

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Termine nur nach Vereinbarung

**Wohnungen im Innenbereich nicht zugänglich
Außenbesichtigung möglich!
Zusammenfassung für Internetveröffentlichung!
Anonymisiert!**

Heinrich-Hertz-Str. 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 www.sv-ploessl.de

Auftraggeber	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
Eigentümer	Anonymisiert
Gutachten Nr.	GGA23-341
GZ-Nr.	1 K 41/23
Objektart	5-Familienhaus mit Doppelgarage
Objektadresse	Balanstraße 9 92224 Amberg
Tag Ortstermin	22. November 2023
Qualitätsstichtag	22. November 2023
WE-Stichtag	22. November 2023



Ansicht von Südwesten (5-Familien-Haus)



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



rev - Recognised European Valuer
der TEGOVA

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

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
CIS-DIA Zert (TGA)

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

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

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG
IBAN: DE42760696110000048887
BIC: GENODEF1SDM

USt-Id.-Nr. DE163440389

Datum 19. Februar 2024

Verkehrswert 665.000 € (lastenfrei, ohne Zubehör)



1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

Gutachten Nr.	GGA23-341
Auftraggeber	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
Gerichts-Aktenzeichen	1 K 41/23
Eigentümer	Anonymisiert
Auftragsdatum	21. August 2023
Objektadresse	Balanstraße 9 92224 Amberg
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag) = Tag Ortsbesichtigung	22. November 2023
Grundstücks- und Gebäudedaten	
Flurstück Nrn.	1501/8
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	705 m ²
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	Mehrfamiliengebäude: ~ 1922 Doppelgarage: ~ 1970 Siehe Seite 18. Bewertungsobjekt ist vermutlich im Innenbereich sowie von außen teilweise ersichtlich teilmodernisiert, nähere Erläuterung siehe unter Punkt GND/RND.
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	~ 101 Jahre ~ 53 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 33 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 33 Jahre
Fiktives Baujahr geschätzt	~ 1976
Gebäuitedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd. Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	~ 743 m ² ~ 36 m ²
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Aufmaß	
– Gesamt	~ 546 m ²
– Davon Wfl. UG/EG/OG	~ 416 m ²
Davon UG (WE 1)	~ 68 m ²
Davon EG (WE 2 + 3)	~ 174 m ²
Davon OG (WE 4 + 5)	~ 174 m ²
Davon Terrasse / Balkon	---
– Nutzungsfläche Doppelgarage	~ 29 m ²
– Nutzungsflächen etc. KG	~ 101 m ²

Sonstiges



Sachverständigenbüro Plössl

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

Gutachten Seite 2



Wert des Zubehörs	Nicht bekannt.
Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw.	
Instandhaltungsstau / Umbaukosten	Siehe u. a. auf Seiten 24 ff.
Sonstige Gegebenheiten	Kein Zutritt zu den Wohnungen.

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	154.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (Vergleichswert)	675.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (Vergleichswert)	683.000 €

Geschätzter Verkehrswert (lastenfrei, ohne Zubehör)	665.000 €
--	------------------

Zubehör	Nicht bekannt.
----------------	-----------------------

Datum 19. Februar 2024





2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Gute Wohnlage in Amberg, Kochkeller
- Älteres, außen teilmodernisiertes, im Innenbereich (Wohnungen) vermutlich teilmodernisiertes, frei stehendes 5-Familienhaus (Baujahr ca. 1922)
- Doppelgarage als Grenzbebauung (Baujahr ca. 1970)
- Massivbauweise
- Außen insgesamt befriedigender Objektzustand, diverser Instandhaltungsstau vorhanden
- Nutzung als 5-Familienhaus (Teilweise Eigennutzung, teilweise Vermietung)
- Vollunterkellerung
- Objekt innen nur im Treppenhaus sowie Dachboden, Kellergeschoss teilweise zugänglich, Wohnungen innen nicht zugänglich
- Grundbuch in Abt. II lastenfrei vorgetragen

2.2. Eigentümer / Auftraggeber

Anonymisiert

Amtsgericht Amberg
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Flst.-Nr. 1501/8 zwecks einer geplanten Zwangsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts, welcher auf den WE-Stichtag übertragen werden soll.

Das Gutachten wurde am 21. August 2023 vom Amtsgericht Amberg gemäß Gerichtsbeschluss vom 21. August 2023 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

2.4. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 22. November 2023 (= Tag des Ortstermins) festgelegt. Im vorliegenden Bewertungsfall sind Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag identisch.

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

2.5. Voraussetzungen

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

2.6. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Baupreisindex, aktueller Stand, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- NHK 2000, Normalherstellungskosten 2000
- Literatur Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", jew. aktuelle Auflage
- Literatur Simon / Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Literatur Gerardy / Möckel / Troff: "Praxis der Grundstücksbewertung"





- Literatur Bayerlein: "Praxishandbuch Sachverständigenrecht"
- Literatur Petersen: "Marktorientierte Immobilienbewertung"
- Literatur Fachzeitschrift GuG: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" mit GuG-aktuell
- Internetportal kleiber-digital als elektronisches Nachschlagewerk

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundstücks Lageplan im Maßstab 1:1.000 (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens)
- Aktuelle unbeglaubigte Grundbuchabschrift des Grundbuchamtes Amberg
- Digitale Fotodokumentation des Ortstermins, auszugsweise als Anlage dem Gutachten beigefügt
- Unterlagen (Gebäudepläne) im ungefähren Maßstab 1 : 100, in den Anlagen teilweise beigefügt
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Amberg

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

- Evtl. Auskünfte der am Ortstermin 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

2.8. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- Ortstermin (Objektbesichtigung): 22. November 2023 von 09:00 – 10:00 Uhr.
- 2. Ortstermin (Objektbesichtigung Vergleichsobjekte): 22. November 2023 von 10:00 – 12:00 Uhr.

