

## Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

**Keine Innenbesichtigung durch den Sachverständigen möglich!  
Kurzversion für Internetveröffentlichung!**

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Straße 6  
92224 Amberg

Telefon +49 (96 21) 96 03 - 666  
Fax +49 (96 21) 96 03 - 668  
Mobil +49 (1 70) 8 32 59 42  
E-Mail info@sv-ploessl.de  
Internet sv-ploessl.de

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
<b>Eigentümer</b>	Anonymisiert
<b>Gutachten-Nr.</b>	GGA24-335
<b>GZ-Nr.</b>	2 K 36/24
<b>Objektart</b>	Reiheneckhaus
<b>Objektadresse</b>	Hochrainstraße 28 c 92421 Schwandorf
<b>Tag Ortstermin</b>	11. Dezember 2024
<b>Qualitätsstichtag</b>	11. Dezember 2024
<b>WE-Stichtag</b>	11. Dezember 2024



Ansicht von Norden  
(Gebäudezugang)



Ansicht von Südwesten  
(Gartenseite)



Ansicht Zuwegung Flst.-Nr. 723/23  
(= ¼ Miteigentumsanteil)

**Verkehrswert** 229.000 €

**Datum** 3. April 2025



Von der IHK Regensburg  
öffentlicht bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken



rev - Recognised European Valuer  
der TEGOVA

Diplom-Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
CIS-DIA Zert (TGA)

Mitglied im Gutachterausschuss des  
Landkreises Neumarkt i. d. OPf.

Mitglied im Gutachterausschuss der  
Stadt Weiden i. d. OPf.

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG  
IBAN: DE42760696110000048887  
BIC: GENODEF1SDM

## 1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

<b>Gutachten Nr.</b>	GGA24-335
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Baustadelgasse 1 92224 Amberg
<b>Gerichts-Aktenzeichen</b>	2 K 36/24
<b>Eigentümer</b>	Anonymisiert
<b>Auftragsdatum</b>	28. August 2024
<b>Objektadresse</b>	Hochrainstraße 28 c 92421 Schwandorf
<b>Verantwortlicher Gutachter</b>	Bernhard Plössl
<b>Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag)</b>	11. Dezember 2024
<b>Qualitätsstichtag (Q-Stichtag)</b>	11. Dezember 2024
<b>Tag Ortsbesichtigung</b>	11. Dezember 2024
<b>Grundstücks- und Gebäudedaten</b>	
Flurstück Nr.	723/26 sowie ¼ ME-Anteil an Flst.-Nr. 723/23
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	Ca. 208 m <sup>2</sup> (gesamt, inkl. ME-Anteil)
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	Ca. 1956
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Siehe GND/RND
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	~ 68 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 50 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 50 Jahre
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 30 Jahre
Fiktives Baujahr geschätzt	~ 1994
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd.	
Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	~ 218 m <sup>2</sup>
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277	
gemäß Planunterlagen	
- Gesamt	~ 122,5 m <sup>2</sup>
- Davon Wfl. EG/DG	~ 82,5 m <sup>2</sup>
• Wfl. EG	~ 39,5 m <sup>2</sup>
• Wfl. OG	~ 39 m <sup>2</sup>
• Wfl. Terrasse/Balkon (25 %)	~ 4 m <sup>2</sup>
- Davon Nutzungsflächen und sonstige Flächenarten	~ 40 m <sup>2</sup>
• davon Kellergeschoß Wohngebäude	~ 40 m <sup>2</sup>
• davon Garage o. ä.	Entfällt, keine Garage vorhanden
<b>Sonstiges</b>	
Zeitwert des Zubehörs	Nicht bekannt, da kein Innenzutritt.



Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw.  
Instandhaltungsstau / Umbaukosten  
Sonstige Gegebenheiten

Siehe Punkt BoG.

Balkon ist Schwarzbau,  
Rückbauverpflichtung vorhanden.

#### Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	45.000 €
• davon Bodenwert Flst.-Nr. 723/26 (Hauptgrundstück)	44.000 €
• davon Bodenwert Flst.-Nr. 723/23 (Weg = $\frac{1}{4}$ ME-Anteil)	1.000 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	233.000 €
---------------------------------------	-----------

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	235.000 €
--	-----------

Geschätzter Verkehrswert (unbelastet)	229.000 €
---------------------------------------	-----------





## 2. Grundlagen

### 2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Wohngrundstück in Schwandorf Südwest (Hochrainviertel)
- Wohnbebauung: Reiheneckhaus, augenscheinlich umfangreich saniert bzw. modernisiert, Gebäude aus Mitte der 1950er Jahre
- Kein nennenswerter Instandhaltungsstau vorhanden
- Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
- Außenanlagen überwiegend schon ordentlich befestigt, Grünanlagen fehlen
- Mittlere bis gute Wohnlage in Schwandorf, Hochrain
- Grundbuch in Abt. II zum WE-Stichtag belastet vorgetragen
- Keine Innenbesichtigung möglich!

### 2.2. Eigentümer / Auftraggeber / Beteiligte

Eigentümer (zum WE-Stichtag): Anonymisiert.

Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

### 2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Flst.-Nrn. 723/26 und 723/23 zwecks einer geplanten Zwangsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsbjekts. Das Bewertungsobjekt befand sich zum Besichtigungszeitpunkt vollständig in dem wertrelevanten Objektzustand für den WE-Stichtagszeitpunkt. Bauliche Veränderungen, welche für den WE-Stichtag nicht relevant sind, wurden nach Kenntnisstand des SV nicht eingebbracht.

**Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

### 2.4. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 11. Dezember 2024 (= Besichtigungszeitpunkt) festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass bzgl. der tatsächlichen Gegebenheiten, welche zum WE-Stichtag relevant sind, keine Veränderungen eingetreten sind.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, d. h. dass die zum Ortstermin vorgefundenen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse (Qualitätszustand) auch für den WE-Stichtag gelten sollen. Als Qualitätsstichtag wurde der 11. Dezember 2024 festgelegt, d. h. es sollen die zu diesem Stichtag zu unterstellenden herrschenden Objektgegebenheiten auf den WE-Stichtag übertragen werden.

### 2.5. Voraussetzungen

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgen auf Grund nachfolgend genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der örtlichen Behörden sowie der bloßen Inaugenscheinnahme beim Ortstermin. Es erfolgten vom SV keine Maß-, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen, ebenso waren keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden beauftragt, da dies nicht in den Zuständigkeitsbereich des SV fällt. Auftragsgemäß wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit einschließlich einer Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern bewirken. Ebenso erfolgten keine detaillierte Überprüfung bauordnungsrechtlicher Vorschriften, keine Untersuchungen auf Brandschutz sowie keine eingehenden Untersuchungen (nur visuelle Inaugenscheinnahme) auf tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall.





Wesentlicher Bestandteil dieser Bewertung sind neben den Lichtbildaufnahmen die Erkenntnisse aus den übermittelten Informationen der Eigentümer/Auftraggeber, das ggf. vor Ort durchgeführte eigene Aufmaß mit Lasermessgerät Typ Leica Disto oder BOSCH, Informationen des zuständigen örtlichen Gutachterausschusses sowie weiterer örtlicher Behörden.

**Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

## 2.6. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV 2021)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 2006)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Baupreisindex, aktueller Stand, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- NHK 2010, Normalherstellungskosten 2010
- Literatur Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", jew. aktuelle Auflage
- Literatur Simon / Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Literatur Gerardy / Möckel / Troff: "Praxis der Grundstücksbewertung"
- Literatur Bayerlein: "Praxishandbuch Sachverständigenrecht"
- Literatur Petersen: "Marktorientierte Immobilienbewertung"
- Literatur Fachzeitschrift GuG: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" mit GuG-aktuell
- Internetportal kleiber-digital als elektronisches Nachschlagewerk
- Zeitschrift Der Immobilienbewerter als elektronisches Nachschlagewerk mit Immwert (Archiv)

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundstückslageplan im Maßstab 1:1.000 (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens)
- Aktuelle unbeglaubigte Grundbuchabschrift des Grundbuchamtes Schwandorf
- Bewilligungsurkunden bzgl. der in Abt. II des Grundbuch eingetragenen Belastungen
- Bauakte in digitaler Form (Stadt Schwandorf)
- Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf zu bebauten Vergleichsgrundstücken
- Digitale Fotodokumentation des Ortstermins, auszugsweise als Anlage dem Gutachten beigefügt
- Unterlagen (Gebäudepläne) im ungefähren Maßstab 1 : 100, in den Anlagen teilweise beigefügt
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Schwandorf

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

- Evtl. Auskünfte der Beteiligten zum Ortstermin
- Behördenauskünfte zu Bodenrichtwerten, zur baurechtlichen und städtebaulichen Situation, zur Abrechnung von Erschließungsbeiträgen sowie zu sonstigen wertrelevanten Eigenschaften
- Einschlägige Literatur bzw. Wertermittlungslehre (s. o.)

