



STEGER IMMOBILIENBEWERTUNG

Bernd Steger MRICS

Diplom-Ingenieur Univ.

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz /
Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 für
die Ermittlung von Beleihungswerten und
Marktwerten HypZert F/M

Röntgenstraße 4a
92224 Amberg

Telefon 09621 / 785 806
Mobil 0172 / 8357993

E-Mail info@ib-stege.de

Aktenzeichen 2 K 50/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

Objektart

Zweifamilienhaus mit Doppelgarage

Objektadresse

Sailergasse 20
92526 Oberviechtach



Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

Bewertungsdaten

Auftragsdatum 02.01.2025
Wertermittlungsstichtag 06.02.2025
Qualitätsstichtag 06.02.2025
Abschlussdatum 07.07.2025

Gutachten Nr.

14-2025 / Exemplar 0 von 3

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang und Fotodokumentation insgesamt 55 Seiten.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz /
Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	4
0 ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
0.1 Auftraggeber	5
0.2 Bewertungszweck.....	5
0.3 Auftrag	5
0.4 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	5
0.5 Ortsbesichtigung.....	5
0.6 Wertermittlungsstichtag.....	5
0.7 Qualitätsstichtag	5
0.8 Eigentümer laut Grundbuch.....	5
0.9 Auftragnehmer	6
0.10 Interessenskonflikt und Verschwiegenheit.....	6
0.11 Gutachtenverwendung und Urheberrecht.....	6
0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung.....	6
0.13 Bewertungsunterlagen.....	7
I LAGEBESCHREIBUNG	9
1.1 Makrolage	9
1.2 Mikrolage.....	10
1.3 Lagebeurteilung.....	10
2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	11
2.1 Grundbuch	11
2.2 Planungsrechtliche Beurteilung.....	14
2.3 Bauordnung.....	15
2.4 Baulasten.....	15
2.5 Altlasten	15
2.6 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs	15
2.7 Zuschnitt.....	15
2.8 Erschließung.....	16
2.9 Erschließungsbeiträge	16
3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	17
3.1 Gebäudekonzeption.....	17
3.2 Wohnfläche.....	17
3.3 Baubeschreibung.....	18
3.4 Außenanlagen	19
3.5 Energieausweis	19
3.6 Gebäudezustand	20
4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	21
4.1 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach ImmoWertV 2021	21
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	22
5 BODENWERTERMITTlung	23
5.1 Systematische Darstellung.....	23
5.2 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf	25
5.3 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses	25
5.4 Bodenwertansatz	25
5.5 Bewertungsgrundstück.....	26
5.6 Bodenwert	26



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz /
Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

6 SACHWERTERMITTUNG	27
6.1 Systematische Darstellung.....	27
6.2 Herstellungskosten.....	27
6.3 Brutto-Grundfläche (BGF)	28
6.4 Ansätze der Normalherstellungskosten, Außenanlagen und Baunebenkosten	28
6.5 Regionalfaktor	29
6.6 Alterswertminderungsfaktor	29
6.7 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	30
6.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
6.9 Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert).....	32
7 ERTRAGSWERTERMITTUNG	33
7.1 Systematische Darstellung.....	33
7.2 Mietverhältnis / Ist-Miete.....	34
7.3 Rohertrag / marktüblich erzielbare Erträge.....	34
7.4 Bewirtschaftungskosten	35
7.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	37
7.6 Restnutzungsdauer	38
7.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
7.8 Ertragswert des Grundstücks.....	40
8 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	41
8.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	41
8.2 Verkehrswert (Marktwert)	41
9 WERT DER EINTRAGUNG UNTER LFD. NR. 2 IN ABT. II DES GRUNDBUCHS ..	42
ANHANG 1: FLÄCHENBERECHNUNG	44
ANHANG 2: GRUNDRIFFE (UNMAßSTÄBLICH).....	47
ANHANG 3: LAGEPLAN	50
ANHANG 4: LUFTBILD	51
ANHANG 5: UMGEBUNGSKARTE	52
ANHANG 6: ÜBERSICHTSKARTE	53
ANHANG 7: FOTOS	54



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz /
Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
Art.	Artikel
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
Bd.	Band
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
BRI	Brutto-Rauminhalt
Bl.	Blatt
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
Fl.	Flur
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
k.A.	keine Angabe
Ifd.	laufend
M	Maßstab
MI	Mischgebiet
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
WF	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl

Zitate wurden innerhalb des Textes kursiv gedruckt.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz /
Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

0 ALLGEMEINE ANGABEN

0.1 Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

0.2 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) zu Zwangsversteigerungszwecken.

0.3 Auftrag

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Amberg – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstücks Sailergasse 20, 92526 Oberviechtach, zu erstellen. Grundlage des Gutachtens ist die Schätzungsanordnung vom 02.01.2025.

0.4 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§ 194 BauGB)

0.5 Ortsbesichtigung

06.02.2025 (09.30 Uhr bis 10:00 Uhr)

Das Anwesen wurde am 06.02.2025 durch Herrn Bernd Steger von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen. Die in dem Gutachten enthaltenen Fotos wurden während der Ortsbesichtigung am 06.02.2025 aufgenommen.

0.6 Wertermittlungsstichtag

06.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.7 Qualitätsstichtag

06.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.8 Eigentümer laut Grundbuch

XXX



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

0.9 Auftragnehmer

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.
HypZert F/M
Röntgenstraße 4a
92224 Amberg

Tel. + 49 9621 785806
E-Mail: info@ib-steiger.de

0.10 Interessenskonflikt und Verschwiegenheit

Der Sachverständige versichert, dass er diese Wertermittlung als unabhängiger Gutachter durchgeführt hat und dass zu keinem Zeitpunkt ein Interessenskonflikt bestanden hat oder besteht.

Nach § 15 der Sachverständigenverordnung sowie Strafgesetzbuch § 203 Abs. 2 Nr. 5 ist der Sachverständige zur Verschwiegenheit verpflichtet.

0.11 Gutachtenverwendung und Urheberrecht

Dieses vom Sachverständigen erstellte Verkehrswertgutachten ist grundsätzlich nur für in der Schätzungsanordnung sowie unter Punkt 0.2 vereinbarte Zwecke zu verwenden. Eine anderweitige Nutzung oder Weitergabe an Dritte darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers erfolgen.

Das Urheberrecht an diesem vom Sachverständigen erstellten Wertgutachten sowie allen eventuellen nachträglichen Überarbeitungen stehen ausschließlich dem Sachverständigen zu.

0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen zum Zustand des Grundstücks erfolgten auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, die auf Plausibilität hin überprüft dem Gutachten zugrunde gelegt wurden und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen. Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen erfolgten nicht.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden (insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Korrosion und Rohrfraß in den Leitungen) sowie zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Alle Feststellungen bezüglich der Ortsbesichtigung sowie Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen bzw. Baustoffen beruhen auf Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und eigenen Einschätzungen des Sachverständigen oder erhaltenen Auskünften bzw. auf vorgelegten Unterlagen.

Es wurde unterstellt, dass keine Baustoffe und keine Bauteile vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigung, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, konnten entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Eine Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen erfolgte nur insofern, als von diesen ein besonders zu berücksichtigender Einfluss auf den Bewertungsgegenstand ausgeht oder ausgehen kann.

0.13 Bewertungsunterlagen

0.13.1 Normative Bewertungsunterlagen

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002, zuletzt geändert am 22.12.2023
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert 24.07.2023
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25.11.2003
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25.11.2003
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) in der Fassung vom 24.07.2007, zuletzt geändert am 24.10.2015
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.2020, zuletzt geändert am 17.10.2023
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage
- Kommutationszahlen und Versicherungsbarwerte für Leibrenten 2021/2023 des Deutschen Statistischen Bundesamtes vom 21.08.2024

0.13.2 Objektbezogene Bewertungsunterlagen

- Grundbuchauszug vom 24.09.2024
- Bewilligungsurkunde URNr. V 2017/2014 der Notariatsverwalterin Kathrin Ramspeck, Oberviechtach, vom 13.03.2014
- Schriftliche Auskunft des Bauamts der Stadt Oberviechtach zur planungs- und abgabenrechtlichen Grundstückssituation vom 05.02.2025
- Mündliche Auskunft des Bauamts der Stadt Oberviechtach zur Ausübung von Gemeinderechten vom 01.07.2025
- Gestaltungssatzung für die Altstadt Oberviechtach vom 23.07.2024



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz /
Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadtsanierung Oberviechtach“ vom 04.05.1994
- Altlastenauskunft des Landratsamtes Schwandorf vom 24.01.2025
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers Johannes Luber zur vorhandenen Heizungsanlage vom 02.07.2025
- Baubeschreibung zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses vom 17.03.2014
- Eingabeplan zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses mit Grundrissen, Ansichten und Schnitt im Maßstab M 1:100 vom 17.03.2014
- Flächen- und Kubaturberechnung zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses ohne Datum
- Wohnflächenberechnung zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses ohne Datum
- Baugenehmigung zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses vom 05.05.2014
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf zum 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf
- Vergleichspreise für Wohnhäuser in der Stadt Oberviechtach zum Stichtag 02/2025 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf
- Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnhäuser im Landkreis Schwandorf mit Stand 11/2024
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 des IVD Instituts
- RIWIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG
- Immobilien-Marktbericht 2024/2025 des Maklerhauses RE/MAX
- Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut für die Stadt Oberviechtach aus dem Jahr 2025
- Lageplan und Luftbild der bayerischen Vermessungsverwaltung vom 30.06.2025
- Umgebungskarte und Übersichtskarte von www.stadtplandienst.de vom 30.06.2025



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

I LAGEBESCHREIBUNG

I.I Makrolage

Die Stadt Oberviechtach (ca. 4.900 Einwohner) liegt im Oberpfälzer Landkreis Schwandorf (ca. 149.000 Einwohner) im Städtedreieck Weiden i.d.OPf., Schwandorf und Cham sowie im Naturpark Oberpfälzer Wald und umfasst insgesamt 42 Gemeindeteile. Die nächstgelegenen größeren Städte Weiden i.d.OPf., Amberg und Regensburg sind etwa 30 km in nordwestlicher Richtung, etwa 40 km in westlicher Richtung und etwa 53 km in südwestlicher Richtung entfernt. Die Kreisstadt Schwandorf liegt in einer Entfernung von etwa 26 km in südwestlicher Richtung (siehe Anhang 6 – Übersichtskarte).

Als Teil des Wirtschaftsraums Mittlere Oberpfalz ist die Wirtschaft des Landkreises Schwandorf mit Industrie-, Handwerk- und Dienstleistungsunternehmen breit aufgestellt. Zahlreiche mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Automobilwirtschaft, Metallindustrie, Maschinenbau, Elektrotechnik, Mechatronik und Kunststofftechnik sind im Landkreis Schwandorf vertreten. Im Innovationspark Wackersdorf haben sich neben der BMW AG zahlreiche Zuliefer- und Dienstleistungsfirmen mit insgesamt über 2.000 Mitarbeitern niedergelassen. Größte Arbeitgeber in der Region sind neben der BMW AG mit rund 600 Beschäftigten die Automobilzulieferer Läpple AG mit ca. 800 Beschäftigten und Benteler International AG mit ca. 600 Beschäftigten. Darüber hinaus hat sich der Landkreis zu einer hochwertigen Touristikregion entwickelt. Das Oberpfälzer Seenland mit seinen ehemaligen Braunkohletagebaugruben ist eines der größten Naherholungsgebiete Ostbayerns.

Das Kultur- und Bildungsangebot des Landkreises Schwandorf ist überwiegend durch die Nähe zu Regensburg, der Hauptstadt des Regierungsbezirks Oberpfalz, und zu den kreisfreien Städten Amberg und Weiden in der Oberpfalz geprägt.

Die verkehrstechnische Infrastruktur des Landkreises Schwandorf ist gut. Sie umfasst neben den Bundesautobahnen A 6 (Goldene Bremm – Waidhaus) und A 93 (Dreieck Holledau – Hof) die Bundesstraßen B 85 (Berga – Passau), B 15 (Leupoldsgrün – Raubling), B 16 (Roding – Schwangau) und B 22 (Kitzingen – Cham). Die Stadt Oberviechtach liegt etwa 17 km östlich der Bundesautobahn A 93 (Dreieck Holledau – Hof) und etwa 18 km südöstlich der Bundesautobahn A 6 (Goldene Bremm – Waidhaus). Sie ist über die Bundesstraße B 22 (Kitzingen – Cham) und den Anschlussstellen „Nabburg“ zur Bundesautobahn A 93 und „Leuchtenberg“ zur Bundesautobahn A 6 durchschnittlich an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. In der Kreisstadt Schwandorf ist der nach Regensburg bedeutendste Knotenpunkt des Schienennetzes in der Oberpfalz vorhanden. Die Stadt Oberviechtach hat über den Bahnhof der Stadt Nabburg Anschluss an regelmäßige Zugverbindungen auf der Strecke zwischen Regensburg und Hof. Über den ÖPNV ist Oberviechtach per Bus mit den größeren Städten Schwandorf und Weiden i.d.OPf. sowie mehreren kleineren Städten und Gemeinden verbunden. Der internationale Flughafen Nürnberg „Albrecht Dürer“ liegt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 120 km mit dem Pkw bzw. einer Fahrzeit von etwa einer Stunde und 25 Minuten.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schwandorf lag im Februar 2025 mit 4,0 % geringfügig unter dem Landesdurchschnitt Bayerns von 4,2 % und deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 6,4 %. Die Kaufkraft im Landkreis Schwandorf wird für 2025 mit 29.651 € je Einwohner angegeben. Dies entspricht einem Kaufkraftindex von 97,0 (Deutschland = 100).



1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich etwa 150 m südöstlich des Marktplatzes im Zentrum der Stadt Oberviechtach innerhalb der Altstadt.

Das mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Mittelgrundstück liegt auf der südöstlichen Seite der Sailergasse und auf der nordwestlichen Seite der Straße „Hütgraben“. Die Sailergasse liegt in einer Tempo 20-Zone und dient im Wesentlichen zur Erschließung der Wohn- und Geschäftsbebauung des näheren Umfelds. Sie ist entsprechend temporär durch Parkplatzsuchverkehr verstärkt befahren. Bei der Straße „Hütgraben“ handelt es sich um eine Ortsdurchgangsstraße am Rande der Altstadt, die regelmäßig befahren ist. Das Bewertungsobjekt ist entsprechend etwas verkehrslärmbeeinträchtigt gelegen.

Die Bebauung der näheren Umgebung ist überwiegend durch 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser unterschiedlicher Baujahre geprägt.

