



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Auftraggeber Amtsgericht Amberg
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Eigentümer Anonymisiert
Gutachten-Nr. GGA26-302
GZ-Nr. 2 K 56/25
Objektart Stark renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus
Objektadresse Hammerstr. 12
92447 Schwarzhofen-Zangenstein
Tag Ortstermin 13. Mai 2026
Qualitätsstichtag 13. Mai 2026
WE-Stichtag 13. Mai 2026



Ansicht von Nordwesten
(Gebäudezugangs-/Straßenseite)



Ansicht von Südosten
(von Flst.-Nr. 25 aus gesehen)



Ansicht von Südwesten
(von Flst.-Nr. 25 aus gesehen)

Verkehrswert 93.000 € (unbelastet)

Datum 25. Mai 2026

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Straße 6
92224 Amberg

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



Von der IHK Regensburg
öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken



rev - Recognised European Valuer
der TEGOVA

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

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
CIS-DIA Zert (TGA)

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

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

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG
IBAN: DE4276069611000048887
BIC: GENODEF1SDM

1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

Gutachten Nr.	GGA26-302
Auftraggeber	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
Gerichts-Aktenzeichen	2 K 56/25
Eigentümer	Anonymisiert
Auftragsdatum	2. Januar 2026
Objektadresse	Hammerstr. 12 92447 Schwarzhofen-Zangenstein
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag)	13. Mai 2026
Qualitätsstichtag (Q-Stichtag)	13. Mai 2026
Tag Ortsbesichtigung	13. Mai 2026
Grundstücks- und Gebäudedaten	
Flurstück Nr.	25/4
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	Ca. 412 m ²
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	Nicht bekannt.
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Siehe GND/RND
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	Nicht bekannt
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre
„Rechn.“ ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	---
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 10 Jahre
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 70 Jahre
Fiktives Baujahr geschätzt	~ 1956
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd.	
Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	~ 495 m ²
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Planunterlagen	
- Gesamt	~ 304 m ²
- Davon Wfl. EG/OG/DG	~ 304 m ²
• Wfl. EG	~ 71 m ²
• Wfl. OG	~ 116 m ²
• Wfl. DG	82 m ²
• Wfl. Terrasse (25 %)	~ 0 m ²
• Wfl. Balkon (25 %)	~ 0 m ²
- Davon Nutzungsflächen und sonstige Flächenarten	~ 34 m ²
• davon Erdgeschoss Wohngebäude	~ 34 m ²
• Gewölbekeller (zugeschüttet)	~ 5 - 10 m ²

Sonstiges

Zeitwert des Zubehörs	0 €.
Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau / Umbaukosten Sonstige Gegebenheiten	Siehe Punkt BoG. Schwalbennester Traufseite, fehlender Grenzabstand (Bestandsschutz wird angenommen) Vollständig sanierungsbedürftig.

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	23.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	98.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	Entfällt.

Verkehrswert (unbelastet), ohne Abt. II	93.000 €
Lasten in Abt. II	Entfällt.
Wertrelevantes Zubehör	Entfällt.

Datum 25. Mai 2026

Verwendete Abkürzungen:

Spezielle Abkürzungen im Gutachten:

WES	Wertermittlungsstichtag
QS	Qualitätsstichtag
SV	Unterzeichnende Sachverständige
OT	Ortstermin, Tag der Ortsbesichtigung
GA	Gutachten
Wfl.	Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV
Nfl.	Nutzungsfläche in Anlehnung an die DIN 277 (2016)
BGF	Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (2016)
BRI	Bruttorauminhalt in Anlehnung an die DIN 277 (2016)
i. V. m.	In Verbindung mit
BAB	Bundesautobahn
BKI	Baukosteninformationszentrum
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl
GR	Grundfläche
GF	Geschossfläche
Nr.	Nummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
GAA	Gutachterausschuss
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
DG	Dachgeschoss
Art.	Artikel
Abs.	Absatz
M	Maßstab
lfd.	Laufend
UKB	Unterkante Decke
UKD	Unterkante Balken
OK FFB	Oberkante Fertigfußboden

Vorschriften, Gesetze:

BayBO	Bayerische Bauordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertV	Wertermittlungsverordnung (alte Vorschrift)
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
II. BV	II. Berechnungsverordnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung
NHK	Normalherstellungskosten
BRW-RL	Bodenwertrichtlinie
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
SW-RL	Sachwertrichtlinie
EnEV	Energieeinsparverordnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz

2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Wohngrundstück in Schwarzhofen OT Zangenstein, östlicher Siedlungsrand
- Wohnbebauung: Älteres Wohnhaus, Baujahr nicht bekannt, geringfügig ältere Modernisierungsintervalle erkennbar
- Umfangreicher Instandhaltungsstau sowie Baumängel und Bauschäden vorhanden
- Massivbauweise
- Außenanlagen ungepflegt
- Einfache Wohn-/Mischgebietslage in Zangenstein, stark ländlicher Lagecharakter
- Grundbuch in Abt. II zum WE-Stichtag unbelastet vorgetragen
- Innenbesichtigung war durch den SV möglich

2.2. Eigentümer / Auftraggeber / Beteiligte

Eigentümer (zum WE-Stichtag):

Anonymisiert
Hammerstraße 12
92447 Schwarzhofen OT Zangenstein

Verfahrensbevollmächtigter:

Rechtsanwälte Anonymisiert

Anonymisiert
Mannertstraße 36
90429 Nürnberg

vertreten durch die Betreuerin:

Anonymisiert

Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Flst.-Nrn. 25/4 zwecks einer geplanten Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts. Das Bewertungsobjekt befand sich zum Besichtigungszeitpunkt vollständig in dem wertrelevanten Objektzustand für den WE-Stichtagszeitpunkt. Bauliche Veränderungen, welche für den WE-Stichtag nicht relevant sind, wurden nach Kenntnisstand des SV nicht eingebracht.

Das Verkehrswertgutachten wurde am 2. Januar 2026 vom Amtsgericht Amberg gemäß Schätzungsanordnung vom 2. Januar 2026 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

Dieses Verkehrswertgutachten ist grundsätzlich nur für den vorliegenden Auftrag sowie den in diesem Gutachten genannten Zweck zu verwenden. Eine anderweitige Nutzung oder Weitergabe an Dritte (insbesondere nur Teilbereiche hieraus) darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers erfolgen. Der SV verweist hierbei auf sein

gesetzliches Urheberrecht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Verkehrswerte für Zwangsversteigerungsverfahren nicht mit den am Markt erzielbaren Kaufpreisen zu vergleichen sind, da insbesondere ggf. vorhandene Rechte in Abt. II (Lasten und Beschränkungen) gesondert bewertet und aufgrund der Systematik bzw. Anforderungen in Teilungsversteigerungsverfahren getrennt auszuweisen sind. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind solche Rechte entsprechend zu berücksichtigen.

2.4. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 13. Mai 2026 (= Besichtigungszeitpunkt) festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass bzgl. der tatsächlichen Gegebenheiten, welche zum WE-Stichtag relevant sind, keine Veränderungen eingetreten sind.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, d. h. dass die zum Ortstermin vorgefundenen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse (Qualitätszustand) auch für den WE-Stichtag gelten sollen. Als Qualitätsstichtag wurde der 13. Mai 2026 festgelegt, d. h. es sollen die zu diesem Stichtag zu unterstellenden herrschenden Objektgegebenheiten auf den WE-Stichtag übertragen werden.

2.5. Voraussetzungen

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

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

Weiter wird darauf hingewiesen, dass Auskünfte von den Behörden vom SV teilweise telefonisch angefordert werden und diese erhaltenen Auskünfte dem Gutachten zugrunde gelegt werden. Der SV übernimmt hierbei keine Haftung für fehlerhafte Auskünfte seitens Mitarbeiter von Baubehörden etc., da diese für den SV nicht im Detail überprüfbar sind. Dies betrifft auch evtl. vorliegende mündliche und/oder schriftliche Auskünfte des örtlichen Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf, welche vom SV auf ihre Qualität und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Marktdaten nicht überprüft werden können.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

2.6. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 2006)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)

- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Baupreisindex, aktueller Stand, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- NHK 2010, Normalherstellungskosten 2010
- Literatur Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", jeweils aktuelle Auflage
- Literatur Simon / Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Literatur Gerardy / Möckel / Troff: "Praxis der Grundstücksbewertung"
- Literatur Bayerlein: "Praxishandbuch Sachverständigenrecht"
- Literatur Petersen: "Marktorientierte Immobilienbewertung"
- Literatur Fachzeitschrift GuG: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" mit GuG-aktuell
- Internetportal Kleiber-digital als elektronisches Nachschlagewerk
- Zeitschrift Der Immobilienbewerter als elektronisches Nachschlagewerk mit ImmWert (Archiv)

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundstückslageplan im Maßstab 1:1.000 (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens)
- Aktuelle unbeglaubigte Grundbuchabschrift des Grundbuchamtes Schwandorf
- Gebäudepläne in Kopie
- Digitale Fotodokumentation des Ortstermins, auszugsweise als Anlage dem Gutachten beigelegt
- Unterlagen (Gebäudepläne) im ungefähren Maßstab 1 : 100, in den Anlagen teilweise beigelegt
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Schwandorf

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

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

2.7. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet:

Bernhard Plössl

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

2.8. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- 1. Ortstermin (Objektbesichtigung): 13. Mai 2026 von 09:00 – 11:30 Uhr.
- 2. Ortstermin (Besichtigung Vergleichsgrundstücke): Entfällt.

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

- Anonymisiert (Antragsteller und Miteigentümer)
- Bernhard Plössl (Sachverständiger)

Die Wertermittlung erfolgt in diesem Fall gemäß der erfolgten Innen- und Außenbesichtigung.

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Keine.

Die Ergebnisse des Ortstermins wurden durch digitale Fotodokumentationen sowie für die Handakten des Sachver-

ständigen schriftlich protokolliert. Die Einschränkungen lagen bis auf die nicht zugänglichen Bereiche in den für Ortstermine dieser Art üblichen Umfang und haben aus der Sicht des SV keine entscheidende Auswirkung auf die Wertermittlungsergebnisse.

Weiter wird nochmals darauf hingewiesen, dass der SV keine eingehende Überprüfung auf tierischen und pflanzlichen Holzbefall vorgenommen hat. Jedoch wurde vom SV augenscheinlich Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall im Dachstuhlgebälk festgestellt (siehe hierzu unter dem Punkt Baumängel und Bauschäden).

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

- Keine -

Differenzierung Renovierung ↔ Modernisierung

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

Instandhaltung

Die Instandhaltung ist zu unterscheiden von der Instandsetzung. Die Instandsetzung war in § 3 Abs. 4 ModEnG 1 definiert als die Behebung von baulichen Mängeln, insbesondere von Mängeln, die infolge von Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter entstanden sind, durch Maßnahmen, die in den Wohnungen den zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wiederherstellen (vgl. § 28 Abs. 1 Satz 2 II. BV, § 3 Nr. 10 HOAI, auch § 177 BauGB), sofern sie nicht unter den Wiederaufbau fallen oder durch Modernisierungen verursacht worden sind.

Dies bedeutet aber nicht, dass die Instandsetzung immer in der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Gebäudes bestehen muss, zumal namentlich ältere Gebäude im Laufe der Jahrzehnte oder Jahrhunderte mehrfach verändert werden.