## 2.7. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet:

Bernhard Plössl



Sachverständigenbüro Plössl

Bernhard Plössl ö. b. u. v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Seite 5



## 2.8. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- 1. Ortstermin (Objektbesichtigung): 11. Dezember 2024 von 09:00 – 10:00 Uhr.
- 2. Ortstermin (Besichtigung Vergleichsgrundstücke): 11. Dezember 2024 von 10:00 – 13:00 Uhr.

Der Innenzutritt wurde dem SV vom Grundstückseigentümer trotz ordnungsgemäßer Terminladung nicht gewährt, folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- Bernhard Plössl (Sachverständiger)

Die Wertermittlung erfolgt in diesem Fall gemäß der erfolgten Außenbesichtigung.

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Kompletter Innenbereich.

Die Ergebnisse des Ortstermins wurden durch digitale Fotodokumentationen sowie für die Handakten des Sachverständigen schriftlich protokolliert. Die Einschränkungen lagen bis auf die nicht zugänglichen Bereiche in den für Ortstermine dieser Art üblichen Umfang und haben aus der Sicht des SV keine entscheidende Auswirkung auf die Wertermittlungsergebnisse.

Weiter wird nochmals darauf hingewiesen, dass der SV keine eingehende Überprüfung auf tierischen und pflanzlichen Holzbefall vorgenommen hat.

### Abweichungen vorgefundener Ist-Zustand ↔ wertrelevanter Ist-Zustand WE-Stichtag

- Keine –

### Differenzierung Renovierung ↔ Modernisierung

Diese relativ umfangreiche Definition der vorstehenden Begrifflichkeiten erfolgt vom SV nur bei Objekten, bei denen aufgrund des Objektzustands ein erwähnenswerter Instandhaltungsstau bzw. Modernisierungen zu erwarten sind oder umfangreiche bauliche Maßnahmen durchgeführt wurden. In diesem Zusammenhang auftretende Begrifflichkeiten werden wie folgt dargestellt:

**Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

### Besondere Vorgehensweise in diesem Gutachten

- Entfällt, keine Besonderheiten vorhanden -





### 3. Gegenstand der Wertermittlung

#### 3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Reiheneckhaus  
Hochrainstraße 28 c  
92421 Schwandorf

#### 3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 29. Juli 2024 - Amtsgericht Schwandorf, aktualisiert auf wertrelevanten WE-Stichtag beim Grundbuchamt

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Schwandorf	221	5818	Schwandorf	1	723/26	ca. 186 m <sup>2</sup>
Schwandorf	221	5818	Schwandorf	Zu 1	723/23	$\frac{1}{4}$ von ca. 87 m <sup>2</sup>
					Gesamt	ca. 208 m <sup>2</sup>

Hinweis: Über Herrschvermerke, nicht eingetragene Herrschrechte (zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks) bzw. nicht eingetragene privatrechtliche Vereinbarungen (auch zu Lasten des Bewertungsgrundstücks) ist dem SV im Zuge der Recherchen Folgendes bekannt geworden:

- Keine Eintragungen oder Sachverhalte bekannt -

#### Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
5818	1	Hochrainstraße, Gebäude- und Freifläche	ca. 186 m <sup>2</sup>
5818	Zu 1	$\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Die Hochrainstraße, Verkehrsfläche	$\frac{1}{4}$ von ca. 87 m <sup>2</sup>

#### Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
3	Anonymisiert	1	Auflassung von 2019, weitere Informationen sind nicht wertrelevant.

#### Zweite Abteilung

Das relevante Grundbuchblatt ist in Abt. II wie folgt belastet:

Lfd.-Nr. 1 in Abt. II: Belastetes Grundstück = Flst.-Nr. 723/23 (Verkehrsfläche)

Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 26. Juni 1963 – Urk.-Nr. 1197; eingetragen am 7. November 1963.

Solche Benutzungsregelungen sind bei Miteigentumsanteilen (überwiegend Wege- oder Hofflächen bzw. Zufahrtsflächen) üblich und sollen verhindern, dass die Gemeinschaft zur Benützung dieses Wegegrundstücks von allen einvernehmlich aufgelöst werden kann.

Weiter ist eine Benutzungsregelung vereinbart folgenden Inhalts: „Jeder Miteigentümer hat die allgemeine uneingeschränkte Benützung der Gemeinschaftsfläche sowie der auf und unter ihr befindlichen für den allgemeinen Gebrauch bestimmten Einrichtung gemäß ihrer Zweckbestimmung durch jeden der übrigen Miteigentümer zu dulden. Jeder Gebrauch von Gemeinschaftseigentum, welcher mit der Zweckbestimmung desselben nicht vereinbar ist, hat zu unterbleiben und kann von jedem der Miteigentümer abgewehrt werden. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art auf der Zufahrt ist nicht gestattet.“





Die auf oder unter der Gemeinschaftsfläche befindlichen Einrichtungen wie Versorgungsleitungen jeglicher Art, Entwässerungsanlagen und dergleichen mehr, die Ergänzung durch weitere Einrichtungen mit ähnlichem Charakter sowie deren Benützung, Instandhaltung und Reparatur durch einzelne oder alle Miteigentümer sind zu dulden.

Für die Verwaltung und die Verteilung der Kosten, welche im Zusammenhang mit der Gemeinschaftsfläche und deren Einrichtungen entstehen, gelten grundsätzlich die Bestimmungen der §§ 747 ff. BGB für Gemeinschaft und 1008 BGB für das Miteigentum. Erstellungs-, Betriebs-, Instandhaltungs- und Reparaturkosten für Einrichtungen, welche nur für einzelne Miteigentümer bestimmt sind, oder welche von einzelnen Miteigentümern verursacht werden, treffen diese“.

Diese Eintragungen haben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

Wertbeeinflussung: 0 €

Lfd.-Nr. 2 in Abt. II: Belastetes Grundstück = Flst.-Nr. 723/23 (Verkehrsfläche)

Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst.-Nr. 723/21; gemäß Bewilligung vom 2. Juli 1963 – Urk.-Nr. 1260 -; eingetragen am 9. Januar 1964.

**Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

Die weiteren Eintragungen (Feststellungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalter, Eröffnung Insolvenzverfahren, Zwangsversteigerungsvermerk) werden hier nicht bewertet, da davon ausgegangen wird, dass diese Rechte in Verbindung mit dem laufenden ZV-Verfahren gelöscht werden. Darüber sollte sich ein Ersteigerer beim zuständigen Amtsgericht selbst zu informieren.

### **Dritte Abteilung**

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Abt. III war zum WE-Stichtag mit zwei Zwangssicherungshypotheken belastet.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass valutierte Restschulden noch eine Auswirkung auf den zu zahlenden Barpreis haben können, jedoch nicht auf den Verkehrswert.

### **3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag**

Das Bewertungsgrundstück war zum WE-Stichtag wie folgt genutzt: Nutzung durch den Sohn (Anonymisiert), ein Mietverhältnis liegt lt. Eigentümer nicht vor.



## 4. Grundstück

### 4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

#### Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 723/26 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich vollständig erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Stadt Schwandorf für die vorhandene Bausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen vollständig als abgerechnet (Wasser-/Kanalanschluss) anzusehen, die Straße gilt ebenfalls als vollständig abgerechnet und bezahlt.

**Weitere sehr umfangreiche Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

### 4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

#### Bauliche Legalität der baulichen Anlage

Bauunterlagen über das Reiheneckhaus lagen vollständig vor. Hieraus ist zu entnehmen, dass der vorhandene Gebäudebestand genehmigt ist. Allerdings ist der vorhandene Balkon in seiner jetzigen Form vermutlich nicht genehmigt, da gemäß E-Mail der Stadt Schwandorf vom 2. Oktober 2024 eine Bauüberwachung läuft (bzgl. eines Rückbau des Balkons).

Der ursprüngliche Loggiabalkon wurde vom Eigentümer abgebrochen und durch eine Stahlkonstruktion ersetzt. Diese ragt nicht unerheblich über die Gebäudeflucht des ursprünglichen Loggiabalkons hinaus. Nach telefonischen Recherchen des SV existiert ein Einwand des Nachbarn, wodurch durch diesen tieferen Balkon eine Einsehbarkeit auf sein Grundstück bestehen würde, was aus der Sicht des SV auch in der Realität so gegeben ist.

Ob das angebrachte Balkongeländer, welches direkt mit der Südwestgiebelflucht nahezu bündig abschließt (der südwestlich darüber liegende Teil wäre dann nur noch als Vordach für die EG-Terrasse zu sehen, siehe rote Bildmarkierung), bereits vorher vorhanden war oder ob dieses zur Heilung dieses (rechtlichen) Mangels nachträglich noch angebracht oder gar nur versetzt wurde, kann der SV nicht beurteilen. Der SV kann auch nicht beurteilen, ob dieser Balkon in dieser Form im Sinne einer bei Reihenhäusern oftmals geforderten einheitlichen Gebäudeansicht so genehmigungsfähig ist.





Der SV geht zumindest von einer Teilentfernung dieses Balkons aus und berücksichtigt den in der ursprünglichen Baugenehmigung enthaltenen (kleineren) Balkon. Die Rückbaukosten werden mit ca. 3.000 € veranschlagt.

Weitere Unterlagen bzw. Informationen waren nicht recherchierbar.