Über die Haltestelle „Oberviechtach, Hütgraben“ der Buslinie 6273 (Nabburg – Oberviechtach – Schönsee) in ca. 100 m Entfernung besteht Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Oberviechtach ist über den in knapp 18,0 km Entfernung gelegenen Bahnhof in Nabburg in südwestlicher Richtung mit der Bahnstrecke Regensburg – Hof verbunden. Das überregionale Verkehrsnetz ist über die etwa 1,5 km entfernte Bundesstraße B 22 (Kitzingen – Cham) und den Anschlussstellen „Nabburg“ zur Bundesautobahn A 93 in ca. 17,0 km Entfernung in westlicher Richtung und „Leuchtenberg“ zur Bundesautobahn A 6 in ca. 17,5 km Entfernung in nordwestlicher Richtung durchschnittlich erreichbar. Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenraum entlang der Sailergasse sowie im näheren Umfeld in – innenstadtypisch – begrenzter Form mit Parkzeitbegrenzung bis zu zwei Stunden zur Verfügung.

Oberviechtach verfügt über zwei Kindergärten sowie über eine Grundschule, eine Mittelschule und ein Gymnasium. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen, Restaurants und Cafés sind im unmittelbaren Umfeld in fußläufiger Entfernung vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zudem in rund 250 m Entfernung insbesondere durch ein Fachmarktzentrum u.a. mit einem Edeka-Supermarkt und einem Rossmann-Drogeriemarkt sowie in ca. 1,0 km Entfernung mit Discountmärkten von Lidl und Norma vorhanden. Geschäfte des längerfristigen Bedarfs sind in Weiden i.d.OPf., Amberg, Schwandorf und Regensburg zu erreichen (siehe Anhang 5 – Umgebungskarte).

1.3 Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als durchschnittliche und zentrale Wohnlage zu bewerten. Aufgrund der Lage an der temporär durch Parkplatzsuchverkehr verstärkt befahrenen Sailergasse und an der Ortsdurchgangsstraße „Hütgraben“ ist das Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bezüglich der ausgeübten Wohnnutzung als etwas verkehrslärmbeeinträchtigt gelegen zu bewerten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist als durchschnittlich zu beurteilen. Die Nahversorgung ist als gut zu beurteilen.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Grundbuch

**Amtsgericht Schwandorf -Zweigstelle Oberviechtach-
Grundbuch von Oberviechtach
Grundbuchblatt 2368**

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.	Flurstück Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
I	252	Sailergasse 20, Gebäude- und Freifläche – I/I Gemeinderecht –	348 m ²
Gesamt			348 m ²

Anmerkung zum Bestandsverzeichnis

Gemeindenutzungsrechte sind Berechtigungen, die auf dem Gemeinde- oder früheren Ortsverband beruhen und Eigentümern von Grundstücken im Ortsbereich (sog. Rechtler) aufgrund ihrer Zugehörigkeit zu einer bestimmten Dorfgemarkung das unwiderrufliche und ausschließliche Recht verleihen, bestimmte Grundstücke, die im Eigentum der Gemeinde stehen oder an denen die Gemeinde ein dingliches Recht besitzt, zur wirtschaftlichen Ergänzung des eigenen Anwesens oder Haushalts regelmäßig wiederkehrend zu nutzen (Grziwotz/Saller, Bayerisches Nachbarrecht, 3. Aufl. 4. Teil Rn. 72). Sie haben in Bayern insbesondere als Holznutzungsrechte, Weide- und Ackernutzungsrechte sowie Obstbaum- und Fischnutzungsrechte Bedeutung (Grziwotz/Saller, 4. Teil Rn. 45, 88). Nutzungsrechte unterliegen üblicherweise einer regelmäßigen Ausübung. Gemäß mündlicher Auskunft des Bauamts der Stadt Oberviechtach (Frau Andrea Setzer, Tel. 09671/307-17) vom 01.07.2025 ist über die Ausübung von Gemeinderechten in Oberviechtach nichts mehr bekannt. Das Gemeinderecht wird entsprechend wertmäßig nicht berücksichtigt.

Abteilung I – Eigentümer

XXX

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

Laufende Nummer	Betroffenes Grundstück Ifd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
2	I	Wohnungsrecht – bedingt für den Überlebenden allein – für YYY, geb. am 01.08.1946 und ZZZ, geb. am 29.10.1940, als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; löschbar bei Todesnachweis; gem. Bewilligung vom 13.03.2014 -URNr. V 217/2014 Notariatsverwalterin Ramspeck, Oberviechtach; eingetragen am 26.03.2014.
3	I	Rückauflassungsvormerkung – bedingt für den Überlebenden allein – für YYY, geb. am 01.08.1946 und ZZZ, geb. am 29.10.1940, als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 13.03.2014 -URNr. V 217/2014 Notariatsverwalterin Ramspeck, Oberviechtach; eingetragen am 26.03.2014.
4	I	Die Zwangsvorsteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Amberg, AZ: 2 K 50/24); eingetragen am 24.09.2024.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anmerkung zu Abteilung II

Die Bewilligungsurkunde URNr. V 2017/2014 der Notariatsverwalterin Kathrin Ramspeck, Oberviechtach, vom 13.03.2014 zu den in Abteilung II des Grundbuchs unter den laufenden Nummern 2 und 3 vorhandenen Eintragungen lag für die Wertermittlung vor.

Laut der Bewilligungsurkunde URNr. V 2017/2014 der Notariatsverwalterin Kathrin Ramspeck, Oberviechtach, vom 13.03.2014 zu der in Abteilung II des Grundbuchs unter der laufenden Nummer 2 eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Form eines unentgeltlichen Wohnungs- und Benutzungsrechts zu Gunsten von YYY, geb. am 01.08.1946 und ZZZ, geb. am 29.10.1940, als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB haben Frau YYY, geb. am 01.08.1946 und Herr ZZZ, geb. am 29.10.1940, das Recht, die abgeschlossene Wohnung im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts unter Ausschluss des Eigentümers zu bewohnen, die von der Straße „Hütgraben“ aus gesehen linke Garage unter Ausschluss des Eigentümers zu benutzen und die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner dienenden Anlagen und Einrichtungen mitzubenutzen, insbesondere den Keller, den Hofraum und den Garten beim Haus. Das Recht steht nach dem Ableben eines Berechtigten dem überlebenden Berechtigten auf Lebenszeit des länger Lebenden allein zu.

Der Eigentümer hat die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume auf seine Kosten in einem gut bewohnbaren und beheizbaren Zustand zu erhalten. Erforderliche Schöheitsreparaturen haben die Wohnungsberechtigten auf eigene Kosten durchzuführen. Die laufenden Kosten der Ver- und Entsorgung tragen die Wohnungsberechtigten. Soweit sich solche Kosten, z.B. durch Verbrauchsmessgeräte genau zuordnen lassen, haben sie die durch sie veranlassten Kosten, sonst anteilig die für das Gesamtanwesen anfallenden Kosten zu tragen.

Die Berechtigten sind befugt, ihre Familienangehörigen, nicht jedoch einen ständigen Lebensgefährten, Verwandte zu Besuch und die zu ihrer Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen. Im Übrigen kann die Ausübung des Wohnungsrechts Dritten – auch zur Mitbenutzung – nicht überlassen werden.

Schuldrechtlich wurde vereinbart, dass den Berechtigten ein Geldersatz hinsichtlich des Wohnungsrechtes nur zusteht, wenn die Eigentümerin des Bewertungsobjekts gemäß Art. 20, 21 BayAGBGB veranlasst hat. Dies gilt auch dann, wenn kein Leibgedingsvertrag im Sinne des BayAGBGB vorliegt. Andernfalls werden bei Nichtausübung des Wohnungsrechts Ersatzansprüche aus jedem Rechtsgrund wegen der damit verbundenen besonderen Schwierigkeit für die Eigentümerin des Bewertungsobjekts ausgeschlossen.

Die aufgrund des in Abteilung II unter der laufenden Nummer 2 eingetragenen Wohnungs- und Benutzungsrechts bestehenden Einschränkungen stellen zum Wertermittlungstichtag eine Belastung des Bewertungsgrundstücks dar. Das Wohnungs- und Benutzungsrecht ist gemäß Schreiben des Amtsgerichts Amberg – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen vom 02.01.2025 im Rahmen dieses Gutachtens gesondert zu bewerten.

Laut der Bewilligungsurkunde URNr. V 2017/2014 der Notariatsverwalterin Kathrin Ramspeck, Oberviechtach, vom 13.03.2014 zu der in Abteilung II des Grundbuchs unter der laufenden Nummer 3 eingetragenen Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten von YYY, geb. am 01.08.1946 und ZZZ, geb. am 29.10.1940, als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB sind Frau YYY, geb. am 01.08.1946 und Herr ZZZ, geb. am 29.10.1940, berechtigt, die Rückübertragung des Bewertungsobjekts zu verlangen, wenn

- a) die Eigentümerin des Bewertungsobjekts vor dem länger Lebenden von ihnen versterben sollte und das Bewertungsobjekt nicht von Todes wegen auf einen oder mehrere Abkömm-



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- linge der Eigentümerin des Bewertungsobjekts und/oder – soweit gemeinsame Abkömmlinge vorhanden sind – den Ehemann der Eigentümerin des Bewertungsobjekts übergeht,
- b) die Eigentümerin des Bewertungsobjekts ohne Zustimmung der Berechtigten das Bewertungsobjekt veräußern oder belasten bzw. eingetragene Belastungen neu valutieren sollte, oder
 - c) Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das Bewertungsobjekt eingeleitet werden oder über das Vermögen der Eigentümerin des Bewertungsobjekts das Insolvenzverfahren eröffnet wird, und diese Maßnahmen nicht innerhalb von sechs Wochen wieder rückgängig gemacht werden, oder die Erwerberin die eidestattliche Versicherung abgeben sollte.

Nach dem Tod der Eigentümerin des Bewertungsobjekts kommt es für den Eintritt der Rückforderungsgründe gemäß a) bis c) auf die Person, das Verhalten, das Eigentum oder die sonstigen Verhältnisse ihrer Rechtsnachfolger an; bei mehreren genügt der Eintritt bei einem von ihnen.

Bei einer Rückübereignung zu Lebzeiten der Berechtigten bestimmt allein Herr ZZZ, geb. am 29.10.1940, ob die Rückübereignung an ihn allein oder an beide Berechtigte in einem von ihm zu bestimmenden Anteilsverhältnis erfolgt; dieses Bestimmungsrecht gilt auch für das Innenverhältnis (§ 430 BGB). Keiner der Berechtigten ist jedoch befugt, zu Lasten des anderen über den Übereignungsanspruch zu verfügen. Nach dem Tod eines Berechtigten steht das Rückübereignungsrecht dem Überlebenden als alleinigem Berechtigten zu.

Die Rückforderungserklärung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der notariellen Beglaubigung und muss der Verpflichteten – im Fall des Vorsterbens der Eigentümerin des Bewertungsobjekts mindestens einem Rechtsnachfolger – innerhalb von sechs Monaten nach Kenntnis vom Eintritt der jeweiligen Rückforderungsvoraussetzung zugehen.

Die Berechtigten haben die im Grundbuch eingetragenen Belastungen dinglich zu übernehmen, soweit sie im Rang vor der Rückauflassungsvormerkung eingetragen oder dieser gegenüber wirksam sind.

Nur im Fall der Rückforderung wegen Vorsterbens der Eigentümerin des Bewertungsobjekts sind ferner ohne Beilage von Zinsen Zug um Zug gegen Rückübereignung die auf das Bewertungsobjekt gemachten, nachgewiesenen wertsteigernden Aufwendungen der Eigentümerin des Bewertungsobjekts zu erstatten, soweit die Wertsteigerung im Zeitpunkt des Rückforderungsverlangens noch besteht. Die Berechtigten haben jedoch in Anrechnung auf diesen Erstattungsbetrag, auf welche Weise auch immer, die vollständige Haftentlassung der Eigentümerin des Bewertungsobjekts hinsichtlich derjenigen Darlehen zu bewirken, die für die zu erstattenden Aufwendungen auf dem Bewertungsobjekt aufgenommen wurden.

Im Streitfall wird die Höhe der zu erstattenden Aufwendungen unter Anwendung linearer Abschreibungsrichtlinien von einem Sachverständigen abschließend ermittelt, den die zuständige Industrie- und Handelskammer benennt und dessen Kosten je zur Hälfte vom Berechtigten und den Erben der Eigentümerin des Bewertungsobjekts getragen werden.

Im Übrigen erfolgt die Rückübertragung unentgeltlich, also insbesondere ohne Ausgleich für geleistete Dienste, wiederkehrende Leistungen, Tilgungen, geleistete Zinsen, Arbeitsleistungen, oder die gezogenen Nutzungen.

Besitz, Nutzungen und lasten gehen mit Wirksamwerden des Rückübertragungsverlangens auf die Berechtigten über; Ansprüche der Berechtigten wegen Rechts- und Sachmängeln sind ausgeschlossen.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Die Ansprüche aus der vorstehenden Vereinbarung sind nicht übertragbar und nicht vererblich, es sei denn, sie sind geltend gemacht.

Eine Wertbeeinträchtigung des Bewertungsgegenstandes durch die Rückauflassungsvormerkung ist nicht feststellbar, da mit dem Recht weder konkrete Nutzungseinschränkungen noch Ertragsminderungen verbunden sind. Die Rückauflassungsvormerkung wird als wertneutral angenommen.

Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Nicht berücksichtigt.

2.2 Planungsrechtliche Beurteilung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oberviechtach ist gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamts der Stadt Oberviechtach vom 05.02.2025 der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als „Mischgebiet“ (MI) dargestellt.

Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind demnach Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamts der Stadt Oberviechtach vom 05.02.2025 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung des Baurechts hat nach Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Schnaittenbach nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu erfolgen. Die Gestaltungssatzung für die Altstadt Oberviechtach vom 23.07.2024 ist zudem zu beachten.

Die anhand des vorliegenden Eingabepans zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses im Maßstab M 1:100 vom 17.03.2014 und anhand der Flächen- und Kubaturberechnung zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses ohne Datum sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelte Grundfläche der Bestandsbebauung liegt bei ca. 232 m², bezogen auf die vorhandene Grundstücksgröße von 348 m² entspricht dies einer GRZ von gerundet 0,67. Die ermittelte Geschossfläche liegt bei gerundet 278 m², bezogen auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks von 348 m² entspricht dies einer GFZ von rd. 0,80 (siehe Anhang I – Flächenberechnung).

Soweit anhand der planungsrechtlichen Vorgaben und der vorhandenen Unterlagen sowie anhand der Umgebungsbebauung erkennbar, ist das Bewertungsgrundstück mit der Bestandsbebauung baurechtlich nahezu vollständig ausgenutzt. Eine nennenswert Baurechtsreserve ist vermutlich nicht vorhanden. Endgültig ist dies nur durch Bauantrag oder Bauvoranfrage zu klären, dies gehört nicht zum Aufgabenbereich des Sachverständigen.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zudem im Bereich von Bodendenkmälern. Die textlichen Beschreibungen hierzu lauten: *Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Oberviechtach und Untertägige Befunde der spätmittelalterlichen Markt-*



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

befestigung von Oberviechtach, darunter die Spuren der abgebrochenen Mauer mit vorgelegtem Graben und dreier abgebrochener Tore.

