

Aktenzeichen 2 K 44/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) nach §194 BauGB

Objektart

Unbebautes Grundstück

Objektadresse

Am Eichelberg
(Flst.-Nr. 568/26, Gemarkung Rosenberg)
92237 Sulzbach-Rosenberg

Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

Bewertungsdaten

Auftragsdatum 25.04.2025
Wertermittlungstichtag 21.07.2025
Qualitätstichtag 21.07.2025
Abschlussdatum 11.05.2026



Gutachten Nr.

33-2025 / Exemplar 0 von 3

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang und Fotodokumentation insgesamt 25 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	8
I.1 Makrolage.....	8
I.2 Mikrolage.....	8
I.3 Lagebeurteilung.....	9
2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	10
2.1 Grundbuch	10
2.2 Planungsrechtliche Beurteilung.....	11
2.3 Bauordnung.....	11
2.4 Baulasten.....	11
2.5 Altlasten.....	11
2.6 Zuschnitt.....	11
2.7 Erschließung.....	12
2.8 Erschließungsbeiträge	12
3 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	13
3.1 Ermittlung des Marktwerts (Verkehrswerts) nach ImmoWertV.....	13
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	14
4 BODENWERTERMITTLUNG.....	15
4.1 Systematische Darstellung.....	15
4.2 Bewertungsgrundstück.....	17
4.3 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses des Landkreises Amberg-Weizsach.....	17
4.4 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Amberg-Weizsach.....	17
4.5 Bodenwertansatz	17
4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
4.7 Bodenwert	19
5 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	20
5.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	20
5.2 Verkehrswert (Marktwert)	20



ANHANG 1:	LAGEPLAN	21
ANHANG 2:	LUFTBILD	22
ANHANG 3:	UMGEBUNGSKARTE	23
ANHANG 4:	ÜBERSICHTSKARTE	24
ANHANG 5:	FOTOS	25

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
Art.	Artikel
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
Bd.	Band
Bl.	Blatt
Fl.	Flur
GAA	Gutachterausschuss
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
k.A.	keine Angabe
lfd.	laufend
M	Maßstab
Nr.	Nummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
WA	Allgemeines Wohngebiet
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 Zwangsversteigerung.

0.3 Auftrag

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Amberg – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des unbebauten Grundstücks Am Eichelberg, 92237 Sulzbach-Rosenberg, auf dem Flurstück Nr. 568/26 der Gemarkung Rosenberg zu erstellen. Grundlage des Gutachtens ist die Schätzungsanordnung vom 25.04.2025.

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

21.07.2025 (09.35 Uhr bis 09.50 Uhr)

Das Anwesen wurde am 21.07.2025 durch Herrn Bernd Steger besichtigt. Die in dem Gutachten enthaltenen Fotos wurden während der Ortsbesichtigung am 21.07.2025 aufgenommen.

0.6 Wertermittlungstichtag

21.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.7 Qualitätsstichtag

21.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.8 Eigentümer laut Grundbuch

XXX

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 Wertgutachten sowie allen eventuellen nachträglichen Überarbeitungen stehen ausschließlich dem Sachverständigen zu.

0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

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

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

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

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

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

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

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

0.13 Bewertungsunterlagen

0.13.1 Normative Bewertungsunterlagen

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

0.13.2 Objektbezogene Bewertungsunterlagen

- Grundbuchauszug vom 24.03.2025
- Flächennutzungsplan der Stadt Sulzbach-Rosenberg vom 29.03.2019
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamts Amberg-Sulzbach vom 19.11.2025
- Mündliche Auskunft des Stadtplanungsamts der Stadt Sulzbach-Rosenberg zur planungsrechtlichen Grundstückssituation vom 10.12.2025
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Amberg-Sulzbach zum 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Amberg-Sulzbach
- Lageplan und Luftbild der bayerischen Vermessungsverwaltung vom 05.05.2026
- Umgebungskarte und Übersichtskarte von www.stadtplandienst.de vom 05.05.2026

I LAGEBESCHREIBUNG

I.1 Makrolage

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg (ca. 19.400 Einwohner) liegt im Oberpfälzer Landkreis Amberg-Sulzbach (ca. 104.000 Einwohner), der die kreisfreie Stadt Amberg (ca. 42.500 Einwohner) umschließt, und umfasst insgesamt 26 Stadtteile. Die nächstgelegenen größeren Städte Amberg, Nürnberg und Regensburg sind etwa 11 km in südöstlicher Richtung, 50 km in südwestlicher Richtung sowie etwa 60 km in südöstlicher Richtung entfernt (siehe Anhang 4 – Übersichtskarte).