#### 4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

##### Baurecht

Flst.-Nr. 723/26: Es existiert kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB, d. h. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach § 34 BauGB (sog. unbeplanter Innenbereich), wonach sich eine Neubebauung in die Eigenart der Umgebungsbebauung einzufügen hat.

Flst.-Nr. 723/23: Siehe analog Flst.-Nr. 723/26.

##### Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwandorf
- Rechtskraft: 12. April 2010
- Wohnbaufläche (W) gemäß BauNVO
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich zum WE-Stichtag nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

**Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

##### Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist mit folgenden baulichen Anlagen bebaut:

- Flst.-Nr. 723/26: Einseitig angebautes Reiheneckhaus über Voll-KG, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoß (Wohnbaugrundstück) als Teil eines Vierspänners (4 Reihenhäuser)
- Flst.-Nr. 723/23: Unbebautes Weggrundstück (Verkehrsfläche)
- Eine Garage o. ä. ist nicht Gegenstand der Bewertung
- Der vom Eigentümer angebaute Balkon im OG muss gemäß vorlegender Unterlagen rückgebaut werden!

Gemäß vorliegender Genehmigungsunterlagen ist Flst.-Nr. 723/26 zulässig bebaut (siehe vorstehende Ausführungen). Es handelt sich um baureifes Wohnbauland im W-Gebiet (Wohngebiet) mit entsprechendem Wohngebietscharakter.



## Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| • Gebietsartcharakter      | Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO   |
| • Anzahl der Vollgeschosse | 1-2  |
| • Grundflächenzahl         | Entfällt, hier nicht wertrelevant  |
| • Geschossflächenzahl      | ca. 0,65   |
|                            | • ca. 121,5 m <sup>2</sup> Geschossfläche : 186 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche |
|                            | • Ohne Flst.-Nr. 723/23 gerechnet  |
| • Bauweise                 | Offen (Länge < 50 m gem. § 22 BauNVO)  |

Nachstehend wird die Einstufung als allgemeines Wohngebiet lt. der BauNVO dargestellt:

### Allgemeines Wohngebiet (WA)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

## Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten

Informationen über erforderliche Stellplatzablöseverpflichtungen konnten aus den vorhandenen Bauakten nicht entnommen werden. Der Stellplatznachweis ist zum WE-Stichtag für den Gebäudebestand als erfüllt anzusehen (keine Garage vorhanden, jedoch Altbestand).

**Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

## Überschwemmungsgebiet

Gemäß dem Kartendienst des Informationsdienstes für überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der sog. HQ100 – Linie eines Gewässers (sog. mittleres Ereignis).

## Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife

Bei den baulichen Anlagen ist aufgrund des teils älteren, augenscheinlich umfangreich sanierten bzw. modernisierten Allgemeinzustands sowohl wirtschaftlich als auch bautechnisch nicht von einem Abbruch der baulichen Anlagen auszugehen. Allerdings ist ein Rückbau des Balkons angeordnet.

## Altlasten, Baugrundeigenschaften

**Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Bewertungsgrundstück als altlastenfrei eingestuft.



#### 4.4. Lagemeerkmale

Bundesland Bayern  
Regierungsbezirk Oberpfalz  
Landkreis Landkreis Schwandorf

#### Makro- und Mikrolage

**Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

[Stadtgebiet](#) (Quelle: wikipedia, Stand 31.12.2023)

• Fläche des Stadtgebietes	123,78 km <sup>2</sup>
• Bevölkerungsdichte	244 Einwohner pro km <sup>2</sup>
• Einwohner	30.239
• Ortsteile	61

#### Entfernungen (ca.-Angaben)

• Amberg	23 km
• Weiden i. d. OPf.	45 km
• Neumarkt i. d. OPf.	62 km
• Cham	51 km
• Schwarzenfeld	8 km
• Burglengenfeld	22 km
• Teublitz	14 km
• Maxhütte-Haidhof	21 km
• Regensburg	68 km
• Nürnberg	92 km
• Flughafen Nürnberg	93 km
• DB-Bahnhof	in Schwandorf vorhanden
• Busverkehr	Diverse Regional- und Stadtbuslinien in unmittelbarer Nähe vorhanden

#### **Voraussichtliche Einwohnerentwicklung der Stadt Schwandorf**

**Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

#### Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

- Wohnlagequalität  
Mittlere Wohnlage im südwestlichen Stadtbereich von Schwandorf, Wohnlage ohne wesentlichen Durchgangsverkehr, überwiegend Anwohnerverkehr, kurze Wege zum Stadtzentrum (Hauptmarkt ca. 1,8 km → über Regensburger Straße/Friedrich-Ebert-Straße), vergleichbare Umgebungsbebauung mit offener Wohnbebauung ähnlicher Geschossigkeit vorhanden.
- Geschäftslagequalität  
Entfällt, da Wohngelände.
- Einkaufsmöglichkeiten  
In unmittelbarer Nähe Einkaufsmöglichkeiten entlang der Regensburger Straße vorhanden (fußläufig erreichbar), diverse SB-Märkte an der Regensburger Straße, Steinberger Straße (Einkaufszentrum) sowie im Osten der Stadt (Gewerbepark „Am Brunnfeld“) vorhanden, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten (u. a. des täglichen Bedarfs) befinden sich in Schwandorf im weiteren Stadtgebiet, insgesamt sehr gute Nahversorgung, sonstige nennenswerte Infrastruktur teils fußläufig, teils mit Kfz erreichbar.



- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz

Für diese Lagequalität üblich sehr gute Nahversorgung mit ÖPNV vorhanden, Behörden, Kindergärten, Schulen etc. sind überwiegend fußläufig erreichbar.

- Emissionen

Sehr geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.

- Immissionen

Geringe Lärmimmissionen durch die direkte Lage an der Hochrainstraße, bodenrichtwerttypisch (siehe Bodenwertermittlung).

- Weitere öffentliche Infrastruktur

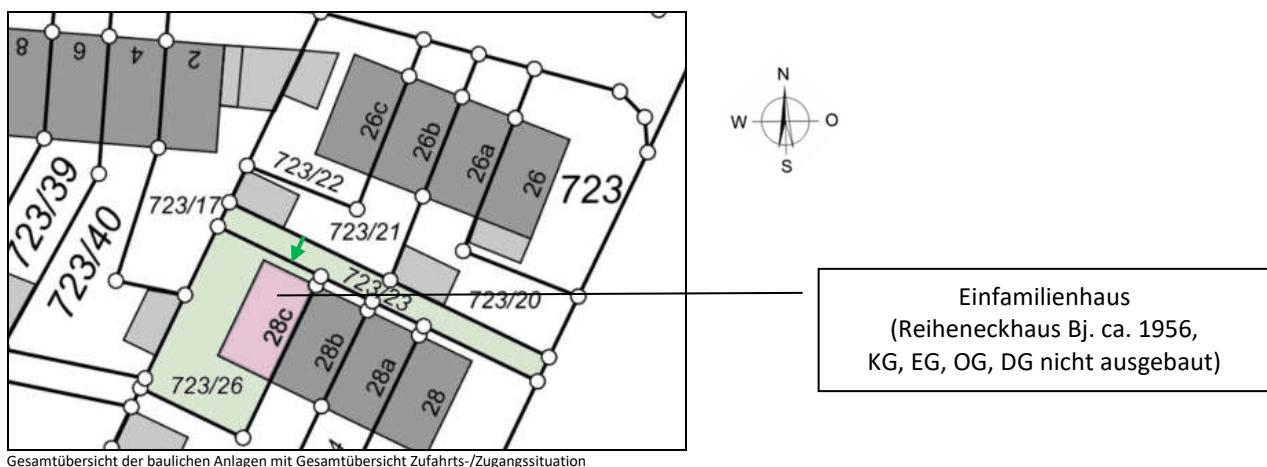
Nennenswerte Infrastruktur mit Freibad, Grund- und Mittelschule, Kindertagesstätten, Behörden, Bahnhof etc. in Schwarzenfeld teils fußläufig vorhanden, Gymnasien und Realschulen in Schwandorf vorhanden.

#### 4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

##### Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform
  - Rechteckig, insgesamt sehr gleichmäßig geschnitten, keine Grundstücksunregelmäßigkeiten am Grenzverlauf vorhanden.
  - Kein direkter Straßenanschluss gegeben.
  - Sonst keine Besonderheiten erkennbar.
  - Flst.-Nr. 723/23 ist als reine Verkehrsfläche lang und schmal geschnitten
- Oberflächengestalt
  - Nahezu eben, kein nennenswerter Höhenniveaunterschied zur Erschließungsstraße erkennbar.
  - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden.

