

Aktenzeichen 2 K 34/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

Objektart

Zweifamilienhaus mit Garage

Objektadresse

Am Pfarrberg 2
92447 Schwarzhofen OT Häuslern

Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

Bewertungsdaten

Auftragsdatum 08.08.2025
Wertermittlungstichtag 01.10.2025
Qualitätsstichtag 01.10.2025
Abschlussdatum 26.05.2026

Gutachten Nr.

09-2026 / Exemplar 0 von 3



Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang und Fotodokumentation insgesamt 59 Seiten.

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 Wertermittlungstichtag.....	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
I.1 Makrolage.....	9
I.2 Mikrolage.....	9
I.3 Lagebeurteilung.....	10
2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	11
2.1 Grundbuch	11
2.2 Planungsrechtliche Beurteilung.....	11
2.3 Bauordnung.....	12
2.4 Baulasten.....	12
2.5 Altlasten.....	12
2.6 Zuschnitt.....	12
2.7 Erschließung.....	12
2.8 Erschließungsbeiträge	13
3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	14
3.1 Gebäudekonzeption.....	14
3.2 Wohnfläche.....	14
3.3 Baubeschreibung.....	15
3.4 Außenanlagen	16
3.5 Energieausweis	17
3.6 Gebäudezustand	17
4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	19
4.1 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach ImmoWertV 2021	19
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	20
5 BODENWERTERMITTLUNG.....	21
5.1 Systematische Darstellung.....	21
5.2 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf.....	23
5.3 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses.....	23
5.4 Bodenwertansatz.....	23
5.5 Bewertungsgrundstück.....	24
5.6 Bodenwert	24

6	SACHWERTERMITTLUNG	25
6.1	Systematische Darstellung	25
6.2	Herstellungskosten	25
6.3	Brutto-Grundfläche (BGF)	26
6.4	Ansätze der Normalherstellungskosten, Außenanlagen und Baunebenkosten	26
6.5	Regionalfaktor	27
6.6	Alterswertminderungsfaktor	27
6.7	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	28
6.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
6.9	Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)	30
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	31
7.1	Systematische Darstellung	31
7.2	Mietverhältnis / Ist-Miete	32
7.3	Rohertrag / marktüblich erzielbare Erträge	32
7.4	Bewirtschaftungskosten	33
7.5	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	35
7.6	Restnutzungsdauer	36
7.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
7.8	Ertragswert des Grundstücks	38
8	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	39
8.1	Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	39
8.2	Verkehrswert (Marktwert)	39
ANHANG 1:	FLÄCHENBERECHNUNG	40
ANHANG 2:	GRUNDRISS (UNMAßSTÄBLICH)	43
ANHANG 3:	LAGEPLAN	48
ANHANG 4:	LUFTBILD	49
ANHANG 5:	UMGEBUNGSKARTE	50
ANHANG 6:	ÜBERSICHTSKARTE	51
ANHANG 7:	FOTOS	52



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
KG	Kellergeschoss
lfd.	laufend
M	Maßstab
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
W	Wohnbaufläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
WF	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl

Zitate wurden innerhalb des Textes kursiv gedruckt.

0 ALLGEMEINE ANGABEN

0.1 Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

0.2 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) zu Zwecken der Teilungsversteigerung.

0.3 Auftrag

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Amberg – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks Am Pfarrberg 2, 92447 Schwarzhofen OT Häuslern, zu erstellen. Grundlage des Gutachtens ist die Schätzungsanordnung vom 08.08.2025.

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

01.10.2025 (09.30 Uhr bis 10.00 Uhr)

Das Anwesen wurde am 01.10.2025 durch Herrn Bernd Steger von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen. Die in dem Gutachten enthaltenen Fotos wurden während der Ortsbesichtigung am 01.10.2025 aufgenommen.

0.6 Wertermittlungstichtag

01.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.7 Qualitätsstichtag

01.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.8 Eigentümer laut Grundbuch

XXX – zu 1/2 –,
YYY – zu 1/2 –

0.9 Auftragnehmer

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

Tel. + 49 9621 785806
E-Mail: info@ib-steger.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 Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) 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 Gutachten 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.

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 17.07.2025
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 12.08.2025
- 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 25.07.2025
- 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 08.08.2020
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.2020, zuletzt geändert am 16.10.2023
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

0.13.2 Objektbezogene Bewertungsunterlagen

- Grundbuchauszug vom 14.07.2025
- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neunburg vorm Wald
- Schriftliche Auskunft des Bauamts der Verwaltungsgemeinschaft Neunburg vorm Wald zur planungs- und abgabenrechtlichen Grundstückssituation vom 22.09.2025
- Mündliche Auskunft des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Nord-Ost-Gruppe Neunburg vorm Wald zur abgabenrechtlichen Grundstückssituation vom 21.05.2026
- Altlastenauskunft des Landratsamts Schwandorf vom 09.09.2025
- Mündliche Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers Martin Winter zur vorhandenen Heizungsanlage vom 21.05.2026
- Eingabeplan zum Wohnhaus-Neubau mit Grundrissen, Ansichten und Schnitt im Maßstab

M 1:100 vom 20.01.1965

- Baubeschreibung zum Wohnhaus-Neubau vom 02.02.1965
- Flächen- und Kubaturberechnung zum Wohnhaus-Neubau vom 02.02.1965
- Wohnflächenberechnung zum Wohnhaus-Neubau vom 02.02.1965
- Baugenehmigung des Landratsamts Neunburg vorm Wald zum Wohnhaus-Neubau vom 20.10.1965
- Bauantrag mit Baubeschreibung zum Neubau einer Garage mit Geräteraum vom 01.08.1982
- Flächen- und Kubaturberechnung zum Neubau einer Garage mit Geräteraum vom 01.08.1982
- Eingabeplan zum Neubau einer Garage mit Geräteraum mit Grundriss, Ansichten und Schnitt im Maßstab M 1:100 vom 01.08.1982
- Bauantrag mit Baubeschreibung zum Anbau eines Vordaches an ein bestehendes Wohnhaus vom 05.03.1992
- Eingabeplan zum Anbau eines Vordaches an ein bestehendes Wohnhaus mit Grundriss, Ansichten und Schnitt im Maßstab M 1:100 vom 05.03.1992
- 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 Ein- und Zweifamilienhäuser im Markt Schwarzhofen zum Stichtag 10/2025 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf
- Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnhäuser im Landkreis Schwandorf mit Stand 05/2025
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 des IVD Instituts
- RIWIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG
- Immobilien-Marktbericht 2025/2026 des Maklerhauses RE/MAX
- Lageplan und Luftbild der bayerischen Vermessungsverwaltung vom 11.05.2026
- Umgebungskarte und Übersichtskarte von www.stadtplandienst.de vom 11.05.2026

I LAGEBESCHREIBUNG

I.1 Makrolage

Der Markt Schwarzhofen (ca. 1.370 Einwohner) liegt im südlichen Landkreis Schwandorf (ca. 149.300 Einwohner) und umfasst insgesamt 24 Ortsteile, zu denen der Ortsteil Häuslern zählt. Er ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Neunburg vorm Wald. Die nächstgelegenen größeren Städte Regensburg, Amberg und Weiden i.d.OPf. sind ca. 41 km in südwestlicher Richtung, ca. 33 km in nordwestlicher Richtung und ca. 35 km in nordwestlicher Richtung entfernt. Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt ca. 16 km südwestlich und die Stadt Neunburg vorm Wald liegt ca. 4 km südöstlich (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 2.700 Mitarbeitern niedergelassen. Größte Arbeitgeber in der Region sind neben der BMW AG mit rund 600 Beschäftigten die Automobilzulieferer Läpple AG mit über 850 Beschäftigten und Benteler International AG mit über 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. Der Markt Schwarzhofen liegt im Naturpark Oberpfälzer Wald und bietet mit dem Bayerisch-Böhmischer Freundschaftsweg einen ausgewiesenen Wander- und Fahrradweg.

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 15 (Leupoldsgrün – Raubling), B 16 (Roding – Schwangau), B 22 (Kitzingen – Cham) und B 85 (Berga – Passau). In der Großen Kreisstadt Schwandorf ist der nach Regensburg bedeutendste Knotenpunkt des Schienennetzes in der Oberpfalz vorhanden. Der Markt Schwarzhofen ist über die Bahnhöfe „Bodenwöhr Nord“ in ca. 10 km Luftlinie Entfernung und „Schwandorf“ in ca. 18 km Luftlinie Entfernung an das Schienennetz angebunden. Der internationale Flughafen Nürnberg „Albrecht Dürer“ liegt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 112 km mit dem Pkw bzw. einer Fahrzeit von etwa einer Stunde und 15 Minuten.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schwandorf lag im Oktober 2025 mit 3,4 % geringfügig unter dem Landesdurchschnitt Bayerns von 3,9 % und deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 6,2 %. Die Kaufkraft im Landkreis Schwandorf wird für 2025 mit 29.651 € je Einwohner angegeben. Dies entspricht einem Kaufkraftindex von 97,0 (Deutschland = 100).

I.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 700 m südwestlich des Zentrums des Markts Schwarzhofen (Marktplatz) im Ortsteil Häuslern.

Das mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebaute Eckgrundstück liegt auf der südöstlichen Seite der Schwandorfer Straße und auf der südwestlichen Seite der Straße „Am Pfarrberg“. Bei der Schwandorfer Straße handelt es sich um eine regelmäßige befahrene Ortsdurchgangsstraße. Die Straße „Am Pfarrberg“ dient im Wesentlichen zur Erschließung der Wohnbebauung des näheren Umfelds und ist entsprechend unregelmäßig befahren.

Die Bebauung der näheren Umgebung ist überwiegend durch 1- bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre geprägt.