Der Innenzutritt wurde dem SV von einem der Eigentümer nur teilweise gewährt. Obwohl der SV beim Ortstermin einen der Eigentümer antraf, wurde ihm trotz schriftlicher Terminladung sowie nochmaliger Nachfrage vor Ort kein Zutritt zu den Wohnungen gewährt. Daher wurde vom SV kein weiterer Ortstermin anberaumt. Beim Ortstermin waren somit folgende Personen anwesend:

- Eigentümer: keiner
- Bernhard Plössl = Sachverständiger (SV)

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

Folgende Gebäudeteile konnten **nicht** besichtigt werden:

- Sämtliche Wohnungen im Innenbereich
- Diverse Kellerräume (verschlossen)
- Dachbodenbereich (teilweise nicht zugänglich, da umfangreich verstellt, siehe Bilder in Anlage 5)

Folgende Gebäudeteile konnten somit besichtigt werden:

- Fassade
- Dach (übliche visuelle Inaugenscheinnahme vom Grundstück aus)
- Kellergeschoss (teilweise, Kellerflur, teilweise Räume)
- Dachboden (teilweise)
- Doppelgarage

Vom SV konnte durch Kurzeinblick in zwei Wohnungen (OG rechts) sowie durch Fenster (Wohnung UG) festgestellt werden, dass diese Wohnungen zumindest teilweise modernisiert oder zumindest renoviert





wurden (Flurbereiche, teilweise Zimmer erkennbar). Inwieweit dies auf alle Innenräume sämtlicher Wohnungen zu übertragen ist, kann vom SV nicht beurteilt werden.

Die Ergebnisse des Ortstermins wurden durch digitale Fotodokumentationen sowie für die Handakten des Sachverständigen schriftlich protokolliert.





3. Gegenstand der Wertermittlung

3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

5-Familienhaus mit Doppelgarage
Balanstraße 9
92224 Amberg

3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 21. August 2023 - Amtsgericht Amberg, aktualisiert auf den WE-Stichtag beim Grundbuchamt Amberg

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Amberg	---	19120	Amberg	1	1501/8	Ca. 705 m ²
Gesamt						Ca. 705 m ²

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

Bestandsverzeichnis

Blatt	Ifd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
19120	1	Balanstraße 9, Gebäude- und Freifläche	Ca. 705 m ²

Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
2.1	Anonymisiert – zu ¼		
2.2	Anonymisiert – zu ¼	1	Auflassung von 2006, Restinformationen nicht wertrelevant
2.3	Anonymisiert – zu ½		

Zweite Abteilung

Bis auf den ZV-Vermerk für das vorstehende Verfahren lastenfrei vorgetragen.

Bewertung der Belastungen in Abt. II

Entfällt.

Dritte Abteilung

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Es lasten noch diverse Buchgrundschulden sowie Zwangssicherungshypotheken auf dem Grundstück. Es wird darauf hingewiesen, dass eine valutierte Restschuld noch Auswirkung auf den zu zahlenden Barpreis haben kann, jedoch nicht auf den Verkehrswert. Hierüber hat sich ein Käufer / Ersteigerer vorher eigenständig zu informieren.

3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Nach einem kurzen Gespräch mit einem der Eigentümer wurden Informationen zu einzelnen Mietverhältnissen bekannt. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass diese Aussagen durch schriftliche Unterlagen nicht belegt wurden. Zudem sind Einzelheiten zu den bestehenden Mietverhältnissen (z. B. Vertragslaufzeiten etc.) nicht bekannt:

Untergeschoss: eigen genutzt (Wohnraumnutzung)

Erdgeschoss links: vermietet (lt. Angaben für 450 € kalt, Wohnraumnutzung)

Erdgeschoss rechts: vermietet (lt. Angaben für 550 € kalt, Wohnraumnutzung)

Obergeschoss links: vermietet (lt. Angaben für 600 € kalt, Wohnraumnutzung)





Obergeschoss rechts: eigen genutzt (Wohnraumnutzung)

3.4. Verwaltung / Rücklagen / Sonstiges

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

3.5. Versicherungswerte

Es liegen keinerlei 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 Amberg/Stadtsteueramt Amberg wurden folgende grundsteuerliche Eckdaten recherchiert:

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!





4. Grundstück

4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Grundstück Flst.-Nr. 1501/8 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Stadt Amberg sowie der Stadtwerke Amberg (Wasser) für die vorhandene Altbausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen als abgerechnet (Straße, Kanalanschluss) anzusehen, die Straße gilt als vollständig bezahlt und abgerechnet.

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Es sind keine besonderen baurechtlichen Gegebenheiten bekannt geworden bzw. erkennbar. Die Grenzbauung der Doppelgarage ist gemäß vorliegender Bauunterlagen behördlich genehmigt.

4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

Baurecht

- Baulinienplan „BL 27 Kugelbühl/Balanstraße und Wörthstraße“
- Datum der Rechtskraft: 12. Januar 1940
- Übergeleitetes Planungsrecht mit Rechtswirkung eines einfachen B-Plans nach § 30 Abs. 3 BauGB mit Festsetzung einer Gebäudefluchlinie zur Balanstraße
- Ansonsten gilt Planungsrecht nach § 34 BauGB (sog. unbeplanter Innenbereich), wonach sich ein neu zu errichtendes Gebäude in die Eigenart der Umgebungsbebauung „harmonisch“ einzufügen hat.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP und Landschaftsplan der Stadt Amberg
- Rechtskraft: 20. September 2019, zuletzt geändert mit Wirkung vom 16. Juni 2023
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem frei stehenden 5-Familienhaus in Massivbauweise (Vollunterkellerung/Untergeschoss, Erdgeschoss/Obergeschoss/nicht ausgebautes Dachgeschoss) sowie mit einer Doppelgarage als beidseitiges Grenzgebäude zulässig bebaut. Es handelt sich um baureifes Wohnbauland.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

- | | |
|----------------------------|---|
| ▪ Gebietsartcharakter | WA (Allgemeines Wohngebiet) |
| ▪ Anzahl der Vollgeschosse | 2-3 |
| ▪ Grundflächenzahl | Entfällt, hier nicht wertrelevant |
| ▪ Geschossflächenzahl | Entfällt, hier ebenfalls nicht wertrelevant |
| ▪ Bauweise | Offen (Länge < 50 m gem. § 22 BauNVO) |

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, da zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlagen kein Stellplatznachweis gefordert wurde.