Die Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück sind nicht in der bayerischen Denkmalliste geführt.

Das Bewertungsgrundstück liegt laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht im Einzugsbereich überschwemmungsgefährdeter Gebiete.

2.3 Bauordnung

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.

2.4 Baulasten

In Bayern wird kein Baulistenverzeichnis geführt. Entsprechende Lasten werden in Abteilung II des Grundbuchs geführt. In Abteilung II des Grundbuchs liegen keine derartigen Eintragungen vor.

2.5 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Schwandorf vom 24.01.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Gegebenheiten festgestellt werden, die Altlasten vermuten lassen. Für die Wertermittlung werden normale und ungestörte Bodenverhältnisse vorausgesetzt.

Sollte sich aufgrund ergänzender Bodenuntersuchungen ein hiervon abweichendes Bild ergeben, ist der in diesem Sachverständigengutachten ermittelte Verkehrswert (Marktwert) um den für die Dekontamination des Grundstücks erforderlichen Aufwand zu mindern.

2.6 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamts der Stadt Oberviechtach vom 05.02.2025 und laut Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadtsanierung Oberviechtach“ vom 04.05.1994 unterliegt das Bewertungsobjekt einem laufenden Sanierungsverfahren. Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadtsanierung Oberviechtach“ vom 04.05.1994 im „Altstadtsanierung Oberviechtach“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 BauGB, um im Sanierungsgebiet die städtebaulichen Missstände zu beseitigen. Wertbeeinträchtigungen durch das Sanierungsverfahren sind insgesamt nicht erkennbar.

2.7 Zuschnitt

Das zu bewertende Mittelgrundstück ist unregelmäßig geschnitten. Es liegt südöstlich der Sailergasse und nordwestlich der Straße „Hütgraben“ auf dem Niveau des angrenzenden Geländes. Das Grundstück ist vermessen und überwiegend abgemarkt sowie nahezu eben. Das Grundstück ist entlang der Sailergasse ca. 10,0 m lang und entlang der Straße „Hütgraben“ ca. 7,0 m lang. Die Grundstücksbreite variiert zwischen ca. 0 m und ca. 10,0 m. Die Grundstückstiefe variiert zwischen ca. 10,0 m und ca. 31,0 m (siehe Anhang 3 – Lageplan).



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2.8 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird von nordwestlicher Seite von der Sailergasse, die im Bereich des Objektes asphaltiert ist und objektseitig über einen asphaltierten Gehweg verfügt, sowie von südöstlicher Seite von der Straße „Hütgraben“, die im Bereich des Objektes asphaltiert ist und beidseitig jeweils über einen asphaltierten Gehweg verfügt, aus erschlossen. Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenraum entlang der Sailergasse sowie im näheren Umfeld in – innenstadtypisch – begrenzter Form mit Parkzeitbegrenzung bis zu zwei Stunden zur Verfügung.

Die Breite der Sailergasse beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes ca. 6,00 m (inkl. des seitlichen Gehwegs). Die Breite der Straße „Hütgraben“ beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes ca. 11,50 m (inkl. der seitlichen Gehwege). Anschlüsse für die Versorgungsmedien wie Wasser, Kanal, Telefon und Strom sind vorhanden.

2.9 Erschließungsbeiträge

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts der Stadt Oberviechtach vom 05.02.2025 sind keine Beiträge nach § 127 BauGB oder Kommunalabgabengesetz offen. Somit erfolgt die Wertermittlung für den erschließungsbeitragsfreien Zustand. Gegebenenfalls noch anfallende Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB oder Kommunalabgabengesetz sind entsprechend nicht berücksichtigt.



3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Gebäudekonzeption

Das Bewertungsgrundstück ist nach den vorliegenden Unterlagen und gemäß dem äußereren Eindruck mit einem vermutlich teilweise unterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit vollständig ausgebautem Dachgeschoss (teilweise KG, EG, OG und vollständig ausgebautes DG) und mit einer vermutlich nicht unterkellerten, zweigeschossigen Doppelgarage mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (EG, OG und nicht ausgebautes DG) sowie einem vermutlich nicht unterkellerten, eingeschossigen Nebengebäude, teilweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (EG und teilweise nicht ausgebautes DG) bebaut. Das jeweilige Baujahr der Gebäude ist nicht bekannt. Im Jahr 2014 wurde das Obergeschoss des Zweifamilienhauses umgebaut und das bestehende Dachgeschoss des Zweifamilienhauses ausgebaut. Das Zweifamilienhaus besitzt einen Eingang an der Nordwestfassade, der direkt von Nordosten von der Sailergasse aus erschlossen wird. Die Zufahrt zur Doppelgarage erfolgt direkt von Südwesten von der Straße „Hütgraben“ aus. Die vertikale Erschließung des Zweifamilienhauses erfolgt über eine zentrale Treppe. Zudem besteht über eine Wendeltreppe vom Balkon im Obergeschoss Zugang zum Garten von der Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss.

Nach dem äußereren Eindruck verfügt die Wohnung im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses über mindestens vier Räume, wovon mindestens zwei vom Hausflur aus erschlossen werden. Bei mindestens zwei Zimmern handelt es sich jeweils um ein Durchgangszimmer. Gemäß Bewilligungsurkunde URNr. V 2017/2014 der Notariatsverwalterin Kathrin Ramspeck, Oberviechtach, vom 13.03.2014 handelt es sich um eine abgeschlossene Wohnung. Die Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss verfügt im Obergeschoss über ein Wohnzimmer, eine Küche mit Esszimmer, ein Badezimmer, ein Kinderzimmer mit Ankleidezimmer und einen Hauswirtschaftsraum bzw. eine Speisekammer, die mit Ausnahme des Wohnzimmers alle über einen zentralen Flur von der Treppe aus erschlossen werden. Das Wohnzimmer ist über die Küche mit Esszimmer zugänglich. Dem Wohnzimmer und dem Flur ist ein nach Südosten orientierter Balkon vorgelagert. Im ausgebauten Dachgeschoss verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, zwei Kinderzimmer, ein Büro und ein WC mit Dusche sowie über einen Technikraum, die alle über einen zentralen Flur erschlossen werden.

Die Doppelgarage verfügt im Erdgeschoss über zwei Kfz-Stellplätze. Weitere Informationen liegen zu dem Gebäude nicht vor.

Zwischen dem Zweifamilienhaus und der Doppelgarage ist an der südwestlichen Grundstücksgröße ein Nebengebäude vorhanden, das vermutlich zu Lagerzwecke dient.

3.2 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Zweifamilienhauses liegt gemäß näherungsweiser Berechnung anhand des vorliegenden Eingabeplans zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses im Maßstab M 1:100 vom 17.03.2014 und anhand der Wohnflächenberechnung zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses ohne Datum sowie anhand des äußeren Eindrucks vor Ort bei gerundet 293 m² und unterteilt sich in ca. 89,82 m² auf die Wohnung im Erdgeschoss sowie in ca. 203,56 m² auf die Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss (siehe Anhang I – Flächenberechnung). Zusätzlich sind zwei Kfz-Stellplätze in der Doppelgarage vorhanden.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Die Grundrisskonzeption der Wohnung im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses ist augenscheinlich nicht mehr zeitgemäß angelegt. Es sind gefangene Räume vorhanden. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Wohnflächen sind vermutlich gut. Die Grundrisskonzeption der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss des Zweifamilienhauses ist gemäß vorliegenden Grundrisse insgesamt zweckmäßig und zeitgemäß angelegt. Die einzelnen Räume weisen je Nutzung eine übliche und ausreichend dimensionierte Größe auf. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Wohnflächen sind vermutlich gut. Der nach Südosten orientierte Balkon im Obergeschoss ist für die Wohnnutzung vorteilhaft. Die vertikale Erschließung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen ist. Die Ausstattungsqualität des Zweifamilienhauses ist vermutlich zweckmäßig. Insgesamt ist der Wohn- und Nutzwert der Wohnung im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses anhand des äußeren Eindrucks als einfach zu beurteilen. Der Wohn- und Nutzwert der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss des Zweifamilienhauses ist anhand des äußeren Eindrucks als durchschnittlich zu beurteilen.

3.3 Baubeschreibung

Da eine Innenbesichtigung nicht gestattet wurde, beschränkt sich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf die Baubeschreibung zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses vom 17.03.2014 und auf den bei der Ortsbesichtigung gewonnenen äußeren Eindruck.

Konstruktion	Massivbauweise.
Fassade	Putzfassade mit Anstrich. Mittlere Gaube an der Nordwestfassade vermutlich mit Wärmedämmverbundsystem, verputzt und gestrichen.
Dach	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung und augenscheinlich mit Wärmedämmung.
Decken	Vermutlich Massivdecken aus Stahlbeton.
Wände/Stützen	Innen- und Außenwände aus Ziegelmauerwerk. Stützen aus Stahlbeton.
Treppen	Holztreppe im Treppenhaus. Außentreppe als Wendeltreppe aus Stahl mit Edelstahlhandlauf vom Garten im EG zum Balkon im OG. Zugangstreppe zum Hauseingang aus Kunststeinstufen.
Fenster	Kunststofffenster und Kunststofffenstertüren mit 3-fach-Isolierverglasung und im OG und DG mit vermutlich manuell betriebenen Kunststoffrollläden. Dachliegefester vermutlich im Kunststoff-Metall-Konstruktion mit Isolierverglasung.
Türen	Hauseingangstür als Holztür mit Glasausschnitten in Holzzarge.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Innentüren vermutlich als Holztüren in Holzzargen.

Bodenbeläge

Vermutlich Laminat oder Parkettbodenbelag in den Wohnräumen und Keramikbodenbelag in den Sanitärräumen und in der Küche.

Heizung

Laut schriftlicher Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers Johannes Luber (Anschrift: Dietersdorf 3, 92670 Windischeschenbach; Telefon: 09681/9196768 bzw. 0151/25353463) vom 02.07.2025 dezentrale Wärmeversorgung der Wohnung im EG über einen mit Holzofen (Baujahr 2002) in der Küche und der Wohnung im OG/DG über einen mit Holz befeuerten Kachelofen (Baujahr 2000) und einen mit Holz befeuerten Kaminofen (Baujahr 2010), jeweils im OG, sowie über elektrisch betriebene Heizkörper. Zentrale Warmwasserversorgung der Wohnung im OG/DG über elektrisch betriebenen Warmwasserboiler im DG.

Sanitärinstallationen

Nicht bekannt.

Elektroinstallationen

Vermutlich zweckmäßige Elektroinstallation mit Stromversorgung über übliche Wand- und Deckenauslässe.

Sonstiges

Balkon im OG vermutlich mit Stahlbetonbodenplatte auf Stahlstützen mit Absturzsicherung aus (Edel-)Stahl mit Edelstahlhandlauf.

Doppelgarage in Massivbauweise mit Satteldach in Holzkonstruktion mit Wellfaserzementplatteneindeckung und zwei vermutlich manuell betriebenen Metallkipptoren.

Nebengebäude in Holz- und/oder Massivbauweise mit Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung.

3.4 Außenanlagen

Vermutlich durchschnittlich gepflegte, übliche Außenanlagen. Die Außenanlagen konnten nicht in Augenschein genommen werden.

3.5 Energieausweis

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer bzw. Vermieter/Verpächter dem Käufer/Mieter einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon unverzüglich zu übergeben. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 16 Abs. 5 EnEV 2014).



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Für die Erstellung des Gutachtens wurde ein Energieausweis nicht vorgelegt. Inwieweit ein Energieausweis für das Gebäude vorhanden ist, ist nicht bekannt.

Am Immobilienmarkt im Landkreis Schwandorf war nach Recherchen des Gutachterausschusses bei Gebrauchtmobilien bisher überwiegend festzustellen, dass die energetische Beschaffenheit von Gebäuden durch Kaufinteressenten nur untergeordnet oder gar nicht wahrgenommen wurde und damit keinen wesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung besaß. Ausnahmen bildeten Immobilien, die sich aufgrund ihrer energetischen Eigenschaften für zinsvergünstigte Darlehen eignen. Seit der Energiekrise im Zuge des Ukrainekriegs und der politischen Diskussion im Zuge der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes ist jedoch festzustellen, dass inzwischen die energetische Beschaffenheit des Bewertungsobjekts wertbeeinflussend ist.

3.6 Gebäudezustand

Das zu bewertende Zweifamilienhaus mit Doppelgarage befindet sich nach dem äußerem Eindruck in einem insgesamt durchschnittlich gepflegten und instand gehaltenen Zustand. Der bei der Ortsbesichtigung gewonnene äußere Eindruck lässt auf einen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau in der Wohnung im Erdgeschoss schließen. Das Zweifamilienhaus entspricht nach dem äußeren Eindruck nur teilweise den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz.

Nach dem bei der Ortsbesichtigung gewonnenen äußeren Eindruck waren insbesondere folgende vorhandene Schäden / Mängel und erforderliche Arbeiten erkennbar:

- Erneuerungsbedürftige Hauseingangstür.
- Teilweise überarbeitungsbedürftige Fassade.
- Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftige Wohnung im EG.
- Erneuerungs- und entsorgungsbedürftige Dacheindeckung der Doppelgarage.

Die oben aufgeführten Mängel / Schäden / Überalterungen müssen beseitigt werden, um das Gebäude an die Anforderungen aktueller und moderner Wohn- und Lebensverhältnisse anzupassen. Der Aufwand hierfür wird unter Berücksichtigung der anteiligen Alterswertminderung mit ca. 45.000 € als marktgerecht eingeschätzt.

In welchem Umfang die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden, ist dabei stark von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten eines potentiellen Erwerbers abhängig. Da nicht abschließend beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden hingenommen und welche beseitigt werden, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden. Insgesamt wird eine Wertminderung in Höhe von ca. 45.000 € als angemessen erachtet. Sie ist nicht mit Teilinstandsetzungs- oder Teilmordenisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswerts (Marktwerts) gleichzusetzen.

Nach Abschluss der angenommenen und erforderlichen Teilinstandsetzung und Teilmordenisierung wird der Wohnwert als durchschnittlich beurteilt.



4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach ImmoWertV 2021

Nach § 6 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) bebauter und unbebauter Grundstücke grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den zuvor genannten Wertermittlungsverfahren sind nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 2021 und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die jeweiligen Wertermittlungsverfahren grundsätzlich in die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts und in die Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Gemäß § 7 ImmoWertV 2021 erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen, und im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach den zuvor genannten Ansätzen nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, so weit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere des Umfangs und der Qualität der zur Verfügung stehenden Markt- und Objektdaten, orientieren.

Die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie unbebauten Grundstücken erfolgt am Immobilienmarkt üblicherweise anhand des Vergleichswertverfahrens oder mit Ausnahme von unbebauten Grundstücken vorrangig anhand des Sachwertverfahrens. Renditeüberlegungen spielen beim Erwerb oder bei der Errichtung dieser Objektarten, in der Regel infolge einer renditeunabhängigen Eigennutzung, meist eine untergeordnete Rolle.