In ca. 250 m Entfernung vom Bewertungsgrundstück in nordöstlicher Richtung befindet sich an der Schwandorfer Straße die Haltestelle „Schwarzhofen, Häuslern Abzw.“ der Buslinie 6273 (Nabburg – Oberviechtach – Schönsee) und der Bürgerbuslinie D 2 (Dieterskirchen – Zangenstein – Neunburg). Das überregionale Verkehrsnetz ist über die ca. 700 m nordöstlich verlaufende Staatsstraße St2040 durchschnittlich erreichbar. Parkmöglichkeiten stehen in der Straße „Am Pfarrberg“ und in der Schwandorfer Straße sowie im näheren Umfeld im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Schwarzhofen verfügt über einen Kindergarten und über eine Grundschule. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Gastronomie sind im Zentrum von Schwarzhofen eingeschränkt vorhanden. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Stadt Neunburg vorm Wald insbesondere mit Supermärkten von Rewe und Edeka sowie Discountmärkten von Aldi Süd, Lidl, Netto und Norma. Geschäfte des längerfristigen Bedarfs sind insbesondere in der ca. 16 km entfernten Großen Kreisstadt Schwandorf zu erreichen (siehe Anhang 5 – Umgebungskarte).

I.3 Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als durchschnittliche Wohnlage in landschaftlich reizvoller Lage zu bewerten. Aufgrund des regelmäßigen Verkehrsaufkommens in der Schwandorfer Straße sind das Grundstück und das zu bewertende Zweifamilienhaus mit Garage bezüglich der ausgeübten Wohnnutzung als etwas verkehrslärmbeeinträchtigt gelegen zu beurteilen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und für den motorisierten Individualverkehr ist als durchschnittlich und für den ländlichen Bereich typisch zu beurteilen. Die Nahversorgung ist ebenfalls als durchschnittlich und für den ländlichen Bereich typisch zu beurteilen.

2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Schwandorf
Grundbuch von Schwarzhofen
Grundbuchblatt 911

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.	Flurstück Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
I	506/7	Am Pfarrberg 2, Gebäude- und Freifläche	1.256 m ²
Gesamt			1.256 m ²

Abteilung I – Eigentümer

XXX – zu 1/2 –,
YYY – zu 1/2 –

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

Keine Eintragungen.

Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Nicht berücksichtigt.

2.2 Planungsrechtliche Beurteilung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neunburg vorm Wald ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung des Baurechts hat somit gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu erfolgen.

Die anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Wohnhaus-Neubau vom 20.01.1965, zum Neubau einer Garage mit Geräteraum vom 01.08.1982 und zum Anbau eines Vordaches an ein bestehendes Wohnhaus vom 05.03.1992, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Flächen- und Kubaturberechnungen zum Wohnhaus-Neubau vom 02.02.1965 und zum Neubau einer Garage mit Geräteraum vom 01.08.1982 sowie anhand des Lageplans und der äußeren Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelte Grundfläche der Bestandsbebauung liegt bei ca. 427 m², bezogen auf die vorhandene Grundstücksgröße von 1.256 m² entspricht dies einer GRZ von gerundet 0,34. Die ermittelte Geschossfläche liegt bei gerundet 254 m², bezogen auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks von 1.256 m² entspricht dies einer GFZ von rd. 0,20 (siehe Anhang I – Flächenberechnung).

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

Das Bewertungsgrundstück und 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 Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Lasten werden in Abteilung II des Grundbuches geführt. In Abteilung II des Grundbuches liegen keine derartigen Eintragungen vor.

2.5 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Schwandorf vom 09.09.2025 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 Zuschnitt

Das zu bewertende Eckgrundstück ist unregelmäßig, nahezu trapezförmig geschnitten. Es liegt südöstlich der Schwandorfer Straße und südwestlich der Straße „Am Pfarrberg“ auf dem Niveau des angrenzenden Geländes. Das Grundstück ist vermessen und abgemarkt sowie leicht nach Nordosten abfallend. Das Grundstück ist entlang der Schwandorfer Straße ca. 31,5 m und entlang der Straße „Am Pfarrberg“ ca. 36,0 m lang. Die Grundstücksbreite variiert zwischen ca. 36,0 m und ca. 37,5 m. Die Grundstückstiefe variiert zwischen ca. 31,5 m und ca. 35,0 m (siehe Anhang 3 – Lageplan).

2.7 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird von nordöstlicher Seite von der Straße „Am Pfarrberg“, die im Bereich des Objektes asphaltiert ist und objektseitig über einen asphaltierten Gehweg verfügt, und von nordwestlicher Seite von der Schwandorfer Straße, die im Bereich des Objektes asphaltiert ist und beidseitig über einen asphaltierten Gehweg verfügt, aus erschlossen. Parkmöglichkeiten stehen in der Straße „Am Pfarrberg“ und in der Schwandorfer Straße sowie im näheren Umfeld im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Die Breite der Straße „Am Pfarrberg“ beträgt im Bereich des Bewertungsobjekts ca. 7,00 m (inkl. des seitlichen Gehwegs). Die Breite der Schwandorfer Straße beträgt im Bereich des Be-

wertungsobjekts ca. 11,00 m (inkl. der seitlichen Gehwege). Anschlüsse für die Versorgungsmedien wie Wasser, Kanal, Telefon und Strom sind vorhanden.

2.8 Erschließungsbeiträge

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts der Verwaltungsgemeinschaft Neunburg vorm Wald vom 22.09.2025 und gemäß mündlicher Auskunft des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Nord-Ost-Gruppe Neunburg vorm Wald vom 21.05.2026 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 mit einem vollständig unterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss (KG, EG, OG und nicht ausgebaut DG) und mit einer Garage mit Geräteraum bebaut. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde das Zweifamilienhaus in etwa im Jahr 1966 errichtet und im Jahr 1992 um ein Vordach im Hauseingangsbereich erweitert. Die Garage mit Geräteraum wurde in etwa im Jahr 1982 errichtet. Das Zweifamilienhaus besitzt einen Eingang an der Nordostfassade, der über den Grundstückszugang und die Grundstückszufahrt von Nordosten von der Straße „Am Pfarrberg“ aus erschlossen wird. Die Zufahrt zur Garage im Kellergeschoss des Zweifamilienhauses erfolgt ebenfalls von Nordosten von der Straße „Am Pfarrberg“ aus. Die Zufahrt zur Garage mit Geräteraum erfolgt über die Grundstückszufahrt von Nordwesten von der Schwandorfer Straße aus. Die vertikale Erschließung des Zweifamilienhauses erfolgt über ein Treppenhaus in der nördlichen Gebäudeecke.

Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss des Zweifamilienhauses verfügen gemäß den vorliegenden Grundrissen jeweils über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer, ein WC, eine Küche und eine Speisekammer, die alle über einen zentralen Flur mit Garderobe erschlossen werden. Dem Schlafzimmer und dem Kinderzimmer ist jeweils eine nach Südwesten orientierte und vom Wohnzimmer zugängliche Loggia vorgelagert. Das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut. Im Kellergeschoss des Wohnhauses befinden sich gemäß den vorliegenden Grundrissen und den äußeren Eindrücken neben einer Garage, dem Heizungsraum und dem Öllageraum mehrere Abstellräume, die alle über einen zentralen Flur mit Garderobe erschlossen werden.

Bei der Garage mit Geräteraum handelt es sich um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit Pultdach.

3.2 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Zweifamilienhauses liegt gemäß näherungsweise Berechnung anhand des vorliegenden Eingabeplans zum Wohnhaus-Neubau im Maßstab M 1:100 vom 20.01.1965 und anhand der Wohnflächenberechnung zum Wohnhaus-Neubau vom 02.02.1965 sowie anhand der äußeren Eindrücke vor Ort bei gerundet 170 m² und unterteilt sich je Wohnung in ca. 85 m² (siehe Anhang I – Flächenberechnung). Zusätzlich sind je ein Kfz-Stellplatz in der Garage im Kellergeschoss und in der Garage mit Geräteraum vorhanden.

Die Grundrisskonzeption des Einfamilienhauses ist gemäß den vorliegenden Grundrissen insgesamt zweckmäßig angelegt. Die einzelnen Räume weisen je Nutzung eine übliche und ausreichend dimensionierte, baujahrestypische Größe auf. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Wohnflächen sind vermutlich gut. Die nach Südwesten orientierten Loggien im Erdgeschoss und Obergeschoss sind 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 anhand des äußeren Eindrucks als leicht unterdurchschnittlich zu beurteilen.

3.3 Baubeschreibung

Da eine Innenbesichtigung nicht gestattet wurde, beschränkt sich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf die Baubeschreibungen zum Wohnhaus-Neubau vom 02.02.1965, zum Neubau einer Garage mit Geräteraum vom 01.08.1982 und zum Anbau eines Vordaches an ein bestehendes Wohnhaus vom 05.03.1992 sowie auf den bei der Ortsbesichtigung gewonnenen äußeren Eindruck.

Konstruktion	Massivbauweise. Hauseingangsbereich in Holz-Glas-Konstruktion.
Fassade	Putzfassade mit Anstrich, teilweise mit Holz verkleidet. Im Bereich der Zugangstreppe zum Hauseingang gefliest.
Dach	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung. Hauseingangsbereich mit Pultdach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung.
Decken	Massivdecken aus Stahlbeton.
Wände	Innen- und Außenwände aus Ziegelmauerwerk. Kellerwände aus Schwerbetonsteinen.
Treppen	Treppe vom EG zum KG aus Stahlbeton, Treppe vom EG zum OG aus Kunststeinen, Treppe vom OG zum DG aus Holz. Zugangstreppe zum Hauseingang in Massivbauweise mit Natursteinbodenbelag und seitlichen Geländern in Holz-Metall-Konstruktion.
Fenster	Holzfenster und Holzfenstertüren mit Metallsprossen und Isolierverglasung und mit vermutlich manuell betriebenen Kunststoffrollläden. Dachliegefenster vermutlich in Holz-Metall-Konstruktion mit Isolierverglasung. Kellerfenster als Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen	Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierglasausschnitten in Kunststoffzarge. Innentüren vermutlich als Holztüren in Holzzargen, im Kellergeschoss vermutlich teilweise Stahltüren in Stahlzargen.
Bodenbeläge	Hauseingangsbereich mit Natursteinbodenbelag. Bodenbeläge ansonsten nicht bekannt, in den Sanitärräumen vermutlich mit Keramikbodenbelag.
Heizung	Laut mündlicher Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers Martin Winter (Anschrift: Dautersdorf 17, 92554 Thannstein; Telefon: 09672/916494) zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung über Niedertemperatur-Öl-Heizkessel (Baujahr

1994) mit Öllager. Raumwärme über übliche Flach- oder Gliederheizkörper.