Als Teil der Metropolregion Nürnberg und des Wirtschaftsraums Mittlere Oberpfalz ist die Wirtschaft des Landkreises Amberg-Sulzbach mit Industrie-, Handwerk- und Dienstleistungsunternehmen breit aufgestellt. Die Wirtschaft sowie das Kultur- und Bildungsangebot des Landkreises sind überwiegend durch die Nähe zur kreisfreien Stadt Amberg geprägt. Zahlreiche mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Informationstechnologie, Metallindustrie und Maschinenbau sind in Amberg und im Landkreis Amberg-Sulzbach vertreten. Größter Arbeitgeber in der Region ist die Siemens AG mit ca. 4.300 Beschäftigten. Die Ostbayerische Technische Hochschule Amberg-Weiden (OTH) zählt am Standort Amberg ca. 1.710 Studenten in den Fakultäten Elektrotechnik, Medien und Informatik sowie Maschinenbau und Umwelttechnik. Als eines der Zentren des Oberpfälzer Bergbaus und seiner Metallindustrie ist Sulzbach-Rosenberg ein wichtiger Knotenpunkt der Bayrischen Eisenstraße.

Die verkehrstechnische Infrastruktur des Landkreises Amberg-Sulzbach ist gut. Sie umfasst neben der Bundesautobahn A 6 (Goldene Bremm – Waidhaus) mit insgesamt fünf Anschlussstellen die Bundesstraßen B 14 (Stockach – Waidhaus), B 85 (Berga – Passau), B 299 (Waldsassen – Altenmarkt an der Alz) und B 470 (Bad Windsheim – Weiden-West). Unweit östlich des Landkreises Amberg-Sulzbach verläuft die Bundesautobahn A 93 (Dreieck Holledau – Hof). Über das Schienennetz ist der Landkreis mit den Städten Nürnberg, Schwandorf und Regensburg verbunden. Der internationale Flughafen Nürnberg „Albrecht Dürer“ liegt in westlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 64 km bzw. ca. 50 Minuten Fahrzeit.

Die Arbeitslosenquote lag im Landkreis Amberg-Sulzbach im Juli 2025 mit 3,5 % etwas unter dem Landesdurchschnitt Bayerns von 4,0 % und deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 6,3 %. Die Kaufkraft des Landkreises Amberg-Sulzbach wird für 2025 mit 29.707 € je Einwohner angegeben. Dies entspricht einem Kaufkraftindex in Höhe von 97,2 (Deutschland = 100).

I.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 4,0 km südöstlich des Stadtzentrums der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Luitpoldplatz) im Stadtteil Tafelberg. Der Bahnhof Sulzbach-Rosenberg liegt rd. 3,6 km nordwestlich.

Das unbebaute Grundstück befindet sich am südöstlichen Ende der nicht öffentlich gewidmeten und in Privateigentum befindlichen Straße „Zum Eichelberg“ auf der nordöstlichen Seite des Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 381/5 der Gemarkung Rosenberg.

Die Bebauung der näheren Umgebung ist meist durch 2- bis 3-geschossige Mehrfamilienhäuser und 1- bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre geprägt.

Rund 150 m nordöstlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich die Haltestelle „Tafelberg“ der Buslinien 421 (Bahnhof – Luitpoldplatz – Oberschwaig – Obersdorf (und zurück)), 456 (Amberg – Karmensölden/Poppenricht – Sulzbach-Rosenberg), 457 (Amberg – Sulzbach-Rosenberg – Auerbach) und 480 (Amberg – Grafenwöhr). Das Stadtzentrum von Sulzbach-Rosenberg sowie das überregionale Verkehrsnetz können über die etwa 150 m nordöstlich verlaufende Amberger Straße bzw. Lohestraße und im weiteren Verlauf über die Bundesstraßen B 14 (Stockach – Waidhaus) und B 299 (Waldsassen – Altenmarkt an der Alz) gut erreicht werden. Parkmöglichkeiten stehen in der Straße „Zum Eichelberg“ sowie im näheren Umfeld im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Sulzbach-Rosenberg verfügt über neun Kindergärten sowie über zwei Grundschulen, eine Mittelschule, eine Realschule und ein Gymnasium sowie über eine Berufsschule, eine Fachschule und fünf Berufsfachschulen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im ca. 4,0 km entfernten Stadtzentrum und insbesondere in einer Entfernung von rund 1,2 km Luftlinie mit einem Netto-Discountmarkt vorhanden. Geschäfte des längerfristigen Bedarfs sind ebenfalls im Stadtzentrum von Sulzbach-Rosenberg und in der nahe gelegenen Stadt Amberg zu erreichen (siehe Anhang 3 – Umgebungskarte).