Ein Vergleichswertverfahren kann für die Bewertung des Zweifamilienhauses mit Doppelgarage nicht angewendet werden, da keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 oder von objektspezifisch anpassbarer Vergleichsfaktoren im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV 2021 vorliegt, die hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Das Sachwertverfahren ist vorwiegend dann anzuwenden, wenn nach der Einschätzung des Marktes bei der Preisbildung der verkörperte Sachwert bzw. die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erforderlichen Herstellungskosten und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete, eigengenutzte bzw. eigennutzungsfähige Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Unter Berücksichtigung der wertbildenden Merkmale des Zweifamilienhauses mit Doppelgarage erfolgt die Wertermittlung anhand des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021.

Ein Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 wird zur Unterstützung bzw. zur Kontrolle des im Sachwertverfahren ermittelten Wertes durchgeführt. Renditeüberlegungen spielen bei dem Erwerb eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage jedoch meist eine untergeordnete Rolle.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

5 BODENWERTERMITTLUNG

5.1 Systematische Darstellung

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 vorbehaltlich des § 40 Abs. 5 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist ein insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise, die hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse und des jeweiligen Grundstückszustands hinreichend übereinstimmen, ermittelter durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke. Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 2021) oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustands, der Art und des Maßes der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung, der tatsächlichen Nutzung, des beitragsrechtlichen Zustands, der Lagemerkmale, der Ertragsverhältnisse, der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts, der Bodenbeschaffenheit, bei bebauten Grundstücken zusätzlich die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung, die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 2021), durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind nach § 16 Abs. 2 ImmoWertV 2021 der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere das Maß der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021, die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung, die Grundstücksgröße, die Grundstücks tiefe und die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl gehören. Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand. Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf den sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht; dies gilt nicht, wenn nach § 142 Abs. 4 BauGB ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 deduktiv oder in



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 1 oder § 166 Abs. 3 Satz 4 BauGB sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Abs. 2 BauGB zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43 ImmoWertV 2021.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt gemäß § 41 ImmoWertV 2021 eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann gemäß § 42 ImmoWertV 2021 in Anwendung des § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Abs. 2 ImmoWertV 2021 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.

Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist gemäß § 43 ImmoWertV 2021 bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist. Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.



5.2 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf

Der Bodenrichtwert ist der auf Grund der Kaufpreissammlung zu einem bestimmten Stichtag ermittelte durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen **gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse** vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks ($\text{€}/\text{m}^2$) mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung, sondern stellen Orientierungswerte dar. Sie sind nicht gleich zu setzen mit den Verkehrswerten einzelner Objekte.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw. bewirken Abweichungen des Marktwertes vom Bodenrichtwert und erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.3 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf hat für die Bodenrichtwertzone 15001, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, zum 01.01.2024 für baureife gemischte Bauflächen einen Bodenrichtwert in Höhe von 90 $\text{€}/\text{m}^2$ (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt.

Eine wertrelevante Geschossflächenzahl bzw. ein durchschnittlich nach Einschätzung des Gutachterausschusses innerhalb der Bodenrichtwertzone realisierbares Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgelegt. Die Geschosszahl wird mit zwei Vollgeschossen angegeben.

5.4 Bodenwertansatz

Die Bodenwertermittlung erfolgt durch mittelbaren Preisvergleich aufgrund des vom Gutachterausschuss zum 01.01.2024 festgesetzten Richtwertes für baureife gemischte Bauflächen. Unter Berücksichtigung der zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag stabilen Bodenwerte ist dieses Vorgehen sachgerecht.

Anpassung wegen Maß der baulichen Nutzung

Die auf dem Bewertungsgrundstück realisierte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) beträgt nach Berechnung anhand des vorliegenden Eingabeplans zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses im Maßstab M 1:100 vom 17.03.2014 und anhand der Flächen- und Kubaturberechnung zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses ohne Datum sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise gerundet 1,10 (383 m^2 wertrelevante Geschossfläche / 348 m^2 Grundstücksfläche). Eine Anpassung bezüglich der realisierten Ausnutzung des Grundstücks ist aufgrund der dem Bodenrichtwert nicht zugeordneten wertrelevanten Geschossflächenzahl nicht sachgerecht.

Anpassung wegen Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht das vorhandene Einfamilienhaus mit Doppelgarage den wertbildenden Merkmalen der Bodenrichtwertzone bzw. des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung des Richtwerts ist daher nicht erforderlich.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anpassung wegen konjunktureller Entwicklung / Bodenwertentwicklung

Zwischen dem Zeitpunkt der Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 war am Immobilienmarkt eine Steigerung des Bodenwertniveaus nicht feststellbar. Eine Anpassung des Richtwerts ist daher nicht erforderlich.

Anpassung wegen Lagequalität

Die durch den Gutachterausschuss festgesetzte Bodenrichtwertzone 15001 erstreckt sich im Wesentlichen über das gesamte Zentrum der Stadt Oberviechtach in etwa von der Straße „Am Bleichanger“ im Nordosten bis zur Straße „Am Schießanger“ und zum Kindergarten St. Marien im Südwesten sowie vom Siechenbach und dem Steinbach im Südosten bis zur Muracher Straße und der Straße „Im Gressergraben“ sowie der Bebauung südöstlich des Golfs von Oberviechtach im Nordwesten. Die wertbildenden Merkmale des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks wie beispielsweise Verkehrsanbindung, Nahversorgung oder Freizeitwert wurden somit bei der Ableitung des Bodenrichtwerts ausreichend erfasst. Eine Anpassung bezüglich Lagequalität oder Prägung des Umfelds ist daher nicht notwendig.

Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Lagequalität und des stabilen Bodenwertniveaus zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag sowie aller weiteren zum Wertermittlungsstichtag wertbildenden Merkmale ist ein Bodenwertansatz in Höhe von 90 €/m² erschließungsbeitragsfrei angemessen.

5.5 Bewertungsgrundstück

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug misst das mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Bewertungsgrundstück 348 m².

5.6 Bodenwert

Nr.	Flurstück(e)	Nutzung	Größe	€/m ²	WGZ	Wert
I	252	Wohnen	348 m ²	90 €/m ²	1,10	31.320 €
			348 m ²	ø90 €/m ²		31.320 €
Bodenwert						31.320 €
pro m ² Wohnfläche						107 €
pro m ² Brutto-Grundfläche						47 €



6 SACHWERTERMITTLUNG

6.1 Systematische Darstellung

Gemäß § 35 Abs. 1 ImmoWertV 2021 wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich gemäß § 35 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV 2021, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV 2021 und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind laut § 36 Abs. 1 ImmoWertV 2021 die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 2021) zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gemäß § 37 ImmoWertV 2021 gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung an zusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Laut § 35 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich gemäß § 35 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.2 Herstellungskosten

Nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Die Normalherstellungskosten werden nach den zum Wertermittlungsstichtag maßgebenden Gebäudestandardstufen aus den vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen in der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) abgeleitet. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

6.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

anhand des vorliegenden Eingabeplans zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses im Maßstab M 1:100 vom 17.03.2014 und anhand der Flächen- und Kubaturberechnung zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses ohne Datum sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelte Brutto-Grundfläche des zu Wohnzwecken genutzten Zweifamilienhauses beträgt ca. 418 m². Die Brutto-Grundfläche der Doppelgarage beträgt ca. 200 m². Die Brutto-Grundfläche des zwischen dem Zweifamilienhaus und der Doppelgarage gelegenen Nebengebäudes beträgt ca. 49 m² (siehe Anhang I – Flächenberechnung).

6.4 Ansätze der Normalherstellungskosten, Außenanlagen und Baunebenkosten

6.4.1 Normalherstellungskosten gemäß NHK 2010

Normalherstellungskosten nach Gebäudetyp und Ausstattungsstandard

Gemäß NHK 2010 der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 ist das Zweifamilienhaus dem Gebäude-typ 1.31 (freistehende Einfamilienhäuser – Erd-, Obergeschoß, voll ausgebautes Dachgeschoß, nicht unterkellert) zuzuordnen. Bezuglich des Ausstattungsstandards ist das Gebäude anhand des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen äußeren Eindrucks und unter Berücksichtigung der ange-nommenen Teilinstandsetzungs- und Teilmordenisierungsmaßnahmen insgesamt in Stufe 3 ein-zuordnen. Voraussetzung für die ermittelten Gebäudestandardstufe ist die Beseitigung der unter Punkt 3.6 aufgeführten Mängel, Schäden und Überalterungen, die zu einer höherwertigen Ge-bäudequalität führen. Somit ergibt sich nach den NHK 2010 ein Normalherstellungskostenansatz in Höhe von 920 €/m² BGF.

Die Doppelgarage ist nach den NHK 2010 dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfa-garagen) zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der massiven Bauweise ist das Gebäude jeweils hälftig in die Stufen 3 und 4 einzuordnen. Gemäß den NHK 2010 ergibt sich demnach ein Nor-malherstellungskostenansatz in Höhe von 365 €/m² BGF ($\frac{1}{2} \times (245 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 485 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) = 365 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$).

Das Nebengebäude ist nach den NHK 2010 dem Gebäudetyp 16.1 (Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager) zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der Bauweise und des Ausstat-tungsstandards ist das Gebäude in die Stufe 3 einzuordnen. Gemäß den NHK 2010 ergibt sich demnach ein Normalherstellungskostenansatz von 350 €/m² BGF.

Baupreisindex

Der durch das deutsche statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (2021 = 100) wurde zum 1. Quartal 2025 mit 1,326 veröffentlicht. Auf das Basisjahr 2010 bezogen entspricht dies einem Baupreisindex (2010 = 100) von 1,8729 ($132,6 / 70,8 = 1,8729$).



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Indexierte Normalherstellungskosten 2010

Gebäudetyp 1.2.1 (freistehende Einfamilienhäuser – Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert)

$$920 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \times \quad 1,8729 \quad = \quad 1.723 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd. 1.725 €/m² BGF

Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen)

$$365 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \times \quad 1,8729 \quad = \quad 684 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd. 685 €/m² BGF

Gebäudetyp 16.1 (Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager)

$$350 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \times \quad 1,8729 \quad = \quad 656 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd. 655 €/m² BGF

6.4.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden nach Erfahrungswerten und entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf mit 5,0 % der alterswertgeminderten Normalherstellungskosten angesetzt.

6.4.3 Baunebenkosten

Der Ansatz für Baunebenkosten ist in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten, ein gesonderter Ansatz ist nicht erforderlich.

6.5 Regionalfaktor

Nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der Regionalfaktor ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Gemäß dem im Grundstücksmarktbericht 2023/2024 veröffentlichten Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf wurden den Auswertungen des Gutachterausschusses keine Regionalfaktoren zu Grunde gelegt. Gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind daher in dieser Wertermittlung Regionalfaktoren nicht zu berücksichtigen.

6.6 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht gemäß § 38 ImmoWertV 2021 dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Laut § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Nach Anlage I der ImmoWertV 2021 liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bei 80 Jahren. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf beträgt die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern 80 Jahre. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Garagen und Doppelgaragen wird bei ordnungsgemäßer Instandhaltung mit 60 Jahren angegeben. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf entspricht die Gesamtnutzungsdauer von Garagen bzw. Doppelgaragen der Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes.

Aufgrund der Konzeption und Bauweise des Gebäudes, des Baujahres sowie der ausgeübten Nutzung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Zweifamilienhauses entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf mit 80 Jahren angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Zweifamilienhauses wird unter Berücksichtigung des augenscheinlichen Gebäudealters, der bereits erfolgten und unterstellten Teilinstandsetzungen und Teilmordenisierungen gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 anhand eines durchschnittlichen Modernisierungsgrades nach den unterstellten Teilinstandsetzungen und Teilmordenisierungen mit 30 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der bereits erfolgten und unterstellten Teilinstandsetzungen und Teilmordenisierungen ein fiktives Gebäudealter von 50 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre} = 50 \text{ Jahre}$). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr 1975 ($2025 - 50 \text{ Jahre} = 1975$). Entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf wird für die Doppelgarage analog eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren in Ansatz gebracht. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt somit jeweils 0,3750 ($30 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,3750$). Für das Nebengebäude wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren geschätzt. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt somit 0,2500 ($10 \text{ Jahre} / 40 \text{ Jahre} = 0,2500$).

6.7 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Sachwert entspricht in der Regel nicht dem Verkehrswert (Marktwert). Je nach Objektart, Höhe des ermittelten Sachwerts und des Bodenpreisniveaus liegt er entweder höher oder niedriger als der Verkehrswert (Marktwert). Zur Berücksichtigung des Marktes ist deshalb der Sachwert mittels eines Marktangangsfaktors, dem sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, an das Marktgeschehen, d.h. an für vergleichbare Grundstücke realisierte Kaufpreise, anzupassen. Sachwertfaktoren dienen laut § 21 Abs. 1 ImmoWertV 2021 der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 39 ImmoWertV 2021 ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor, der das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert angibt und nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird, auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023/2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Osten des Landkreises Schwandorf, in dem die Stadt Oberviechtach gelegen ist, Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,60 bis 1,09 sowie einen Median in Höhe von 0,78 abgeleitet. Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von ca. 375.000 € wurde im Landkreis Schwandorf ein durchschnittlicher Sachwertfaktor in Höhe von 0,92 beobachtet.

Gemäß eigenen Kaufpreisauswertungen von Vergleichspreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Oberviechtach aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf zum Wertermittlungsstichtag liegen die Sachwertfaktoren für näherungsweise vergleichbare Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 0,50 bis 0,90.

Nach den Merkmalen des Bewertungsobjektes, insbesondere hinsichtlich der Höhe des vorläufigen Sachwerts, wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 %, dies entspricht einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 0,90, gewählt.

Der Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % liegt im Bereich der zum Wertermittlungsstichtag verfügbaren Marktdaten, er wird entsprechend als marktgerecht beurteilt und für die Sachwertermittlung übernommen.

6.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Das zu bewertende Zweifamilienhaus mit Doppelgarage befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem insgesamt durchschnittlich gepflegten und instand gehaltenen Zustand. Der bei der Ortsbesichtigung gewonnene äußere Eindruck lässt auf einen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau in der Wohnung im Erdgeschoss schließen. Das Zweifamilienhaus entspricht nach dem äußeren Eindruck nur teilweise den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz.

Nach dem bei der Ortsbesichtigung gewonnenen äußeren Eindruck waren insbesondere folgende vorhandene Schäden / Mängel und erforderliche Arbeiten erkennbar:

- Erneuerungsbedürftige Hauseingangstür.
- Teilweise überarbeitungsbedürftige Fassade.
- Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftige Wohnung im EG.
- Erneuerungs- und entsorgungsbedürftige Dacheindeckung der Doppelgarage.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Im Rahmen der Wertermittlung wird für die Beseitigung der oben aufgeführten Schäden und Mängel des Zweifamilienhauses mit Doppelgarage eine Wertminderung in Höhe von pauschal 45.000 € berücksichtigt. Die Wertminderung ist nicht mit Teilinstandsetzungs- oder Teilmodernisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswerts (Marktwerts) gleichzusetzen. Teilinstandsetzungs- und Teilmodernisierungsrisiko wie auch eine mögliche Werterhöhung nach Teilinstandsetzung und Teilmodernisierung sind darin enthalten.