Sanitärinstallationen

Nicht bekannt.

Gartenwasseranschluss an der Südostfassade.

Elektroinstallationen

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

Sonstiges

Loggia der Wohnung im EG mit Bodenbelag aus Betonplatten und Absturzsicherung aus Metall mit Holzlattenverkleidung.

Loggia der Wohnung im OG mit Bodenplatte aus Stahlbeton und Absturzsicherung mit Holzverkleidung.

Garage im KG mit Metallkipptor mit Holzverkleidung und vermutlich mit Keramikbodenbelag.

Garage mit Gartengeräteraum in Massivbauweise mit Pultdach in Holzkonstruktion mit Wellfaserzementplatteneindeckung und Vordach in einfacher Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung, Putzfassade mit Anstrich und teilweise mit Holzverkleidung sowie mit Stahltüren in Stahlzargen, Holzfenster mit Isolierverglasung und Metallkipptor.

3.4 Außenanlagen

Der Grundstückszugang und die Grundstückszufahrt zur Garage im Kellergeschoss des Zweifamilienhauses sind asphaltiert und teilweise mit Betonverbundpflaster befestigt. Die Grundstückszufahrt zur Garage mit Gartengeräteraum ist mit Betonverbundpflaster befestigt. Die übrigen befestigten Oberflächen sind mit Betonverbundpflaster, Betonplatten und Waschbetonplatten befestigt. Die Wege sind mit Waschbetonplatten und Betonsteinen befestigt. Straßenseitig ist das Bewertungsgrundstück mit einem Holzzaun mit Metallpfosten und gemauerten Pfosten auf einem Betonsockel eingefriedet. Die Einfriedung zu dem südwestlichen Nachbargrundstück bestehen aus einem Holzlattenzaun mit Betonsockel. Die Einfriedung zu dem südöstlichen Nachbargrundstück besteht aus einem Holzlattenzaun und einem Maschendrahtzaun mit Metallpfosten. Der Garten ist mit Rasen, Bäumen, Büschen, Sträuchern und Hecken angelegt. Die Höhenniveauunterschiede zwischen dem Garten und dem Grundstückszugang und der Grundstückszufahrt zur Garage im Kellergeschoss des Zweifamilienhauses sind mit Pflanztrögen aus Beton sowie im Bereich der Garage mit einer Stützmauer aus Stahlbeton und einer Natursteinmauer eingeebnet. Der Höhenniveauunterschied zwischen dem Garten und der Straße „Am Pfarrberg“ ist mit einer Stützmauer aus Stahlbeton und einem Mauersockel eingeebnet. Der Zugang zum Hauseingang von dem Grundstückszugang und der Grundstückszufahrt zur Garage im Kellergeschoss des Zweifamilienhauses ist mit Waschbetonplatten befestigt und erfolgt über eine Treppe mit Waschbetonstufen und einem seitlichen Geländer in Holz-Metall-Konstruktion. Auf dem Bewertungsgrundstück sind zudem ein Unterstand in einfacher Holzkonstruktion mit Satteldach mit Dachpappeneindeckung und Bodenbelag aus Betonformsteinen, ein Brunnen und ein kleiner Zierteich vorhanden.

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).

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 Gebrauchtimmobilen 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 Garage befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem insgesamt nicht gepflegten und nicht instand gehaltenen Zustand. Der bei der Ortsbesichtigung gewonnene äußere Eindruck lässt auf einen vorhandenen Instandhaltungs- und Modernisierungstau schließen. Das Zweifamilienhaus entspricht nach dem äußeren Eindruck zudem nicht 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:

- Überarbeitungsbedürftige Fassade des Zweifamilienhauses mit teilweise instandsetzungsbedürftigem Fliesensockel.
- Erneuerungsbedürftige Fenster und Fenstertüren des Zweifamilienhauses.
- Vermutlich modernisierungsbedürftige Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen.
- Erneuerungsbedürftige Heizungsanlage.
- Instandsetzungsbedürftige Absturzsicherung der Loggia der Wohnung im EG.
- Überarbeitungsbedürftiges Garagentor im KG des Zweifamilienhauses.
- Erneuerungs- und entsorgungsbedürftige Dacheindeckung der Garage mit Gartengeräteraum.
- Instandsetzungsbedürftige Fassade der Garage mit Gartengeräteraum.
- Instandsetzungsbedürftiger Vorbau der Garage mit Gartengeräteraum.
- Signifikante Risse in der Fassade deuten auf konstruktive Mängel der Garage mit Gartengeräteraum hin.
- Erneuerungsbedürftiges Garagentor der Garage mit Gartengeräteraum.
- Erneuerungsbedürftige Abschlusstore an den Grundstückszufahrten.
- Überarbeitungsbedürftige Außenanlagen.

- Instandsetzungsbedürftige Oberflächenbefestigungen, insbesondere im Bereich der Grundstückszufahrt zur Garage mit Gartengeräteraum.
- Instandsetzungsbedürftige Stützmauer zur Straße „Am Pfarrberg“.
- Instandsetzungsbedürftige Einfriedungen.

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 anhand des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen äußeren Eindrucks unter Berücksichtigung der anteiligen Alterswertminderung mit ca. 100.000 € inkl. 20 % Baunebenkosten als marktgerecht eingeschätzt ($170 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1.000 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,2 \times 40/80 = 102.000 \text{ €} = \text{ca. } 100.000 \text{ €}$).

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 100.000 € als angemessen erachtet. Sie ist nicht mit Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswerts (Marktwerts) gleichzusetzen.

Nach Abschluss der angenommenen und erforderlichen Instandsetzung und Modernisierung 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, Bodenschätzen 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

Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit 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 Gepflogenheiten 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 Garage 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 Markts 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 Garage 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 Garage jedoch meist eine untergeordnete Rolle.

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 Wertermittlungsstichtag 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 Lagermerkmale, 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 Grundstückstiefe 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

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 Wertermittlungstichtag 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 (€/m²) 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 22007, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, zum 01.01.2024 für baureife Wohnbauflächen einen Bodenrichtwert in Höhe von 60 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt.

Eine wertrelevante Geschossflächenzahl bzw. ein durchschnittlich nach Einschätzung des Gutachterausschusses innerhalb der Bodenrichtwertzone realisierbares Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgelegt. Die Geschosshöhe wird mit zwei Vollgeschossen und die Größe des Richtwertgrundstücks wird mit 900 m² angegeben.

5.4 Bodenwertansatz

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

Anpassung wegen Maß der baulichen Nutzung

Die auf dem Bewertungsgrundstück realisierte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) beträgt nach Berechnung anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Wohnhaus-Neubau vom 20.01.1965, zum Neubau einer Garage mit Geräteraum vom 01.08.1982 und zum Anbau eines Vordaches an ein bestehendes Wohnhaus vom 05.03.1992, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Flächen- und Kubaturberechnungen zum Wohnhaus-Neubau vom 02.02.1965 und zum Neubau einer Garage mit Geräteraum vom 01.08.1982 sowie anhand des Lageplans und der äußeren Eindrücke vor Ort näherungsweise gerundet 0,28 (347 m² wertrelevante Geschossfläche / 1.256 m² 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 Zweifamilienhaus mit Garage den wertbildenden Merkmalen der Bodenrichtwertzone bzw. des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung des Richtwerts ist daher nicht erforderlich.

Anpassung wegen konjunktureller Entwicklung / Bodenwertentwicklung

Zwischen dem Zeitpunkt der Festsetzung des Bodenrichtwerts zum 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 war am Immobilienmarkt eine Steigerung des Bodenwertniveaus feststellbar.

Für das Bewertungsgrundstück wird ein Zuschlag in Höhe von ca. 10 % auf den Bodenrichtwert als angemessen erachtet und übernommen.

Anpassung wegen Lagequalität

Die durch den Gutachterausschuss festgesetzte Bodenrichtwertzone erstreckt sich im Wesentlichen von der Schwandorfer Straße im Nordwesten bis zur Ortsrandbebauung im Südosten sowie von der ersten Baureihe nordöstlich der Straße „Am Pfarrberg“ im Nordosten bis zur Ortsrandbebauung im Südwesten. 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 der Bodenwertsteigerung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag sowie aller weiteren zum Wertermittlungsstichtag wertbildenden Merkmale ist ein Bodenwertansatz in Höhe von 65 €/m² (60 €/m² x 1,10 = 66 €/m² = ca. 65 €/m²) erschließungsbeitragsfrei angemessen.

5.5 Bewertungsgrundstück

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug misst das mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebaute Bewertungsgrundstück 1.256 m².

5.6 Bodenwert

Nr.	Flurstück(e)	Nutzung	Größe	€/m ²	WGZ	Wert
I	506/7	Wohnen	1.256 m ²	65 €/m ²	0,28	81.640 €
			1.256 m ²	65 €/m ²		81.640 €
Bodenwert						81.640 €
	pro m ² Wohnfläche					481 €
	pro m ² Brutto-Grundfläche					148 €

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 anzusetzende 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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.