I.3 Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als durchschnittliche Wohnlage zu bewerten.

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

2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Amberg
Grundbuch von Rosenberg
Grundbuchblatt 3353

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.	Flurstück Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
I	568/26	Am Eichelberg; Hofraum	114 m ²
Gesamt			114 m ²

Abteilung I – Eigentümer XXX

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

Laufende Nummer	Betroffenes Grundstück lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
I	I	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Amberg, AZ: 2 K 44/24); eingetragen am 24.03.2025.

Anmerkung zu Abteilung II

Das Bewertungsgrundstück erstreckt sich unmittelbar nordöstlich des nicht öffentlich gewidmeten und in Privateigentum befindlichen Nachbargrundstück Flurstück Nr. 381/5 der Gemarkung Rosenberg und unmittelbar südwestlich des mit einem Mehrfamilienhaus und mit einer über das Bewertungsgrundstück erschlossenen Garagenzeile bebauten Nachbargrundstück Flurstück Nr. 568/23 der Gemarkung Rosenberg. Gemäß § 917 Abs. 1 BGB besteht für den jeweiligen Eigentümer des Bewertungsgrundstücks die Duldungspflicht eines Notwegerechts, da dem nordöstlichen Nachbargrundstück Flurstück Nr. 568/23 der Gemarkung Rosenberg die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehlt. Der jeweilige Eigentümer des Bewertungsgrundstücks ist gemäß § 917 Abs. 2 BGB durch eine Geldrente bzw. Notwegerente bis zur Hebung des Mangels zu entschädigen. Die Höhe der Notwegerente ist auf den Zeitpunkt zu beziehen, zu dem die Duldungspflicht entstanden ist. Sie ist jährlich im Voraus zu entrichten. Nach den vorliegenden Informationen wurden das auf dem Nachbargrundstück Flurstück Nr. 568/23 der Gemarkung Rosenberg befindliche Mehrfamilienhaus und die Garagenzeile in etwa Anfang der 1970er Jahre errichtet. Aufgrund des geringen Bodenwertniveaus Anfang der 1970er Jahre und der zum Wertermittlungsstichtag geringen Restnutzungsdauer der Garagenzeile bewegt sich die Höhe des Barwerts der zu entrichtenden Notwegerente im Rahmen der Rundungsgenauigkeit und wird somit in der Wertermittlung nicht weiter beachtet. Inwiefern vor dem Wertermittlungsstichtag eine Notwegerente entrichtet wurde, ist nicht bekannt und kann entsprechend nicht berücksichtigt werden. Die Verpflichtung zur Zahlung der Notwegerente begann mit dem Tag der Notwendigkeit des Notwegerechts. Das Notwegerecht ist als gesetzliche Beschränkung des Eigentums nicht im Grundbuch eintragungsfähig. Es gehört zu den eigentumsrechtlichen Vorschriften im BGB.

Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Nicht berücksichtigt.

2.2 Planungsrechtliche Beurteilung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sulzbach-Rosenberg vom 29.03.2019 ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt.

Gemäß § 4 BauNVO dienen „Allgemeine Wohngebiete“ vorwiegend dem Wohnen. Baurechtlich zulässig sind demnach insbesondere Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Gemäß mündlicher Auskunft des Stadtplanungsamts der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Hr. Klaus Kurz, 09661/510-1472) vom 10.12.2025 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung des Baurechts hat nach Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Schnaittenbach nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu erfolgen. Die unmittelbar südwestlich vor dem Bewertungsgrundstück verlaufende Straße „Zum Eichelberg“ auf dem Flurstück Nr. 381/5 der Gemarkung Rosenberg ist nicht öffentlich gewidmet und in Privateigentum.