Da eine Innenbesichtigung nicht gestattet wurde und lediglich eine Wertermittlung nach dem äußerem Eindruck erfolgen kann, wird pauschal eine Wertminderung in Höhe von 20 % des vorläufigen Sachwerts nach Berücksichtigung der Wertminderung für die Beseitigung des bestehenden Teilinstandhaltungs- und Teilmodernisierungsstaus, dies entspricht 57.452 €, berücksichtigt, um Unwägbarkeiten hinsichtlich des Ausstattungsstandards und des Objektzustands ausreichend Rechnung zu tragen.

6.9 Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)

Nr.	Gebäudebezeichnung	Baujahr	GND	RND	Anzahl / Einheit	€/Einheit	Neuwert	Alterswert-minderungsfaktor	Zeitwert
1	Zweifamilienhaus	n/a	80	30	418 m ² BGF	1.725 €	721.050 €	0,3750	270.394 €
2	Doppelgarage	n/a	80	30	200 m ² BGF	685 €	137.000 €	0,3750	51.375 €
3	Nebengebäude	n/a	40	10	49 m ² BGF	655 €	32.095 €	0,2500	8.024 €
					667 m ² BGF		890.145 €	0,3615	321.769 €
Außenanlagen und besondere Bauteile						321.769 €	x	5%	=
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten						321.769 €	+	16.088 €	=
Bodenwert Grundstück								31.320 €	
Vorläufiger Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)						337.857 €	+	31.320 €	=
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor								0,90	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)						369.177 €	x	0,90	=
abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale									
Wertminderung für Beseitigung des Teilinstandhaltungs-/Teilmodernisierungsstaus								-45.000 €	
Wertminderung für Unwägbarkeiten infolge Schätzung nach äußerem Eindruck						287.259 €	x	20,0%	=
								-57.452 €	
								-102.452 €	
Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet						332.259 €	/.	102.452 €	=
Rundung								193 €	
Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)						229.807 €	+	193 €	=
der Sachwert entspricht									
pro m ² Wohnfläche								784 €	
pro m ² Brutto-Grundfläche								345 €	



7 ERTRAGSWERTERMITTlung

7.1 Systematische Darstellung

Gemäß § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021 wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird gemäß § 27 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Abs. 1 ImmoWertV, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ImmoWertV ermittelt. Laut § 27 Abs. 3 ImmoWertV 2021 entspricht der marktangepasste vorläufige Ertragswert nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich gemäß § 27 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Gemäß § 27 Abs. 5 ImmoWertV 2021 stehen für die Ermittlung des Ertragswerts das allgemeine Ertragswertverfahren, das vereinfachte Ertragswertverfahren und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert gemäß § 28 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und dem Bodenwert ermittelt.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert gemäß § 29 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert ermittelt.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert gemäß § 30 Abs. 1 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks ermittelt werden.

Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist gemäß § 30 Abs. 2 ImmoWertV 2021 so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeit-



raum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Der Restwert des Grundstücks kann gemäß § 30 Abs. 3 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert ermittelt werden.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich laut § 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

7.2 Mietverhältnis / Ist-Miete

Das Zweifamilienhaus und die Doppelgarage sind zum Wertermittlungsstichtag vermutlich eigengenutzt.

Die Wohnfläche des Zweifamilienhauses liegt gemäß näherungsweiser Berechnung anhand des vorliegenden Eingabeplans zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses im Maßstab M 1:100 vom 17.03.2014 und anhand der Wohnflächenberechnung zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses ohne Datum sowie anhand des äußeren Eindrucks vor Ort bei gerundet 293 m² und unterteilt sich in ca. 89,82 m² auf die Wohnung im Erdgeschoss sowie in ca. 203,56 m² auf die Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss (siehe Anhang I – Flächenberechnung). Zusätzlich sind zwei Kfz-Stellplätze in der Doppelgarage vorhanden.

7.3 Rohertrag / marktüblich erzielbare Erträge

Der Rohertrag ergibt sich gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021 aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

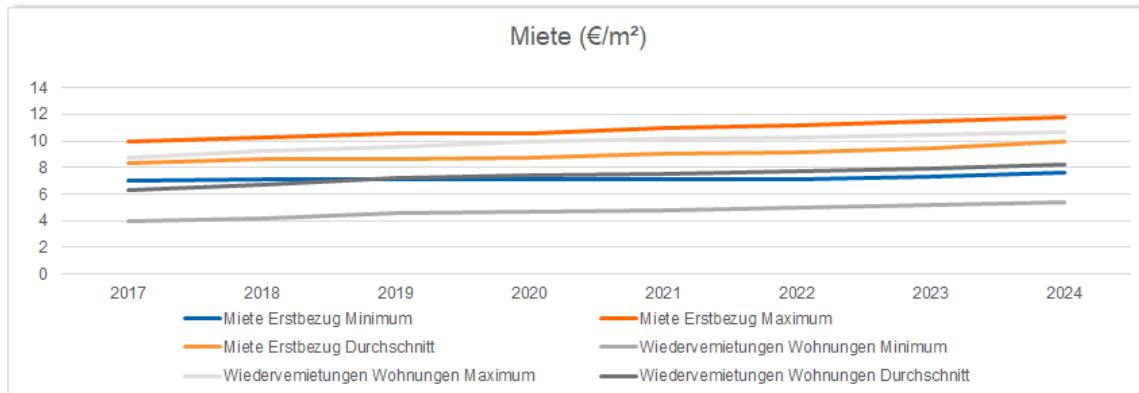
7.3.1 Markt für Wohnungen und Wohnhäuser

Laut Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnungsmieten im Landkreis Schwandorf mit Stand 11/2024 lagen die Wohnungsmieten von Wohnungen mit 70 m² Wohnfläche je nach Ausstattung und Lage in einer Spanne von 5,20 €/m² Wohnfläche bis 11,80 €/m² Wohnfläche. Für Wohnungen in durchschnittlicher Wohnlage lagen die Wohnungsmieten bei 6,60 €/m² Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung und bei 6,90 €/m² Wohnfläche bei guter Ausstattung. Für Wohnungen in guter Wohnlage lagen die Wohnungsmieten bei 8,00 €/m² Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung und bei 8,40 €/m² Wohnfläche bei guter Ausstattung. Die Merkmale der hierfür zugrunde liegenden Mietflächen sind ein guter Objektzustand und Wohnungsgrößen mit 70 m² Wohnfläche für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gemäß RIWIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG lagen bei Wiedervermietungen im Jahr 2024 die erzielbaren Mieten von Wohnungen im Landkreis Schwandorf in einer Spanne von 5,40 €/m² bis 10,70 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielbare Miete lag bei 8,20 €/m² Wohnfläche.



Quelle: RIWIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG

Laut Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut liegen im Jahr 2025 die Mieten von Wohnungen in der Stadt Oberviechtach in einer Spanne von 7,00 €/m² bis 9,00 €/m² Wohnfläche und im Durchschnitt bei 7,55 €/m² Wohnfläche.

Gemäß Immobilien-Marktbericht 2024/2025 des Maklerhauses RE/MAX liegen die Mieten von Bestandswohnungen im Landkreis Schwandorf in einer Spanne von 6,50 €/m² bis 9,00 €/m² Wohnfläche mit einer Preisprognose von +2 % bis +5 %.

7.3.2 Markt für Doppelgaragen

Für Doppelgaragen werden allgemein keine flächendeckenden bzw. detaillierten Marktdaten veröffentlicht. Nach Erfahrung des Sachverständigen werden in vergleichbaren Lagen meist Mietpreise für Doppelgaragen im Durchschnitt in Höhe von 35,00 €/Stellplatz erzielt.

7.3.3 Mieteinschätzung

Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts und eines zweckmäßigen Ausstattungsgrades sowie eines insgesamt durchschnittlichen Wohnwerts nach unterstellter Teilvermögenssetzung und Teilmöglichkeit, der durchschnittlichen und teilweise etwas verkehrslärmbeeinträchtigten Wohnlage und der durchschnittlichen bis guten Verkehrsanbindung sowie der guten Nahversorgung und aller weiteren wertbildenden Merkmale wird für die Ertragswertermittlung ein für die Wohnung im Erdgeschoss marktüblich erzielbarer Mietzins in Höhe 5,00 €/m² Wohnfläche und ein für die Wohnung im Ober-/Dachgeschoss marktüblich erzielbarer Mietzins in Höhe 7,00 €/m² Wohnfläche angesetzt. Flächengewichtet beträgt der Mietzins durchschnittlich 6,39 €/m² Wohnfläche. Für die Wohnung im Erdgeschoss wird aufgrund der Lage im Erdgeschoss und der nicht zeitgemäßen Grundrissgestaltung ein im Vergleich zur Wohnung im Ober-/Dachgeschoss reduzierter Mietzins in Ansatz gebracht. Der monatliche Mietzins der Doppelgarage wird mit 35,00 €/Stellplatz als marktgerecht beurteilt und in Ansatz gebracht.

7.4 **Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 Abs. 1 ImmoWertV 2021 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB.

7.4.1 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen gemäß § 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021 insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Nach den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit Stand 01.01.2025 sowie nach Erfahrungssätzen von Objekten mit vergleichbarer Größe wird für den Verwaltungsaufwand des Zweifamilienhauses ein Ansatz in Höhe von 359 € pro Jahr und Wohnung gewählt. Für die Doppelgarage wird ein Ansatz in Höhe von 47 € pro Jahr und Stellplatz als sachgerecht erachtet.

7.4.2 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts nach unterstellter Teilinstandsetzung und Teilmobilisierung sowie des in der Ertragswertermittlung angesetzten Mietniveaus wird nach den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit Stand 01.01.2025 für die Mietfläche ein Instandhaltungskostenansatz in Höhe von 14,00 €/m² Wohnfläche jährlich als sachgerecht erachtet. Für die Doppelgarage wird ein Ansatz in Höhe von 106 € pro Jahr und Stellplatz als sachgerecht beurteilt.

7.4.3 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Nach den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 liegt das Mietausfallwagnis bei Wohnnutzung bei 2,0 % der Nettokaltmiete. Das Mietausfallwagnis von Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Schwandorf liegt in der Regel ebenfalls bei ca. 2,0 %.

Unter Berücksichtigung der Lage und Verkehrsanbindung, der unterstellten Qualität der Gebäudeausstattung sowie der angesetzten Mieten ist ein Mietausfallwagnis in Höhe von 2,0 % für das Objekt markt- und sachgerecht.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

7.4.4 Betriebskosten

Betriebskosten sind gemäß § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die Betriebs- und Heizkosten im Sinne des § 2 BetrKV vollständig auf den Nutzer umgelegt werden. Entsprechend wird angenommen, dass bei einem potentiellen Erwerber keine Betriebs- oder Heizkosten verbleiben.

7.5 **Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz**

Nach § 21 Abs. 1 ImmoWertV 2021 dienen Liegenschaftszinssätze der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf hat zum Wertermittlungstichtag für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet und veröffentlicht.

Liegenschaftszinssätze der Fachliteratur

Da für das vorliegende Grundstück und für die vorliegende Nutzung keine lokalen Liegenschaftszinssätze vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlicht wurden, wird hilfsweise auf Empfehlungen der Fachliteratur und dem Sachverständigen bekannte Vergleichsobjekte zurückgegriffen.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)

In der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) wurden keine Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze mehr genannt.

Liegenschaftszinssätze des IVD

Der Immobilienverband Deutschland IVD nennt in seinem IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 folgende mittlere Spanne marktüblicher Liegenschaftszinssätze:

Nicht freistehendes Einfamilienhaus, Doppel-/Reihenhaus Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 % bis 4,5 % 1,5 % bis 4,5 %
---	------------------------------------

Gemäß eigenen Kaufpreisauswertungen von Vergleichspreisen für Zweifamilienhäuser im Landkreis Schwandorf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf liegen zum Wertermittlungstichtag die Liegenschafts-



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

zinssätze für vergleichbare Zweifamilienhäuser in vergleichbaren Lagen im Landkreis Schwandorf in einer Spanne von 3,00 % bis 3,50 %.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts und eines zweckmäßigen Ausstattungsgrades sowie eines insgesamt durchschnittlichen Wohnwerts nach unterstellter Teilinstandsetzung und Teilmordenisierung, den für die Wertermittlung angesetzten marktüblichen Mieten, der durchschnittlichen und teilweise etwas verkehrslärmbeeinträchtigten Wohnlage und der durchschnittlichen bis guten Verkehrsanbindung sowie der guten Nahversorgung wird bei der zum Stichtag aktuellen Marktlage ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,50 % angesetzt.

7.6 Restnutzungsdauer

Laut § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Nach Anlage I der ImmoWertV 2021 liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bei 80 Jahren. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf beträgt die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenendhäusern 80 Jahre. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Garagen und Doppelgaragen wird bei ordnungsgemäßer Instandhaltung mit 60 Jahren angegeben. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf entspricht die Gesamtnutzungsdauer von Garagen bzw. Doppelgaragen der Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes.

Aufgrund der Konzeption und Bauweise des Gebäudes, des Baujahres sowie der ausgeübten Nutzung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Zweifamilienhauses entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf mit 80 Jahren angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Zweifamilienhauses wird unter Berücksichtigung des augenscheinlichen Gebäudealters, der bereits erfolgten und unterstellten Teilinstandsetzungen und Teilmordenisierungen gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 anhand eines durchschnittlichen Modernisierungsgrades nach den unterstellten Teilinstandsetzungen und Teilmordenisierungen mit 30 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der bereits erfolgten und unterstellten Teilinstandsetzungen und Teilmordenisierungen ein fiktives Gebäudealter von 50 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre} = 50 \text{ Jahre}$). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr 1975 ($2025 - 50 \text{ Jahre} = 1975$). Entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf wird für die Doppelgarage analog eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren in Ansatz gebracht. Für



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

das Nebengebäude wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren geschätzt.

7.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Das zu bewertende Zweifamilienhaus mit Doppelgarage befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem insgesamt durchschnittlich gepflegten und instand gehaltenen Zustand. Der bei der Ortsbesichtigung gewonnene äußere Eindruck lässt auf einen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau in der Wohnung im Erdgeschoss schließen. Das Zweifamilienhaus entspricht nach dem äußeren Eindruck nur teilweise den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz.

Nach dem bei der Ortsbesichtigung gewonnenen äußeren Eindruck waren insbesondere folgende vorhandene Schäden / Mängel und erforderliche Arbeiten erkennbar:

- Erneuerungsbedürftige Hauseingangstür.
- Teilweise überarbeitungsbedürftige Fassade.
- Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftige Wohnung im EG.
- Erneuerungs- und entsorgungsbedürftige Dacheindeckung der Doppelgarage.