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)

Die anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Wohnhaus-Neubau vom 20.01.1965, zum Neubau einer Garage mit Geräteraum vom 01.08.1982 und zum Anbau eines Vordaches an ein bestehendes Wohnhaus vom 05.03.1992, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Flächen- und Kubaturberechnungen zum Wohnhaus-Neubau vom 02.02.1965 und zum Neubau einer Garage mit Geräteraum vom 01.08.1982 sowie anhand des Lageplans und der äußeren Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelte Brutto-Grundfläche des zu Wohnzwecken genutzten Zweifamilienhauses beträgt ca. 503 m². Die Brutto-Grundfläche der Garage mit Geräteraum beträgt ca. 50 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 Gebäudetyp 1.12 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) zuzuordnen. Bezüglich des Ausstattungsstandards ist das Gebäude anhand des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen äußeren Eindrucks und unter Berücksichtigung der angenommenen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einmal in Stufe 2 (Außenwände), sechsmal in Stufe 3 (Dach, Innenwände und -türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen und sonstige technische Ausstattung) und zweimal in Stufe 4 (Fenster und Außentüren und Heizung) einzuordnen. Voraussetzung für die ermittelten Gebäudestandardstufe ist die Beseitigung der unter Punkt 3.6 aufgeführten Mängel, Schäden und Überalterungen, die zu einer höherwertigen Gebäudequalität führen. Bei Gewichtung anhand des Wägungsschemas der NHK 2010 ergibt sich unter Berücksichtigung eines Korrekturfaktors von 1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser ein Normalherstellungskostenansatz in Höhe von 775 €/m² BGF ($1,05 \times (23 \times 635 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 57 \times 730 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 20 \times 880 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) / 100 = 775 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$).

Die Garage mit Geräteraum ist nach den NHK 2010 dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen) zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der Bauweise und des Ausstattungsstandards als individuelles Gebäude in Massivbauweise ist das Gebäude in die Stufe 4 einzuordnen. Gemäß den NHK 2010 ergibt sich demnach ein Normalherstellungskostenansatz in Höhe von 485 €/m² BGF.

Baupreisindex

Der durch das deutsche statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (2021 = 100) wurde zum 3. Quartal 2025 mit 1,343 veröffentlicht. Auf das Basisjahr 2010 bezogen entspricht dies einem Baupreisindex (2010 = 100) von 1,8969 ($134,3 / 70,8 = 1,8969$).

Indexierte Normalherstellungskosten 2010

Gebäudetyp 1.12 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss)

$$775 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \times \quad 1,8969 \quad = \quad 1.470 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd. 1.470 €/m² BGF

Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen)

$$485 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,8969 = 920 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$
rd. 920 €/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 zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens gültigen und 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.

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 Reiheneinheitshäusern 80 Jahre. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Garagen wird bei ordnungsgemäßer Instandhaltung mit 60 Jahren angegeben. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf entspricht die Gesamtnutzungsdauer von Garagen 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. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich gemäß § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem vorläufigen rechnerischen Gebäudealter von 59 Jahren ($2025 - 1966 = 59$ Jahre) ergibt sich eine vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer von 21 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 59 \text{ Jahre} = 21 \text{ Jahre}$). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Zweifamilienhauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie den unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 anhand eines durchschnittlichen Modernisierungsgrades nach den zum Wertermittlungsstichtag unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen mit 40 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der modifizierten Restnutzungsdauer von 40 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen ein fiktives Gebäudealter von 40 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre} = 40 \text{ Jahre}$). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr 1985 ($2025 - 40 \text{ Jahre} = 1985$). Entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf wird für die Garage mit Geräteraum analog eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren in Ansatz gebracht. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt somit jeweils $0,5000$ ($40 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,5000$).

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 Marktanpassungsfaktors, 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.

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 der Markt Schwarzhofen gelegen ist, Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,66 bis 0,85 sowie im Durchschnitt von 0,78 abgeleitet. Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von ca. 500.000 € wurde im Landkreis Schwandorf ein durchschnittlicher Sachwertfaktor in Höhe von ca. 0,85 beobachtet.

Gemäß eigenen Kaufpreisauswertungen von Vergleichspreisen für Einfamilienhäuser im Markt Schwarzhofen 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 0,70 bis 0,80. Die Vergleichspreise für hinreichend vergleichbare Zweifamilienhäuser im Markt Schwarzhofen liegen zum Wertermittlungsstichtag insbesondere in Abhängigkeit der Grundstücksgröße, des Gebäudealters, der Gebäudegröße, der Gebäudeausstattung und des Objektzustands in einer Spanne von 1.079 €/m² Wohnfläche bis 1.406 €/m² Wohnfläche.

Nach den Merkmalen des Bewertungsobjekts, insbesondere hinsichtlich der Lage im Landkreis Schwandorf, wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 30 %, dies entspricht einem Sachwertfaktor in Höhe von 0,70, gewählt.

Der Marktanpassungsabschlag in Höhe von 30 % 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, Bodenschätzen 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 Garage befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem insgesamt nicht gepflegten und nicht instand gehaltenen Zustand. Der bei der Ortsbesichtigung gewonnene äußere Eindruck lässt auf einen vorhandenen Instandhaltungs- und Modernisierungstau schließen. Das Zweifamilienhaus entspricht nach dem äußeren Eindruck zudem nicht 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:

- Überarbeitungsbedürftige Fassade des Zweifamilienhauses mit teilweise instandsetzungsbedürftigem Fliesensockel.
- Erneuerungsbedürftige Fenster und Fenstertüren des Zweifamilienhauses.
- Vermutlich modernisierungsbedürftige Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen.
- Erneuerungsbedürftige Heizungsanlage.
- Instandsetzungsbedürftige Absturzsicherung der Loggia der Wohnung im EG.
- Überarbeitungsbedürftiges Garagentor im KG des Zweifamilienhauses.
- Erneuerungs- und entsorgungsbedürftige Dacheindeckung der Garage mit Gartengeräteraum.
- Instandsetzungsbedürftige Fassade der Garage mit Gartengeräteraum.
- Instandsetzungsbedürftiger Vorbau der Garage mit Gartengeräteraum.
- Signifikante Risse in der Fassade deuten auf konstruktive Mängel der Garage mit Gartengeräteraum hin.

- Erneuerungsbedürftiges Garagentor der Garage mit Gartengeräteraum.
- Erneuerungsbedürftige Abschlusstore an den Grundstückszufahrten.
- Überarbeitungsbedürftige Außenanlagen.
- Instandsetzungsbedürftige Oberflächenbefestigungen, insbesondere im Bereich der Grundstückszufahrt zur Garage mit Gartengeräteraum.
- Instandsetzungsbedürftige Stützmauer zur Straße „Am Pfarrberg“.
- Instandsetzungsbedürftige Einfriedungen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird für die Beseitigung der oben aufgeführten Schäden und Mängel des Zweifamilienhauses mit Garage eine Wertminderung in Höhe von pauschal 100.000 € berücksichtigt. Die Wertminderung ist nicht mit Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswerts (Marktwerts) gleichzusetzen. Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiko wie auch eine mögliche Werterhöhung nach Instandsetzung und Modernisierung 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 Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus, dies entspricht 49.157 €, 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	1966	80	40	503 m² BGF	1.470 €	739.410 €	0,5000	369.705 €
2	Garage mit Geräteraum	1982	80	40	50 m² BGF	920 €	46.000 €	0,5000	23.000 €
					553 m² BGF		785.410 €	0,5000	392.705 €
Außenanlagen und besondere Bauteile							392.705 €	x	5% = 19.635 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten							392.705 €	+	19.635 € = 412.340 €
Bodenwert Grundstück									81.640 €
Vorläufiger Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)							412.340 €	+	81.640 € = 493.980 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor									0,70
Marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)							493.980 €	x	0,70 = 345.786 €
abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale									
Wertminderung für Beseitigung des Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus									-100.000 €
Wertminderung für Unwägbarkeiten infolge Schätzung nach äußerem Eindruck							245.786 €	x	20,0% = -49.157 €
									-149.157 €
Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet							345.786 €	/	149.157 € = 196.629 €
Rundung									-1.629 €
Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)							196.629 €	/	1.629 € = 195.000 €
der Sachwert entspricht									
pro m² Wohnfläche									1.149 €
pro m² Brutto-Grundfläche									353 €

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 Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag (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 Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag 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 mit Garage ist zum Wertermittlungstichtag vermutlich eigengenutzt.

Die Wohnfläche des Zweifamilienhauses liegt gemäß näherungsweise Berechnung anhand des vorliegenden Eingabeplans zum Wohnhaus-Neubau im Maßstab M 1:100 vom 20.01.1965 und anhand der Wohnflächenberechnung zum Wohnhaus-Neubau vom 02.02.1965 sowie anhand der äußeren Eindrücke vor Ort bei gerundet 170 m² und unterteilt sich je Wohnung in ca. 85 m² (siehe Anhang I – Flächenberechnung). Zusätzlich sind je ein Kfz-Stellplatz in der Garage im Kellergeschoss und in der Garage mit Geräteraum 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 05/2025 lagen die Wohnungsmieten von Wohnungen mit 70 m² Wohnfläche je nach Ausstattung und Lage in einer Spanne von 5,40 €/m² Wohnfläche bis 12,50 €/m² Wohnfläche. Für Wohnungen in durchschnittlicher Wohnlage lagen die Wohnungsmieten bei 6,90 €/m² Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung und bei 7,20 €/m² Wohnfläche bei guter Ausstattung. Für Wohnungen in guter Wohnlage lagen die Wohnungsmieten bei 8,40 €/m² Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung und bei 8,80 €/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.

Gemäß RIWIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG liegen bei Wiedervermietungen im Jahr 2025 die erzielbaren Mieten von Wohnungen im Landkreis Schwandorf in einer Spanne von 5,50 €/m² bis 11,00 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielbare Miete liegt bei 8,40 €/m² Wohnfläche.