Das Bewertungsgrundstück ist nicht in der bayerischen Denkmalliste geführt. Das Bewertungsgrundstück liegt laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht im Einzugsbereich überschwemmungsgefährdeter Gebiete.

2.3 Bauordnung

Das Bewertungsgrundstück war zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.07.2025 unbebaut.

2.4 Baulasten

In Bayern bestehen keine Baulastenverzeichnisse.

2.5 Altlasten

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamts Amberg-Sulzbach vom 19.11.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst.

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 unbebaute Grundstück Flurstück Nr. 568/26 der Gemarkung Rosenberg ist trapezförmig geschnitten. Das Grundstück ist leicht nach Nordwesten abfallend. Das Grundstück ist vermessen und teilweise abgemarkt. Die Länge des Flurstücks Nr. 568/26 der Gemarkung

ung Rosenberg variiert zwischen ca. 44,0 m und ca. 47,0 m. Die Breite des Flurstücks Nr. 568/26 der Gemarkung Rosenberg beträgt 2,5 m (siehe Anhang I – Lageplan).

2.7 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird von nordwestlicher Seite über die nicht öffentlich gewidmete und in Privateigentum befindliche Straße „Zum Eichelberg“ auf dem südwestlich gelegenen Nachbargrundstück Flurstück Nr. 381/5 der Gemarkung Rosenberg, das im Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht befestigt ist, aus erschlossen.

Die Breite des südwestlich gelegenen Nachbargrundstück Flurstück Nr. 381/5 der Gemarkung Rosenberg variiert zwischen ca. 7,5 m und ca. 9,0 m.

Anschlüsse für die üblichen Versorgungsmedien wie Gas, Wasser, Kanal, Telefon und Strom sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht vorhanden.

2.8 Erschließungsbeiträge

Nach § 133 BauGB unterliegen lediglich Grundstücke der Erschließungsbeitragspflicht, sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen. Erschlossene Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, unterliegen der Beitragspflicht, wenn sie nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Bebauung anstehen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, das planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Gemäß § 3 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist das Bewertungsgrundstück als Rohbauland zu beurteilen, da es sich um eine Fläche handelt, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt ist, dessen Erschließung zwar gesichert ist, aber das nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist. Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 BauGB und KAG sind im Rahmen der Wertermittlung entsprechend nicht zu berücksichtigen.

3 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

3.1 Ermittlung des Marktwerts (Verkehrswerts) nach ImmoWertV

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.

3.2 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 unbebauten Grundstücken erfolgt am Immobilienmarkt üblicherweise anhand des Vergleichswertverfahrens aus dem unmittelbaren Preisvergleich aus vergleichbaren Verkaufsfällen oder dem mittelbaren Preisvergleich aus dem Bodenrichtwert. Der Grundstücks- wert wird nach dem üblichen Marktverhalten anhand des Vergleichswertverfahrens bestimmt.

4 BODENWERTERMITTLUNG

4.1 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 Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Abs. 2 BauGB zu ermitteln.

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

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

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

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

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

4.2 Bewertungsgrundstück

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug misst das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 568/26 der Gemarkung Rosenberg 114 m².

4.3 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses des Landkreises Amberg-Weizsach

Der Bodenrichtwert ist der auf Grund der Kaufpreissammlung zu einem bestimmten Stichtag ermittelte durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks.

Die **Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung**, sondern stellen Orientierungswerte dar.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich unter der Annahme der Altlastenfreiheit ausgewiesen.

Der Verkehrswert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert abweichen. Die Besonderheiten eines Grundstückes (atypische Bebauung oder Nutzungsart, abweichende(s) Nutzungsmaß, Form, Größe, Bodenbeschaffenheit, abweichender Erschließungszustand, Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw.) können erhebliche Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken und sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen.

4.4 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Amberg-Weizsach

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Amberg-Weizsach hat für die Bodenrichtwertzone 5150 „Tafelberg/Lohe“, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, zum 01.01.2024 für baureife Wohnbauflächen einen Bodenrichtwert in Höhe von 100 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt.