Im Rahmen der Wertermittlung wird für die Beseitigung der oben aufgeführten Schäden und Mängel des Zweifamilienhauses mit Doppelgarage eine Wertminderung in Höhe von pauschal 45.000 € berücksichtigt. Die Wertminderung ist nicht mit Teilinstandsetzungs- oder Teilmodernisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswerts (Marktwerts) gleichzusetzen. Teilinstandsetzungs- und Teilmodernisierungsrisiko wie auch eine mögliche Werterhöhung nach Teilinstandsetzung und Teilmodernisierung sind darin enthalten.

Da eine Innenbesichtigung nicht gestattet wurde und lediglich eine Wertermittlung nach dem äußeren Eindruck erfolgen kann, wird pauschal eine Wertminderung in Höhe von 20 % des vorläufigen Sachwerts nach Berücksichtigung der Wertminderung für die Beseitigung des bestehenden Teilinstandhaltungs- und Teilmodernisierungsstaus, dies entspricht 58.444 €, berücksichtigt, um Unwägbarkeiten hinsichtlich des Ausstattungsstandards und des Objektzustands ausreichend Rechnung zu tragen.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz /
Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

7.8 Ertragswert des Grundstücks

Nr.	Nutzung	Anzahl/Einheit	€/Einheit IST	€/Monat IST	€/Einheit MARKT	€/Monat MARKT	€/Einheit ANSATZ	€/Monat ANSATZ
1	Wohnen eigengenutzt	293,38 m ²	0,00 €	0,00 €	6,39 €	1.874,02 €	6,39 €	1.874,02 €
2	Garagenstellplätze eigengenutzt	2 Stk.	0,00 €	0,00 €	35,00 €	70,00 €	35,00 €	70,00 €
	Mietflächen vermietet gesamt	0,00 m ²	ø 0,00 €	0,00 €	ø 0,00 €	0,00 €	ø 0,00 €	0,00 €
	Mietflächen eigengenutzt gesamt	293,38 m ²	ø 0,00 €	0,00 €	ø 6,39 €	1.874,02 €	ø 6,39 €	1.874,02 €
	Stellplätze vermietet gesamt	0 Stk.	ø 0,00 €	0,00 €	ø 0,00 €	0,00 €	ø 0,00 €	0,00 €
	Stellplätze eigengenutzt gesamt	2 Stk.	ø 0,00 €	0,00 €	ø 35,00 €	70,00 €	ø 35,00 €	70,00 €
				0,00 €		1.944,02 €		1.944,02 €
Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag				I2 x		1.944,02 €	=	23.328 €
abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten								
	Instandhaltung Wohnflächen	14,00 €/m ²	x	293,38 m ²	=	-4.107 €		
	Instandhaltung Garagenstellplätze	106 €/Stk.	x	2 Stk.	=	-212 €		
	Verwaltung Wohnen	359 €/Stk.	x	2 Stk.	=	-718 €		
	Verwaltung Stellplätze	47 €/Stk.	x	2 Stk.	=	-94 €		
	Mietausfallwagnis Wohnen	2,0%	x	23.328 €	=	-467 €		
	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten gesamt					-5.598 €		
die Bewirtschaftungskosten entsprechen				24 % des marktüblichen Rohertrages p.a.				
rd. 19,08 €/m ² Mietfläche								
Jahresreinertrag				23.328 €	/.	5.598 €	=	17.730 €
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (rentierlicher Anteil)				31.320 €	x	3,50%	=	-1.096 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen				17.730 €	/.	1.096 €	=	16.634 €
	Restnutzungsdauer			30 Jahre				
	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			3,50%				
	Rentenbarwertfaktor			18,39				
Ertragswert der baulichen Anlagen				16.634 €	x	18,39	=	305.899 €
Bodenwert Grundstück								31.320 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)				305.899 €	+	31.320 €	=	337.219 €
abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale								
	Wertminderung für Beseitigung des Teilinstandhalteungs-/Teilmordenisierungsstaus							-45.000 €
	Wertminderung für Unwägbarkeiten infolge Schätzung nach äußerem Eindruck			292.219 €	x	20,0%	=	-58.444 €
								-103.444 €
Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet				337.219 €	/.	103.444 €	=	233.775 €
Rundung								-3.775 €
Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)				233.775 €	/.	3.775 €	=	230.000 €
der Ertragswert entspricht								
	pro m ² Wohnfläche							784 €
	Vervielfältiger bezogen auf den marktüblichen Rohertrag p.a.							9,86



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

8 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

8.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§ 194 BauGB)

8.2 Verkehrswert (Marktwert)

Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes werden vergleichbare Objekte anhand des verkörperten Sachwertes bzw. der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erforderlichen Herstellungskosten beurteilt und gehandelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird entsprechend aus dem Sachwert in Höhe von 229.807 € zuzüglich 193 € Rundung abgeleitet. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht notwendig, die wertbildenden Parameter wurden im Rahmen der Wertermittlung ausreichend erfasst.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstücks Sailergasse 20, 92526 Oberviechtach, zum 06.02.2025 bemessen mit:

230.000 €

(in Worten: Zweihundertdreißigtausend Euro)

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht 784 €/m² Wohnfläche und liegt somit im üblichen und nachvollziehbaren Bereich der Daten vergleichbarer Objekte.



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

9 WERT DER EINTRAGUNG UNTER LFD. NR. 2 IN ABT. II DES GRUNDBUCHS

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer 2 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines unentgeltlichen Wohnungs- und Benutzungsrechts zu Gunsten von YYY, geb. am 01.08.1946 und ZZZ, geb. am 29.10.1940, als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB eingetragen.

Laut der Bewilligungsurkunde URNr. V 2017/2014 der Notariatsverwalterin Kathrin Ramspeck, Oberviechtach, vom 13.03.2014 zu der in Abteilung II des Grundbuchs unter der laufenden Nummer 2 eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Form eines unentgeltlichen Wohnungs- und Benutzungsrechts zu Gunsten von YYY, geb. am 01.08.1946 und ZZZ, geb. am 29.10.1940, als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB haben Frau YYY, geb. am 01.08.1946 und Herr ZZZ, geb. am 29.10.1940, das Recht, die abgeschlossene Wohnung im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts unter Ausschluss des Eigentümers zu bewohnen, die von der Straße „Hütgraben“ aus gesehen linke Garage unter Ausschluss des Eigentümers zu benutzen und die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner dienenden Anlagen und Einrichtungen mitzubenutzen, insbesondere den Keller, den Hofraum und den Garten beim Haus. Das Recht steht nach dem Ableben eines Berechtigten dem überlebenden Berechtigten auf Lebenszeit des länger Lebenden allein zu.

Der Eigentümer hat die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume auf seine Kosten in einem gut bewohnbaren und beheizbaren Zustand zu erhalten. Erforderliche Schönheitsreparaturen haben die Wohnungsberechtigten auf eigene Kosten durchzuführen. Die laufenden Kosten der Ver- und Entsorgung tragen die Wohnungsberechtigten. Soweit sich solche Kosten, z.B. durch Verbrauchsmessgeräte genau zuordnen lassen, haben sie die durch sie veranlassten Kosten, sonst anteilig die für das Gesamtanwesen anfallenden Kosten zu tragen.

Die Berechtigten sind befugt, ihre Familienangehörigen, nicht jedoch einen ständigen Lebensgefährten, Verwandte zu Besuch und die zu ihrer Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen. Im Übrigen kann die Ausübung des Wohnungsrechts Dritten – auch zur Mitbenutzung – nicht überlassen werden.

Schuldrechtlich wurde vereinbart, dass den Berechtigten ein Geldersatz hinsichtlich des Wohnungsrechtes nur zusteht, wenn die Eigentümerin des Bewertungsobjekts gemäß Art. 20, 21 BayAGBGB veranlasst hat. Dies gilt auch dann, wenn kein Leibgedingsvertrag im Sinne des BayAGBGB vorliegt. Andernfalls werden bei Nichtausübung des Wohnungsrechts Ersatzansprüche aus jedem Rechtsgrund wegen der damit verbundenen besonderen Beschwerde für die Eigentümerin des Bewertungsobjekts ausgeschlossen.

Um den wirtschaftlichen Nachteil des Wohnungs- und Benutzungsrechts zu ermitteln, ist der jährliche Mietausfall in Höhe von 5.809,20 € ($12 \times (89,82 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 5,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} + 1 \text{ Stellplatz} \times 35 \text{ €/Stellplatz}) = 5.809,20 \text{ €}$) zu berechnen. Der Barwert dieses jährlichen Nachteils wird mittels des Leibrentenbarwertfaktors für Verbindungsrenten bei einer monatlich vorschüssigen Zahlweise bis zum Tod der letztversterbenden Person ermittelt. In dem Leibrentenbarwertfaktor wird die Überlebenswahrscheinlichkeit der Berechtigten berücksichtigt.

Die Berechtigten wurden laut Bewilligungsurkunde URNr. V 2017/2014 der Notariatsverwalterin Kathrin Ramspeck, Oberviechtach, vom 13.03.2014 am 29.10.1940 (Herr ZZZ) und am 01.08.1946 (Frau YYY) geboren. Zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag haben somit, sofern noch nicht verstorben, Herr ZZZ sein 84. Lebensjahr und Frau YYY, ihr 78. Lebensjahr vollendet. Gemäß der Veröffentlichung „Kommunikationszahlen und Versicherungsbarwerte für



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Leibrenten 2021/2023“ des Deutschen Statistischen Bundesamtes liegt die durchschnittliche Restlebenserwartung von Herrn ZZZ bei 5,82 Jahren und von Frau YYY, bei 10,80 Jahren. Laut der Veröffentlichung „Kommunikationszahlen und Versicherungsbarwerte für Leibrenten 2017/2019“ des Deutschen Statistischen Bundesamtes beträgt der Leibrentenbarwertfaktor für Verbindungsrenten von einem 56 Jahre alten Mann und einer 54 Jahre alte Frau bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,5 % und einer monatlich vorschüssigen Zahlweise bis zum Tod der letztversterbenden Person 9,4323.

Nach den Vorgaben der ImmoWertA ist bei der Ermittlung des Barwerts des Wohnungs- und Benutzungsrechts neben dem wirtschaftlichen Nachteil auch der wirtschaftliche Vorteil, der sich im Falle der Übernahme der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung durch die Berechtigten ergeben würde, zu berücksichtigen. Da der Eigentümer laut der Bewilligungsurkunde URNr. V 2017/2014 der Notariatsverwalterin Kathrin Ramspeck, Oberviechtach, vom 13.03.2014 die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume auf seine Kosten in einem gut bewohnbaren und beheizbaren Zustand zu erhalten hat, besteht kein wirtschaftlicher Vorteil, der zu berücksichtigen ist.

Der Barwert des Wohnungs- und Benutzungsrechts berechnet sich bei einem dem Wohnungs- und Benutzungsrecht und dem Objektcharakter zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag angemessenen Kapitalisierungszinssatz in Höhe von 3,5 % anhand eines nach der Veröffentlichung „Kommunikationszahlen und Versicherungsbarwerte für Leibrenten 2021/2023“ des Deutschen Statistischen Bundesamtes ermittelten Leibrentenbarwertfaktors in Höhe von 9,4323 zu rund 55.000 € ($5.809,20 \text{ €} \times 9,4323 = 54.794,12 \text{ €} = \text{ca. } 55.000 \text{ €}$).

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Barwert des zum Wertermittlungsstichtag in Abteilung II des Grundbuchs unter der laufenden Nr. 2 eingetragenen Wohnungs- und Benutzungsrechts an der Wohnung im Erdgeschoss und an der linken Garage in der Doppelgarage des mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstücks Sailerstraße 20, 92526 Oberviechtach, zum 06.02.2025 bemessen mit:

55.000 €

(in Worten: Fünfundfünfzigtausend Euro)

Amberg, den 07.07.2025

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.
HypZert F/M



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANHANG I: FLÄCHENBERECHNUNG

Die Brutto-Grundfläche (BGF), die Grundfläche (GR) und die Geschossfläche (GF) des zu bewertenden Zweifamilienhauses mit Doppelgarage wurden anhand des vorliegenden Eingabekarten zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses im Maßstab M 1:100 vom 17.03.2014 und anhand der Flächen- und Kubaturberechnung zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses ohne Datum sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelt. In der Bewilligungsurkunde URNr. V 2017/2014 der Notariatsverwalterin Kathrin Ramspeck, Oberviechtach, vom 13.03.2014 ist von einer Mitbenutzung des Kellers die Rede. Da zum Kellergeschoss keine Unterlagen vorliegen, wird unterstellt, dass es sich baujahrestypisch um eine Teilunterkellerung in einem geringfügigen und vernachlässigbaren Umfang handelt. Das Kellergeschoss wird daher in der Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) des Zweifamilienhauses nicht berücksichtigt.