##### Übersicht der baulichen Anlagen (nur auf Flst.-Nr. 723/26 vorhanden)



##### Abmessungen

###### Flst.-Nr. 723/26 (bebau)

- Straßenanschlusseite Hochrainstraße Entfällt, kein direkter Straßenanschluss vorhanden.
- Maximale Grundstückstiefe (Südwesten nach Nordosten), Nordwestseite ~ 17 m
- Minimale Grundstückstiefe (Südwesten nach Nordosten), Nordwestseite ~ 17 m
- Höhe über NN ~ 357 HM

Quelle: © Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07, Top 10



## Grundstückszufahrt

Grundstückszufahrt (blauer Pfeil) direkt von der Zufahrtsstraße Hochrainstraße als öffentlich gewidmete Erschließungsstraße aus nur über die Verkehrsfläche Flst.-Nr. 723/23 möglich. Der Gebäudezugang (grüner Pfeil) erfolgt von dieser Verkehrsfläche aus nordosttraufseitig, das Gebäude befindet sich giebelseitig zur Erschließungsstraße.

Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind diesbezüglich vorhanden bzw. erkennbar (z. B. Geh- und Fahrrecht auf Flst.-Nr. 723/23).

## Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Wertrelevante Rissbildungen am Gebäude wurden augenscheinlich nicht festgestellt, es wird von normal tragfähigen Baugrund im Rahmen der üblichen Verkehrswertanschauung ausgegangen.





## 5. Gebäude und Anlagen

### 5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

Die Gebäudehistorie aller Gebäudeteile wurde bestmöglich recherchiert und kann wie folgt wiedergegeben werden:

1956: Baugenehmigung Reihenhauszeile als Vierspänner, Bauantrag Nr. 126/55 aus 1955.

Erwähnenswerte Teilrenovierungs- bzw. Teilmodernisierungsintervalle sowie Erweiterungen sind gemäß vorgelegter Informationen wie folgt vorhanden:

- Einbau Heizungsanlage (Gasheizung, Gas-Zentralheizung), lt. Kaminkehrer 2022, Brennwerttherme
- Vermutlich 2022 bis heute Sanierung des Objekts durchgeführt (Außenanlagen noch nicht fertig gestellt)
- Inwieweit der Innenbereich saniert bzw. modernisiert wurde, ist nicht bekannt; es ist jedoch zumindest teilweise davon auszugehen

### 5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

#### Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden anhand der vorliegenden Pläne entnommen, es handelt sich um Rohbaumaße aus den Planunterlagen (Kürzung um 3 %). Ein örtliches Aufmaß mit Lasermessgerät war mangels Innenzutritt nicht möglich.

**Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV (gemäß Planunterlagen)  
Gerundet

82,67 m<sup>2</sup>  
~ 83 m<sup>2</sup>

#### Nutzungs- und sonstige Flächenarten „Altbau“

Die Nutzungsflächen wurden ebenfalls anhand der vorliegenden Pläne entnommen, es handelt sich wieder um Rohbaumaße (Kürzung um 3 %). Ein örtliches Aufmaß mit Lasermessgerät war mangels Innenzutritt auch hier nicht möglich.

**Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

Mietfläche in Anlehnung an die DIN 277  
Gerundet

40,10 m<sup>2</sup>  
~ 40 m<sup>2</sup>

#### Grundflächenfaktor (= Verhältnis Wohnfläche zu Grundfläche)

Verhältnis Wohnfläche Erdgeschoss zu Grundfläche Erdgeschoss:

Wohnfläche EG = ca. 39,50 m<sup>2</sup>

Grundfläche (BGF) KG = ca. 51,30 m<sup>2</sup>

Grundflächenfaktor: Wohnfläche = ca. 39,50 m<sup>2</sup> : Grundfläche EG = 51,30 m<sup>2</sup> = ca. 0,77 (plausibel, normaler Ausnutzungsgrad → üblich sind um 0,75 – 0,80).

Besonderer Hinweis: Die BGF im EG und OG beträgt je ca. 60,80 m<sup>2</sup>. Dieser BGF liegen die vom SV gemessenen Außenmaße zugrunde, welche durch ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) von ca. 20 cm je Außenwand vergrößert wurden. Daher kann die BGF des EG nicht als Maßstab für diese Überprüfung herangezogen werden. Es wird





stattdessen die (ansonsten baugleiche) Geschossebene des KG mit den ursprünglichen Außenmaßen herangezogen. Hier ergibt sich ein baujahresübliches Ausbauverhältnis.

Abschließende Bemerkungen zum Grundriss sowie zur Gesamtkonzeption

- Noch zeitgemäße, zum WE-Stichtag entsprechende, zweckmäßige Grundrisslösung, reihenhaustypisch
- Keine Durchgangsräume vorhanden
- Objekt ist energetisch zeitgemäß (nicht mehr baujahrestypisch, sondern umfangreich modernisiert, u. a. mit einem WDVS)
- Bausubstanz ohne erkennbare wertrelevante Baumängel und Bauschäden
- Ausrichtung der Wohnräume entsprechend der Nutzung überwiegend sinnvoll positioniert
- Zeitgemäße lichte Raumhöhensituation im EG und OG wird angenommen (siehe auch nachstehenden Absatz)
- Terrasse sowie Balkon vorhanden
- Keine Garage o. ä. vorhanden

#### Lichte Raumhöhen (LH - ab Oberkante Fertigfußboden OK FFB)

(Planunterlagen siehe in Anlage 4, Ca.-Angaben)

#### Gemäß Planunterlagen

Teil-Kellergeschoss	Ca. 2,20 m – 2,25 m
Erdgeschoss	Überwiegend ca. 2,40 m – 2,50 m (üblich ab 2,40 m)
Obergeschoss	Überwiegend ca. 2,40 m – 2,50 m (üblich ab 2,40 m)
Dachgeschoss	Nicht ausgebaut wird angenommen.
Kniestockhöhen DG	Entfällt, nicht ausgebaut wird angenommen.

#### Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten (lt. Pläne)

##### Befestigte Freiflächen

- Zufahrt: Fläche von Flst.-Nr. 723/23 (ca. 87 m<sup>2</sup>).  
Terrasse: EG = Ca. 14 m<sup>2</sup> Grundfläche (nicht Wohnfläche!).  
Balkon: OG = Ca. 3 m<sup>2</sup> Grundfläche (nicht Wohnfläche!).

#### Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277 (2016)

**Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 218 m<sup>2</sup>

**Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

#### 5.3. Bauausführung / Baubeschreibung

##### Präambel

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist grundsätzlich die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Baubeschreibung erfolgt nur insoweit, wie sie für die Bewertung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht im wesentlichen Umfang Einfluss auf den Verkehrswert (Marktwert) haben. Alle Festsetzungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchungen). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf der Basis von glaubwürdigen Unterlagen oder Auskünften bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im jeweiligen Baujahr beruhen.



Sachverständigenbüro Plössl

Bernhard Plössl ö. b. u. v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Seite 16

Es wird auf die in Anlage 5 beigefügten Lichtbilder (wesentlicher Bestandteil der Baubeschreibung) hingewiesen, teilweise aus einer vorliegenden Baubeschreibung. Nicht sichtbare Bauteile wurden nicht oder gemäß baujahrestypischen Ausstattungsstandards beschrieben.

Fundament	Nicht bekannt.
Kellerwände	Massivbauweise, vermutlich Mauerwerksbauweise, Außenwandstärke lt. Pläne ca. 30 cm nicht, Vollunterkellerung.
Außenwände/Putz	Massivmauerwerk, Außenmauern lt. Planunterlagen ca. 24 cm, Fassade verputzt und gestrichen, nachträglich angebrachtes Wärmedämmverbundsystem (vermutlich ca. 20 cm), Fenster mit optischer und haptischer Umrahmung, Sockelbereich farbig abgesetzt.
Innenwände	Kein Innenzutritt, Innenwände baujahrestypisch vermutlich Massivbauweise, Wandstärken gemäß Pläne ca. 12 cm bzw. 18 cm, Innenwandbekleidung nicht bekannt, in den sanitärräumen vermutlich zumindest teilweise gefliest.
Decken	Vermutlich Hohlkammerdecken o. ä. (vermutlich zumindest von EG zu OG und OG zu DG) Deckenbekleidung nicht bekannt.
Dach	Satteldachstuhl, vermutlich zimmermannsmäßig, ursprünglich sichtbare Sparrenköpfe, durch nachträglich angebrachte Außendämmung nunmehr verkleidet, keine Dachgauben vorhanden, Dach augenscheinlich neuwertig eingedeckt, Dachrinnen und Regenfallrohre augenscheinlich Kupferblech, keine Schneefanggitter vorhanden.
Treppen	Externe Kellerzugangstreppe: Nicht vorhanden Terrassenzugang (außen): Keine Treppe vorhanden. Treppe (innen): Nicht bekannt, lt. Pläne KG zu EG im Austritt viertelgewendelte Treppe als Linkstreppe, EG zu OG im An- und Austritt viertelgewendelte Treppe, Linkstreppe, OG zu DG analog EG zu OG, jeweils einläufige Treppe. Hauszugang über eine kleine Ortbetontreppe ohne Belag (Altanstrich), ehemalige Vordachkonstruktion im Zuge der Anbringung der Außendämmung entfernt.
Türen	Hauseingangstüre: Erneuerte Hauseingangstüre als Aluminium- und/oder Kunststofftür Holztüre mit Glasausschnitten, Innentüren nicht bekannt.
Fenster	Erneuerte Fensterelemente als Kunststofffenster mit Isolier- oder Dreifachverglasung, einflügelig, Dreh-/Kipp-Beschläge, Fensterbänke innen nicht bekannt, außen Aluprofile, Rollläden vorhanden.
Bodenbeläge	Nicht bekannt, Sanitärräume vermutlich gefliest.
Sanitäranlagen	Nicht bekannt, EG mit WC, OG mit kleinem Bad (vermutlich ursprünglich Wanne/WC, Waschbecken)
Heizungsanlage	Lt. Kaminkehrer Gas-Brennwerttherme Buderus, Baujahr 2022, Anlage für Heiz- und Brauchwasser, vermutlich im Zuge der Heizungserneuerung übliche Heizkörper mit Thermostatventilen verbaut.
Elektroausstatt.	Im Zuge der Renovierung/Modernisierung vermutlich zumindest teilweise Austausch der Elektrik, vermutlich übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Telefon- und Fernsehanschluss vermutlich vorhanden, übliche Geräteanschlüsse (z. B. Küche) wird angenommen, Außenbeleuchtung.