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Baulasten

Entfällt, da in Bayern kein Baulistenverzeichnis geführt wird.

Denkmalschutz

Entfällt.

Sanierungsgebiet

Entfällt, da Objekt liegt in keinem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)

Entfällt.

Naturschutzgebiet

Entfällt.

Trinkwasserschutzgebiet

Entfällt.

Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife

Entfällt, trotz älterem Gebäudebestand sind die baulichen Anlagen sowohl baulich als auch wirtschaftlich nicht als abbruchreif einzustufen.

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 Altlasten Verdacht festgestellt. Hilfreich ist in diesem Zusammenhang eine Auskunft aus dem Altlastenkataster, hierin ist das Bewertungsobjekt lt. schriftlicher Auskunft vom 5. September 2023 (Stadt Amberg) nicht verzeichnet.

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Grundstück als altlastenfrei eingestuft.

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). Das Bewertungsgrundstück ist hiervon nicht betroffen.

4.4. **Lagemarkmale**

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Oberpfalz
Landkreis: Lage im Landkreis Amberg-Sulzbach, jedoch kreisfreie Stadt

Makro- und Mikrolage

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Verkehrsinfrastruktur

Stadtgebiet (Quelle: wikipedia, Stand 31.12.2022)

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Voraussichtliche Einwohnerentwicklung in Amberg 2000 bis 2030

Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

- Wohnlagequalität
Gute Wohnlage in Amberg am Kochkellerberg/Kugelbühl, einem zentrumsnahen und sehr nachgefragten Wohnviertel südwestlich der Altstadt; Lage gegenüber des Erasmus-Gymnasiums sowie unweit des Max-Reger-Gymnasiums, Hockermühl-Freibad fußläufig erreichbar.
- Geschäftslagequalität
Entfällt, da Wohngrundstück.
- Einkaufsmöglichkeiten
An diesem Wohnstandort gute bis sehr gute Nahversorgung vorhanden (diverse SB-Märkte im Gewerbegebiet an der Fuggerstraße, fußläufig Innenstadt in 20 Minuten erreichbar) vorhanden, weitere größere Einkaufsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet Amberg in größerem Umfang vorhanden.
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz
Sehr kurze Entferungen im Ort vorhanden (Bushaltestelle am Erasmus-Gymnasium, Linie 404, ca. 100 m entfernt), fußläufig erreichbar, Bushaltestellen der Linien 410, 460, 461 am Kaiser-Wilhelm-Ring ebenfalls fußläufig erreichbar (ca. 300 m).
- Emissionen
Geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.
- Immissionen
Insgesamt in der Anliegerstraße sehr geringes Verkehrsaufkommen, zeitweise erhöht bei Schulbetrieb (Schulschluss, Pausen- oder Schulsportbetrieb etc.), ansonsten überwiegend Anwohnerverkehr, relativ ruhige Wohnlage ohne außergewöhnliche Beeinträchtigungen.

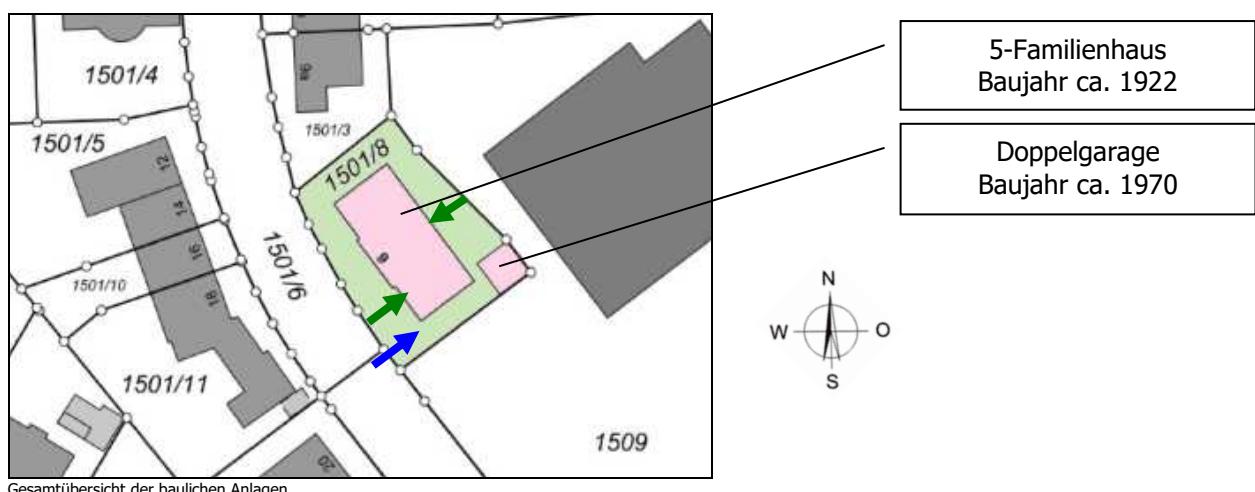


4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform:
 - Nahezu gleichmäßig rechteckig, an der Nordostseite leicht schräger Grenzverlauf
 - Hauptausrichtung von Nordwest nach Südost
 - Sehr gute Nutzbarkeit des Grundstücks, keine Einschränkungen erkennbar, intensive Grundstücksbebauung
 - Reihengrundstück
 - Typisches Grundstück für MFH-Bebauung in dieser Lagequalität
 - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden
- Oberflächengestalt:
 - Leichter bis mittlerer Südwesthang
 - Direkt am Straßenanschluss Höhenneiveauunterschied erkennbar (ca. 1 m mit Ortbetonmauern abgestützt), leichte Auffahrt zur Doppelgarage
 - Hauptflächenbereich des Grundstücks nach Nordosten sowie Südwesten