Quelle: RIWIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG

Gemäß Immobilien-Marktbericht 2025/2026 des Maklerhauses RE/MAX liegen die Mieten von Bestandswohnungen im Landkreis Schwandorf in einer Spanne von 6,80 €/m² bis 9,50 €/m² Wohnfläche mit einer Preisprognose von +2 % bis +5 %.

7.3.2 Markt für Garagenstellplätze

Für Garagenstellplätze werden allgemein keine flächendeckenden bzw. detaillierten Marktdaten veröffentlicht. Nach Erfahrung des Sachverständigen werden in vergleichbaren Lagen meist Mietpreise für Garagenstellplätze in einer Spanne von 30,00 €/Stellplatz bis 40,00 €/Stellplatz erzielt.

7.3.3 Mieteinschätzung

Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung und eines zweckmäßigen Ausstattungsgrades nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung sowie eines insgesamt durchschnittlichen Wohnwerts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung, der durchschnittlichen und etwas verkehrslärmbeeinträchtigter Wohnlage und der durchschnittlichen Verkehrsanbindung sowie der durchschnittlichen Nahversorgung und aller weiteren wertbildenden Merkmale wird für die Ertragswertermittlung ein für die beiden Wohnungen in dem Zweifamilienhaus marktüblich erzielbarer Mietzins in Höhe 7,50 €/m² Wohnfläche angesetzt. Der monatliche Mietzins für die beiden Garagenstellplätze in der Garage im Kellergeschoss des Zweifamilienhauses und in der Garage mit Geräteraum 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 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 Garage im Kellergeschoss des Zweifamilienhauses und die Garage mit Geräteraum 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 lang-jährigen 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 Instandsetzung und Modernisierung 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 beiden Garagenstellplätze in der Garage im Kellergeschoss des Zweifamilienhauses und in der Garage mit Geräteraum 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 nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung sowie der angesetzten Mieten ist ein Mietausfallwagnis in Höhe von 2,0 % für das Objekt markt- und sachgerecht.

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 Erbbaurecht 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:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	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 Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Zweifamilienhäuser in vergleichbaren Lagen im Landkreis Schwandorf im Durchschnitt bei 2,5 %.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung und des nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung durchschnittlichen Ausstattungsgrades sowie eines insgesamt durchschnittlichen Wohnwerts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung, den für die Wertermittlung angesetzten marktüblichen Mieten, der durchschnittlichen und etwas verkehrslärmbeeinträchtigten Wohnlage und der durchschnittlichen Verkehrsanbindung sowie der durchschnittlichen Nahversorgung wird bei der zum Stichtag aktuellen Marktlage ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 % 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 Reihenedenhäusern 80 Jahre. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Garagen wird bei ordnungsgemäßer Instandhaltung mit 60 Jahren angegeben. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf entspricht die Gesamtnutzungsdauer von Garagen 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. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich gemäß § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem vorläufigen rechnerischen Gebäudealter von 59 Jahren ($2025 - 1966 = 59$ Jahre) ergibt sich eine vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer von 21 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 59 \text{ Jahre} = 21 \text{ Jahre}$). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Zweifamilienhauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie den unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 anhand eines durchschnittlichen Modernisierungsgrades nach den zum Wertermittlungsstichtag unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen mit 40 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der modifizierten Restnutzungsdauer von 40 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen ein fiktives Gebäudealter von 40 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre} = 40 \text{ Jahre}$). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr 1985 ($2025 - 40 \text{ Jahre} = 1985$). Entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf wird für die Garage mit Geräteraum analog eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren in Ansatz gebracht.

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, bauli-

chen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen 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 Garage befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem insgesamt nicht gepflegten und nicht instand gehaltenen Zustand. Der bei der Ortsbesichtigung gewonnene äußere Eindruck lässt auf einen vorhandenen Instandhaltungs- und Modernisierungstau schließen. Das Zweifamilienhaus entspricht nach dem äußeren Eindruck zudem nicht 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:

- Überarbeitungsbedürftige Fassade des Zweifamilienhauses mit teilweise instandsetzungsbedürftigem Fliesensockel.
- Erneuerungsbedürftige Fenster und Fenstertüren des Zweifamilienhauses.
- Vermutlich modernisierungsbedürftige Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen.
- Erneuerungsbedürftige Heizungsanlage.
- Instandsetzungsbedürftige Absturzsicherung der Loggia der Wohnung im EG.
- Überarbeitungsbedürftiges Garagentor im KG des Zweifamilienhauses.
- Erneuerungs- und entsorgungsbedürftige Dacheindeckung der Garage mit Gartengeräteraum.
- Instandsetzungsbedürftige Fassade der Garage mit Gartengeräteraum.
- Instandsetzungsbedürftiger Vorbau der Garage mit Gartengeräteraum.
- Signifikante Risse in der Fassade deuten auf konstruktive Mängel der Garage mit Gartengeräteraum hin.
- Erneuerungsbedürftiges Garagentor der Garage mit Gartengeräteraum.
- Erneuerungsbedürftige Abschlusstore an den Grundstückszufahrten.
- Überarbeitungsbedürftige Außenanlagen.
- Instandsetzungsbedürftige Oberflächenbefestigungen, insbesondere im Bereich der Grundstückszufahrt zur Garage mit Gartengeräteraum.
- Instandsetzungsbedürftige Stützmauer zur Straße „Am Pfarrberg“.
- Instandsetzungsbedürftige Einfriedungen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird für die Beseitigung der oben aufgeführten Schäden und Mängel des Zweifamilienhauses mit Garage eine Wertminderung in Höhe von pauschal 100.000 € berücksichtigt. Die Wertminderung ist nicht mit Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswerts (Marktwerts) gleichzusetzen. Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiko wie auch eine mögliche Werterhöhung nach Instandsetzung und Modernisierung 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 Ertragswerts nach Berücksichtigung der Wertminderung für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungs- und Modernisierungstaus, dies entspricht 48.315 €, berücksichtigt, um Unwägbarkeiten hinsichtlich des Ausstattungsstandards und des Objektzustands ausreichend Rechnung zu tragen.

7.8 Ertragswert des Grundstücks

Nr.	Nutzung	Anzahl/Einheit	€/Einheit	€/Monat	€/Einheit	€/Monat	€/Einheit	€/Monat
			IST	IST	MARKT	MARKT	ANSATZ	ANSATZ
1	Wohnen eigengenutzt	169,78 m²	0,00 €	0,00 €	7,50 €	1.273,36 €	7,50 €	1.273,36 €
2	Garagenstellplätze eigengenutzt	2 Stk.	0,00 €	0,00 €	35,00 €	70,00 €	35,00 €	70,00 €
	Mietflächen vermietet gesamt	0,00 m²	0 0,00 €	0,00 €	0 0,00 €	0,00 €	0 0,00 €	0,00 €
	Mietflächen eigengenutzt gesamt	169,78 m²	0 0,00 €	0,00 €	0 7,50 €	1.273,36 €	0 7,50 €	1.273,36 €
	Stellplätze vermietet gesamt	0 Stk.	0 0,00 €	0,00 €	0 0,00 €	0,00 €	0 0,00 €	0,00 €
	Stellplätze eigengenutzt gesamt	2 Stk.	0 0,00 €	0,00 €	0 35,00 €	70,00 €	0 35,00 €	70,00 €
				0,00 €		1.343,36 €		1.343,36 €
Markttüblich erzielter Jahresrohertrag					12	x	1.343,36 €	= 16.120 €
abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten								
	Instandhaltung Wohnflächen		14,00 €/m²	x	169,78 m²	=		-2.377 €
	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	16.120 €	=		-322 €
	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten gesamt							-3.723 €
die Bewirtschaftungskosten entsprechen			23,1 % des marktüblichen Rohertrages p.a. rd. 21,93 €/m² Mietfläche					
Jahresreinertrag					16.120 €	/.	3.723 €	= 12.397 €
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (rentierlicher Anteil)					81.640 €	x	2,50%	= -2.041 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen					12.397 €	/.	2.041 €	= 10.356 €
	Restnutzungsdauer				40 Jahre			
	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz				2,50%			
	Rentenbarwertfaktor				25,10			
Ertragswert der baulichen Anlagen					10.356 €	x	25,10	= 259.936 €
Bodenwert Grundstück								81.640 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)					259.936 €	+	81.640 €	= 341.576 €
abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale								
	Wertminderung für Beseitigung des Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus							-100.000 €
	Wertminderung für Unwägbarkeiten infolge Schätzung nach äußerem Eindruck				241.576 €	x	20,0%	= -48.315 €
								-148.315 €
Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet					341.576 €	/.	148.315 €	= 193.261 €
Rundung								1.739 €
Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)					193.261 €	+	1.739 €	= 195.000 €
der Ertragswert entspricht								
	pro m² Wohnfläche							1.149 €
	Vervielfältiger bezogen auf den marktüblichen Rohertrag p.a.							12,10

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 196.629 € abzüglich 1.629 € 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 Garage bebauten Grundstücks Am Pfarrberg 2, 92447 Schwarzhofen OT Häuslern, zum 01.10.2025 bemessen mit:

195.000 €

(in Worten: Einhundertfünfundneunzigtausend Euro)

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht 1.149 €/m² Wohnfläche und liegt somit im üblichen und nachvollziehbaren Bereich der Daten vergleichbarer Objekte.