Instandsetzung und Instandhaltung sind danach wesensgleich, aber nicht identisch. Die Begriffe werden im Verhältnis so zueinander abgegrenzt, dass die Instandhaltung die Beseitigung von Mängeln umfasst, die durch Alterung, Abnutzung oder Witterungseinflüsse in mehr oder weniger zeitlich gleichbleibenden Abständen auftreten, und die vorbeugenden Maßnahmen zur Verhinderung von eingetretenen Schäden, deren Auftreten ungewiss und unregelmäßig ist oder die durch unterlassene Instandhaltung oder durch Einwirkungen Dritter entstanden sind.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

Besondere Vorgehensweise in diesem Gutachten

Beim vorliegenden Wohngebäude handelt es sich um ein stark sanierungsbedürftiges Wohngebäude mit in den Geschossen unterschiedlichen Objektzuständen. Das Erdgeschoss ist teilweise zurückgebaut, das Obergeschoss weist einen sehr einfachen Ausbaugrad auf. Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss sind nicht bewohnbar, das Obergeschoss ist nur für sehr einfache Raumanforderungen geeignet.

Der Ertragswert kann bei solch einem Objekt nicht mehr geschätzt werden, der Objektwert orientiert sich an Erfahrungswerten des SV für Gebäuderestwertanteile bei Wohngebäuden dieser Art im ländlichen Raum.

3. Gegenstand der Wertermittlung

3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Zweifamilienhaus
 Hammerstraße 12
 92447 Schwarzhofen-Zangenstein

3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 8. Dezember 2025 - Amtsgericht Schwandorf, aktualisiert auf wertrelevanten WE-Stichtag beim Grundbuchamt

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Zangenstein	---	507	Zangenstein	1	25/4	ca. 412 m ²
					Gesamt	ca. 412 m ²

Hinweis: Über Herrschvermerke ist dem SV im Zuge der Recherchen Folgendes bekannt geworden:

– Keine bekannt –

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
507	1	Hammerstraße 12, Gebäude- und Freifläche	ca. 412 m ²

Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
1.1	Anonymisiert	1	Erbschein von 2011,
1.2	Anonymisiert		weitere Informationen sind nicht wertrelevant.

Zweite Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. II	Lfd.-Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Lasten und Beschränkungen
1	1	ZV-Vermerk des laufenden Verfahrens 2 K 56/25.

Dritte Abteilung

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

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

3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Das Bewertungsgrundstück wird zum WE-Stichtag wie folgt genutzt:

- Eigennutzung durch den Antragsteller.

Über mietvertragliche Vereinbarungen (insbesondere einem Wohnraummietvertrag) wurde dem SV bei den Recherchen sowie Eindrücken beim Ortstermin nichts bekannt.

3.4. Verwaltung / Rücklagen / Sonstiges

Entfällt (keine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG), es besteht ein Volleigentumsgrundbuch.

3.5. Versicherungswerte

Es lagen keine aktuellen Versicherungsdokumente über Gebäudebrandversicherung etc. vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück ausreichend gegen die üblichen Gefahren (Brand, Sturm, Hagel etc.) versichert ist (insbesondere gleitende Neuwertversicherung).

3.6. Einheitswert

Gemäß einer telefonischen Nachfrage beim Finanzamt Schwandorf wurden folgende grundsteuerliche Eckdaten recherchiert:

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuermeßbetrag	Grundsteuermeßzahl	Einheitswert
2024: Flst.-Nr. 25/4	98,18 €	350 %	28,05 €	3,1 ‰	9.049 €
2025:	224,74 €	185 %	121,48 €	---	---

Die Grundsteuerreform wurde 2025 umgesetzt. Die Gerichtsbarkeit (Bundesverfassungsgericht) hat die bisherigen Berechnungsgrundlagen (Einheitswerte) als verfassungswidrig eingestuft. Die Werte waren zu veraltet und deshalb wurden die einzelnen Grundstücksbesitzer ungleich behandelt. Bis 2024 berechnete sich die Grundsteuer noch nach den sog. Einheitswerten, ab 2025 berechnet sie sich nach den neuen Berechnungsgrundlagen, den Äquivalenzbeträgen oder den Grundsteuerwerten. Für Grundstücke wird in Bayern ein wertunabhängiges Flächenmodell umgesetzt. Damit wird im Gegensatz zum Bundesmodell verhindert, dass die Grundsteuer allein aufgrund steigender Immobilienpreise automatisch steigt.

Die neuen Berechnungsgrundlagen werden von den Finanzämtern ermittelt. Die Städte und Gemeinden berechnen die Grundsteuer auf dieser Grundlage anhand des jeweiligen eigenen Hebesatzes und bestimmen damit die Höhe der Steuer ab dem 1. Januar 2025. Die „neue“ Grundsteuer ist also erstmalig ab 2025 zu zahlen.

Die Finanzämter haben die Grundsteueräquivalenzbeträge (Grundstücksfläche x 0,04 € + Gebäudefläche x 0,50 €) und den Messbetrag ermittelt. Diesen multiplizieren die Gemeinden mit ihrem individuellen Hebesatz, was zur finalen Steuer ab 2025 führt. Die Grundsteuermesszahl sowie der Einheitswert sind nicht mehr relevant.

Rückstände bestehen an Grundsteuer, Herstellungsbeiträgen oder Verbrauchsgebühren bestehen gemäß Recherchen des SV wie folgt:

- Keine.

4. Grundstück

4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 25/4 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich vollständig erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Neunburg vorm Wald sowie des Zweckverbands der Pretzabrucker Gruppe für die vorhandene beitragspflichtige Bausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen vollständig als abgerechnet (Wasser-/Kanalanschluss) anzusehen, die Straße gilt ebenfalls als vollständig abgerechnet und bezahlt.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

Ausbau der Straße	Hammerstraße: Asphaltierte Ortsstraße in älteren und ausgebesserten Zustand, Feindecke mit umfangreichen Ausbesserungsbereichen, teils Rissbildungen, Randbefestigung an der Nordseite mit Granitpflastersteinen vorhanden, Straßenbeleuchtung als Standbeleuchtung einseitig vorhanden, insgesamt mäßiger Zustand der Erschließungsstraße, keine Gehsteige vorhanden.
-------------------	--

Öffentliche Kfz-Stellplätze:	Es sind keine ausgewiesenen Kfz-Stellplätze vor dem Bewertungsobjekt vorhanden, zum WE-Stichtag erfolgt fast ausschließlich eine örtliche Beparkung auf eigenen Grundstücken (z. B. Garagen), nur geringfügig ist mit einer örtlichen Beparkung auf öffentlichem Grund zu rechnen (z. B. insbesondere zu Spitzenzeiten/Feiertagen).
------------------------------	---

Sonstiges:	Die Kanalgebühren betragen lt. Behördenauskunft zum WE-Stichtag 4,00 € pro Kubikmeter Schmutzwasser zzgl. 40,00 € Grundgebühr jährlich, die Niederschlagswassergebühr beträgt 0,60 €/m ² . Für das Anwesen wurde im Zuge der erstmaligen Flächenerhebung eine gebührenrelevante Fläche von 172 m ² festgesetzt. Rückstände bestehen lt. Gemeinde zum WE-Stichtag nicht.
------------	---

Die Behörden weisen darauf hin, dass die Herstellungsbeiträge und Gebühren für die Abwasseranlage demnächst neu kalkuliert werden.

4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Bauliche Legalität der baulichen Anlage

Bauunterlagen über das Wohngebäude lagen dem SV teilweise vor (jedoch ohne Behördenstempel, nur einfache Kopien). Es wird davon ausgegangen, dass der vorliegende Gebäudebestand sowie der vorhandene Ausbaugrad Bestandsschutz genießen oder genehmigt sind. Bezüglich eines geplanten vollwertigen DG-Ausbaus wird empfohlen, mit der Gemeinde bzw. den Genehmigungsbehörden (trotz Novelle der BayBO) Kontakt aufzunehmen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bei einer theoretisch möglichen Nutzung als Dreifamilienhaus eine Einstufung des Gebäudes in eine andere Gebäudeklasse (gemäß BayBO) mit entsprechend verschärften Brandschutzbestimmungen zu berücksichtigen ist.

Weitere Unterlagen bzw. Informationen waren nicht recherchierbar.

4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

Baurecht

Flst.-Nr. 25/4:	Es existiert kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB, d. h. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach § 34 BauGB (sog. unbeplanter Innenbereich), wonach sich eine Neube-
-----------------	---

bauung in die Eigenart der Umgebungsbebauung einzufügen hat.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP der Gemeinde Neunburg vorm Wald
- Rechtskraft: 24. September 2021 (5. Änderung)
- Mischgebiet (MI) gemäß BauNVO
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich zum WE-Stichtag nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

Flächennutzungspläne werden von den Gemeinden aufgestellt. Sie beinhalten die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeinde-/Stadtgebiet in den Grundzügen.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan entwickelt der Bebauungsplan gegenüber Behörden Rechtskraft.

Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist mit folgenden baulichen Anlagen bebaut:

- Flst.-Nr. 25/4: Frei stehendes Zweifamilienhaus über Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- Lt. mündlicher Mitteilung des Antragstellers existiert ein alter Gewölbekeller, welcher zugeschüttet wurde

Es handelt sich um baureifes Mischbau land im MI-Gebiet mit ländlichem Dorfgebietscharakter. Das Bewertungsgrundstück ist für wohnwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

- | | |
|--|---------------------------------------|
| • Gebietsartcharakter | Mischgebiet (MI) gemäß BauNVO |
| • Anzahl der Vollgeschosse | 2 |
| • Grundflächenzahl | Entfällt, hier nicht wertrelevant |
| • Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) | Nicht wertrelevant* |
| • Bauweise | Offen (Länge < 50 m gem. § 22 BauNVO) |

Die WGFZ ist im vorliegenden Fall aus zwei Gründen nicht wertrelevant:

- Der Bodenwert ist in diesem ländlichen Raum nicht vom Maß der baulichen Nutzung abhängig

Nachstehend wird die Einstufung als Dorfgebiet und Mischgebiet lt. der BauNVO dargestellt:

Mischgebiet (MI)

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Dorfgebiet (MD)

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.

Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten

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

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

Baulasten

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt wird.

Denkmalschutz

Entfällt, das Bewertungsobjekt ist erwartungsgemäß nicht in der Denkmalliste verzeichnet (siehe bayern-atlas Darstellung). Auch ist es lt. bayern-atlas kein Teil eines Bodendenkmals.

Sanierungsgebiet

Entfällt, das Objekt liegt in keinem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet nach BauGB.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)

Entfällt, das Objekt liegt in keinem FFH-Gebiet, siehe hierzu jedoch die Bemerkungen unter dem Punkt Überschwemmungsgebiet

Naturschutzgebiet

Entfällt, das Objekt liegt in keinem Naturschutzgebiet. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass vereinzelt Schwalbennester vorhanden sind:



Der SV weist darauf hin, dass Schwalbennester nach dem Bundesnaturschutzgesetz weder beschädigt noch zerstört werden dürfen. Der Schutz gilt nach Kenntnisstand ganzjährig – auch außerhalb der Brutzeit (auch wenn die Nester leer sind), da Schwalben oft in ihre alten Nester zurückkehren (standorttreu). Bei Verstößen drohen Bußgelder. Bei Fassadensanierungen ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die Erlaubnis ist meist daran gekoppelt, dass man einen artgerechten Ersatz in Form von künstlichen Nisthilfen (z.B. Holzbetonnester) anbringt.