Eine wertrelevante Geschossflächenzahl bzw. ein durchschnittlich nach Einschätzung des Gutachterausschusses innerhalb der Bodenrichtwertzone realisierbares Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgelegt.

4.5 Bodenwertansatz

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

Anpassung wegen Maß der baulichen Nutzung

Eine Anpassung bezüglich der realisierbaren 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 Nutzbarkeit entspricht das Bewertungsgrundstück 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 Bodenrichtwertes zum 01.01.2024 und dem Wertermittlungstichtag 21.07.2025 war am Immobilienmarkt eine Steigerung des Bodenwertniveaus feststellbar.

Für das Bewertungsgrundstück wird ein Zuschlag in Höhe von ca. 5 % auf den Bodenrichtwert als angemessen erachtet und übernommen.

Anpassung wegen Lagequalität

Die durch den Gutachterausschuss festgesetzte Bodenrichtwertzone 5150 „Tafelberg/Lohe“ erstreckt sich in etwa vom Ortsrand im Südosten bis zur Lohestraße und Europastraße im Nordwesten sowie von Obersdorfer Straße und vom Ortsrand im Nordosten bis zum Ortsrand 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 somit.

Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks und der durchschnittlichen Lage des Bewertungsgrundstücks und der Bodenwertsteigerung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungstichtag sowie aller weiteren zum Wertermittlungstichtag wertbildenden Merkmale ist ein Bodenwertansatz in Höhe von 105 €/m² (100 €/m² x 1,05 = 105 €/m²) erschließungsbeitragsfrei angemessen.

4.6 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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um nicht erschlossenes, unbebautes Grundstück, das gemäß § 3 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als Rohbauland zu beurteilen ist, für das noch Erschließungskosten anfallen würden, um als baureifes Land beurteilt werden zu können. Nach eigenen Erfahrungssätzen bewegen sich Erschließungskosten für vergleichbare Grundstücke in vergleichbaren Lagen in einer Spanne von 50 €/m² Grundstücksfläche bis 60 €/m² Grundstücksfläche.

Für das zu bewertende Grundstück werden noch zu entrichtende Erschließungskosten in Höhe von durchschnittlich 55 €/m² Grundstücksfläche als sachgerecht beurteilt und im Rahmen der Wertermittlung als Wertminderung in Höhe von 6.270 € (114 m² Grundstücksfläche x 55 €/m² Grundstücksfläche = 6.270 €) berücksichtigt.

4.7 Bodenwert

Nr.	Flurstück(e)	Nutzung	Größe	€/m²	GFZ	Wert
I	568/26	Wohnen	114 m²	105 €/m²	k.A.	11.970 €
			114 m²	105 €/m²		11.970 €
Vorläufiger Bodenwert für den Verkehrswert (Marktwert)						= 11.970 €
abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						
	Wertminderung wegen zu entrichtender Erschließungskosten für baureifes Land			114 m²	x	55 €/m² = -6.270 €
Bodenwert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet				11.970 €	/.	6.270 € = 5.700 €
Rundung						0 €
Bodenwert für den Verkehrswert (Marktwert)				5.700 €	+	0 € = 5.700 €
der Bodenwert entspricht						
	pro m² Grundstücksfläche					50 €

5 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

5.1 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)

5.2 Verkehrswert (Marktwert)

Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes werden vergleichbare Objekte anhand ihres Bodenwerts bzw. Vergleichswerts bewertet und gehandelt. Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks Flurstück Nr. 568/26 der Gemarkung Rosenberg wird aus dem Vergleichswert in Höhe von 5.700 € ohne Rundung abgeleitet. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht notwendig, die wertbildenden Parameter wurden ausreichend erfasst.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Verkehrswert (Marktwert) des unbebauten Grundstücks Am Eichelberg, 92237 Sulzbach-Rosenberg, auf dem Flurstück Nr. 568/26 der Gemarkung Rosenberg zum 21.07.2025 bemessen mit:

5.700 €

(in Worten: Fünftausendsiebenhundert Euro)