Amberg, den 26.05.2026

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



ANHANG I: FLÄCHENBERECHNUNG

Die Brutto-Grundfläche (BGF), die Grundfläche (GR) und die Geschossfläche (GF) des zu bewertenden Zweifamilienhauses mit Garage wurden anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Wohnhaus-Neubau vom 20.01.1965, zum Neubau einer Garage mit Geräteraum vom 01.08.1982 und zum Anbau eines Vordaches an ein bestehendes Wohnhaus vom 05.03.1992, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Flächen- und Kubaturberechnungen zum Wohnhaus-Neubau vom 02.02.1965 und zum Neubau einer Garage mit Geräteraum vom 01.08.1982 sowie anhand des Lageplans und der äußeren Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelt.

Brutto-Grundfläche (BGF) Zweifamilienhaus

Kellergeschoss	11,865 m x 10,49 m	=	124,5 m ²
Erdgeschoss	11,865 m x 10,49 m + 4,13 m x 1,25 m	=	129,6 m ²
Obergeschoss	11,865 m x 10,49 m	=	124,5 m ²
Dachgeschoss	11,865 m x 10,49 m	=	<u>124,5 m²</u>
			503,1 m ²
		rd.	<u>503 m²</u>

Brutto-Grundfläche (BGF) Garage mit Geräteraum

Erdgeschoss	10,865 m x 4,615 m	=	<u>50,1 m²</u>
			50,1 m ²
		rd.	<u>50 m²</u>

Grundfläche (GR)

Erdgeschoss Zweifamilienhaus	11,865 m x 10,49 m + 4,13 m x 1,25 m (wie BGF)	=	129,6 m ²
Erdgeschoss Garage mit Geräter.	10,865 m x 4,615 m (wie BGF)	=	50,1 m ²
Befestigte Oberflächen	ca. 3,50 m x ca. 21,00 m + ca. 11,00 m x ca. 5,00 m + ca. 7,00 m x 4,615 m + ca. 10,00 m x ca. 3,50 m + ca. 3,50 m x ca. 8,00 m + 7,50 m x ca. 1,00 m + ca. 4,00 m x 3,00 m + ca. 7,00 m x 0,60 m	=	<u>247,5 m²</u>
			427,2 m ²
		rd.	<u>427 m²</u>

Grundflächenzahl (GRZ)

	427 m ² / 1.256 m ²	=	0,34
		rd.	<u>0,34</u>

Geschossfläche (GF)

Erdgeschoss Zweifamilienhaus	11,865 m x 10,49 m + 4,13 m x 1,25 m (wie BGF)	=	129,6 m ²
Obergeschoss Zweifamilienhaus	11,865 m x 10,49 m (wie BGF)	=	<u>124,5 m²</u>
			254,1 m ²
		rd.	<u>254 m²</u>

Geschossflächenzahl (GFZ)

254 m ² / 1.256 m ²	=	0,20
	rd.	<u>0,20</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	11,865 m x 10,49 m + 4,13 m x 1,25 m (wie BGF)	=	129,6 m ²
Obergeschoss Zweifamilienhaus	11,865 m x 10,49 m (wie BGF)	=	124,5 m ²
Dachgeschoss Zweifamilienhaus	11,865 m x 10,49 m x 75 %	=	<u>93,3 m²</u>
			347,4 m ²
		rd.	<u>347 m²</u>

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

347 m ² / 1.256 m ²	=	0,28
	rd.	<u>0,28</u>

Wohnfläche

Die Wohnfläche (WF) des zu bewertenden Zweifamilienhauses wurde anhand des vorliegenden Eingabepplans zum Wohnhaus-Neubau im Maßstab M 1:100 vom 20.01.1965 und anhand der Wohnflächenberechnung zum Wohnhaus-Neubau vom 02.02.1965 sowie anhand der äußeren Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelt. Es wurde ein Putzabzug von 3 % angesetzt. Nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung wurden die Flächen der Loggien im EG und OG mit 50 % der Grundfläche angesetzt.

Wohnung im EG

Flur mit Garderobe	$5,76 \text{ m} \times 1,385 \text{ m} + 1,135 \text{ m} \times 1,365 \text{ m} + 1,135 \text{ m} \times 0,50 \text{ m}$	=	10,09 m ²
Einbauschrank	$1,50 \text{ m} \times 0,45 \text{ m}$	=	0,68 m ²
Schlafzimmer	$4,01 \text{ m} \times 4,135 \text{ m} \text{ ./. ca. } 0,40 \text{ m} \times \text{ca. } 0,40 \text{ m}$	=	16,42 m ²
Kinderzimmer	$2,76 \text{ m} \times 4,135 \text{ m} \text{ ./. ca. } 0,40 \text{ m} \times \text{ca. } 0,40 \text{ m}$	=	11,25 m ²
Wohnzimmer	$4,01 \text{ m} \times 5,385 \text{ m}$	=	21,59 m ²
Küche	$4,135 \text{ m} \times 4,135 \text{ m} \text{ ./. } 1,385 \text{ m} \times 1,385 \text{ m}$	=	15,18 m ²
Badezimmer	$1,885 \text{ m} \times 2,185 \text{ m}$	=	4,12 m ²
WC	$1,135 \text{ m} \times 1,26 \text{ m}$	=	1,43 m ²
Speisekammer	$1,135 \text{ m} \times 2,135 \text{ m}$	=	2,42 m ²
			83,18 m ²
Putzabzug	$83,18 \text{ m}^2 \times 3 \%$	=	./.. 2,50 m ²
	$83,18 \text{ m}^2 \text{ ./. } 2,50 \text{ m}^2$		80,68 m ²
Loggia	$6,74 \text{ m} \times 1,25 \text{ m} \times 50 \%$	=	4,21 m ²
			84,89 m ²

Wohnung im OG

Flur mit Garderobe	$5,76 \text{ m} \times 1,385 \text{ m} + 1,135 \text{ m} \times 1,365 \text{ m} + 1,135 \text{ m} \times 0,50 \text{ m}$	=	10,09 m ²
Einbauschrank	$1,50 \text{ m} \times 0,45 \text{ m}$	=	0,68 m ²
Schlafzimmer	$4,01 \text{ m} \times 4,135 \text{ m} \text{ ./. ca. } 0,40 \text{ m} \times \text{ca. } 0,40 \text{ m}$	=	16,42 m ²
Kinderzimmer	$2,76 \text{ m} \times 4,135 \text{ m} \text{ ./. ca. } 0,40 \text{ m} \times \text{ca. } 0,40 \text{ m}$	=	11,25 m ²
Wohnzimmer	$4,01 \text{ m} \times 5,385 \text{ m}$	=	21,59 m ²
Küche	$4,135 \text{ m} \times 4,135 \text{ m} \text{ ./. } 1,385 \text{ m} \times 1,385 \text{ m}$	=	15,18 m ²
Badezimmer	$1,885 \text{ m} \times 2,185 \text{ m}$	=	4,12 m ²
WC	$1,135 \text{ m} \times 1,26 \text{ m}$	=	1,43 m ²
Speisekammer	$1,135 \text{ m} \times 2,135 \text{ m}$	=	2,42 m ²
			83,18 m ²
Putzabzug	$83,18 \text{ m}^2 \times 3 \%$	=	./.. 2,50 m ²
	$83,18 \text{ m}^2 \text{ ./. } 2,50 \text{ m}^2$		80,68 m ²
Loggia	$6,74 \text{ m} \times 1,25 \text{ m} \times 50 \%$	=	4,21 m ²
			84,89 m ²

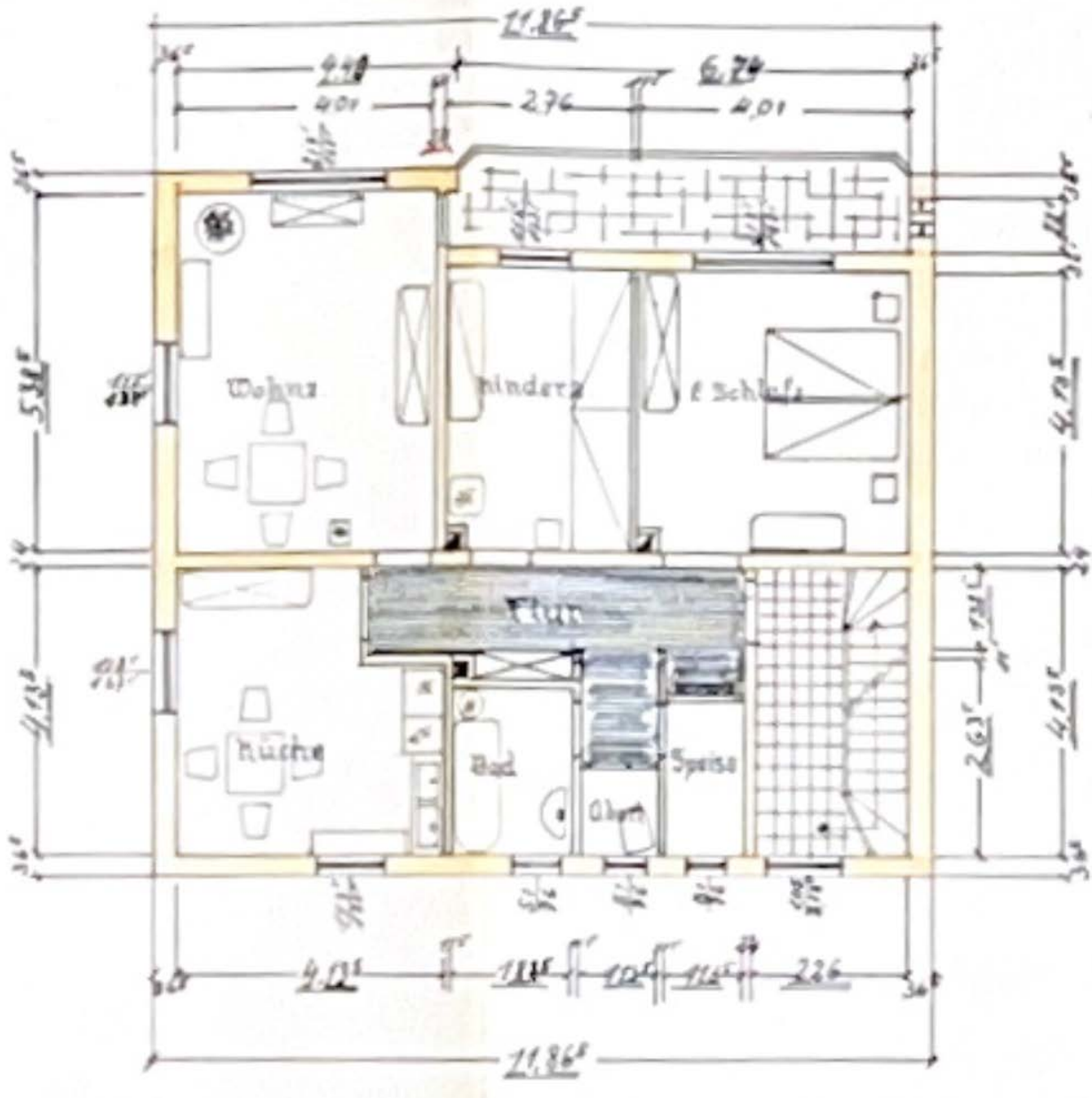
Gesamt	$84,89 \text{ m}^2 + 84,89 \text{ m}^2$	=	169,78 m ²
		rd.	<u>170 m²</u>