Trinkwasserschutzgebiet

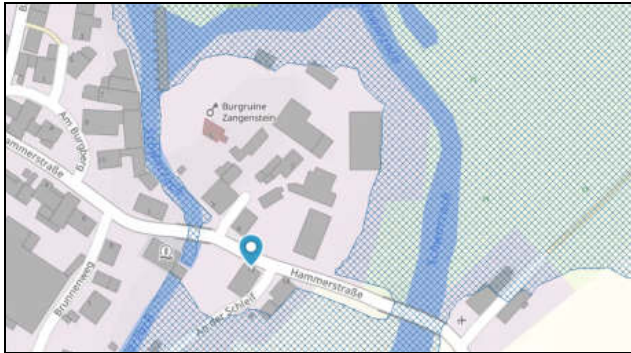
Entfällt, das Objekt liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet, siehe hierzu jedoch die Bemerkungen unter dem Punkt Überschwemmungsgebiet.

Biotop

Entfällt, das Objekt liegt in keinem Biotopbereich, siehe hierzu jedoch die Bemerkungen unter dem Punkt Überschwemmungsgebiet.

Überschwemmungsgebiet

Gemäß dem Kartendienst des Informationsdienstes für überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der sog. HQ100 – Linie eines Gewässers (sog. mittleres Ereignis) ist jedoch direkt angrenzend gelegen. Das Bewertungsobjekt wie auch der östlich des linken Schwarzacharms gelegene Ortsbereich wird ringförmig vom Überschwemmungsbereich der Schwarzach umschlossen. Das Bewertungsgrundstück grenzt an der Westseite direkt an die Schwarzach an (Kanal).



Quelle: bayern-atlas

Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife

Das Objekt ist trotz des stark vernachlässigten Bauzustandes sowohl baulich als auch wirtschaftlich nicht als Abbruchobjekt einzustufen. Aufgrund des niedrigen Bodenwertniveaus und der sehr geringen Grundstücksfläche ist ein Abbruch wirtschaftlich nicht sinnvoll, da hierdurch neben den entstehenden Abbruchkosten der Hauptwert der Immobilie zerstört werden würde. Es ist davon auszugehen, dass solche Objekte trotz des vernachlässigten Objektzustands wieder zumindest für einfache bis mittlere Wohnansprüche teilweise revitalisiert werden.

Altlasten, Baugrundeigenschaften

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden gemäß der zum WE-Stichtag bisher stattgefundenen Wohnnutzung keine konkreten Anzeichen für Altlastenverdacht festgestellt. Hilfreich ist in diesem Zusammenhang eine Auskunft aus dem Altlastenkataster, hierin ist das Bewertungsgrundstück lt. schriftlicher Auskunft vom 30. Januar 2025 (Landratsamt Schwandorf) nicht verzeichnet.

Es wird allerdings nochmals darauf hingewiesen, dass diese Auskunft keinen Rückschluss auf die tatsächliche Altlastenfreiheit des Grundstücks zulässt, da im Altlastenkataster nur solche Flächen erfasst sind, für die konkrete Hinweise, Bodenuntersuchungen etc. vorliegen. Da es keine flächendeckende Altlastenerkundung gibt und nicht geben kann, ist davon auszugehen, dass im Stadtgebiet Schwandorf bzw. im Landkreis Schwandorf Flächen vorhanden sind, die den Behörden nicht bekannt und somit nicht im Altlastenkataster erfasst sind.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Bewertungsgrundstück als altlastenfrei eingestuft.

Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Lasten werden – wenn vorhanden – in Abteilung II des Grundbuches eingetragen. In Abteilung II des relevanten Grundbuchblattes waren keine entsprechenden Eintragungen vermerkt.

4.4. Lagemerkmale

Bundesland
Regierungsbezirk
Landkreis

Bayern
Oberpfalz
Landkreis Schwandorf

Makro- und Mikrolage

Schwarzhofen ist ein Markt im Oberpfälzer Landkreis Schwandorf im bayerischen Regierungsbezirk Oberpfalz. Es ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Neunburg vorm Wald mit den vier Mitgliedsgemeinden Dieterskirchen, Neukirchen-Balbini, Schwarzhofen und Thanstein. Der Markt Schwarzhofen befindet sich in der Region Oberpfalz-Mitte im Naturpark Oberpfälzer Wald, etwa fünf Kilometer nordwestlich von Neunburg vorm Wald; der Ort (370 m ü. NHN) liegt am von Osten nach Westen fließenden Fluss Schwarzach und ist von bewaldeten Höhen

umgeben. Die Nachbargemeinden sind Niedermurach, Dieterskirchen, Neunburg vorm Wald und Altendorf. Schwarzhofen hat 24 Gemeindeteile.

Im Jahr 1946 wurde die Gemeinde Schwarzeneck eingegliedert, am 1960 kam Demeldorf hinzu. Haag bei Schwarzhofen und Uckersdorf folgten im Zuge der Gebietsreform in Bayern 1972, Zangenstein wurde 1978 eingemeindet.

Der naturbelassene Fluss Schwarzach ist für Boots- und Kanufahren geeignet und als hervorragendes Angelgebiet bekannt. Die Lage im Oberpfälzer Wald und die Nähe zur Oberpfälzer Seenplatte sind wichtige Naherholungsfaktoren in der Region. Pferdefreunde finden umfangreiche Reitmöglichkeiten, die Bewirtungs- und Beherbergungsbetriebe haben eine große Tradition. Im Marktgemeindegebiet gibt es ein gut ausgebautes Straßen- und Wegenetz, einschließlich abwechslungsreicher und sehr gut ausgewiesener Wander- und Fahrradwege. Überregional: (Bayerisch-Böhmischer Freundschaftsweg, Main-Donau-Weg, Schwarzsachtal-Radweg) und regional mit eigener Karte. In Zangenstein befindet sich die gleichnamige Burgruine.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Zangenstein am östlichen Ortsrand direkt an der Ortsdurchgangsstraße.

Verkehrsinfrastruktur

Stadtgebiet (Quelle: wikipedia, Stand 31. Dezember 2025)

• Fläche des Gemeinde-/Marktgebietes	36,11 km ²
• Bevölkerungsdichte	39 Einwohner pro km ²
• Einwohner	1.364

Entfernungen (ca.-Angaben)

• Schwandorf	24 km
• Schwarzenfeld	23 km
• Nabburg	17 km
• Rötz	17 km
• Cham	33 km
• Oberviechtach	13 km
• Weiden i. d. OPf.	44 km
• Amberg	45 km
• Regensburg	56 km
• Nürnberg	113 km
• Flughafen Nürnberg	113 km
• DB-Bahnhof	in Schwandorf und Bodenwöhr vorhanden
• Busverkehr	Regionalbuslinien in unmittelbarer Nähe vorhanden

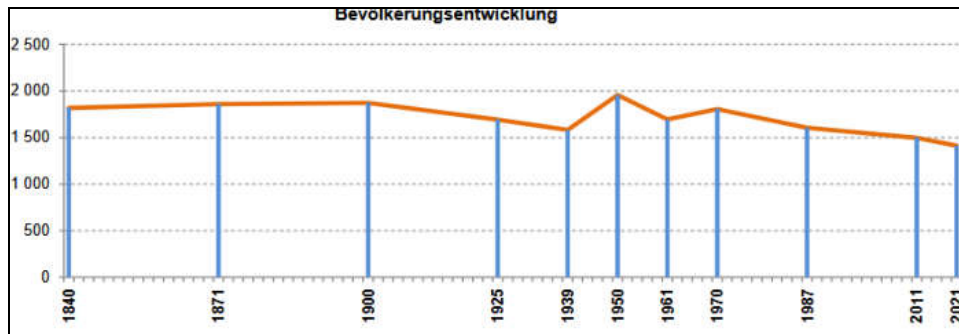
Verkehrsanbindungen mit PKW bestehen über die Autobahn BAB A93 (Anschlussstelle Nabburg) und hier über die Staatsstraße 2040 (Nabburg nach Neunburg v. Wald) sowie über die Deutsche Bahn mittels des Bahnhofs in der Stadt Schwandorf oder dem Bahnhof Nabburg.

Voraussichtliche Einwohnerentwicklung in Schwarzhofen 2019 bis 2033

Für Schwarzhofen wird von 2019 bis 2033 eine sinkende Bevölkerungsentwicklung von ca. -7 % prognostiziert, für den Landkreis Schwandorf im gleichen Zeitraum ca. +7,0 % (Freistaat Bayern ca. +4,7 %):

Einwohner 2019: 1.407
Einwohner 2021: 1.413
Einwohner 2022: 1.381
Einwohner 2023: 1.409
Einwohner 2025: 1.364
Einwohner 2033: 1.310 (Statistisches Landesamt Bayern)

Zwischen 2012 und 2021 sank die Einwohnerzahl von 1464 auf 1413 um 51 Einwohner bzw. um -3,6 %.



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik

Diese Entwicklung ist in der Regel für die Ertragskraft eines Makrostandortes von Relevanz. Zurückgehende Einwohnerzahlen deuten auf tendenziell unattraktivere wirtschaftliche Rahmenbedingungen hin, mit verursacht durch die Nähe zu wirtschaftsstarken Ballungsräumen (Regensburg, Nürnberg/Fürth/Erlangen – Stichwort: Wegzug in die Ballungsräume) und den damit verbundenen Wegzügen.

Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

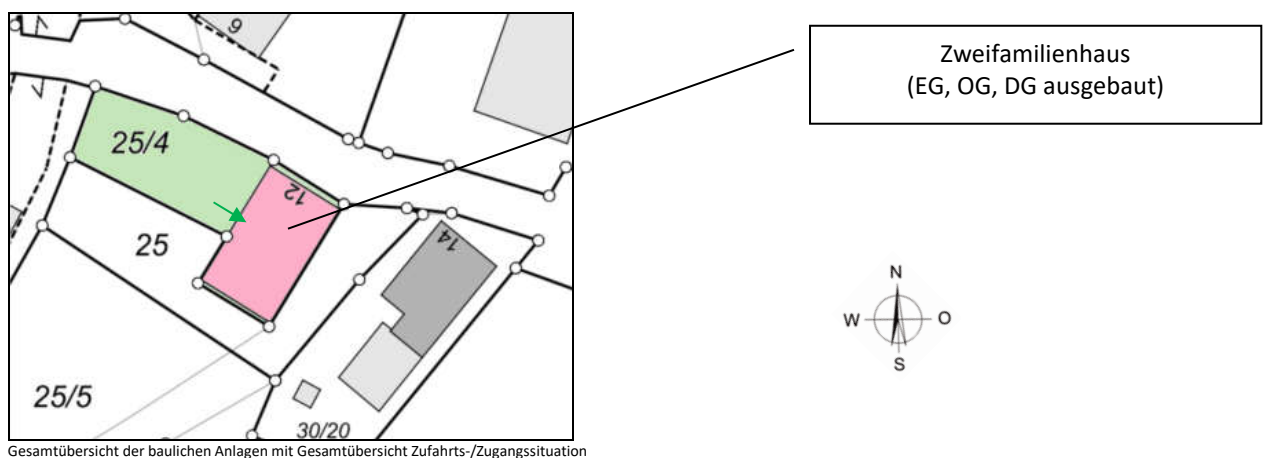
- Wohnlagequalität
Einfache Wohnlage im östlichen Ortsrandbereich von Zangenstein, einem kleinen Ortsteil von Schwarzhofen, zwar direkte Lage an der Ortsdurchgangsstraße, jedoch durch die starke ländliche Prägung des Wohnstandortes ohne wesentlichen Durchgangsverkehr, überwiegend Anwohnerverkehr, vergleichbare Umgebungsbebauung als Mischbebauung mit Hofstellencharakter sowie Ein-/Zweifamilienhäuser mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Es liegt Ortsrandlagecharakter vor, östlich befinden sich reine landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Geschäftslagequalität
Entfällt, da Mischgrundstückcharakter, es liegt keine Geschäftslage vor.
- Einkaufsmöglichkeiten
In unmittelbarer Nähe sind keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, nächste nennenswerte Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in Neunburg vorm Wald, Nabburg, Schwarzenfeld sowie in Oberviechtach vorhanden, nur mit Kfz erreichbar.
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz
Für diese ländliche Lagequalität üblich einfache Nahversorgung mit ÖPNV vorhanden, Behörden, Kindergärten, Schulen etc. sind erst in Neunburg vorm Wald, Schwarzenfeld und Schwandorf erreichbar, Bushaltestelle der Linie 133 (Pullenried-Oberviechtach-Neunburg vorm Wald) sowie Linie 6273 (Nabburg-Oberviechtach-Schönsee) fußläufig (ca. 100 m) erreichbar.
- Emissionen
Sehr geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.
- Immissionen
Sehr geringe Lärmimmissionen trotz der direkten Lage an der Ortsdurchgangsstraße (Hammerstraße), bodenrichtwerttypisch (siehe Bodenwertermittlung). Durch die direkte Lage nahe an landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb zu rechnen. Zudem befindet sich eine Stromgewinnung an der Schwarzach (Zangenstein 10).
- Weitere öffentliche Infrastruktur
Nennenswerte Infrastruktur mit Freibad, Grundschule (Dr.-von-Ringseis-Grundschule in Schwarzhofen), Mittelschule, Gymnasien und Realschulen, Kindertagesstätten, Behörden, Bahnhof etc. in Neunburg vorm Wald, Schwarzenfeld oder Schwandorf vorhanden.