Sonstiges	Terrasse mit Marmorplattenbelag o. ä. vorhanden, vermutlich nicht genehmigte Balkonkonstruktion in Eisen- oder Aluminiumkonstruktion (anthrazit pulverbeschichtet o. ä.) Wohngebäude einseitig zum Nachbargebäude als Reiheneckhaus angebaut, Wasseranschluss außen zur Gartenbewässerung giebelseitig vorhanden.
Garage	Keine vorhanden.
Außenanlagen	Gemeinsame Zuwegung auf Flst.-Nr. 723/23 als ältere Asphaltfläche, seitlich befestigt mit Betonleistensteinen, im Hauptgrundstück Randbefestigungen mit Granitleistensteinen, Granitstufen, teilweise Granitpflastersteinen verlegt, anthrazitfarbene Schotterrabatte, Grünflächen noch nicht angelegt, Grundstückseinfriedung mit Mauer (ohne Putz).

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass vom SV keine Funktionsprüfungen an Gebäudetechnik etc. durchgeführt wurden, sondern nur eine rein visuelle Inaugenscheinnahme.

#### **Besondere Bauteile, bauliche und sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert)**

Sonstige Bauteile, welche über die BGF bzw. dem Herstellungskostenwert des jeweiligen Gebäudes nicht erfasst wurden, sind als separate Baukostenzuschläge zum jeweiligen Zeitwert zu berücksichtigen.

Balkon OG (bezogen auf Genehmigungsstand)	1.000 €
Kellerlichtschächte	500 €
Terrasse EG	2.500 €
Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen	4.000 €

#### **5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden**

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde beim Ortstermin festgestellt, dass die baulichen Anlagen zum WE-Stichtag aufgrund des umfangreich sanierten bzw. modernisierten Außenzustands und des zu unterstellenden im Innenbereich zumindest teilsanierter/teilmordenisierten Zustands für mittlere bis leicht gehobene Wohnansprüche nutzbar sind, eine vollständige wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit ist anzunehmen.

Baumängel bzw. Bauschäden wurden augenscheinlich nicht festgestellt. Ein Abzug von Baukosten für die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht notwendig. Stattdessen wird das Bewertungsobjekt einem fiktiven Baujahr zugeführt, da durch die vorhandenen bzw. zu vermutenden baulichen Maßnahmen augenscheinlich eine erhebliche Baujahresverjüngung eingetreten ist. Es sind daher ein sog. fiktives Baujahr sowie ein fiktives Alter und eine daraus resultierende neue wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu bestimmen, welche nicht mehr nach der Standardformel RND = GND – Alter abgeleitet werden kann.

Die wirtschaftliche RND wird unter Berücksichtigung der vorstehenden Maßnahmen neu mit 50 Jahren geschätzt (rechnerische Erläuterung siehe nachfolgenden Punkt 5.5).

#### **5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)**

**Weitere sehr umfangreiche Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 50 Jahre

#### **5.6. Hinweise zur Gebäudeenergiegesetz (GEG) / energetische Beschaffenheitsmerkmale**

**Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**





Im vorliegenden Fall ist ein Austausch der Heizungsanlage in absehbarer Zeit aus Altersgründen nicht erforderlich (Heizungsanlage Gas aus ca. 2022, Gas-Brennwertgerät).

### Auswirkung des vorstehenden Gebäudebestandes auf den Verkehrswert

Informativ: Bei Altbauten sind oftmals (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) folgende erforderliche Maßnahmen zu erwähnen:

- Dämmung des Dachgeschosses und/oder Dämmung oberste Geschossdecke (vermutlich erfolgt)
- Dämmung der Außenwände (augenscheinlich erfolgt)
- Dämmung der Kellerdecke als unterste Geschossdecke (vermutlich nicht erfolgt)
- Einbau neuer Fenster (augenscheinlich erfolgt)
- Dämmung der Wärme führenden Heizungsrohre usw. (vermutlich bei Heizungseinbau teilweise erfolgt)

In der vorliegenden Bewertung wird das Gebäude mit in allen Wertansätzen entsprechend adäquaten Größenordnungen eingestellt. Dies bedeutet, dass sämtliche Wertangaben das Objekt widerspiegeln, so wie es „liegt und steht“ bzw. unter Berücksichtigung evtl. im Innenbereich angenommener Teilmodernisierungs-/Teilrenovierungsmaßnahmen.

### Arten der Gebäudeenergieausweise

Man unterscheidet zwischen zwei Arten von Gebäudeenergiepässen: den verbrauchsorientierten und den bedarfsorientierten Gebäudeenergieausweis. Beim verbrauchsorientierten Gebäudeenergieausweis wird der zurückliegende, tatsächlich angefallene Energieverbrauch eines Wohngebäudes gemessen - ist also abhängig vom Heizverhalten der Bewohner. Beim bedarfsorientierten Gebäudeenergieausweis wird eine rechnerische Prognose des voraussichtlichen Energiebedarfs erstellt.

Der Energieausweis ist bei der Errichtung eines Gebäudes auszustellen bzw. ausstellen zu lassen. Ebenso ist er auszustellen, wenn die Nutzfläche der beheizten oder gekühlten Räume eines Gebäudes um mehr als 50 % erweitert wird. Hier sind nur bedarfsorientierte Energieausweise auszustellen.

Bei Verkauf des Objekts ist dem Käufer der Energieausweis vorzulegen, dies gilt ebenso bei Vermietung, Verpachtung etc. Ein Energiepass wurde dem SV nicht vorgelegt.

Beim vorliegenden Objekt ist nach der Erfahrung des SV davon auszugehen, dass das Objekt aufgrund der baujahrrestypischen Ausstattung (u. a. fehlende Außendämmung) bei Ausstellung eines bedarfsorientierten Energieausweises vermutlich in die Primärenergiebedarfsklassen B - C einzustufen sein wird (Erfahrungswerte bei ähnlich gelagerten Wohngebäuden). Ein Energieausweis lag dem SV jedoch bei beiden Gebäuden nicht vor.

## 5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

### Positive Objektmerkmale

- Mittlere bis leicht gute Wohnlage in Schwandorf
- Einfamilienhaus als Reiheneckhaus in konventioneller Massivbauweise
- Bewertungsobjekt im Außenbereich augenscheinlich vollständig modernisiert/saniert
- Insgesamt energetisch zeitgemäße Bausubstanz
- Ausreichend lichte Raumhöhen im EG und OG sind anzunehmen
- Ausreichend Gartenfreiflächen vorhanden
- Durch geringen Bodenwertanteil sowie geringen Gebäudewertanteil trotz Sanierungsumfang eher moderater Kaufpreisan teil zu erwarten
- Zeitgemäße Raumaufteilung (keine Durchgangsräume), jedoch Wohnflächengröße nicht zeitgemäß

### Negative Objektmerkmale

- Kein Energieausweis vorhanden





- Geringe Wohnfläche (ca. 83 m<sup>2</sup> Wfl.)
- Keine Garage o. ä. vorhanden
- Restfertigstellungsbedarf (Außenanlagen) vorhanden
- Vom Eigentümer angebrachter Balkon muss rückgebaut werden (ohne Bauantrag errichtet), wurde in dieser Konstellation bei der Wohnfläche nicht berücksichtigt (Berücksichtigung gemäß Balkon im Bauantrag)





## 6. Wertermittlung

### 6.1. Grundsätze

Der Verkehrs-/Marktwert eines Grundstücks nach § 194 BauGB "wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sollten die Vorschriften der ImmoWertV angewendet werden.

### 6.2. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens

Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!

### 6.3. Bodenwert

Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!

#### Bodenwertermittlung über den vorhandenen Bodenrichtwert

Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!

##### 6.3.1 Bodenbewertung Flst.-Nr. 723/26 (Hausgrundstück)

Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!

Bodenwert Flst.-Nr. 723/26 ungerundet	44.106 €
---------------------------------------	----------

##### 6.3.2 Bodenbewertung Flst.-Nr. 723/23 (¼-ME-Anteil Verkehrsfläche)

Weitere Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!