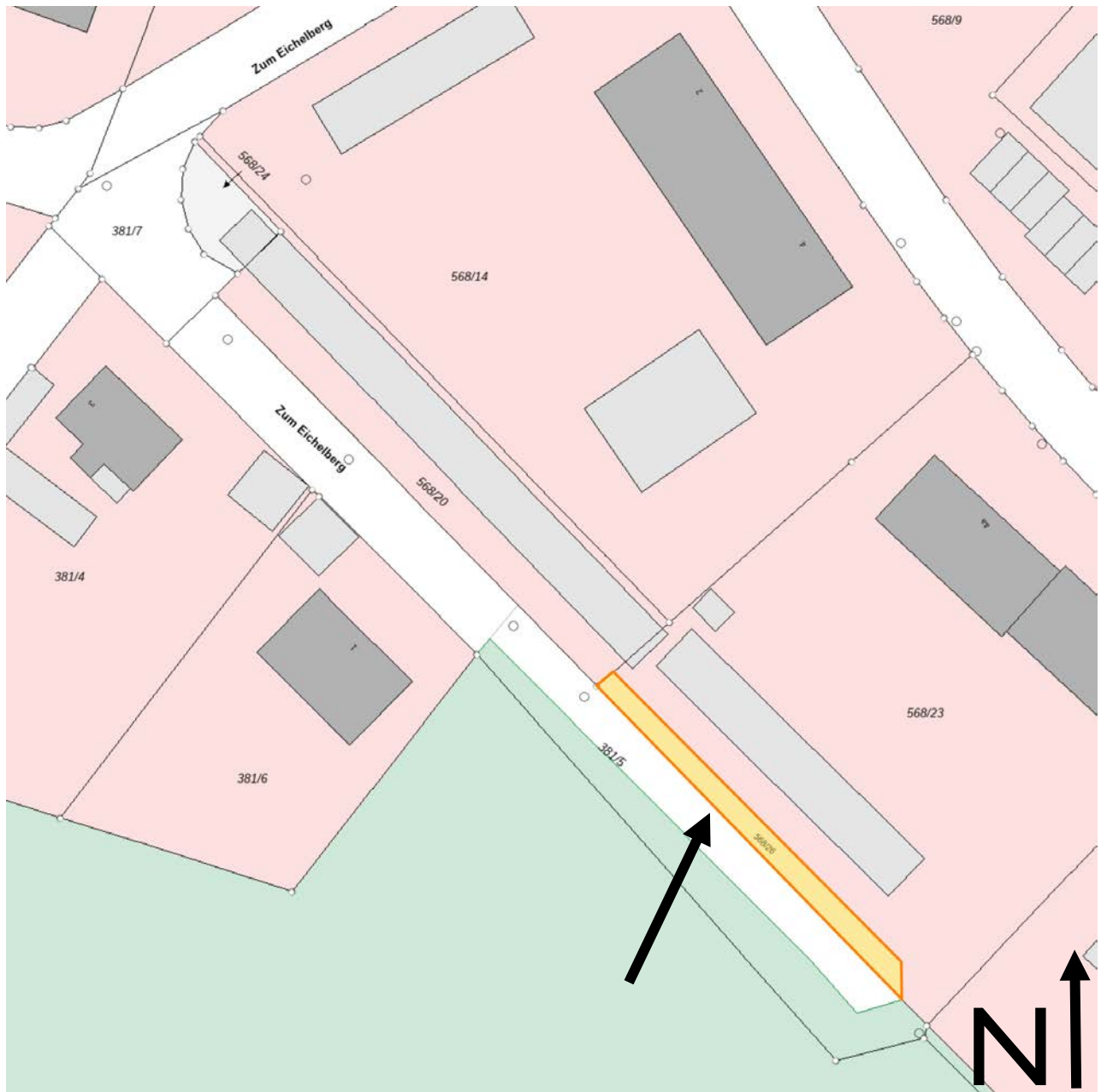
Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht 50 €/m² Grundstücksfläche.