4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform
 - Grundstück mit leicht ungleichmäßigem Grundstücksgrenzverlauf, jedoch für die vorliegende Wohnnutzung nicht nachteilig, L-förmig geschnitten.
 - Direkter Straßenanschluss gegeben (Nordostseite).
 - Nach Westen fast direkter Anschluss zur Schwarzach vorhanden (Kanal).
 - Sonst keine Besonderheiten erkennbar.
- Oberflächengestalt
 - Nahezu eben, kein nennenswerter Höhenniveauunterschied zur Erschließungsstraße erkennbar.
 - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden.

Übersicht der baulichen Anlagen



Abmessungen

- Straßenanschlussseite Ortsdurchgangsstraße Hammerstraße (Nordostseite) ~ 34 m
- Maximale Grundstückstiefe (Nordosten nach Südwesten) ~ 18 m
- Maximale Grundstücksbreite (Nordwesten nach Südosten) ~ 34 m
- Höhe über NN ~ 374 HM

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

Hinweis: Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Straßenverbindung Hammerstraße – An der Schleif (Privatweg).

Grundstückszufahrt

Grundstückszufahrt nur von Nordosten aus möglich, jedoch keine angelegte Zufahrt vorhanden; Zufahrtsstraße zum Bewertungsobjekt als öffentlich gewidmete Erschließungsstraße vorhanden. Der Gebäudezugang (grüner Pfeil) erfolgt nordwesttraufseitig, das Gebäude befindet sich giebelseitig zur Erschließungsstraße.

Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind diesbezüglich vorhanden bzw. erkennbar (z. B. Geh- und Fahrrecht o. ä.). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Bewertungsgrundstück fast an den südöstlichen bzw. südwestlichen Grundstücksgrenzen steht und die erforderlichen Grenzabstände nicht einhält. Dies ist jedoch durch die Historie begründet, da sich das Objekt lt. Antragsteller ehemals im Eigentum eines der südwestlich gelegenen Nachbargrundstücke und danach im Besitz der Gemeinde (Gemeindehaus) befand.

Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutach-

tens. Wertrelevante Rissbildungen am Gebäude wurden augenscheinlich nicht festgestellt, es wird von normal tragfähigen Baugrund im Rahmen der üblichen Verkehrswertanschauung ausgegangen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Gebäudefassaden umfangreiche Rissbildungen (teils netzartig) aufweisen, bei denen davon ausgegangen wird, dass diese auf die anzunehmende Mischbauweise zurückzuführen sind. Bei solch alten Gebäudesubstanzen ist dies nicht ungewöhnlich.



Südliche Giebelseite mit Fassadenrissen und Putzabplatzungen mit sichtbarer Ziegelmauerwerkstruktur

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

Wohn- und Nutzflächen sowie sonstige Flächenarten in Anlehnung an die WoFIV/DIN277	303,54 m ²
Gerundet	304 m ²
- Davon als Nutzungs- und sonstige Flächenarten zu deklarieren (südwestlicher Teil EG)	Ca. 34 m ²
- Davon Wohnfläche (Rest EG)	Ca. 71 m ²
- Davon Wohnfläche OG	Ca. 116,5 m ²
- Davon Wohnfläche DG	Ca. 82,5 m ²

Nutzungs- und sonstige Flächenarten

Die Nutzungsflächen wurden ebenfalls aus den vorliegenden Planunterlagen entnommen.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

Nutzungs- und sonstige Flächenarten rd.	34 m ²
---	-------------------

Grundflächenfaktor (= Verhältnis Wohnfläche zu Grundfläche)

Verhältnis Wohnfläche Erdgeschoss zu Grundfläche Erdgeschoss:

Wohnfläche OG = ca. 116,5 m²

Grundfläche (BGF) OG = ca. 165 m²

Grundflächenfaktor: Wohnfläche OG = ca. 116,5 m² : Grundfläche OG = 165 m² = ca. 0,71 (schlechter Ausnutzungsgrad → üblich sind um 0,75 – 0,80, bei Außenwandstärke 30 cm). Ursache: Außenwandstärken von ca. 50 - 60 cm → Wfl.-Minderung gegenüber 30 cm Außenwandstärke: ca. 10,5 m²; Grundflächenfaktor wäre dann: 116,5 m² + 10,5 m² = 127 m² : 165 m² = 0,77 (dann plausibel).

Abschließende Bemerkungen zum Grundriss sowie zur Gesamtkonzeption

- Nicht zeitgemäße, zum WE-Stichtag unzumutbare Grundrisslösung (altbautypisch)
- Teilweise Durchgangsräume vorhanden, kann jedoch geändert werden
- Objekt ist energetisch nicht zeitgemäß (baujahrestypisch)
- Bausubstanz mit umfangreichen, erkennbaren Baumängeln und Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau
- Ausrichtung der Wohnräume entsprechend der Nutzung teilweise sinnvoll positioniert oder änderbar
- EG und OG mit ausreichenden bis großzügigen lichten Raumhöhen, DG gering bemessen (siehe auch nachstehenden Absatz)
- Keine Terrasse vorhanden
- Kein Balkon vorhanden
- Keine Garage vorhanden (jedoch platztechnisch Alternative realisierbar)
- Nur Teilunterkellerung vorhanden, jedoch lt. Antragsteller zugeschütteter Gewölbekeller

Lichte Raumhöhen (LH - ab Oberkante Fertigfußboden OK FFB) – siehe auch Wfl.-Berechnung

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

Gemäß Aufmaß

Teil-Kellergeschoss	Nicht bekannt (lt. Antragsteller alter Gewölbekeller unterhalb des Treppenhauses)
Erdgeschoss	ca. 2,29 m – 2,46 m (üblich ab 2,40 m), überwiegend ca. 2,34 m – 2,46 m
Obergeschoss	ca. 2,47 m – 2,62 m (üblich ab 2,40 m), überwiegend ca. 2,54 m – 2,62 m
Dachgeschoss	Überwiegend ca. 2,06 m – 2,24 m (üblich ab 2,40 m)
Spitzbodengeschoss	Nicht ausgebaut.
Kniestockhöhen DG	Überwiegend ca. 0,64 – 0,75 m, teilweise ca. 1,00 m.

Fazit: Keine zeitgemäßen Raumhöhen im DG, im EG und OG ausreichend; üblich sind um 2,40 – 2,45 m!

Hinweis: Das DG kann zur Verbesserung der lichten Raumhöhen durch Öffnung der bestehenden Deckenverkleidungen zwischen den Hauptsparren noch räumlich bis zum First erhöht werden. Diese muss im Zuge der Ansicht des Dachgebälks wegen Holzwurmbefall vermutlich in diesem Zuge freigelegt werden, um das Schadensausmaß zu bestimmen und die Befallbeseitigung vornehmen zu können.

Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten (lt. Pläne)

Befestigte Freiflächen

Zufahrt: ---
Terrasse: ---
Balkon: ---

Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277 (2016)

Berechnungsunterlagen über die BGF der baulichen Anlagen standen nicht zur Verfügung, Entnahme der Daten aus den Planunterlagen und Plausibilisierung über die Aufsummierung der Innenraummaße.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

Zweifamilienhaus

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 495 m²

Nebengebäude

Keine vorhanden.

5.3. Bauausführung / Baubeschreibung

Präambel

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

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

Zweifamilienhaus

Fundament	Nicht bekannt.
Außenwände	
Innenwände	
Brandwände	Massivbauweise, Bruchstein- bzw. Misch- oder Ziegelmauerwerk, im EG ca. 70 cm, Innenwände in unterschiedlichen Wandstärken, im EG stark erhöhte Innenwandstärken (siehe

	Plankopien in Anlage 4), abgesetzter Sockelbereich, Außenwände teilweise mit, teilweise ohne Heizkörpernischen.
Kamin	Lt. Plan ein- oder zweizügiger Kamin vorhanden, Kaminkopf augenscheinlich eingelecht (vermutlich Titanzinkblech oder Kupferverblechung).
Decken	Holzbalkendecken mit Lattung, im EG teilweise Gewölbedecken.
Dach	Satteldachstuhl (Dachneigung lt. Schnittzeichnung ca. 45 Grad), sichtbare Sparren- und Pfettenköpfe, Ortgangkanten ohne Verblechung (Ortgangziegel), Firstziegel, Dachunterseite Holzlattung (gestrichen), Dacheindeckung mit Ziegel- oder Betondachsteinen o. ä., Dachrinnen und Regenfallrohre in Eisenblechdurchführung o. ä., beidseitig Schneefanggitter vorhanden, keine Dachgauben.
Treppen	
• Innentreppen	EG zu OG: Einläufige, gegenläufig gewendelte U-Treppe, ohne Zwischenpodest, Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen, Massivholzhandlauf. OG zu DG: Ebenfalls einläufige, gegenläufig gewendelte U-Treppe, ohne Zwischenpodest, Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen, Massivholzhandlauf. DG zu SB: Einfache Holztreppe, einläufig, gerade. Hinweis: Die Treppenanlagen sind stark abgenutzt, die Treppenstufen teilweise durchgetreten.
• Außentreppen	Keine vorhanden.
Türen	Hauseingangstüre: Alte Massivholzhaustür mit Glasfläche, Massivholzzarge. Kellerzugangstüre: Entfällt, da nicht unterkellert (Gewölbekeller zugeschüttet). Innentüren: Teilweise keine Innentüren vorhanden (da rohbauähnlicher Zustand), ansonsten alte und einfache Holztüren an Holzzargen.
Fenster	Alte Holzfenster mit älterer Isolier- oder Verbundverglasung, keine Rollläden, Fensterbänke innen überwiegend Holzplatten, außen keine erwähnenswerte Fensterbänke vorhanden.
Bodenbeläge	EG: Überwiegend Bodenbeläge entfernt, teilweise Fehlbodenbereiche geöffnet und im baustellenartigen Zustand, Flur/TH Fliesen, Heizungsraum teilweise Fliesen. OG: Allesamt austauschwürdige Bodenbeläge, teilweise gestrichen Holzlatteböden, Sanitär-raum im Reihenverband gefliest, Flur/TH Holzlatteböden. DG: Alter PVC-Boden (Mittelraum), ansonsten einfacher Holzbretterboden.
Wandbehandlung	Überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise Fliesenverkleidung (Bad OG raumhoch gefliest), im Treppenhaus Holzlatteverkleidung (Nut/Feder).
Deckenbehandlung	Überwiegend verputzt und gestrichen oder nur gestrichen, teilweise sichtbare Holzbalkendeckenverlattung, teilweise Gewölbedecken (verputzt und gestrichen oder nur gestrichen), teilweise Holzdecken.
Sanitäranlagen	EG: Öltankraum Wasseranschluss vorhanden (Kaltwasser), Heizungsraum Emaille-Waschbecken mit Kaltwasseranschluss, Durchlauferhitzer. OG: Küche mit Wasseranschluss, Bad mit Keramik-Einzelwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss (EHMB), Boden-WC mit einfacher Druckspülung, Einbaubadewanne mit seitlicher Verfließen, Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss (wandseitig montiert), Bad augenscheinlich aus den 1970er Jahren, Handtuchring wandseitig montiert, Waschmaschinenanschluss vorhanden. DG: Entfällt.