Brutto-Grundfläche (BGF) Zweifamilienhaus

Erdgeschoss	$\frac{1}{2} \times (13,89 \text{ m} + 14,435 \text{ m}) \times \frac{1}{2} \times (9,635 \text{ m} \times 9,81 \text{ m})$	=	137,7 m ²
Obergeschoss	$\frac{1}{2} \times (14,13 \text{ m} + 14,675 \text{ m}) \times \frac{1}{2} \times (9,635 \text{ m} \times 9,81 \text{ m})$	=	140,0 m ²
Dachgeschoss	$\frac{1}{2} \times (14,13 \text{ m} + 14,675 \text{ m}) \times \frac{1}{2} \times (9,635 \text{ m} \times 9,81 \text{ m})$	=	<u>140,0 m²</u>
			417,7 m ²
		rd.	<u>418 m²</u>

Brutto-Grundfläche (BGF) Doppelgarage

Erdgeschoss	ca. 7,00 m x ca. 9,50 m	=	66,5 m ²
Obergeschoss	ca. 7,00 m x ca. 9,50 m	=	66,5 m ²
Dachgeschoss	ca. 7,00 m x ca. 9,50 m	=	<u>66,5 m²</u>
			199,5 m ²
		rd.	<u>200 m²</u>

Brutto-Grundfläche (BGF) Nebengebäude

Erdgeschoss	ca. 2,50 m x ca. 8,50 m + ca. 2,50 m x ca. 2,50 m	=	27,5 m ²
Dachgeschoss	ca. 2,50 m x ca. 8,50 m	=	<u>21,3 m²</u>
			48,8 m ²
		rd.	<u>49 m²</u>

Grundfläche (GR)

Erdgeschoss Zweifamilienhaus	$\frac{1}{2} \times (13,89 \text{ m} + 14,435 \text{ m}) \times \frac{1}{2} \times (9,635 \text{ m} \times 9,81 \text{ m})$ (wie BGF)	=	137,7 m ²
Erdgeschoss Doppelgarage	ca. 7,00 m x ca. 9,50 m (wie BGF)	=	66,5 m ²
Erdgeschoss Nebengebäude	ca. 2,50 m x ca. 8,50 m + ca. 2,50 m x ca. 2,50 m (wie BGF)	=	<u>27,5 m²</u>
			231,7 m ²
		rd.	<u>232 m²</u>



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz /
Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Grundflächenzahl (GRZ)

232 m ² / 348 m ²	=	0,67
	rd.	<u>0,67</u>

Geschossfläche (GF)

Erdgeschoss Zweifamilienhaus	$\frac{1}{2} \times (13,89 \text{ m} + 14,435 \text{ m}) \times \frac{1}{2} \times (9,635 \text{ m} \times 9,81 \text{ m})$ (wie BGF)	=	137,7 m ²
Obergeschoss Zweifamilienhaus	$\frac{1}{2} \times (14,13 \text{ m} + 14,675 \text{ m}) \times \frac{1}{2} \times (9,635 \text{ m} \times 9,81 \text{ m})$ (wie BGF)	=	<u>140,0 m²</u>
		=	277,7 m ²
		rd.	<u>278 m²</u>

Geschossflächenzahl (GFZ)

278 m ² / 348 m ²	=	0,80
	rd.	<u>0,80</u>

Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

Gemäß § 16 Abs. 5 ImmoWertV 2021 sind neben den Geschossflächen in den Vollgeschossen auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen, sofern als Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks das Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche angegeben ist und hierbei nach § 5 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV2021 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend ist. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV2021 mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Erdgeschoss Zweifamilienhaus	$\frac{1}{2} \times (13,89 \text{ m} + 14,435 \text{ m}) \times \frac{1}{2} \times (9,635 \text{ m} \times 9,81 \text{ m})$ (wie BGF)	=	137,7 m ²
Obergeschoss Zweifamilienhaus	$\frac{1}{2} \times (14,13 \text{ m} + 14,675 \text{ m}) \times \frac{1}{2} \times (9,635 \text{ m} \times 9,81 \text{ m})$ (wie BGF)	=	140,0 m ²
Dachgeschoss Zweifamilienhaus	$\frac{1}{2} \times (14,13 \text{ m} + 14,675 \text{ m}) \times \frac{1}{2} \times (9,635 \text{ m} \times 9,81 \text{ m})$ x 75 %	=	<u>105,0 m²</u>
		=	382,7 m ²
		rd.	<u>383 m²</u>

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

383 m ² / 348 m ²	=	1,10
	rd.	<u>1,10</u>



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wohnfläche

Die Wohnfläche (WF) des zu bewertenden Zweifamilienhauses wurde anhand des vorliegenden Eingabeplans zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses im Maßstab M 1:100 vom 17.03.2014 und anhand der Wohnflächenberechnung zum Umbau des Obergeschosses sowie Ausbau des best. Dachgeschosses ohne Datum sowie anhand des äußeren Eindrucks vor Ort näherungsweise ermittelt. Aufgrund der Datenlage wurde auf einen Putzabzug verzichtet. Die im Gebäudeschnitt dargestellten Raumhöhen wurden beachtet, indem Flächen mit einer lichten Höhe kleiner 1,0 m zu 0 %, Flächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0 m und 2,0 m zu 50 % und Flächen mit einer lichten Höhe größer 2,0 m zu 100 % angesetzt wurden. Nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung wurde die Fläche des Balkons im OG mit 50 % der Grundfläche angesetzt. Der Grundriss und die Wohnfläche der Wohnung im EG werden anhand des äußeren Eindrucks näherungsweise geschätzt.

EG

Zimmer 1	ca. 4,10 m x ca. 4,00 m	=	16,40 m ²
Zimmer 2	$\frac{1}{2} \times (\text{ca. } 2,90 \text{ m} + \text{ca. } 3,20 \text{ m}) \times \text{ca. } 4,00 \text{ m}$	=	12,20 m ²
Zimmer 3	$\frac{1}{2} \times (\text{ca. } 6,90 \text{ m} + \text{ca. } 7,20 \text{ m}) \times \text{ca. } 4,30 \text{ m}$	=	
	$\therefore \text{ca. } 0,50 \text{ m} \times \text{ca. } 0,30 \text{ m}$	=	30,17 m ²
Zimmer 4	$\frac{1}{2} \times (3,505 \text{ m} + \text{ca. } 3,80 \text{ m}) \times \text{ca. } 8,50 \text{ m}$	=	<u>31,05 m²</u>
			89,82 m ²

OG

Flur	12,48 m ²	=	12,48 m ²
Wohnzimmer	33,88 m ²	=	33,88 m ²
Esszimmer	14,21 m ²	=	14,21 m ²
Küche	15,19 m ²	=	15,19 m ²
Badezimmer	5,72 m ²	=	5,72 m ²
Speisekammer	10,53 m ²	=	10,53 m ²
Ankleidezimmer	6,16 m ²	=	6,16 m ²
Kinderzimmer 3	16,94 m ²	=	16,94 m ²
Balkon	9,44 m ² x 50 %	=	<u>4,72 m²</u>
			119,83 m ²

DG

Flur	6,55 m ²	=	6,55 m ²
Kinderzimmer 1	24,63 m ²	=	24,63 m ²
Kinderzimmer 2	17,35 m ²	=	17,35 m ²
WC mit Dusche	6,10 m ²	=	6,10 m ²
Büro	11,61 m ²	=	11,61 m ²
Ankleidezimmer	4,69 m ²	=	4,69 m ²
Schlafzimmer	12,80 m ²	=	<u>12,80 m²</u>
			83,73 m ²

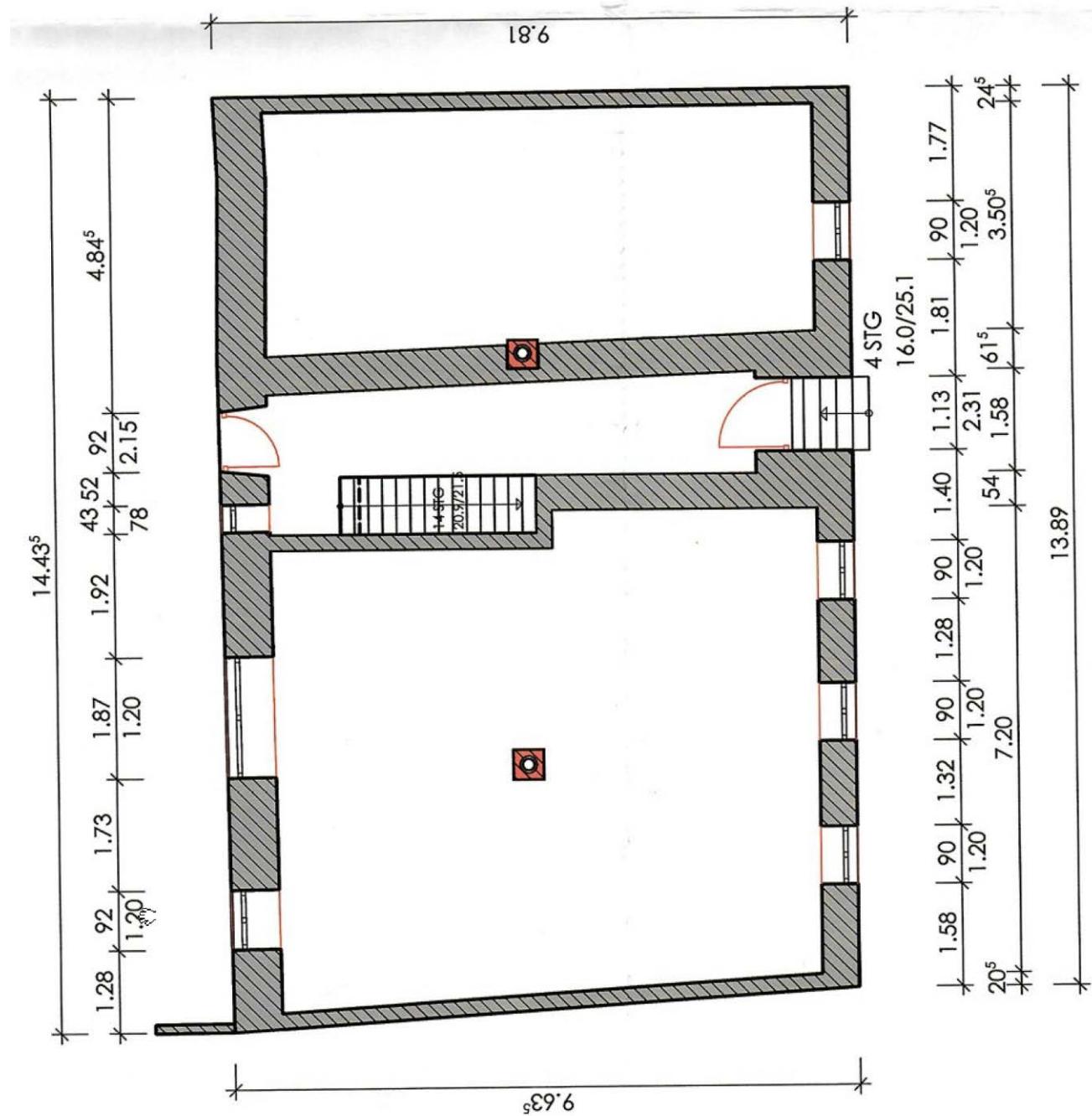
Gesamt	89,82 m ² + 119,83 m ² + 83,73 m ²	=	293,38 m ²
		rd.	<u>293 m²</u>

Wohnflächenverhältnis (Wohnfläche / wertrelevante Geschoßfläche)

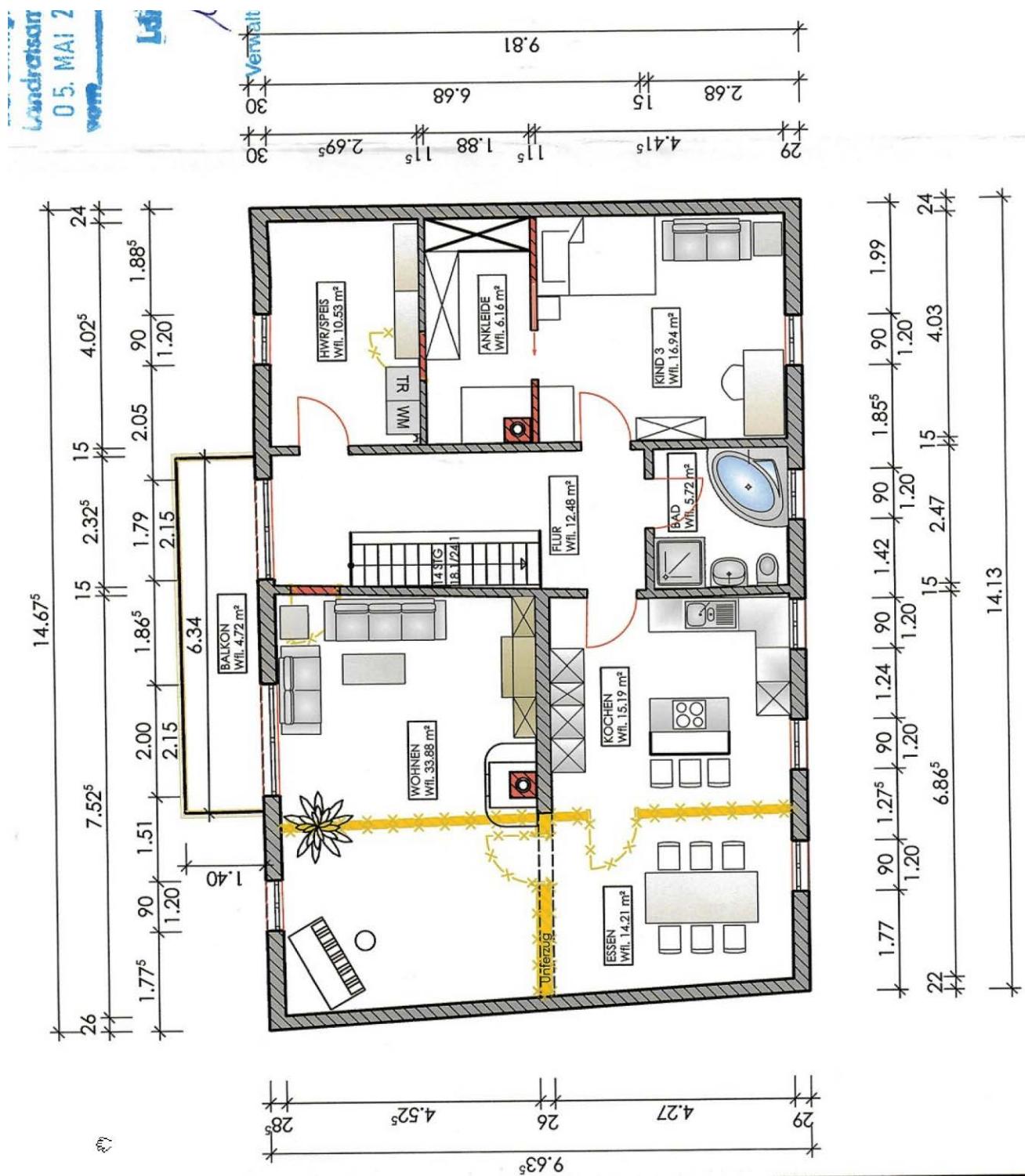
$$293 \text{ m}^2 / 383 \text{ m}^2 = \underline{\underline{76,5 \%}}$$

ANHANG 2: GRUNDRIFFE (UNMAßSTÄBLICH)

Der Grundriss im Erdgeschoss weicht im Bereich des linken Raumes von der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation ab. Der linke Raum besteht aus mindestens drei Durchgangzimmern.