Übersicht der baulichen Anlagen



Abmessungen

- Straßenanschlussseite Balanstraße (Südwesten) ~ 32 m
- Maximale Grundstückstiefe (Südwesten nach Nordosten) - Südostseite ~ 25 m
- Minimale Grundstückstiefe (Südwesten nach Nordosten) - Nordwestseite ~ 18 m
- Höhe über NN ~ 396 HM

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

Grundstückszufahrt

- Grundstückszufahrt von Südwesten direkt über die Balanstraße als öffentlich gewidmete Erschließungsstraße möglich
- Hauptgebäudezugang (grüner Pfeil) von Südwesten aus über die Balanstraße traufseitig gegeben, zudem besteht an der Südwesttraufseite ein separater Wohnungszugang zur Wohnung 1 im Untergeschoss

Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind bzgl. der Grundstückszufahrt nicht vorhanden bzw. erkennbar (z. B. Geh- und Fahrtrechte o. ä.).



Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Besondere Gebäudesetzungen oder substanzelle Risse am Gebäude wurden augenscheinlich nicht festgestellt, daher wird davon ausgegangen, dass der Baugrund für eine Wohnbebauung geeignet ist. Aufgrund des höheren Baualters der baulichen Anlagen wird von möglichen weiteren sowie wertrelevanten Veränderungen der Untergrundstruktur nicht mehr ausgegangen.





5. Gebäude und Anlagen

5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

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

- 1922: Bauantrag Errichtung Mehrfamilienhaus (Bauantrag Nr. nicht bekannt, jedoch liegen Kopien bebildlich abgestempelter Baupläne vor)
1970: Bauantrag Errichtung Doppelgarage (Bauantrag Nr. 291/70)

Eine wesentliche/umfassende Modernisierung fand bisher nicht statt, jedoch sind augenscheinlich Renovierungs-/Modernisierungsarbeiten vorgenommen worden. Dies betrifft insbesondere folgende Maßnahmen:

- Erneuerung der Dacheindeckung
- Teilweise Erneuerung der Heizungsanlagen
- Erneuerung der Fensterelemente
- Ggf. Teilvernovierung der Wohnungen oder einzelner Wohnungen (nicht vollständig feststellbar)

5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Beurteilung der Raumaufteilung / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Wohn-/Nutzungsflächen

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Wohnfläche in Anlehnung an die WoFlV 415,54 m²
Gerundet Ca. 416 m²

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Nutzungs- und sonstige Flächenarten 100,81 m²
Gerundet 101 m²

Grundflächenfaktor (= Verhältnis Wohnfläche zu Grundfläche)

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Bemerkungen zum Gebäudegrundriss

- Klassischer Mehrfamilienhausgrundriss als Zweispänner (außer UG = 2 WE je Geschoss)
- Gemäß Planunterlagen handelt es sich im EG und OG je um zwei kompakte 4-Zimmer-Wohnungen
- Bäder in den Wohnungen vermutlich mit Fenster
- Grundrisse der Wohnungen mit mittigem Flur, von wo aus alle Räumen zugänglich sind (Vermeidung von Durchgangszimmern ist möglich)
- Günstig positioniertes Treppenhaus (Trafuseite mittig)
- Keine Terrassen oder Balkone vorhanden





- Lichte Raumhöhen lt. Planunterlagen (Schnittzeichnung) vermutlich noch ausreichend (vermutlich > 2,40 m)

Lichte Raumhöhen (LH - gemäß Planunterlagen, ab Oberkante Fertigfußboden OK FFB) (Planunterlagen siehe in Anlage 4)

In den wertrelevanten Wohngeschossen in den Wohnungen nicht messbar.

Kniestockhöhen im Dachgeschoss

Entfällt.

Gebäudedaten Doppelgarage o. ä.

- Anzahl Kfz-Stellplätze: 2 Stück
- Mit Lasermessgerät gemessene Innenmaße:
Breite: ca. 5,44 m
Tiefe: ca. 5,40 m
Durchfahrtshöhe: ca. 1,90 m
Durchfahrtsbereite: ca. 4,33 m
Lichte Höhe Garage ab OK FFB (Oberkante Fertigfußboden) bis UKD (Unterkante Decke): ca. 2,14 m

Weitere Grundstücks- und Gebäude Daten

Befestigte Freiflächen

- Zufahrt (Betonpflaster): ~ 80 m²

Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277 (2016)

Gemäß DIN 277 (2016) ist die BGF die Summe der Flächen aller Grundrissebenen des Bauwerks. Die Brutto-Grundfläche gliedert sich in Netto-Raumfläche und Konstruktionsfläche.

Mehrfamilienhaus

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)

743 m²

Doppelgarage

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)

36 m²

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. Nicht sichtbare Bauteile werden aus den Planunterlagen datentechnisch wiedergegeben. In diesem Zusammenhang wird auf den vorstehend erwähnten Besichtigungsumfang hingewiesen.