Heizungsanlage	Defekte Heizungsanlage Öl-Zentralheizung, Viessmann Vitola (Baujahr lt. Kaminkehrer 1974), Heizkörper mit Thermostatventilen, alter Schwedenofen im DG (Holzbefuerung), Küchenherd im OG, alte PE-Öltanks im Öltankraum.
Elektroausstatt.	Einfache elektrische und nicht mehr zum WE-Stichtag zeitgemäße Ausstattung (Steckdosen, Lichtauslässe, Elektroverteiler, FI-Schutz, Antennenanschlüssen etc.).
Außenanlagen	Überwiegend stark ungepflegte Außenanlagen ohne wesentliche Pflege, kein Zufahrtsbereich vorhanden, verwilderter Gartenbereich mit ungepflegten Obstbaumbestand (ähnlich Streuobstwiese), einfacher Holzlattenzaun an Granitsockeln; Zugangsbereich zum Haus mit Betonpflaster Spezialverband in Halbverbandverlegung verlegt.
Sonstiges	Es lagert diverses Baumaterial im Haus (z. B. Dämmmaterial).

Besondere Bauteile, bauliche und sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert)

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

Schwedenofen DG	200 €
Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen	200 €

5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden

Die auf dem Grundstück vorhandene bauliche Anlage wurde stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde beim Ortstermin festgestellt, dass die baulichen Anlagen zum WE-Stichtag aufgrund des beim Ortstermin festgestellten bauschadens- und baumängelbehafteten Zustands und der unterlassenen Instandhaltung trotz des teilsanierten/teilmodernisierten Zustands maximal nur für sehr einfache Wohnansprüche nutzbar ist, die Flächen im EG sowie im DG sind nicht mehr nutzungsfähig. Eine vollständige wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit mit einfachen bis mittleren Wohnraumanforderungen ist aus der Sicht des SV erst nach diversen Investitionen möglich.

Gemäß vorliegender Informationen sowie Eindrücke beim Ortstermin lagen u. a. folgende Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungssau vor:

- Insgesamt stark abgenutzter Allgemeinzustand, insbesondere im Innenbereich
- Ausbesserungsarbeiten Gebäudefassade (Fassadenrisse)
- Gebäudetechnik ist überwiegend erneuerungsbedürftig (z. B. Heizungsanlage defekt)
- Austauschwürdige Fenster bzw. Haustür
- Bodenbeläge sind vollständig erneuerungsbedürftig
- Veralterte Sanitäranlagen
- Innenausbau ist zu erneuern
- Sämtliche wesentlichen Bauteile genügen nicht den Anforderungen von Schall- und Wärmeschutz (z. B. Außenwände, Decken, Dach, Fenster, Türen, Leitungsbereiche, Trennwände etc.)
- Überprüfung der Dacheindeckung auf Dichtigkeit
- Überprüfung des Dachstuhls (tierischer Schädlingsbefall) mit Berücksichtigung von Kosten (Bildokumentation siehe folgende Seite)



- Fertigstellung des Innenausbaus im Erdgeschoss



- Überprüfung der Elektrik mit Anpassung oder zumindest überwiegend Teilerneuerung
- Erneuerung der Treppenanlage (z. B. Stufen stark durchgetreten)



- Grobüberarbeitung der Außenanlagen



Die vorstehend genannten Baumängel bzw. Bauschäden bzw. der allgemein nicht nutzungsfähige Ausstattungszustand waren zum Wertermittlungstichtag zu beseitigen. Hierbei wird das Wohngebäude nicht an die Anforderungen aktueller und moderner Wohn- und Lebensverhältnisse angepasst, denn hierfür wäre eine umfassende Modernisierung notwendig.

Im vorliegenden Fall ist es jedoch nicht zielführend, eine umfangreiche Sanierungsberechnung anzusetzen, da nur geringe Kostendifferenzen aufgrund von Unwägbarkeiten bei Sanierungsvorhaben solcher Gebäude das Ergebnis erheblich verfälschen können.

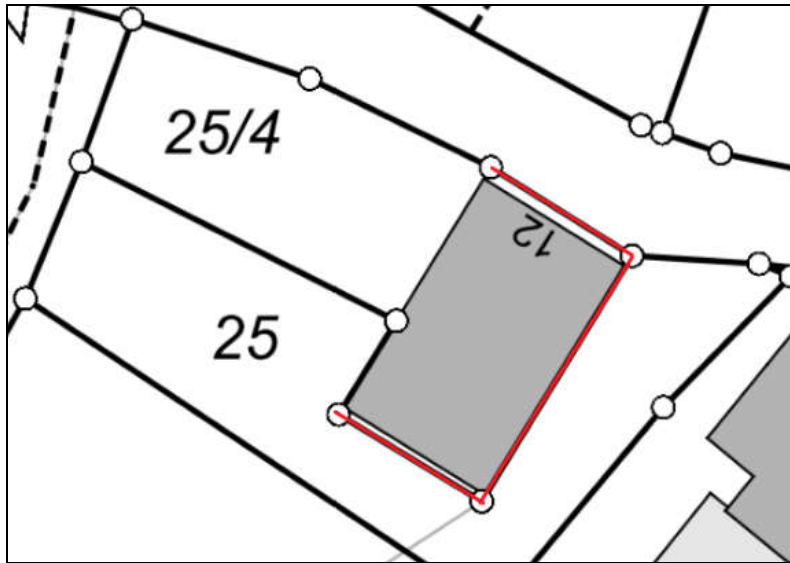
Stattdessen werden Erfahrungswerte berücksichtigt, welche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für solch schadensbehaftete Gebäude in der Regel bezahlt werden. Es handelt sich hier um sog. Gebäuderestwerte, welche je nach Objektzustand und Objektstandort variieren können.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit einer zunehmenden Standortqualität (in der Summe repräsentiert durch die Bodenwerthöhe der jeweiligen Lage) solche alte und schadensbehaftete Gebäudesubstanzen beseitigt und durch einen Neubau ersetzt werden.

Im vorliegenden Fall kommt jedoch im Wesentlichen aus zwei Gründen ein Gebäudeabbruch nicht in Frage:

- Ein Gebäudeabbruch zerstört den wesentlichen Anteil am Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks und mindert den verbleibenden Bodenwert um die Abbruchkosten; dies würde im vorliegenden Fall aufgrund des niedrigen absoluten Bodenwerts (geringe Grundstücksfläche bei niedrigem Bodenwertniveau) sogar zu einem negativen Verkehrswert führen, was wirtschaftlich nicht sinnvoll wäre.
- Durch den Standort des Gebäudes auf der südöstlichen bzw. sehr nahe an der südwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze (keine ausreichenden Abstandsflächen), bei dem von Bestandsschutz ausgegangen wird, könnte eine Errichtung eines Alternativgebäudes an derselben Stelle nicht mehr erfolgen. Aufgrund der geringen

Grundstücksfläche und der L-förmigen Grundstücksform bestehen hier keine Alternativmöglichkeiten für solch eine großflächige Bebauung.



Erfahrungen des SV aus früheren Auswertungen haben gezeigt, dass sehr stark substanzgeschädigte Wohngebäude (analog dem Bewertungsobjekt) meist nur noch sog. Gebäuderestwertanteile aufweisen. Diese lagen je nach Objektsituation meist zwischen 150 €/m² Wfl. (sehr stark geschädigte oder auch unwirtschaftliche Gebäudestrukturen, insbesondere bzgl. lichter Raumhöhen) bis ca. 600 €/m² Wfl. Aufgrund der Gesamtsituation (hohe mögliche Wohnfläche) ist eher von einem Wert am unteren Ende der vorgenannten Bandbreite auszugehen, wobei die einzelnen Geschosse aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten und des Objektzustands unterschiedlich anzusetzen wären.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass ggf. vorgenommene Abzugsbeträge (wenn ausgewiesen) nicht mit tatsächlichen Kosten gleichzusetzen sind, sondern einer möglichen Minderung des Verkehrswertes.

5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Die rechnerisch ermittelte RND ist bei der Verkehrs-/Marktwertermittlung nicht von wesentlicher Bedeutung. Entscheidender ist die Frage, wie lange sachverständig ein Gebäude voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Aus diesen Gründen ist die wirtschaftliche RND der Gebäudeteile anhand des vorgefundenen (geringfügig teilmodernisierten) Bauzustandes und der weiteren technologischen Verwendungsfähigkeit eingeschätzt worden. Hier spielen Faktoren wie moralischer Verschleiß (darunter ist die Abnutzung wegen technologischer Umstände wie z. B. Anforderungen an modernes Arbeiten und Ähnliches zu verstehen) bzw. wirtschaftliche Aspekte bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes eine weitaus größere Rolle.

Für die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gibt es grundsätzlich ein Berechnungsschema, welches bei Modernisierungsintervallen Verwendung finden kann. Im vorliegenden Bewertungsfall ist dies aufgrund des hohen Alters der vorhandenen Teilmodernisierungsmaßnahmen nicht mehr sinnvoll.