Wohnflächenverhältnis (Wohnfläche / Geschossfläche)

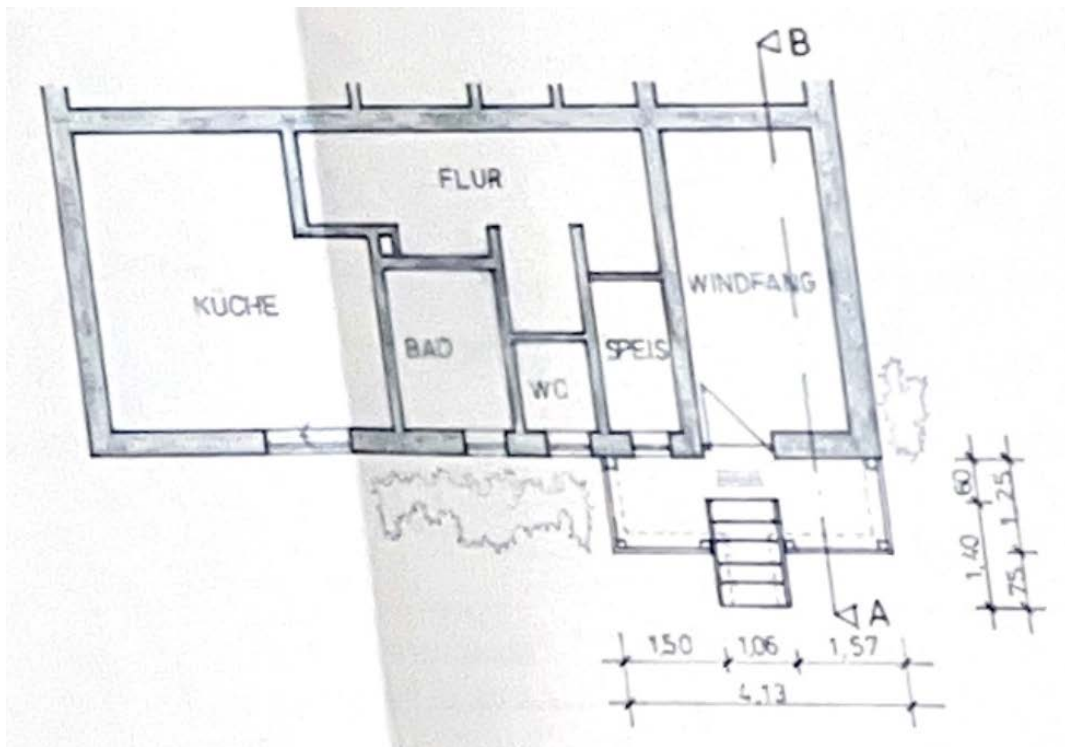
$$170 \text{ m}^2 / 254 \text{ m}^2 = \underline{\underline{66,9 \%}}$$

ANHANG 2: GRUNDRISSSE (UNMAßSTÄBLICH)

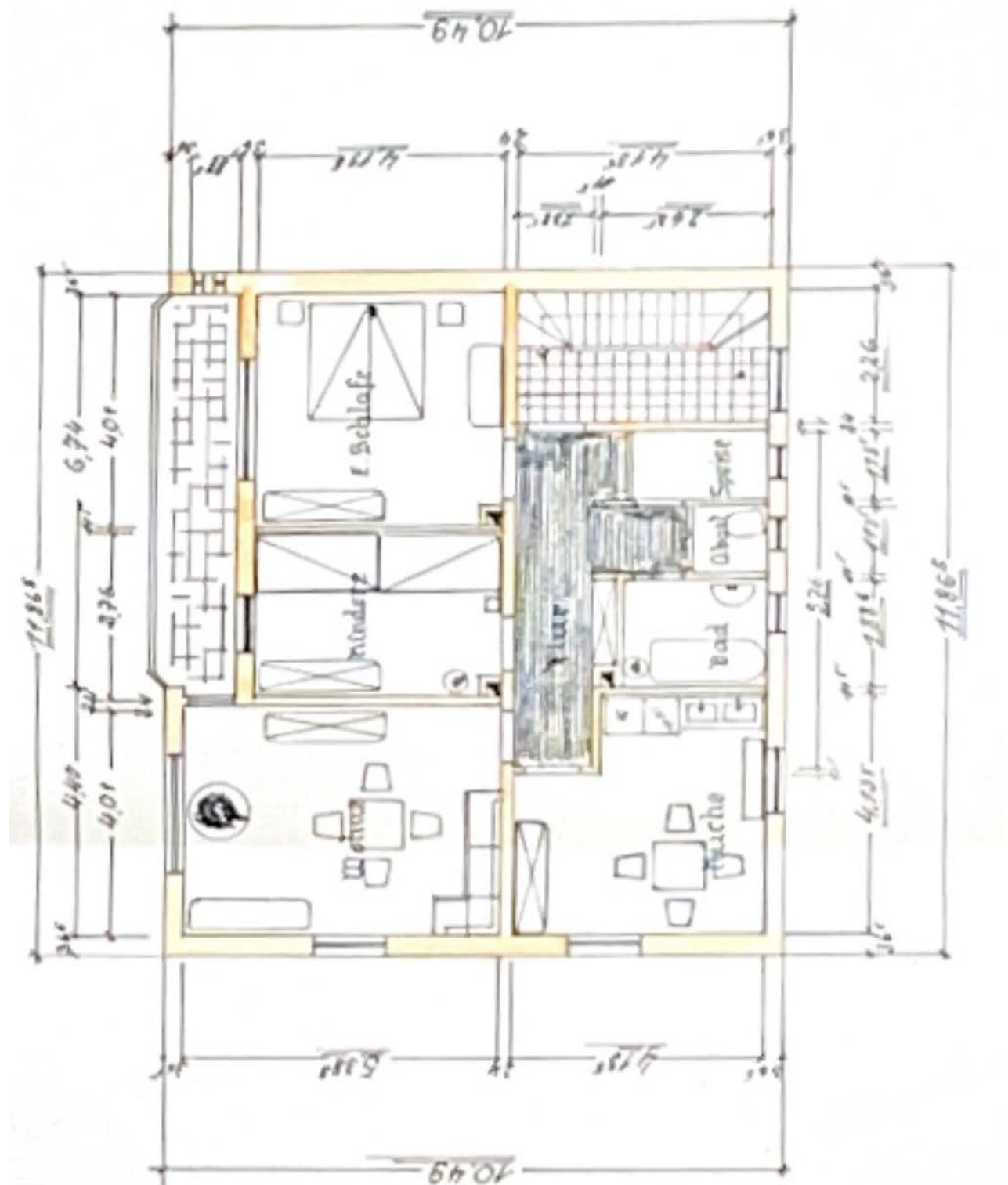
Der Grundriss im Kellergeschoss weicht von der bei der Ortsbesichtigung vorgefunden Situation nach dem äußeren Eindruck ab. Im Bereich der geplanten Waschküche wurde augenscheinlich eine Garage errichtet.