Einfamilienhaus

Fundament	Nicht bekannt.
Kellerwände	Außenwände massiv, Innenwände ebenfalls Massivwände, Wandstärken nicht bekannt, Kellerwände vermutlich Ziegelmauerwerk o. ä.
Außenwände/Putz	Massivmauerwerk (vermutlich Ziegelmauerwerk), Fassade außen verputzt und gestrichen, Sockelbereich farblich abgesetzt, straßenseitige Fassade mit Seitenrisalit, Fensterbereiche mit Faschengliederung, Eckbereiche mit Quaderung.
Innenwände	Überwiegend Massivbauweise wird angenommen, Dachboden mit Holzlattenabtrennung (Dachbodenabteile) teilweise aufgeteilt.
Decken	KG zu EG: Vermutlich Hohlkammerdecken, evtl. Steineisendecke o. ä. EG zu OG: vermutlich wie KG zu EG. OG zu DG: vermutlich wie KG zu EG, evtl. Holzbalkendecke o. ä.
Dach	Walmdachstuhl, zimmermannsmäßig, keine sichtbaren Sparren-/Pfettenköpfe, Dachrinnen und Regenfallrohre in Kupferblechausführung, Kamine sowie Dachgauben mit Falzblechprofile (vermutlich Kupferblech) eingeblecht, vermutlich teilweise Edelstahlkamineinzugsrohr o. ä. vorhanden, Dacheindeckung mit Dachziegeln (mit First- und Ortgangziegeln), Dachkehlen eingeblecht, Schneefanggitter vorhanden.
Treppen	
• Innentreppen	KG zu EG: Ortbetontreppe, einläufig, im Antritt viertelgewendet, Rechtstreppe, Trittkantenschutz alte Eisenprofile, Rundholzhandlauf wandseitig montiert. EG zu OG: Holzwangentreppe, einläufig, im An- und Austritt viertelgewendet, Rechtstreppe, Tritt- und Setzstufen Massivholz, Massivholzhandlauf. OG zu Spitzboden: Holzwangentreppe, einläufig, im Antritt viertelgewendet, Rechtstreppe, Tritt- und Setzstufen Massivholz, Massivholzhandlauf.
• Außentreppen	Eingangsvorbaus (ähnlich einer Auslucht) mit Treppenaufgang (vermutlich Ortbeton), gefliest, einläufig, gerade, seitliche Abmauerung mit Betonplattenabdeckung. Separater Außenzugang zur Wohnung 1 im Untergeschoss über Ortbetontreppe, einläufig, gerade, Granitplattenbelag, Eingangsbereich mit Wasserablauf. Treppenzugang zum Grundstück von der Balanstraße aus über Granitstufentreppe, beidseitig über Ortbetonmauer eingefasst, darauf Holzlattenzaun.
Türen	Ältere Haustüre als Massivholztüre mit Glaselementen, Aluminiumtüre-/Kunststofftüre mit Glaselementen an entsprechender Massivholztürzarge. KG: Ältere Holzlattentüren, zur Wohnung 1 neuere Kunststofftüre mit Isolierverglasung. Restliche Geschosse: Holzfurnier- oder Holztüren an entsprechenden Zargen, teilweise vermutlich Glasausschnitte, Innenbereich nicht zugänglich. Doppelgarage: Metall-/Holzschwingtor.





Fenster	KG: Teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise alte Kellerfenster mit Einfachverglasung. Restliche Geschosse: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kipp-Beschläge, Alu-Fensterbänke bzw. sonstige Metallfensterbänke (außen), Fensterfaschen, Fensterbänke innen nicht bekannt, Treppenhaus Holzpressplatten mit Marmoroptik, Dachgeschoss mit älteren Holzfenstern, ebenso im Treppenhaus. Rollläden: Teilweise Kunststoffrollläden mit Gurtbändern vorhanden.
Bodenbeläge	KG: Betonboden. Treppenhaus: Eingangsbereich Fliesenbelag, Innenbereich Treppenhaus PVC-/Linoleumbeläge sowie ergeschossig Terrazzofliesenbelag. Innenbereich Wohnungen: Nicht bekannt, Sanitärräume vermutlich gefliest. SB: Holzbretterboden.
Wandbehandlung	Treppenhaus tapeziert und gestrichen, teilweise Holzlattenverkleidung, Kellergeschoß gestrichen bzw. verputzt und gestrichen.
Deckenbehandlung	Decken verputzt und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen oder nur gestrichen, teilweise Holzdecke (Treppenbereich), Deckenbehandlung im Innenbereich der Wohnungen nicht bekannt.
Sanitäranlagen	Nicht bekannt.
Heizungsanlage	UG: Holz-Einzelofen, 7,2 kW, Baujahr 2016 EG li.: Gas Kombitherme als Heizwerttherme, 18,2 kW, Baujahr 1992 (austauschpflichtig bei Vermietung). EG re.: Gas Kombitherme als Heizwerttherme, 18,2 kW, Baujahr 1992 (austauschpflichtig bei Vermietung). OG li.: Gas Kombitherme als Heizwerttherme, 18,2 kW, Baujahr 1989 (austauschpflichtig bei Vermietung). OG re.: Gas Kombitherme als Heizwerttherme, 18 kW, Baujahr 2022 (nicht austauschpflichtig).
Elektroausstatt.	Vermutlich zumindest teilweise zeitgemäße Elektrik, evtl. neu verlegt oder zumindest teilweise überarbeitet und aktualisiert, ausreichend Steckdosen sowie Lichtauslässe werden angenommen, zeitgemäße Absicherung mit FI-Schaltern etc. wird unterstellt.
Doppelgarage	Massivbauweise, Walmdach (Holzdachstuhl), ältere Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln, Fassade verputzt und gestrichen sowie Glasbausteinelemente vorhanden, Fassadenbereich unterhalb der Traufe mit Holzlattenverschalung, farblich abgesetzter Sockelbereich, Innenbereich Wände verputzt und gestrichen oder gestrichen, Betonboden.
Sonstiges	Eingangsbereich Wohnung 1 im UG mit kleinem Vordach (Metallausführung, vermutlich Plexiglas o. ä.), Eingangserker in Massivbauweise mit Walmdach mit Ziegeleindeckung, Wandöffnungen als Rundbögen, jede Wohnung augenscheinlich mit eigenem Gaszähler, Wäschestangen (Eisen, Rundrohr, gestrichen).
Außenanlagen	Grundstückseinfriedung Holzlattenzaun auf Betonsockel bzw. Betonmauerabstützung, Hofflächen überwiegend mit Betonpflaster im Spezialverband (Halbverband) befestigt, Wegbefestigung Waschbetonplatten im Halbverband bzw. Betonpflaster im Spezialverband (Halbverband) bzw. Betonplatten im Reihenverband, befestigte Pflasterflächen mit Betonleistensteinen eingesäumt, teilweise zum Grünbereich mit Holzlattenabstützung, Grundstück teilweise mit Maschendrahtzaun an Eisenrundpfosten eingefriedet, teilweise auf diese Weise intern abgeteilt, umfangreiche Rasenflächen vorhanden, Pflanzrabatte gepflegt, diverser Zierstrauchbestand vorhanden.