Wenn man davon ausgeht, dass das Gebäude nicht als Abbruch einzustufen ist, muss man sich zwangsläufig die Frage nach einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer stellen. Der SV geht davon aus, dass zwar eine nachhaltige Nutzung nicht mehr möglich ist, jedoch rein rechnerisch eine sog. Gebäuderestnutzungsdauer im Sinne eines Gebäuderestwertes durchaus noch angemessen ist. Hier ist ein Zeitraum von z. B. 10 Jahren als marktgerecht anzusehen. Dieser Zeitraum bedeutet, dass das Gebäude im Sachwertverfahren einen ebenfalls geringen Gebäudewertanteil erhält (sehr hohe Alterswertminderung), und nicht bei einer RND von 0 Jahren gegen 0 € gerechnet wird.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

Vorteilhaft sind beim Bewertungsobjekt folgende Umstände:

- Die lichten Raumhöhen im EG und OG erlauben den Einbau alternativer Heizungslösungen (z. B. einer Wärmepumpe mit Fußbodenheizungssystem als Flächenheizung)
- Die Raumaufteilung kann mit Wanddurchbrüchen noch aktuellen Anforderungen angepasst werden
- Es kann auch nur ein Teil der Gebäudeflächen zum Ausbau vorbereitet werden (z. B. EG und OG)

Im Endeffekt dürfte der Gebäuderestwert einem stark verminderten Rohbauanteil entsprechen.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

Wohngebäude in Massivbauweise werden üblicherweise mit einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren angesetzt. Die wirtschaftliche RND wird unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen, der vorgefundenen Objektkonzeption und unter Berücksichtigung der zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohngebäude daher wie folgt geschätzt:

Bemessungsjahr (= Jahr des WE-Stichtags)	2026	
Baujahr (fiktiv)	1956	
Alter des Gebäudes (fiktiv)	70 Jahre	
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
„Rechnerische“ wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre	
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre

5.6. Hinweise zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) / energetische Beschaffenheitsmerkmale

Die zuletzt gültige EnEV 2014/2016 wurde November 2020 in das "Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)" integriert. Das GEG löste die bisherigen drei Energieregeln EnEG 2013, EnEV 2014/2016 und das EEWärmeG 2011 ab, diese wurden in das GEG integriert.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

Im vorliegenden Fall ist ein Austausch der Heizungsanlage sofort erforderlich, da die Heizungsanlage defekt ist. Es befinden sich im Dachgeschoss ein Kaminschwedenofen sowie im Obergeschoss ein Küchenherd. Aufgrund der Tatsache, dass das Wohngebäude umfangreich zu revitalisieren ist, wird davon ausgegangen, dass in diesem Zuge ein komplett neues Heizungskonzept erstellt wird (z. B. Wärmepumpe o. ä.).

Auswirkung des vorstehenden Gebäudebestandes auf den Verkehrswert

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

- Dämmung des Dachgeschosses und/oder Dämmung oberste Geschossdecke (vermutlich nicht oder unzureichend bzw. teilweise erfolgt)
- Dämmung der Außenwände (nicht erfolgt)
- Dämmung der Kellerdecke als unterste Geschossdecke (entfällt, da Gewölbekeller zugeschüttet)
- Einbau neuer Fenster (nicht erfolgt)
- Dämmung der Wärme führenden Heizungsrohre usw. (wird bei einem Heizungs austausch erfolgen)

In der vorliegenden Bewertung wird das Gebäude mit in allen Wertansätzen entsprechend adäquaten Größenordnungen eingestellt. Dies bedeutet, dass sämtliche Wertangaben das stark sanierungsbedürftige Objekt widerspiegeln, so wie es „liegt und steht“.

Arten der Gebäudeenergieausweise

Man unterscheidet zwischen zwei Arten von Gebäudeenergiepässen: den verbrauchsorientierten und den bedarfs-

orientierten Gebäudeenergieausweis. Beim verbrauchsorientierten Gebäudeenergieausweis wird der zurückliegende, tatsächlich angefallene Energieverbrauch eines Wohngebäudes gemessen - ist also abhängig vom Heizverhalten der Bewohner. Beim bedarfsorientierten Gebäudeenergieausweis wird eine rechnerische Prognose des voraussichtlichen Energiebedarfs erstellt.

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

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

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

Auch hier wird darauf hingewiesen, dass bei einer Neuausrichtung des Objekts eine grundlegende Veränderung der energetischen Situation stattfinden wird. Dies betrifft insbesondere folgende Gewerke:

- Verbesserung der energetischen Situation durch den Einbau zeitgemäßer Fenster- und Türelemente
- Verbesserung der energetischen Situation durch den Austausch der Heizungsanlage
- Verbesserung der energetischen Situation durch eine zeitgemäße Dämmung des Dachgeschosses
- Verbesserung der energetischen Situation ggf. durch Anbringung einer Außendämmung
- Verbesserung der energetischen Situation ggf. durch Einbau einer PV-Anlage zur Stromgewinnung (mit Stromspeicher)

5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

Positive Objektmerkmale

- Einfache und stark ländliche Wohnlage in Schwarzhofen OT Zangenstein
- Ruhige Wohnlage am östlichen Ortsrand gelegen
- Älteres Zweifamilienhaus in konventioneller Massivbauweise
- Durch geringen Bodenwertanteil sowie geringen Gebäudewertanteil sehr geringer Kaufpreisanteil der baulichen Anlagen zu erwarten
- Ausreichende lichte Raumhöhen im EG und OG vorhanden
- Trotz kompakter Grundstücksfläche nach Westen ausreichend Gartenfreiflächen vorhanden, hier besteht die Möglichkeit der Errichtung einer Stellplatzmöglichkeit
- Großzügige Wohnfläche (bei EG als vollwertige Wfl. ca. 221 m² im EG und OG realisierbar)

Negative Objektmerkmale

- Keine Garage vorhanden
- Kein Energieausweis vorhanden
- Bewertungsobjekt umfangreich sanierungs- bzw. renovierungsbedürftig
- Insgesamt energetisch nicht zeitgemäße Bausubstanz
- Geringe lichte Raumhöhen im DG vorhanden
- Grundrisse nicht zeitgemäß, diese sollten bei einem Umbau geändert werden
- Holzwurmbefall im Dachgebälk ist anzunehmen (an mehreren Stellen sichtbare Fraßspuren mit frischem Holzmehl vorhanden)
- Insgesamt ungepflegter Gesamtzustand
- Schwalbennester vorhanden
- Außenanlagen nicht gepflegt

6. Wertermittlung

6.1. Grundsätze

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

6.2. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

6.3. Bodenwert

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Bodenwertermittlung wird für das vorliegende Zwangsversteigerungsverfahren der gesamte Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von insgesamt ca. 412 m² zum relevanten WE-Stichtag 13. Mai 2026 ohne weitere Korrekturen wie folgt für angemessen und vertretbar gehalten (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (2026) – Flst.-Nr. 25/4

23.000 €

6.4. Sachwert

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

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

Gebäudedaten (BGF)

BGF gemäß vorstehender Ausführungen

- Zweifamilienhaus ~ 495 m²

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

Ergebnisübersicht

Ergebnis 1 (Sachwertfaktorenverfahren):	97.000 €
Ergebnis 2 (Vergleichsfaktorenverfahren auf Basis Marktbericht):	98.000 €
Mittelwert beider Verfahren:	Ca. 97.500 €

In Bezug auf den Sachwert ergäbe sich folgender Sachwertfaktor:

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung		121.282 €
Marktanpassungsfaktor	0,80 = -20,00 %	-24.256 €
Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung		97.026 €
Gerundet	Teilergebnis 1	97.000 €

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

Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung (2026) 98.000 €

6.5. Ertragswert

Allgemeines

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

Besonderheit im vorliegenden Bewertungsfall

Im vorliegenden Fall kann das Ertragswertverfahren nicht zur Anwendung kommen, da das Objekt wirtschaftlich nicht mehr nachhaltig nutzbar ist. Der Ansatz der wirtschaftlichen RND soll lediglich den Gebäuderestwert widerspiegeln, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr noch entsprechende Berücksichtigung findet. Im Sinne des Ertragswertes mit nachhaltigen Mieterträgen ist dies nicht gleichzusetzen.

Das unter dem Punkt 6.4 dargestellte Ergebnis von ca. 98.000 € repräsentiert einen Gebäude(rest)wertanteil von

$98.000 \text{ €} - 23.000 \text{ € (Bodenwert)} = 75.000 \text{ €} : \text{ca. } 304 \text{ m}^2 \text{ (Wfl./Nfl.)} = 246,71 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./Nfl. bzw. ca. } 250 \text{ €/m}^2$.

Gebäudewertanteile in dieser Höhe repräsentieren Gebäudestrukturen, welche keine nachhaltigen Erträge erwarten lassen. Das Bewertungsobjekt ist weder nachhaltig vermietbar, noch wird es im Sinne einer Eigennutzung eine nachhaltige wirtschaftliche Verwendung zuzuführen sein. Daher scheidet die Anwendung des Ertragswertverfahrens im vorliegenden Fall ausnahmsweise aus.

7. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Sachwert marktangepasst	98.000 €
Ertragswert marktangepasst	---

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind abschließend wie folgt zu berücksichtigen.

Merkantiler Minderwert wegen Schädlingsbefall in diversen Holzbauteilen:

BoG 1: Angst des Marktes vor unkalkulierbaren Risiken bzgl. der Dachstuhlisanierung: 5 %

Verkehrswertschätzung

Sachwert nach Marktanpassung	98.000 €
BoG 1 (5 % von 98.000 €)	-4.900 €
Verkehrswert ungerundet	93.100 €
Gerundet	93.000 €

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

In Würdigung der obenstehenden Ergebnisse wird der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks, bebaut mit einem Zweifamilienhaus, Hammerstr. 12, 92447 Schwarzhofen-Zangenstein zum WE-Stichtag 13. Mai 2026 wie folgt geschätzt:

Gerundet (Lastenfrei) **93.000 €**
(i. W. Dreieundneunzigtausend Euro)

Zeitwert Zubehör **0 €**
(i. W. Null Euro)

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

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

Folgende Eintragungen sind zu berücksichtigen:

Eintragung in Abt. II

Entfällt.