Bodenwert Flst.-Nr. 723/23 ungerundet	961 €
---------------------------------------	-------

##### 6.3.3 Bodenbewertung Gesamtfläche

#### Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Teilbodenwerte wird für das Zwangsversteigerungsverfahren der gesamte Bodenwert bei einer gesamten Grundstücksgröße von ca. 208 m<sup>2</sup> zum WE-Stichtag 11. Dezember 2024 ohne weitere Korrekturen wie folgt für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet) gehalten:

Bodenwert (2024) – Flst.-Nr. 723/26 und ¼-ME-Anteil an 723/23	45.000 €
---	----------





#### 6.4. Sachwert

Der Sachwert ist die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht im Bodenwert bereits erfasst worden sind, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Als Alterswertminderung ist hierbei die lineare Alterswertminderung als gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

##### Gebäudedaten (BGF)

BGF gemäß vorstehender Ausführungen

- Einfamilienhaus (Reiheneckhaus) ~ 218 m<sup>2</sup>
- Garage o. ä. Entfällt.

Weitere sehr umfangreiche Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!

Vorläufiger Sachwert vor Marktangabe	250.910 €
--------------------------------------	-----------

#### 6.4.1 Sachwertfaktor

Weitere sehr umfangreiche Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!

Gerundet	Teilergebnis 1	233.000 €
----------	----------------	-----------

Weitere sehr umfangreiche Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!

#### 6.4.2 Vergleichsfaktor

##### Vergleichsfaktor Marktbericht

Weitere sehr umfangreiche Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!

Gerundet	Teilergebnis 2	Ca. 234.000 €
----------	----------------	---------------

##### Vergleichsfaktor Auswertung Vergleichspreise

Weitere sehr umfangreiche Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!

Gerundet	Teilergebnis 3	Ca. 231.000 €
----------	----------------	---------------

Gemäß der vorstehenden Ausführungen würde folgen:

Weitere sehr umfangreiche Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!





## Ergebnisübersicht

Ergebnis 1 (Sachwertfaktorenverfahren):	233.000 €
Ergebnis 2 (Vergleichsfaktorenverfahren auf Basis Marktbericht):	234.000 €
Ergebnis 3 (Vergleichsfaktorenverfahren auf Basis Auswertung von Vergleichspreisen – 13 Stück):	231.000 €
Mittelwert aller drei Verfahren:	Ca. 233.000 €

Aus diesem Grund kann das vorstehende Ergebnis als der sog. vorläufige Sachwert (vorbehaltlich der Berücksichtigung sog. „besonderer objektspezifischer Merkmale“, siehe unter Punkt 7. Verkehrswert) ohne weitere Marktanpassung wie folgt geschätzt werden:

**Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung (2024) 233.000 €**





## 6.5. Ertragswert

### Allgemeines

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Methode bei der Verkehrswertermittlung. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer ermittelt. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist generell der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswertes von Gebäuden ist beim klassischen Ertragswertverfahren von dem nachhaltig zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwertverzinsung). Selbständige nutzbare Teilflächen sind bei der Bodenwertverzinsung nicht zu berücksichtigen, was hier jedoch nicht relevant ist.

**Weitere sehr umfangreiche Informationen (z. B. umfangreiche Auswertungen von Vergleichspreisen) sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

Aus diesem Grund kann der oben testierte als der sog. vorläufige Ertragswert (vorbehaltlich der Berücksichtigung sog. „besonderer objektspezifischer Merkmale“, siehe unter Punkt 7. Verkehrswert) ohne weitere Marktangpassung wie folgt geschätzt werden:

Vorläufiger Ertragswert nach Marktangpassung (2024)

235.000 €



## 7. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Sachwert marktangepasst	233.000 €
Ertragswert marktangepasst	235.000 €

**Weitere sehr umfangreiche Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

### Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht bereits durch andere Wertansätze angemessen berücksichtigt wurde, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wie folgt zu berücksichtigen.

**Weitere sehr umfangreiche Informationen sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann!**

BoG 1: Ausstellung Energieausweis (Alt- und Neubau)	-500 €
BoG 2: Geh und Fahrrecht	--- €
BoG 3: Rückbauverpflichtung Balkon (lt. E-Mail Stadt Schwandorf vom 2. Oktober 2024)	-3.000 €
BoG 4: Restfertigstellung Grün-Außenanlagen	-2.000 €
Gesamt (BoG 1-4)	Ca. -5.500 €

### Verkehrswertschätzung

Mittelwert aus Sach- und Ertragswert nach Marktanpassung	234.000 €
BoG 1-4	-5.500 €
Verkehrswert ungerundet	228.500 €
Gerundet	229.000 €

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung liegen dem SV keine Erkenntnisse vor, die eine weitere Anpassung des Sachwertes an die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschende Marktlage durch Zu- oder Abschläge erforderlich machen. Es ist abschließend festzuhalten, dass der Verkehrswert einer Immobilie nicht exakt mathematisch berechnet werden kann. Letztendlich handelt es sich immer um eine Schätzung.

In Würdigung der obenstehenden Ergebnisse wird der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks, bebaut mit einem Reiheneckhaus, Hochrainstraße 28 c, 92421 Schwandorf sowie des  $\frac{1}{4}$ -ME-Anteils an der Verkehrsfläche zum WE-Stichtag 11. Dezember 2024 wie folgt geschätzt:

**Gerundet (Lastenfrei) 229.000 €**  
(i. W. Zweihundertneunundzwanzigtausend Euro)

Zeitwert Zubehör **Entfällt, da kein Innenzutritt möglich.**  
(i. W. ---)

Inventar (Werkzeug, Gartengeräte, Möbel etc.) wurde im vorliegenden Bewertungsfall nicht bewertet.





## 8. Bewertung der Belastungen in Abt. II für das ZV-Verfahren

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich als separate Zuschlags- oder Abzugsbeträge auszuweisen.

Folgende Eintragungen sind zu berücksichtigen:

- Abt. II, lfd.-Nr. 1: 0 €
- Abt. II, lfd.-Nr. 2 (Geh- und Fahrrecht): -200 €
- Abt. II, lfd.-Nr. 4: Nicht relevant.
- Abt. II, lfd.-Nr. 5: Nicht relevant.
- Abt. II, lfd.-Nr. 6: Nicht relevant.





### Schlussbemerkung

Die vorstehende Verkehrswertermittlung wurde nach den erhaltenen Unterlagen und dem vorgefundenen Zustand entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Der Unterzeichner versichert, die vorstehende Wertermittlung parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Die Wertermittlung wurde nach objektiven Gesichtspunkten und anhand der überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünften erstellt.

Der Bearbeiter übernimmt gegenüber Dritten Haftung nur für grobe Fahrlässigkeit und Verschulden.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist explizit nur mit schriftlicher Genehmigung des SV gestattet. Für Schäden, welche aus Verwendung von Teilen des Gutachtens entstehen, wird keinerlei Haftung übernommen.