Besondere Bauteile, bauliche und sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert)

Eingangserker Nordosttraufseite	5.000 €
Stützmauer Straßenseite	10.000 €
Schleppdachgauben	4.000 €
Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen	19.000 €

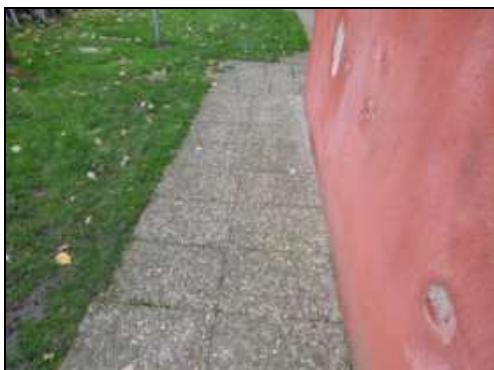
5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Gerundet: ca. 15.000 €

Folgende Baumängel und Bauschäden wurden festgestellt (nicht abschließend):

Diverse Fassadenschäden





Diverse Feuchtigkeitsschäden am Sockelbereich sowie im Kellergeschoss



Kaminversottung



Rissbildungen Bereich Grundstücksabstützungsmauer



Sachverständigenbüro Plössl

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

Gutachten Seite 19



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

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Die wirtschaftliche RND wird unter Berücksichtigung des tatsächlichen Baujahrs, der vorgefundenen Objektkonzeption und der anzunehmenden einfachen bis mittleren Gebäudeausstattung unter Berücksichtigung der zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohngebäude wie folgt geschätzt:

Bemessungsjahr (= Jahr des WE-Stichtags)	2023
Tatsächliches Baujahr	1922
Fiktives Baujahr	1976
Tatsächliches Alter des Gebäudes	101 Jahre
Fiktives Alter des Gebäudes	47 Jahre
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
„Berechnete“ wirtschaftliche Restnutzungsdauer	33 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	33 Jahre

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

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Informativ: Bei Altbauten vor Baujahr 1980 sind oftmals (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) folgende erforderliche Maßnahmen zu erwähnen:

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

In der vorliegenden Bewertung wird das Gebäude mit in allen Wertansätzen entsprechend adäquaten Größenordnungen eingestellt. Dies bedeutet, dass sämtliche Wertangaben das Objekt widerspiegeln, so wie es „liegt und steht“ (jedoch fiktive Berücksichtigung Heizungsaustausch von drei Gasthermen – siehe Punktevergabe Heizung bei der Restnutzungsdauerschätzung).

Arten der Gebäudeenergieausweise

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

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

5.7. **Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale**

Positive Objektmerkmale

- Gute Wohnlage am Kochkeller





- Ausreichende lichte Raumhöhen in den Wohngeschosßen EG, OG zu erwarten bzw. anzunehmen
- Relativ ruhige Wohnlage in der Nähe des Erasmus Gymnasiums, gelegentlich ist jedoch mit Lärmbeeinträchtigungen durch den Schulbetrieb zu rechnen (Zu-/Abfahrtsbetrieb, Pausenbereich, Sportplatzbetrieb)
- Bäder vermutlich alle mit Fenster/natürlicher Belichtung
- Wohnungen mit normalen Grundrisslösungen
- Großzügige Gartenfreiflächen, überwiegend gepflegter Zustand
- Hofflächen und Zufahrt befestigt
- Augenscheinlich keine wesentlichen Substanzschäden erkennbar
- Doppelgarage vorhanden
- Insgesamt mittlerer gepflegter Gesamtzustand
- Grundbuch in Abt. II lastenfrei vorgetragen

Negative Objektmerkmale

- Ältere Gebäudesubstanz (jedoch (Teil)Modernisierung/Sanierung durchgeführt)
- Energetisch nicht mehr aktuelles Wohngebäude
- Heizungsanlagen sind teilweise zu erneuern
- Keine Zugangsmöglichkeit zu den Wohnungen





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, da sich diese als Nachfolgevorschrift der WertV als allgemeiner Standard herausgebildet haben.