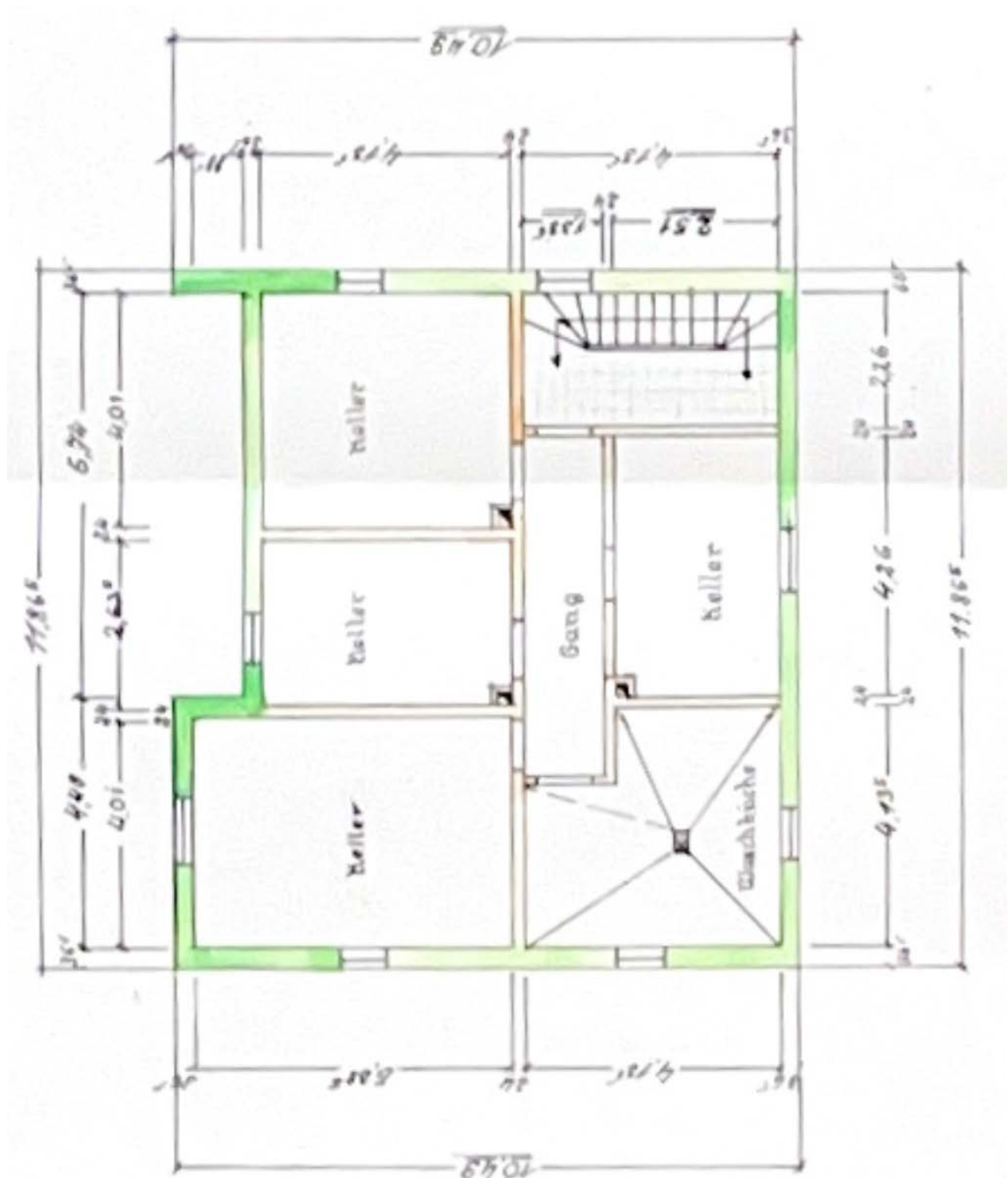
Erdgeschoss des Zweifamilienhauses



Anbau des Vordachs im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses

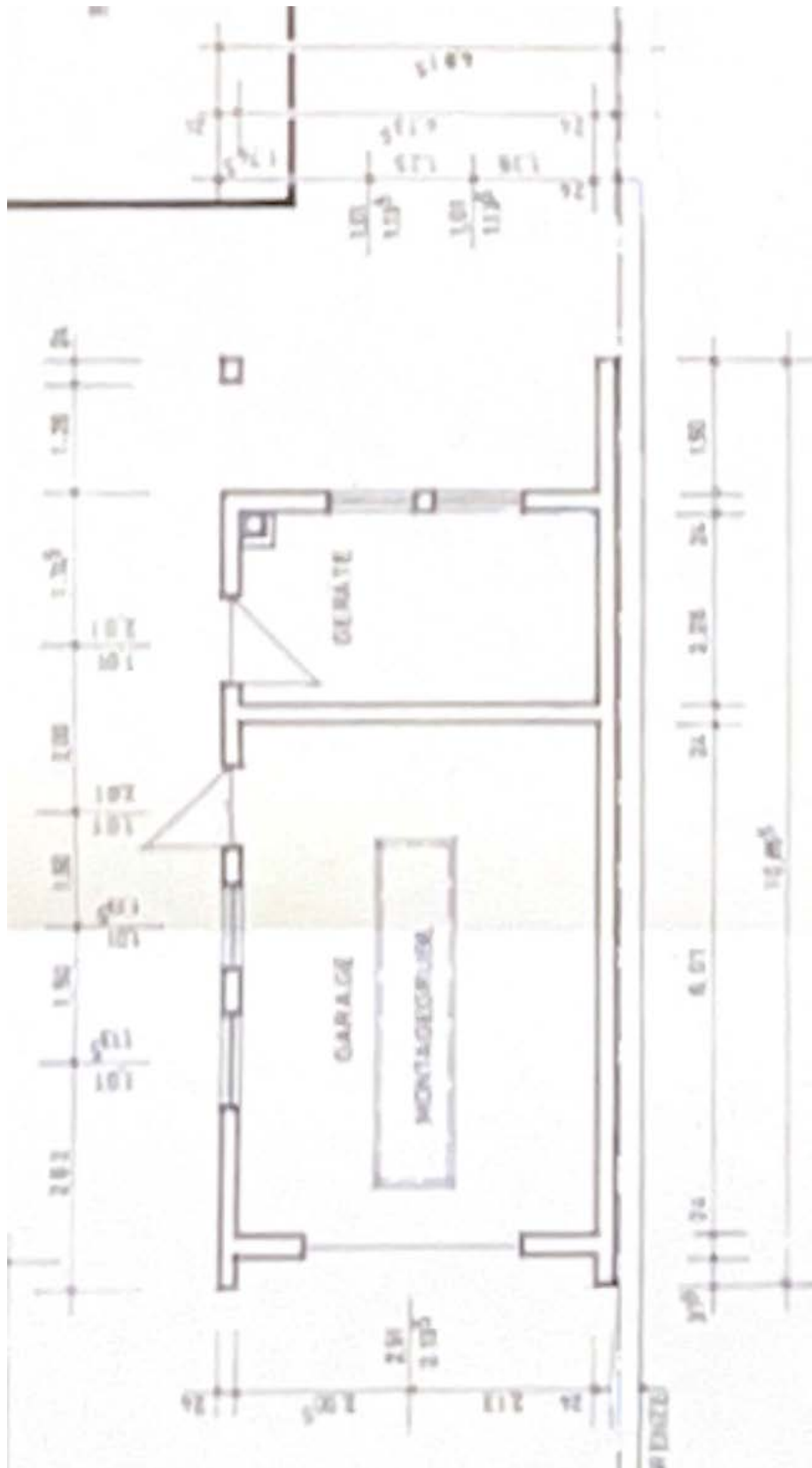


Obergeschoss des Zweifamilienhauses



Kellergeschoss des Zweifamilienhauses

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



Erdgeschoss der Garage mit Geräteraum

ANHANG 3: LAGEPLAN



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

ANHANG 4: LUFTBILD



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

ANHANG 5: UMGEBUNGSKARTE



Quelle: www.stadtplandienst.de

ANHANG 6: ÜBERSICHTSKARTE



Quelle: www.stadtplan dienst.de

ANHANG 7: FOTOS



Bewertungsobjekt, Blick aus nordöstlicher Richtung



Grundstückszufahrt und -zugang



Nordöstlicher Garten



Zweifamilienhaus, Blick aus nordöstlicher Richtung



Zweifamilienhaus, Blick aus nördlicher Richtung



Zweifamilienhaus, Blick aus nördlicher Richtung



Zweifamilienhaus, Blick aus nordwestlicher Richtung



Zweifamilienhaus, Blick aus nordwestlicher Richtung



Loggia der Wohnung im EG



Loggia der Wohnung im EG



Loggia der Wohnung im EG



Loggia der Wohnung im OG



Zweifamilienhaus, Blick aus südlicher Richtung



Zweifamilienhaus, Blick aus südwestlicher Richtung



Zweifamilienhaus, Blick aus östlicher Richtung



Zugang zum Hauseingang



Überdachter Hauseingangsbereich



Hauseingang



Garage im KG



Überarbeitungsbedürftige Fassade



Überarbeitungsbedürftiger Hauseingangsbereich



Instandsetzungsbedürftiger Fliesensockel der Fassade



Grundstückszufahrt zur Garage mit Geräteraum



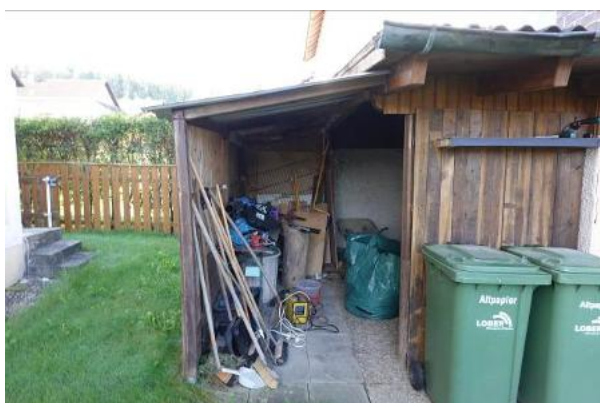
Garage mit Geräteraum, Blick aus nordwestlicher Richtung



Garage mit Geräteraum, Blick aus nordöstlicher Richtung



Garage mit Geräteraum, Blick aus südöstlicher Richtung



Unterstand an der Südostfassade der Garage



Unterstand an der Südostfassade der Garage



Erneuerungsbedürftiges Garagentor der Garage



Signifikante Risse an der Nordostfassade der Garage



Signifikante Risse an der Nordostfassade der Garage



Signifikante Risse an der Nordostfassade der Garage



Signifikante Risse an der Südwestfassade der Garage



Instandsetzungsbedürftige Fassade der Garage



Unterstand, Blick aus südöstlicher Richtung



Unterstand, Blick aus südwestlicher Richtung



Unterstand, Blick aus westlicher Richtung



Unterstand



Nördlicher Garten



Zugang zum Hauseingang



Zugang zum Hauseingang



Befestigte Oberflächen im Garten



Nördlicher Garten



Nördlicher Garten



Südlicher Garten



Instandsetzungsbedürftige Grundstückszufahrt zur Garage



Instandsetzungsbedürftige Stützmauer



Instandsetzungsbedürftige straßenseitige Einfriedung