9. Anlagenteil

ANLAGE 1 – Landkarte

ANLAGE 2 – Stadtplanausschnitt

ANLAGE 3 – Lageplanausschnitt

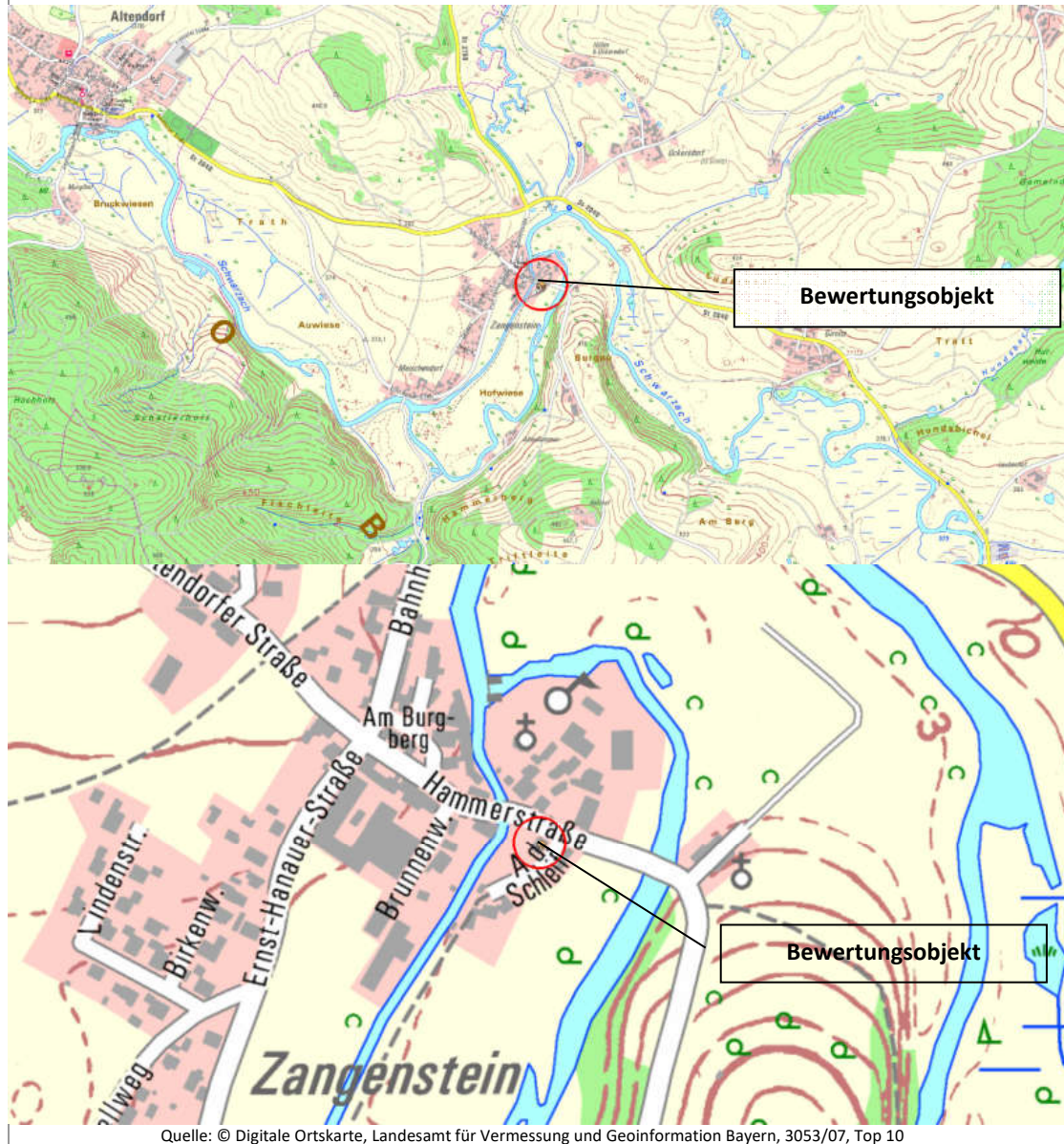
ANLAGE 4 – Gebäudeschnitt/-grundrisse

ANLAGE 5 – Objektfotos

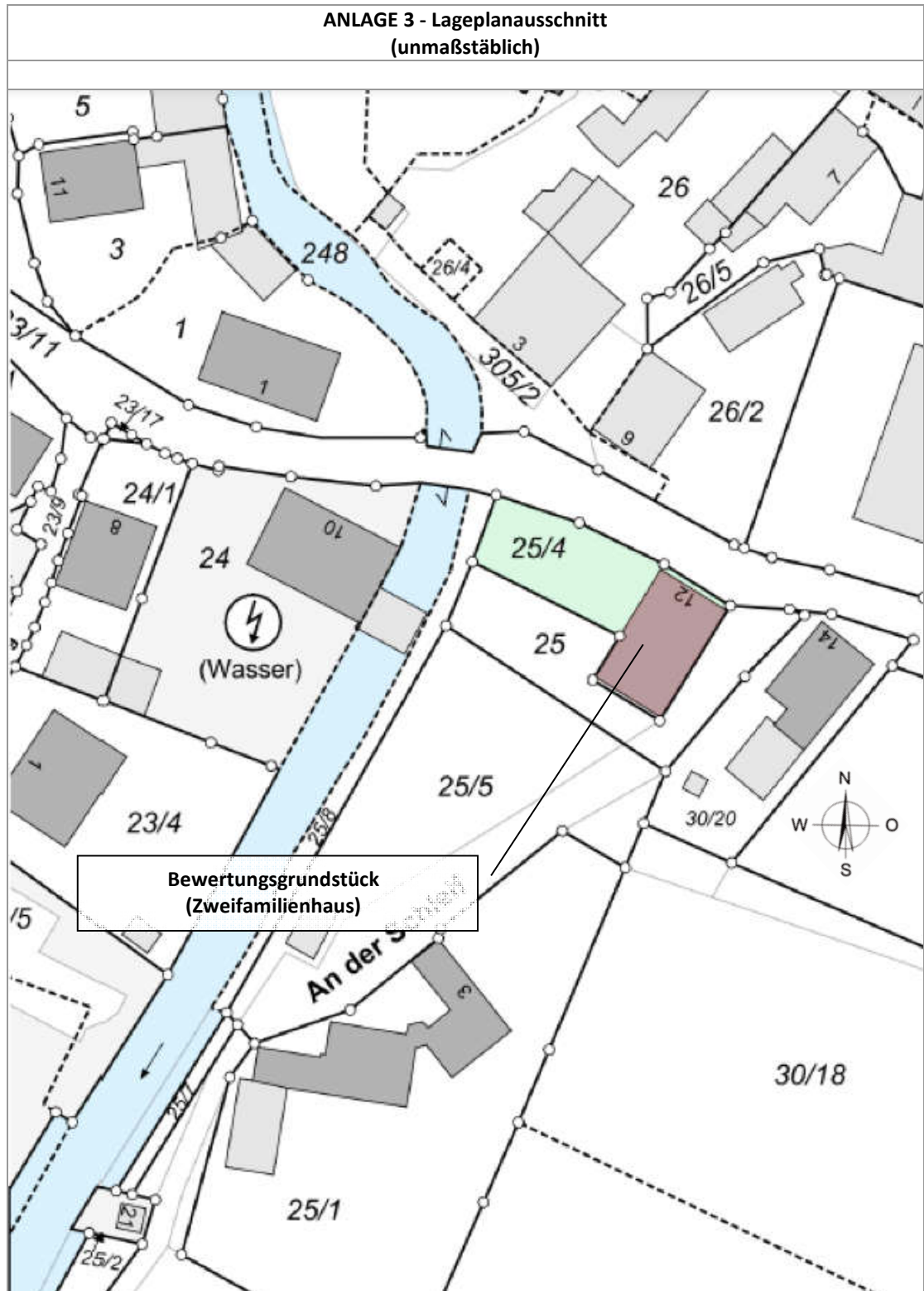
ANLAGE 1 - Landkarte



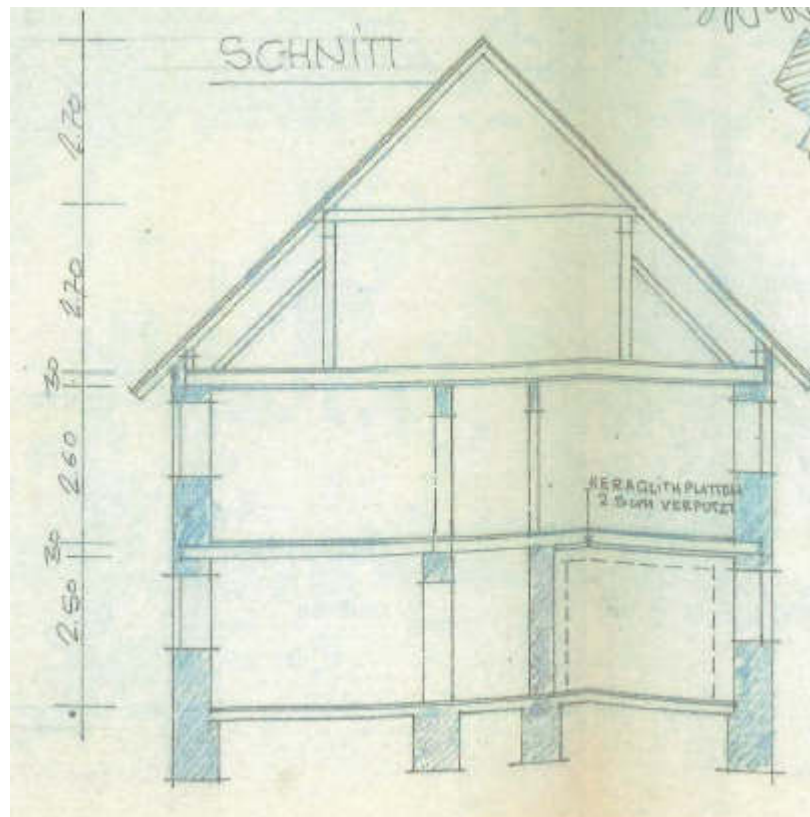
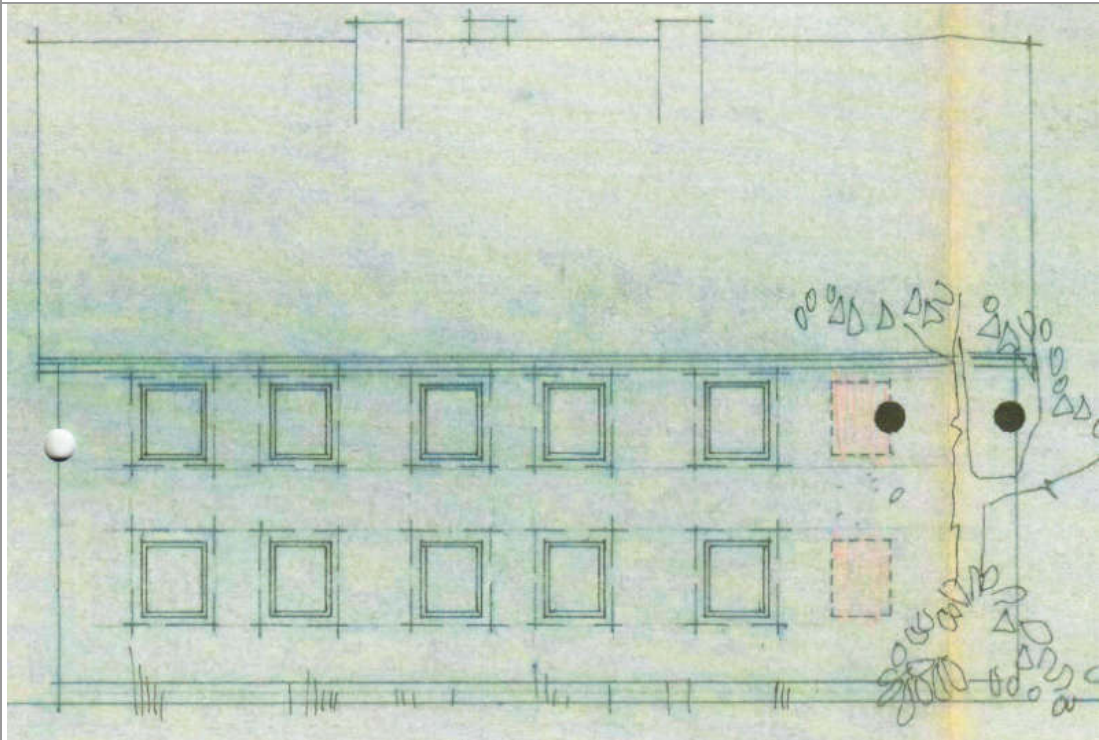
ANLAGE 2 – Ortsplanausschnitte Schwarzhofen OT Zangenstein