6.2. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens

Weitere Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

6.3. Bodenwert

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Bodenwert ungerundet	154.050 €
----------------------	-----------

Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts bei einer Grundstücksgröße von 705 m² zum WE-Stichtag 22. November 2023 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (WE-Stichtag 2023) gerundet	154.000 €
---------------------------------------	-----------





6.4. **Sachwert / Vergleichswert**

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Mehrfamilienhaus

Herstellungswert	1.082.598 €
------------------	-------------

Doppelgarage

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Herstellungswert	31.114 €
------------------	----------

Alterswertminderung (AWM)

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Alterswertminderung (1.082.598 € * 58,80 %)	636.568 €
---	-----------

Doppelgarage

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Alterswertminderung (31.114 € * 58,80 %)	18.295 €
--	----------

Sachwert vor Marktanpassung

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung	659.430 €
---	-----------

Sachwertfaktor

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Mittelwert aller drei Ergebnisse	675.000 €
---	------------------

Es ergibt sich zum WE-Stichtag 22. November 2023 für das 5-Familienhaus mit Doppelgarage ein geschätzter

Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung (2023)	<u>675.000 €</u>
--	-------------------------





6.5. Ertragswert

Allgemeines

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Der örtliche Immobilienmarkt / Marktausblick

Mietmarkt

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Kaufmarkt

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Jahresrohertrag

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Rohhertrag mtl. geschätzt	Ca. 2.975 €
Rohhertrag jhrl. geschätzt	Ca. 35.699 €

Bewirtschaftungskosten

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Bewirtschaftungskosten gesamt Σ	8.122 €
--	---------

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Liegenschaftszinssatz geschätzt	2,50 %
---------------------------------	--------

Ertragswertermittlung

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung	682.948 €
---	-----------

Begründung zur Marktanpassung beim Ertragswertverfahren

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Jahresrohertragsvervielfältiger

Die Auswertung der vorliegenden Vergleichspreise (Auszug aus der Kaufpreisauswertung – siehe Anlage 6) ergab im Wesentlichen folgende Objektparameter:





Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

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

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung (2023) **683.000 €**





7. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Sachwert (Vergleichswert) marktangepasst	675.000 €
Ertragswert (aus Vergleichsdaten) marktangepasst	683.000 €

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht 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.

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Gesamtsumme BoG 1-3

-18.328 €

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Verkehrswertschätzung

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

Wertrelevantes Bewertungsverfahren = Ertragswertverfahren	683.000 €
Berücksichtigung von BoG (s. o.)	-18.328 €
Verkehrswert ungerundet	664.672 €
Gerundet	665.000 €

Weitere umfangreiche Informationen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann!

In Würdigung der obenstehenden Ergebnisse wird für das vorliegende Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks – 5-Familienhaus mit Doppelgarage, Balanstraße 9, 92224 Amberg – zum WE-Stichtag 22. November 2023 wie folgt geschätzt:

Gerundet **665.000 €**
(i. W.: Sechshundertfünfundsechzigtausend Euro)

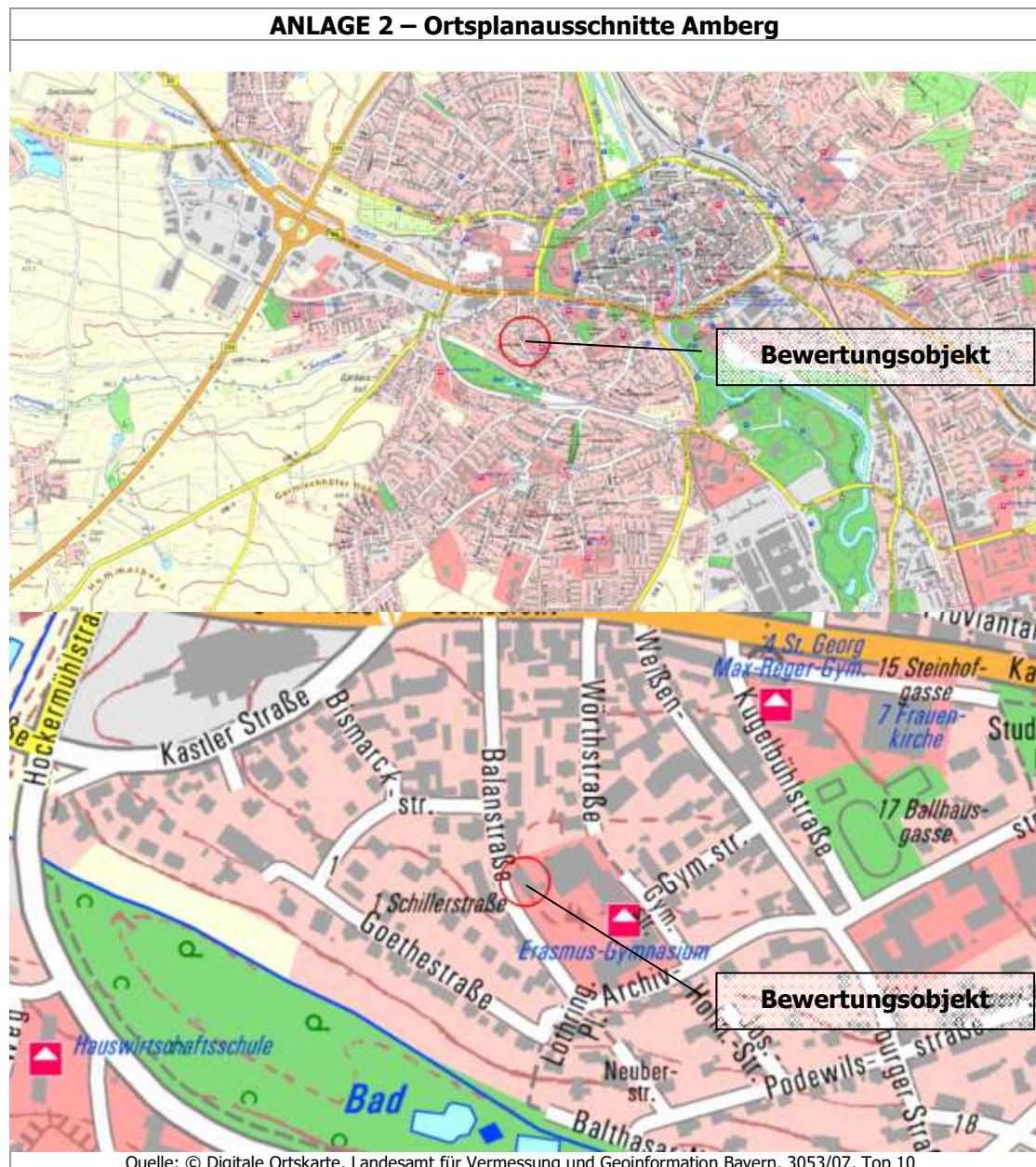
Wertrelevantes Zubehör **Mangels Zutritt nicht bekannt.**