Amberg, 3. April 2025





## 9. Anlagenteil

ANLAGE 1 – Landkarte

ANLAGE 2 – Stadtplanausschnitt

ANLAGE 3 – Lageplanausschnitt

ANLAGE 4 – Gebäudeschnitt/-grundrisse

ANLAGE 5 – Objektfotos



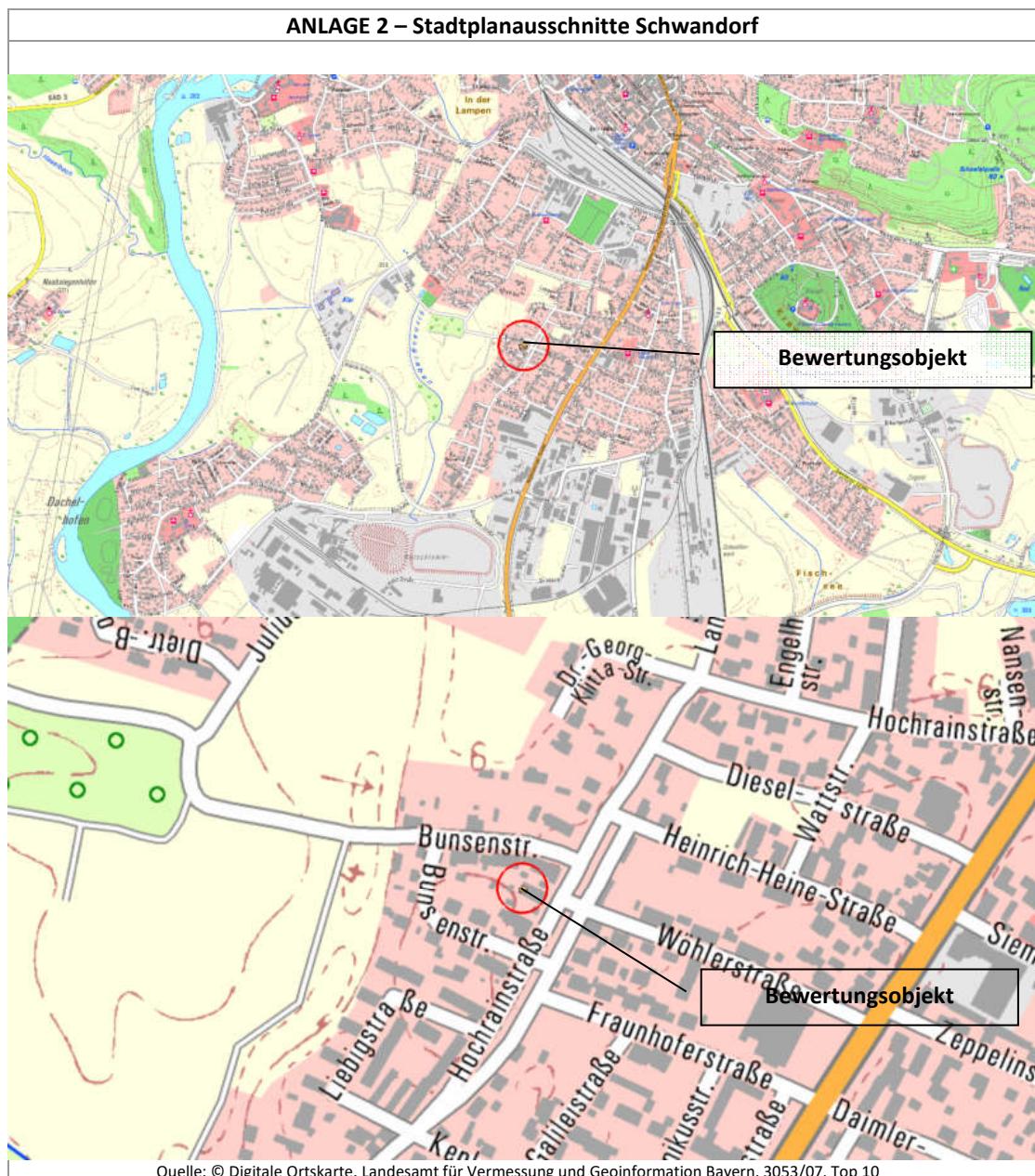
Sachverständigenbüro Plössl

Bernhard Plössl ö. b. u. v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

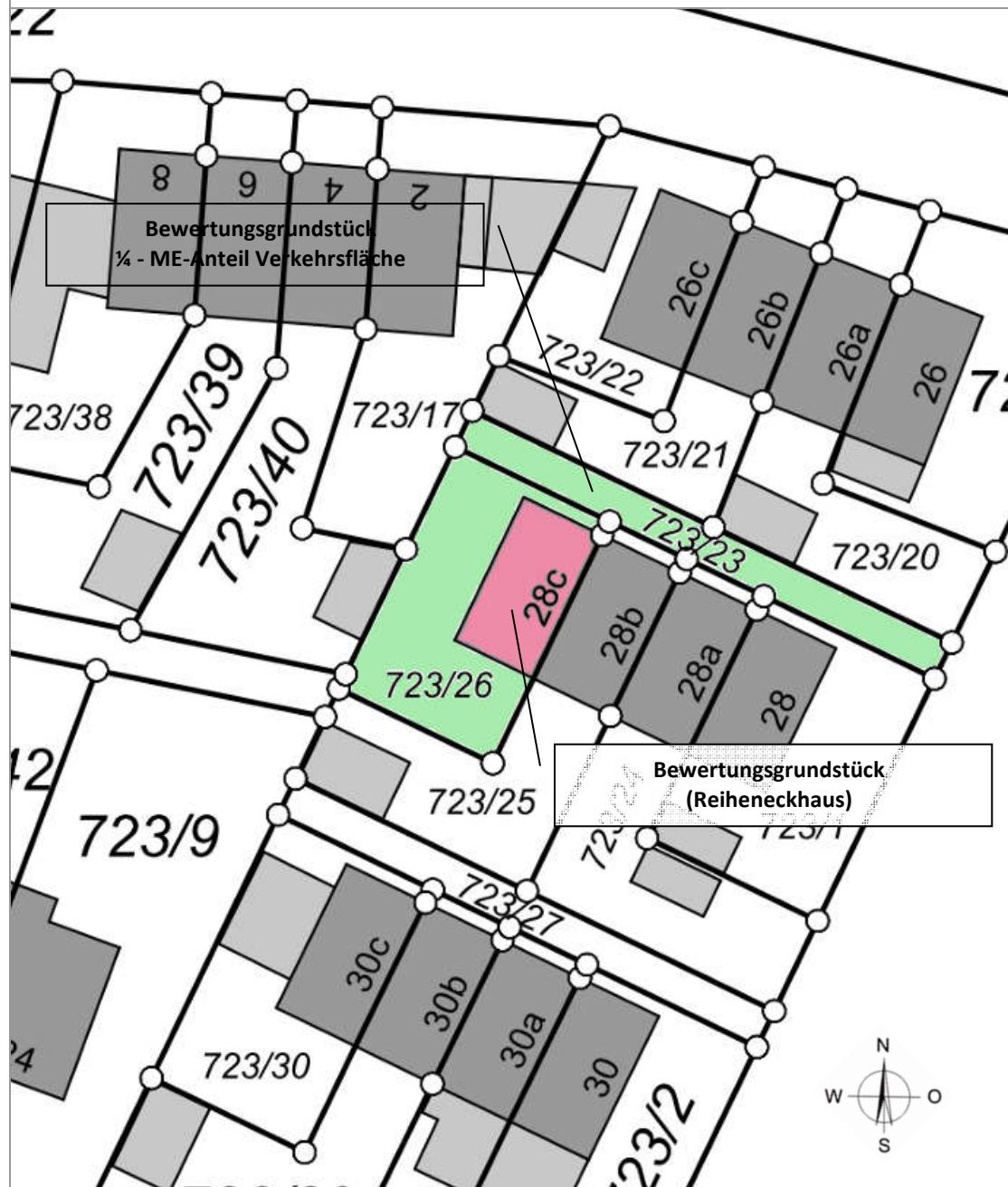
Gutachten Seite 28

**ANLAGE 1 - Landkarte**

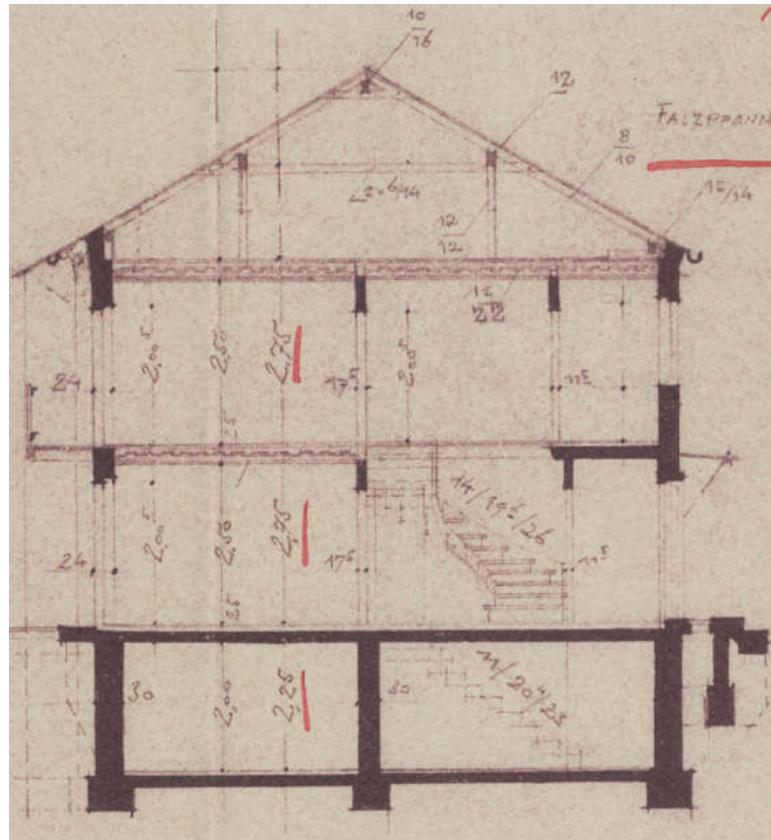




## **ANLAGE 3 - Lageplanausschnitt (unmaßstäblich)**

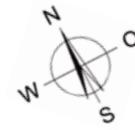
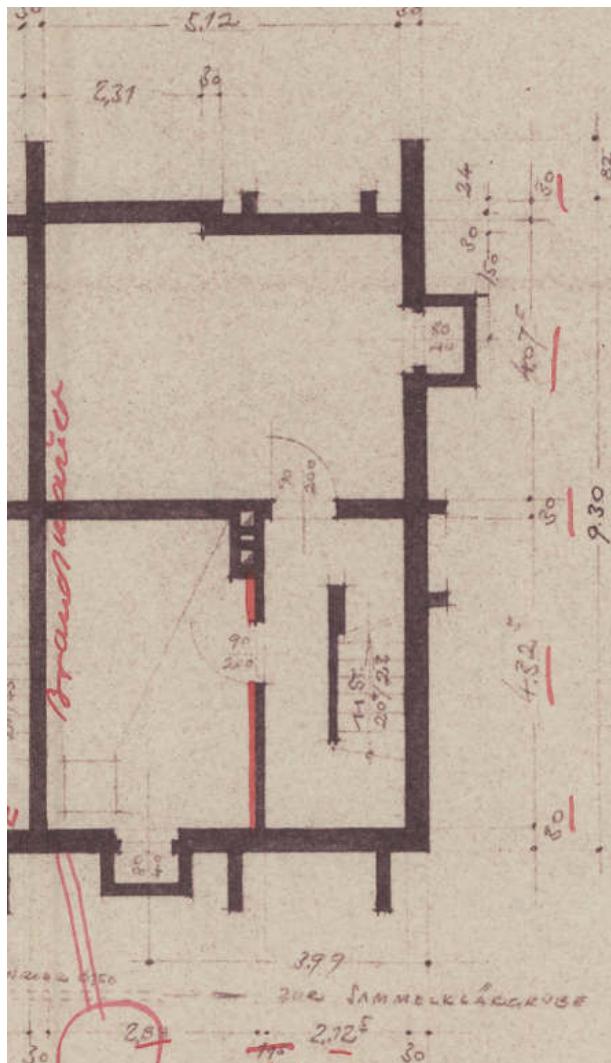