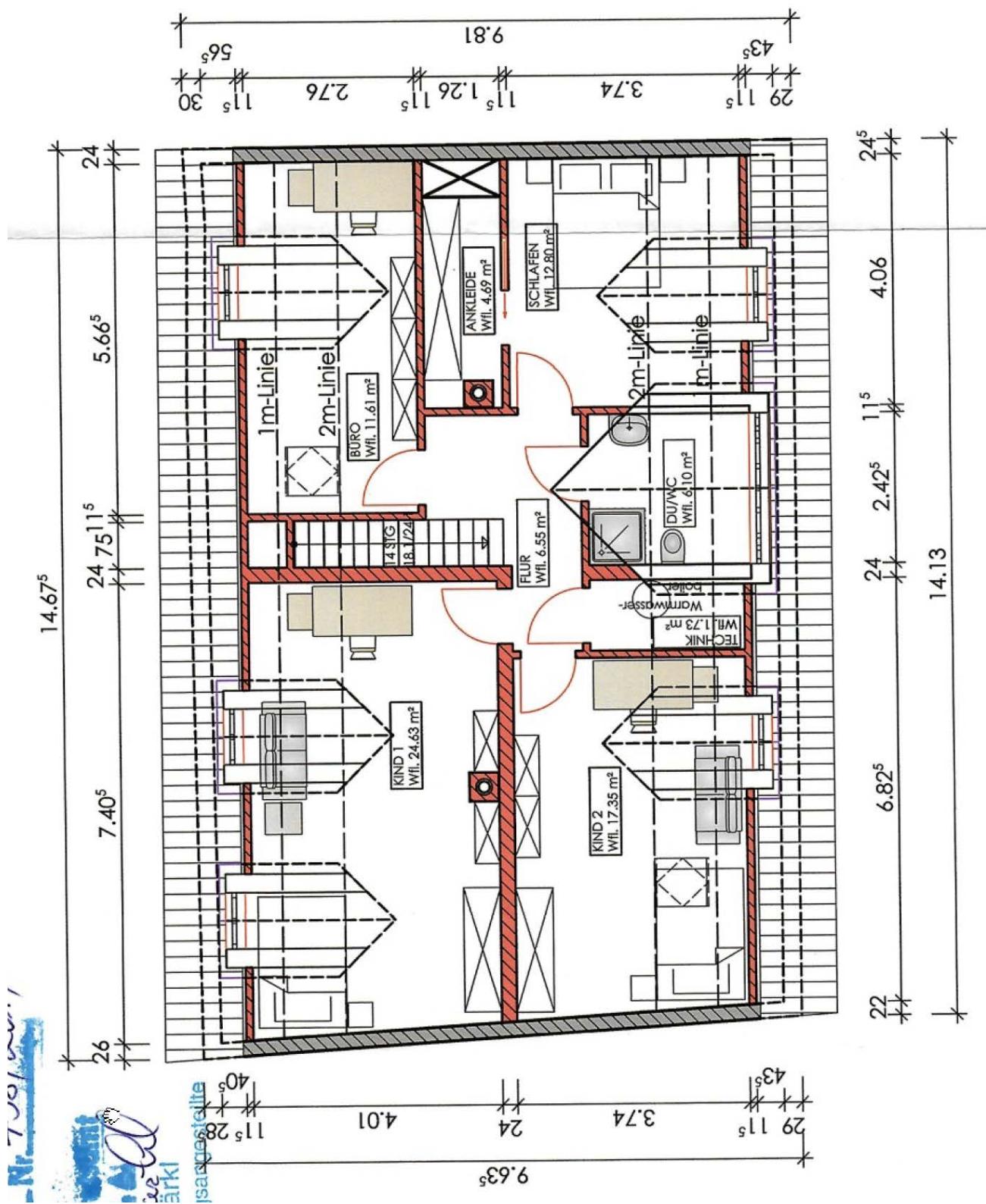
Erdgeschoss



Obergeschoss

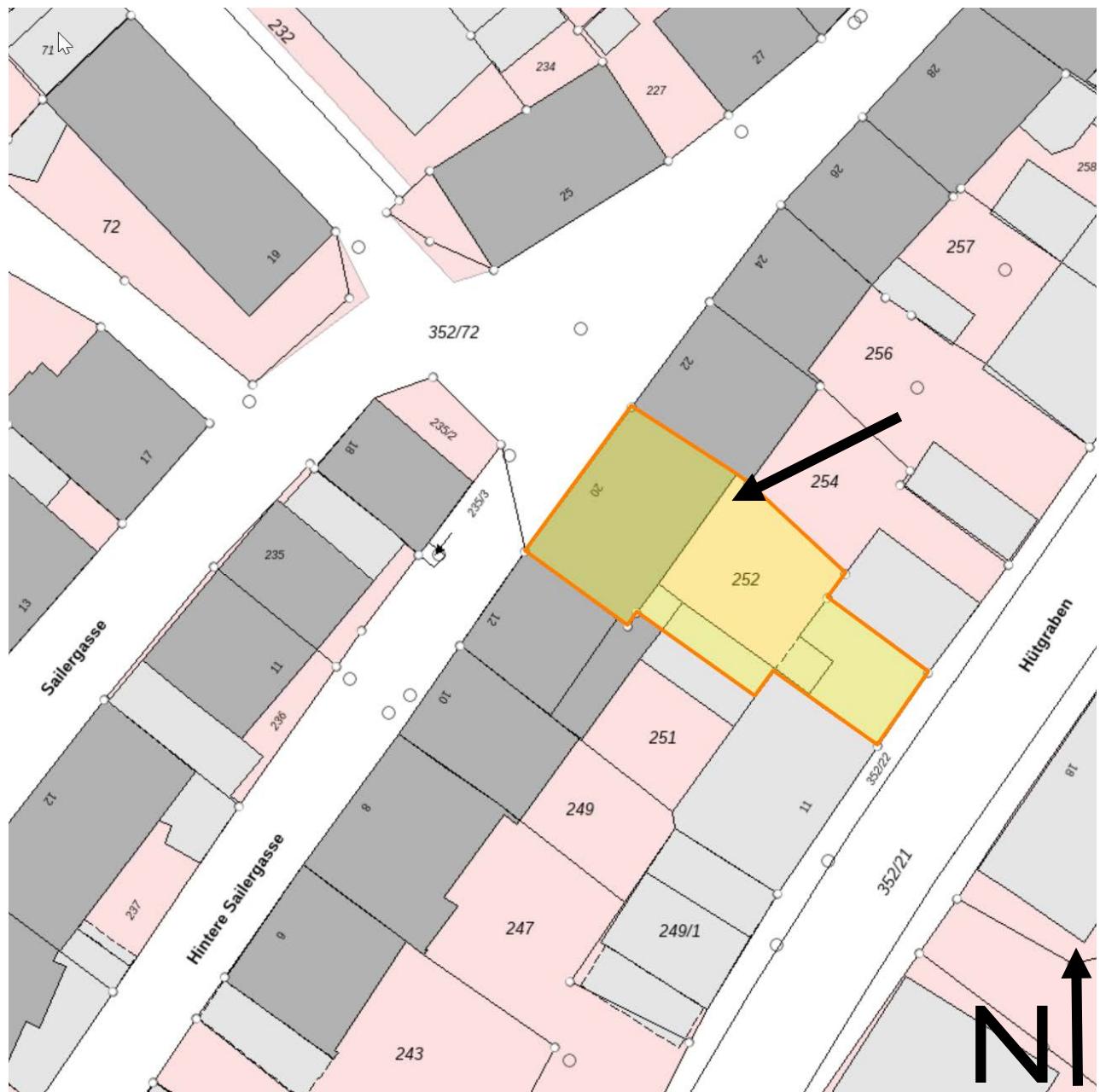


Von der IHK Regensburg für Oberpfalz /
Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

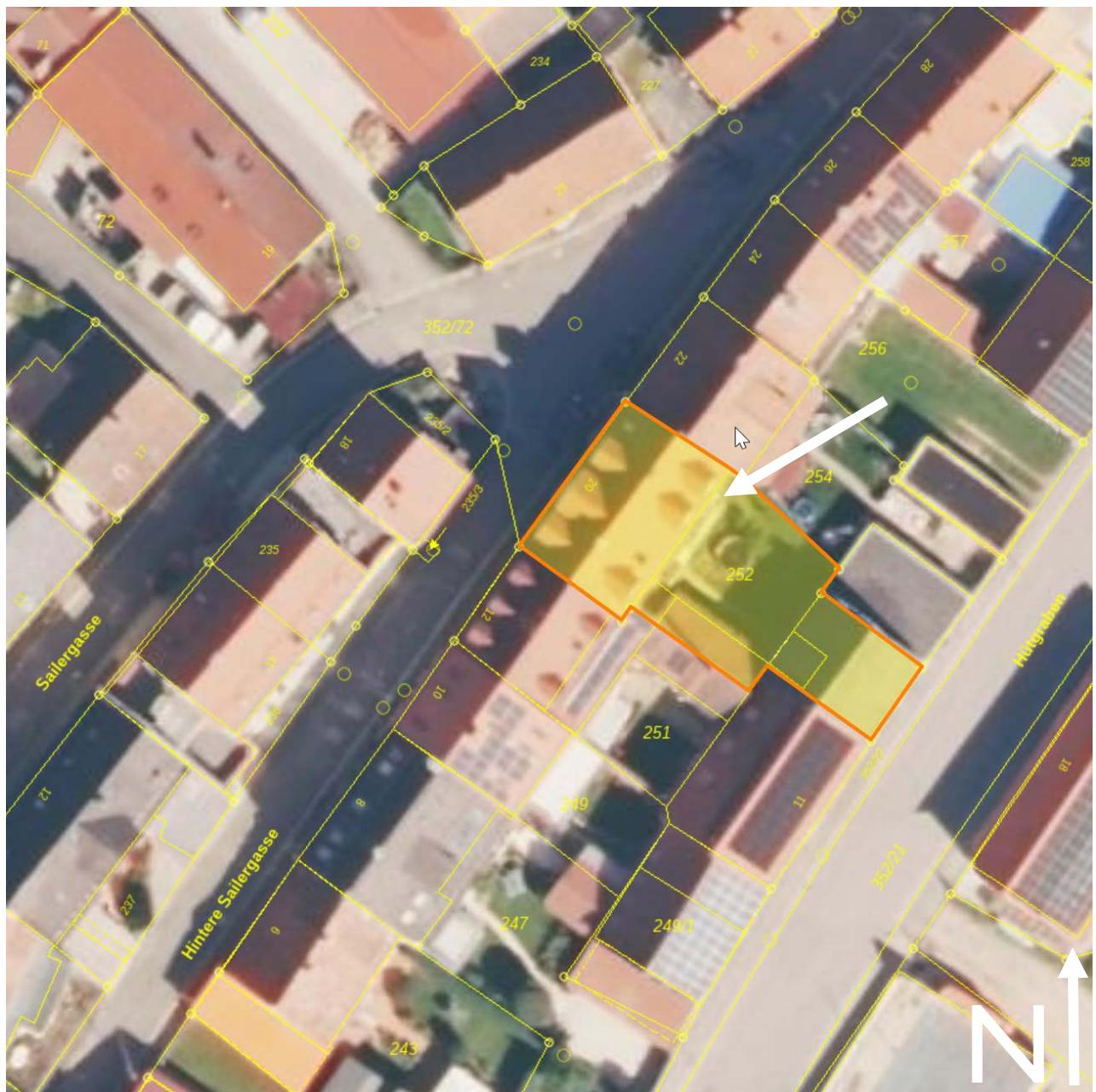


Dachgeschoss

ANHANG 3: LAGEPLAN



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

**ANHANG 4: LUFTBILD**

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz /
Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

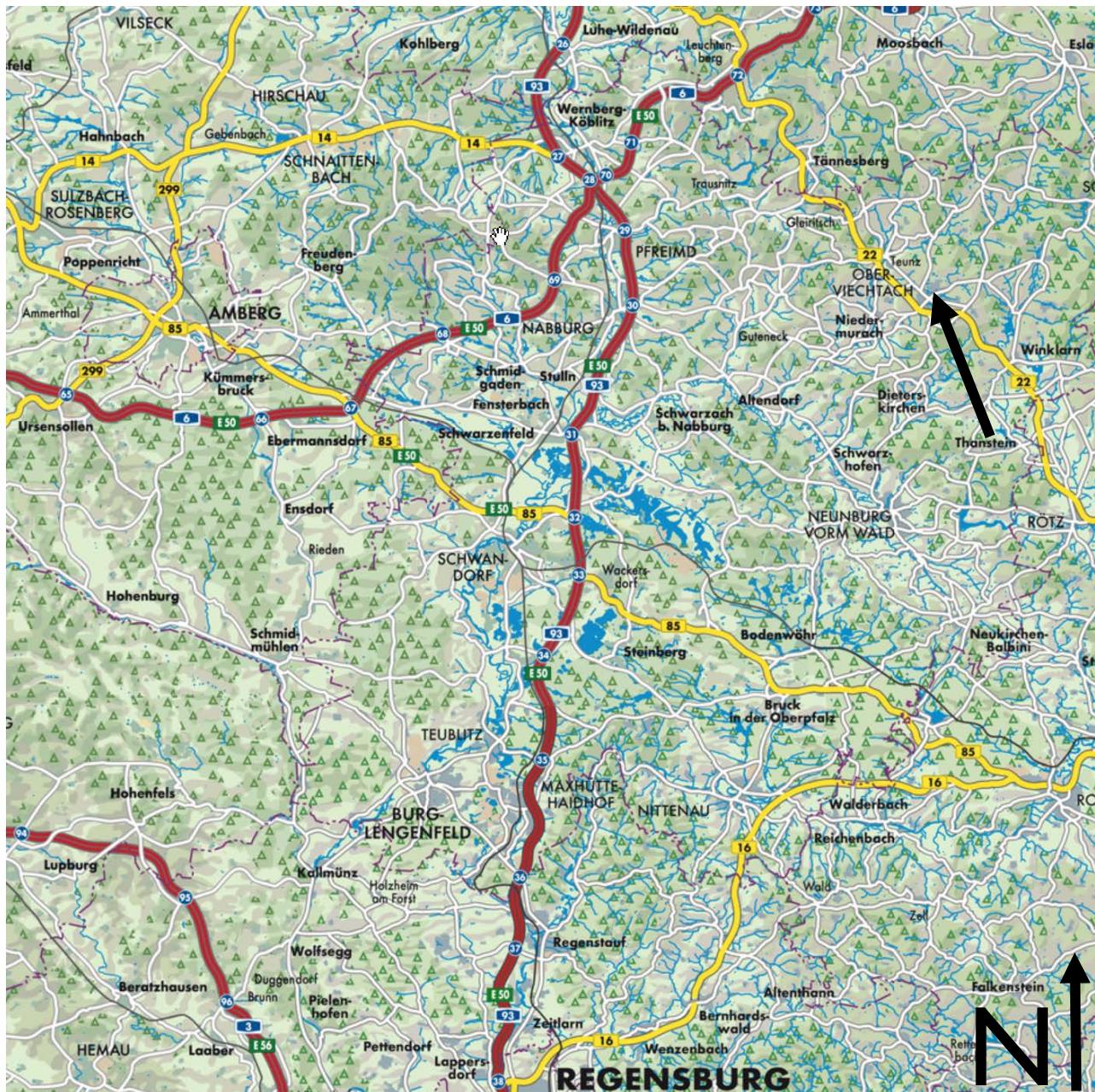
ANHANG 5: UMGEBUNGSKARTE



Quelle: www.stadtplandienst.de

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz /
Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

ANHANG 6: ÜBERSICHTSKARTE



Quelle: www.stadtplandienst.de



ANHANG 7: FOTOS



Bewertungsobjekt, Blick aus nordwestlicher Richtung



Bewertungsobjekt, Blick aus südwestlicher Richtung



Bewertungsobjekt, Blick aus nördlicher Richtung



Bewertungsobjekt, Blick aus östlicher Richtung



Bewertungsobjekt, Blick aus nordöstlicher Richtung



Hauseingang



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz /
Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Zimmer I (EG)



Zimmer I (EG)



Zimmer 2 (EG)



Doppelgarage, Blick aus nordöstlicher Richtung



Doppelgarage, Blick aus südöstlicher Richtung



Doppelgarage (EG)