Amberg, den 11.05.2026

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

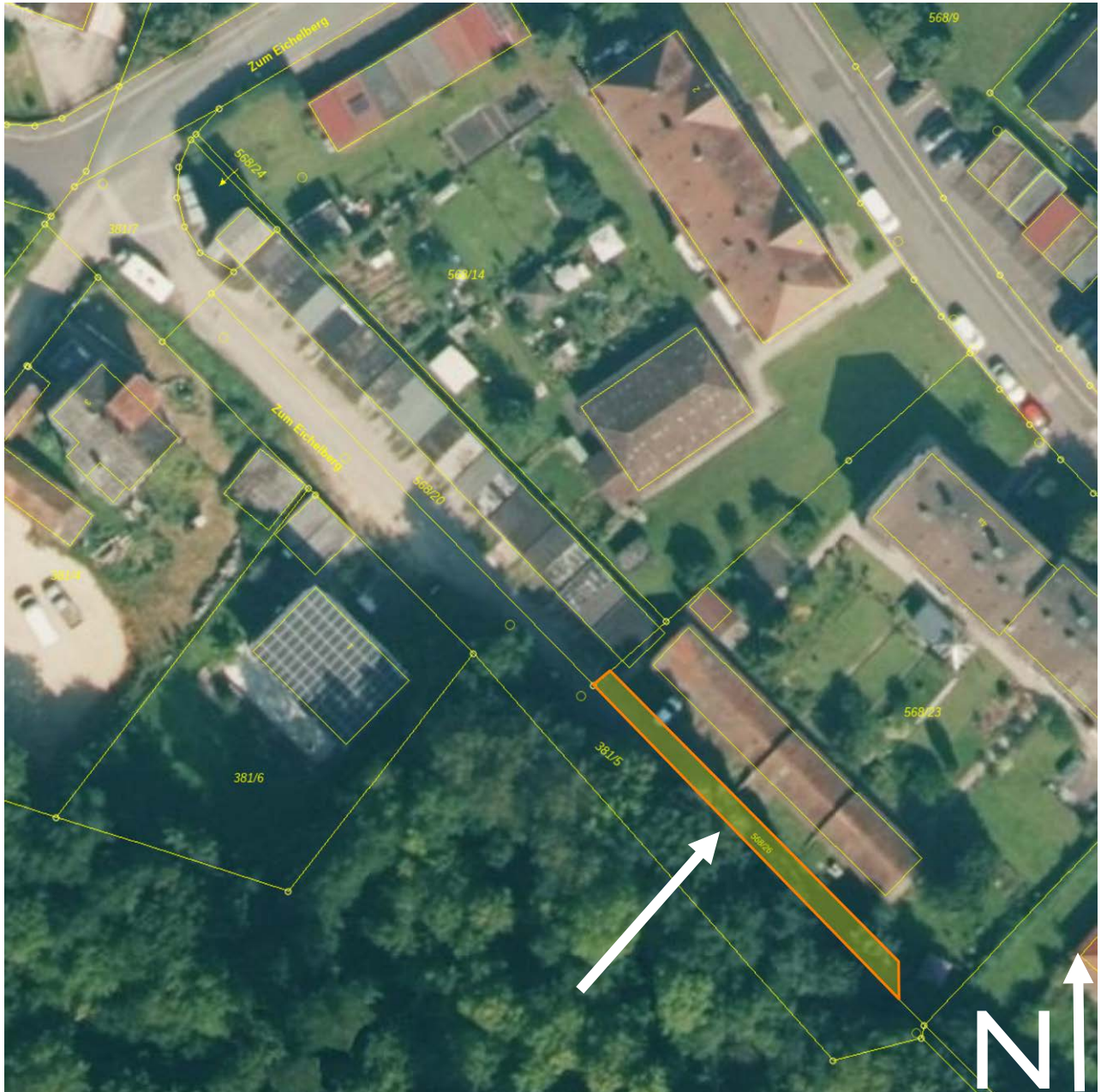


ANHANG I: LAGEPLAN



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

ANHANG 2: LUFTBILD



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

ANHANG 3: UMGEBUNGSKARTE



Quelle: www.stadtplanlandienst.de

ANHANG 4: ÜBERSICHTSKARTE



Quelle: www.stadtplanienst.de

ANHANG 5: FOTOS



Flurstück Nr. 568/26, Rosenberg, Blick Richtung Südosten



Flurstück Nr. 568/26, Rosenberg, Blick Richtung Osten



Flurstück Nr. 568/26, Rosenberg, Blick Richtung Norden



Flurstück Nr. 568/26, Rosenberg, Blick Richtung Nordwesten



Flurstück Nr. 568/26, Rosenberg, Südöstlicher Grundstücks-
bereich



Zufahrt zum Flurstück Nr. 568/26, Rosenberg, von Nord-
westen