**ANLAGE 4**  
**Gebäudeschnitt**

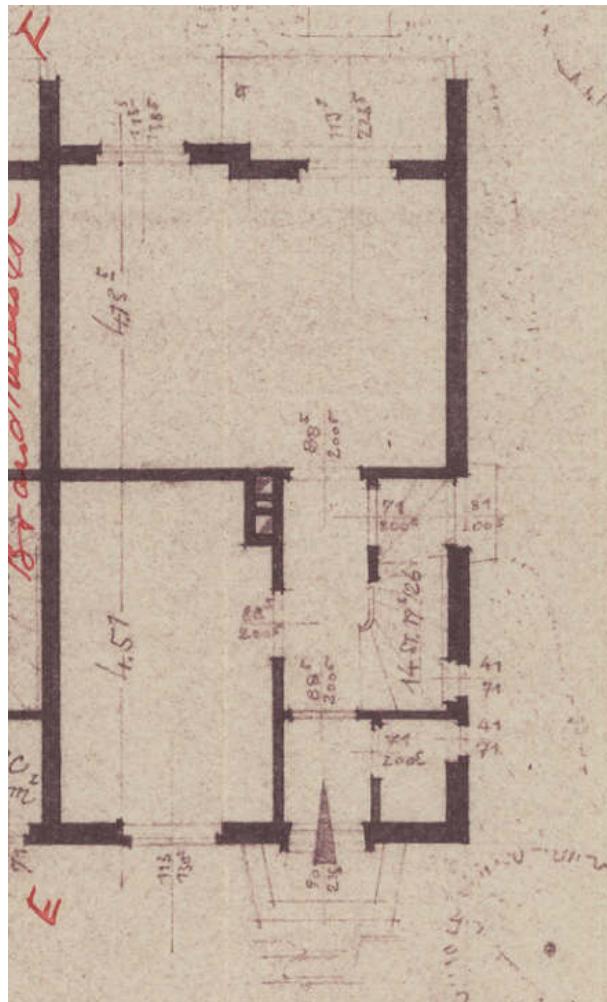


## **ANLAGE 4**

### **Gebäudegrundriss KG**

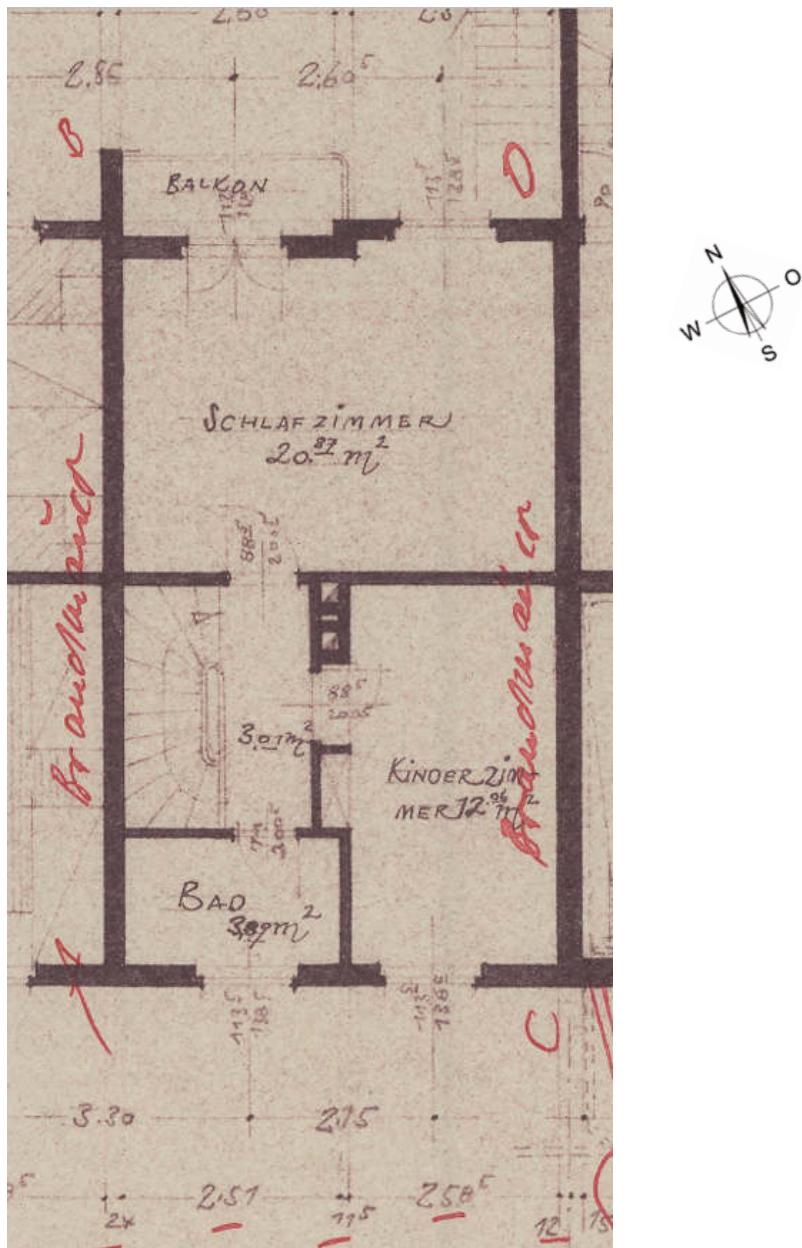


**ANLAGE 4**  
**Gebäudegrundriss EG**



## **ANLAGE 4**

### **Gebäudegrundriss OG**



## Wichtiger Hinweis:

Es ist in den Original-Planunterlagen nur ein seitenverkehrter Plan des OG vorhanden, das Treppenhaus ist auf der rechten Seite, zudem fehlen die Fenstereinzeichnungen, da nur eine Reihenmittelhausdarstellung vorhanden ist. Der Grundriss entspricht weitgehend dem des Erdgeschosses, lediglich Flur/Diele und WC sind im OG das Bad, kleinere (unwesentliche) Wandverschiebungen sind ebenfalls vorhanden.

ANLAGE 5 - Objektfotos		
Bild 1		Ansicht Verkehrsfläche ( $\frac{1}{4}$ - ME-Anteil an Flst.-Nr. 723/23), von Südosten gesehen
Bild 2		Ansicht Verkehrsfläche ( $\frac{1}{4}$ - ME-Anteil an Flst.-Nr. 723/23), von Südosten gesehen, links das Bewertungsgebäude
Bild 3		Ansicht Verkehrsfläche ( $\frac{1}{4}$ - ME-Anteil an Flst.-Nr. 723/23), von Südosten gesehen, links das Bewertungsgebäude

Bild 4	A photograph showing the front and side of a two-story white-painted house with dark-framed windows. The house has a gabled roof and a small entrance area with a blue door. It is situated on a street with other houses visible in the background.	Gesamtansicht, von Nordwesten gesehen
Bild 5	A photograph showing the rear garden of the house. The garden is paved with grey stones and features a concrete fence on the right side. A yellow house is visible across the fence in the background.	Gartenansicht, von Nordwesten gesehen
Bild 6	A photograph showing the side and rear of the house from a different angle. The house is white with dark-framed windows. A green awning is attached to the side of the house. Other houses are visible in the background.	Gesamtansicht, von Westen/Südwesten gesehen

Bild 7	A photograph showing a white modern house with a green roof overhang. In front of the house is a paved area with a grey stone pattern, leading to a dark, paved terrace. To the right, there is a garden area with some plants and a concrete wall. A grey chair and a wooden table are visible in the foreground on the right.
	Teilansicht, von Westen gesehen
Bild 8	A photograph showing the same white modern house from a different angle, likely from the southwest. The house has a two-story structure with a green roof overhang on the upper level. A paved terrace with outdoor furniture is visible on the right side of the house. The background shows other houses and a fence.
	Gesamtansicht, von Südwesten gesehen
Bild 9	A photograph showing a close-up view of a newly constructed or renovated outdoor area. It features a grey concrete curb and a paved walkway made of grey rectangular tiles. In the background, there are some garden items like a chair, a table, and a green trash bin.
	Teilansicht erneuerter (befestigter) Außenanlagen