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

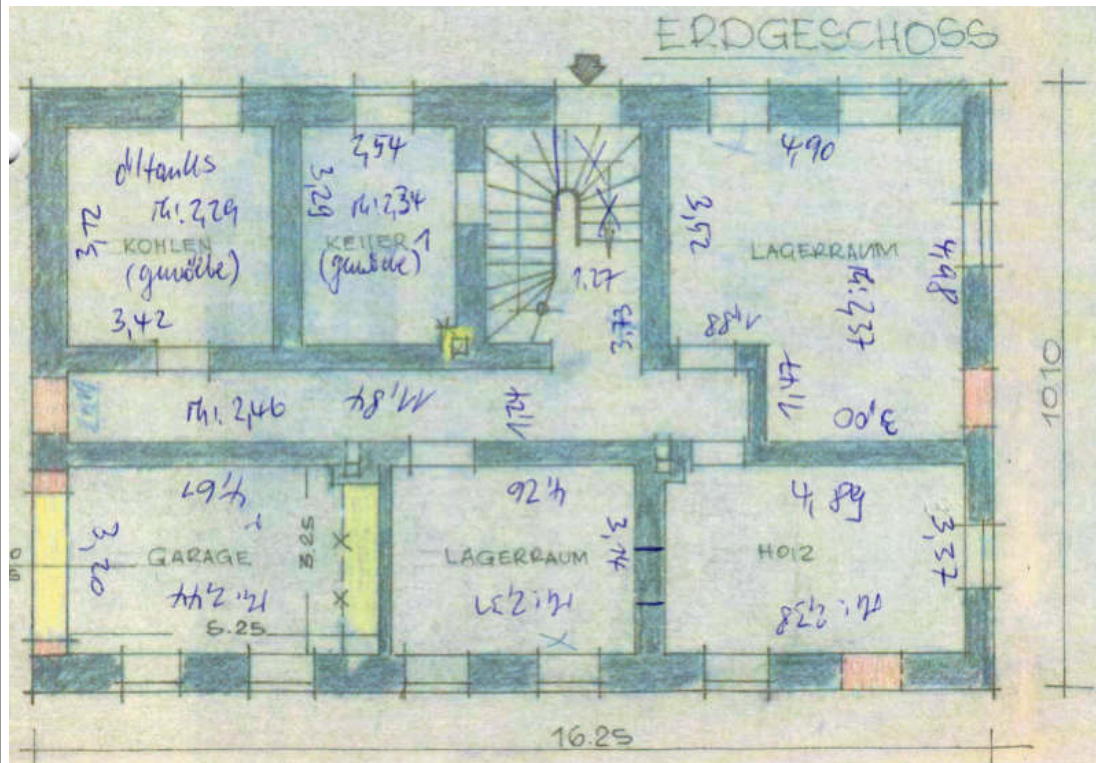


ANLAGE 4
Gebäudeansicht Osten, Schnitt



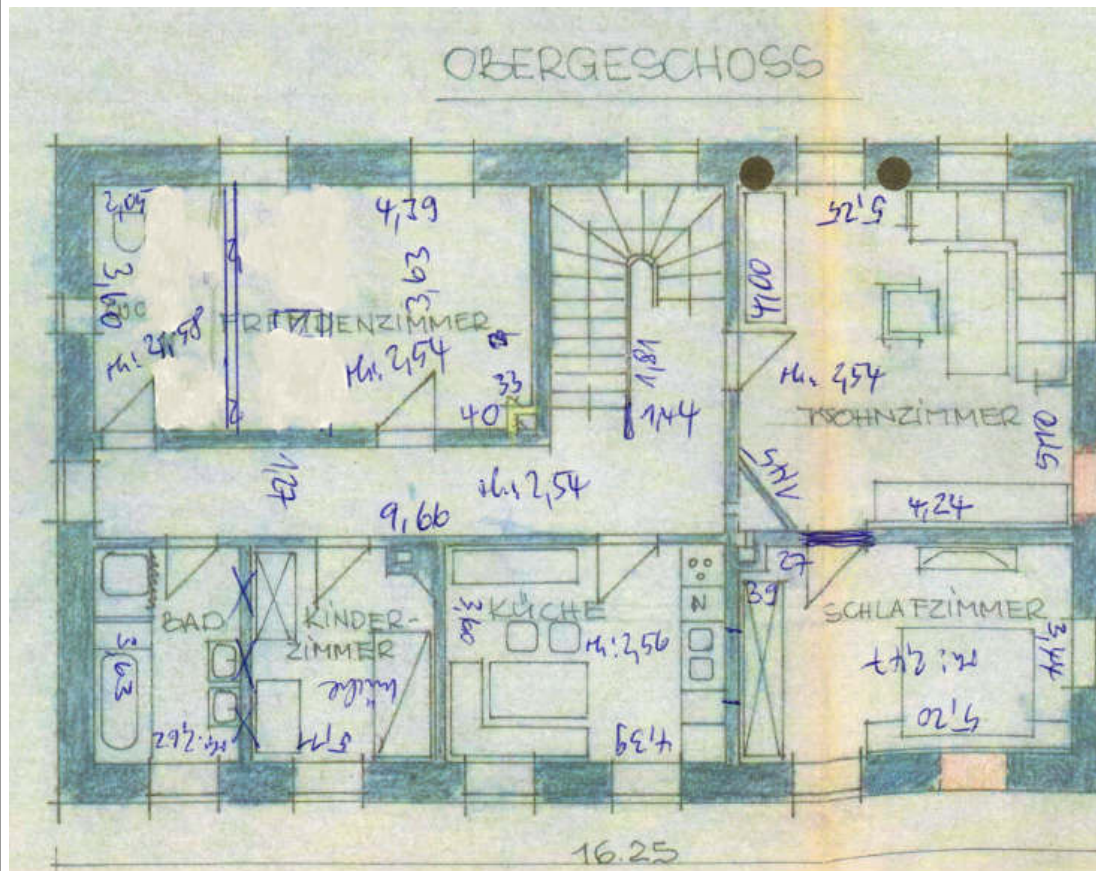
ANLAGE 4 Gebäudegrundriss Teil-KG
Gewölbekeller, lt. Antragsteller in etwa Treppenhausbereich EG.

ANLAGE 4
Gebäudegrundriss EG

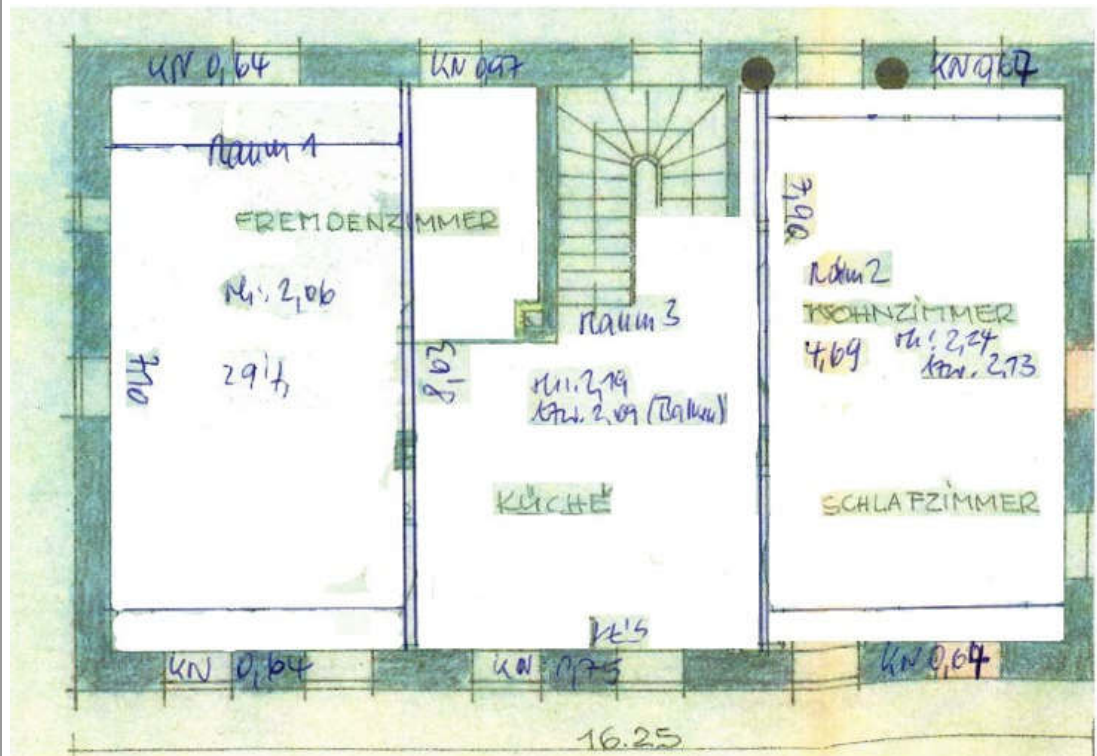


ANLAGE 4

Gebäudegrundriss OG



ANLAGE 4
Gebäudegrundriss DG (Grobsskizze)



ANLAGE 5 - Objektfotos	
Bild 1	
	Gesamtansicht von Nordwesten
Bild 2	
	Gesamtansicht von Nordwesten
Bild 3	
	Gesamtansicht von Südosten

Bild 4	
	Gesamtansicht von Südwesten
Bild 5	
	Zugangsbereich Grundstück
Bild 6	
	Gartenteilansicht

Bild 7	
	Erdgeschoss: Eingangsbereich
Bild 8	
	Erdgeschoss: Eingangsbereich
Bild 9	
	Erdgeschoss: Flur

Bild 10			
		Erdgeschoss: Zimmerbeispiel	
Bild 11			
		Erdgeschoss: Zimmerbeispiel	
Bild 12			
		Erdgeschoss: Öltankraum	

Bild 13			
		Erdgeschoss: Zimmerbeispiel	
Bild 14			
		Erdgeschoss: Heizungsraum	
Bild 15			
		Erdgeschoss: Blick vom Bad in den Flur	

Bild 16	
	Erdgeschoss: Treppenhaus zu OG
Bild 17	
	Obergeschoss: Flur/Treppenhausbereich
Bild 18	
	Obergeschoss: Zimmerbeispiel

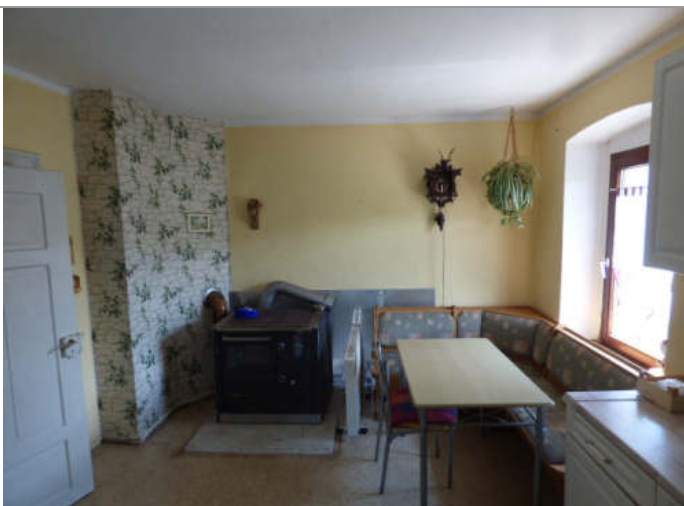
Bild 19	
	Obergeschoss: Zimmerbeispiel
Bild 20	
	Obergeschoss: Balkonansicht
Bild 21	
	Obergeschoss: Küchenansicht

Bild 22			
		Obergeschoss: Küchenansicht	
Bild 23			
		Obergeschoss: Badansicht	
Bild 24			
		Obergeschoss: Badansicht	

Bild 25			
		Obergeschoss: Zimmerbeispiel	
Bild 26			
		Treppenhausebereich OG zu DG	
Bild 27			
		Dachgeschoss: Mittelzimmer	

Bild 28	
Bild 29	
Bild 30	
	Dachgeschoss: Zimmerbeispiel

Bild 31	
	Dachgeschoss: Zimmerbeispiel
Bild 32	
	Detailansicht Dach mit Kamin
Bild 33	
	Ansicht Außenanlagen non Nordwesten gesehen, rechts Schmalstreifen Flst.-Nr. 25/8