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

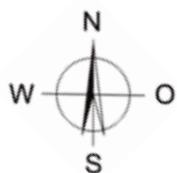
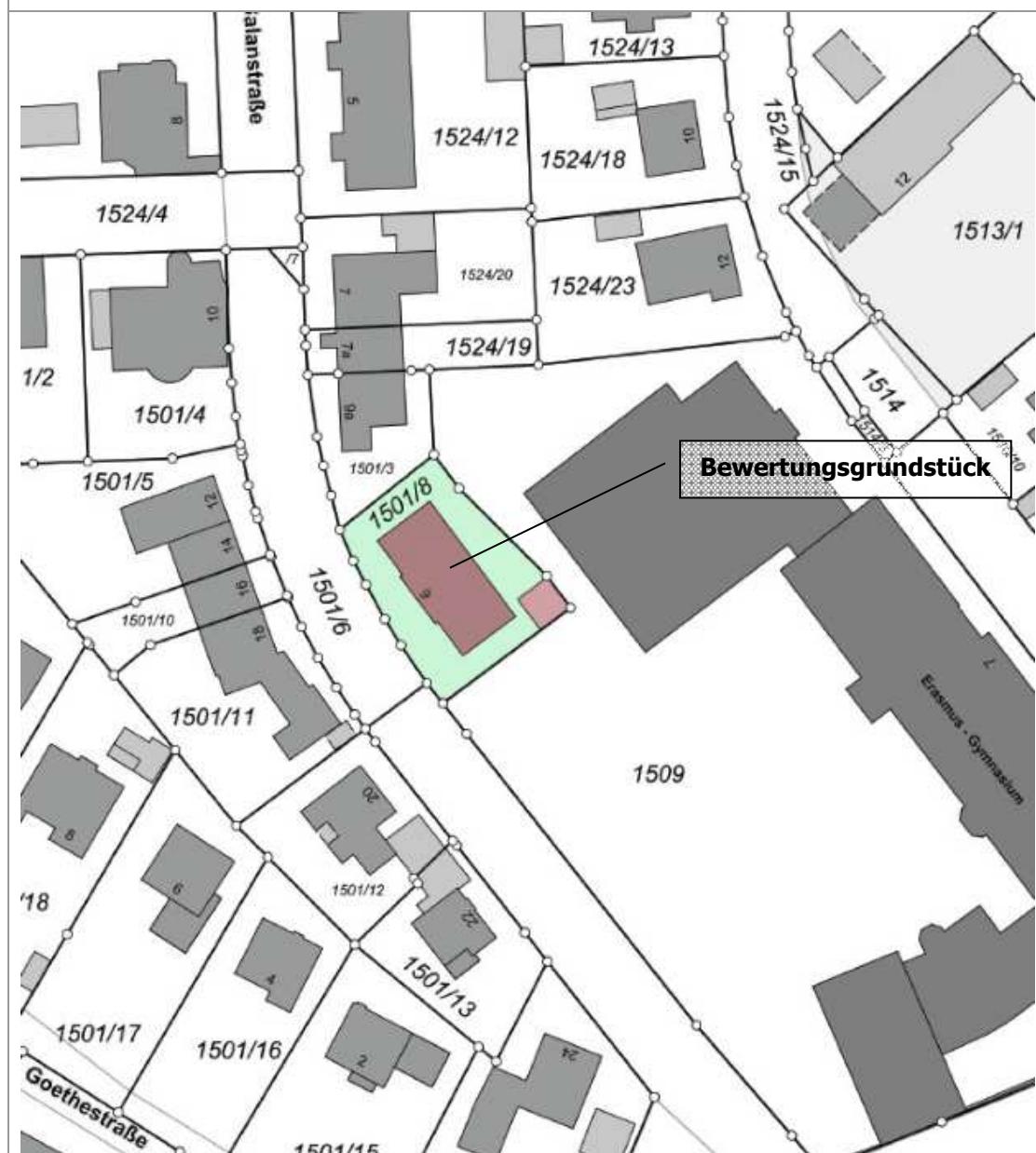


ANLAGE 1 - Landkarte

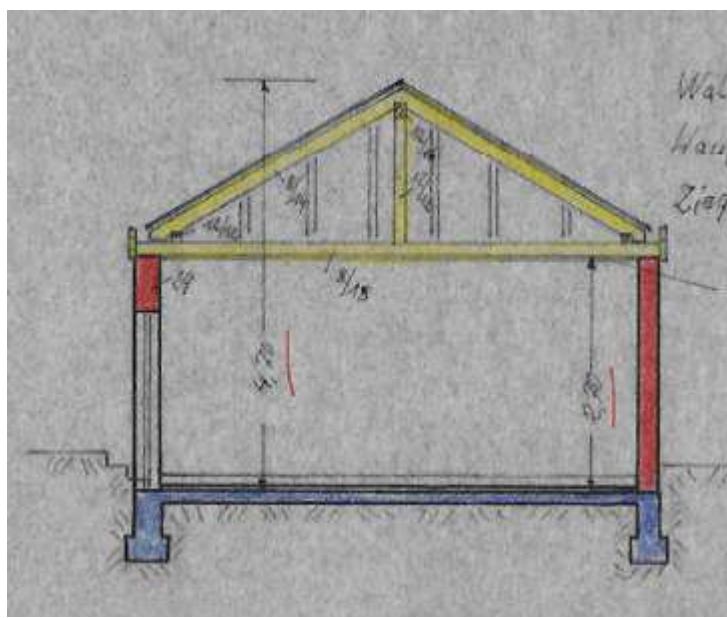
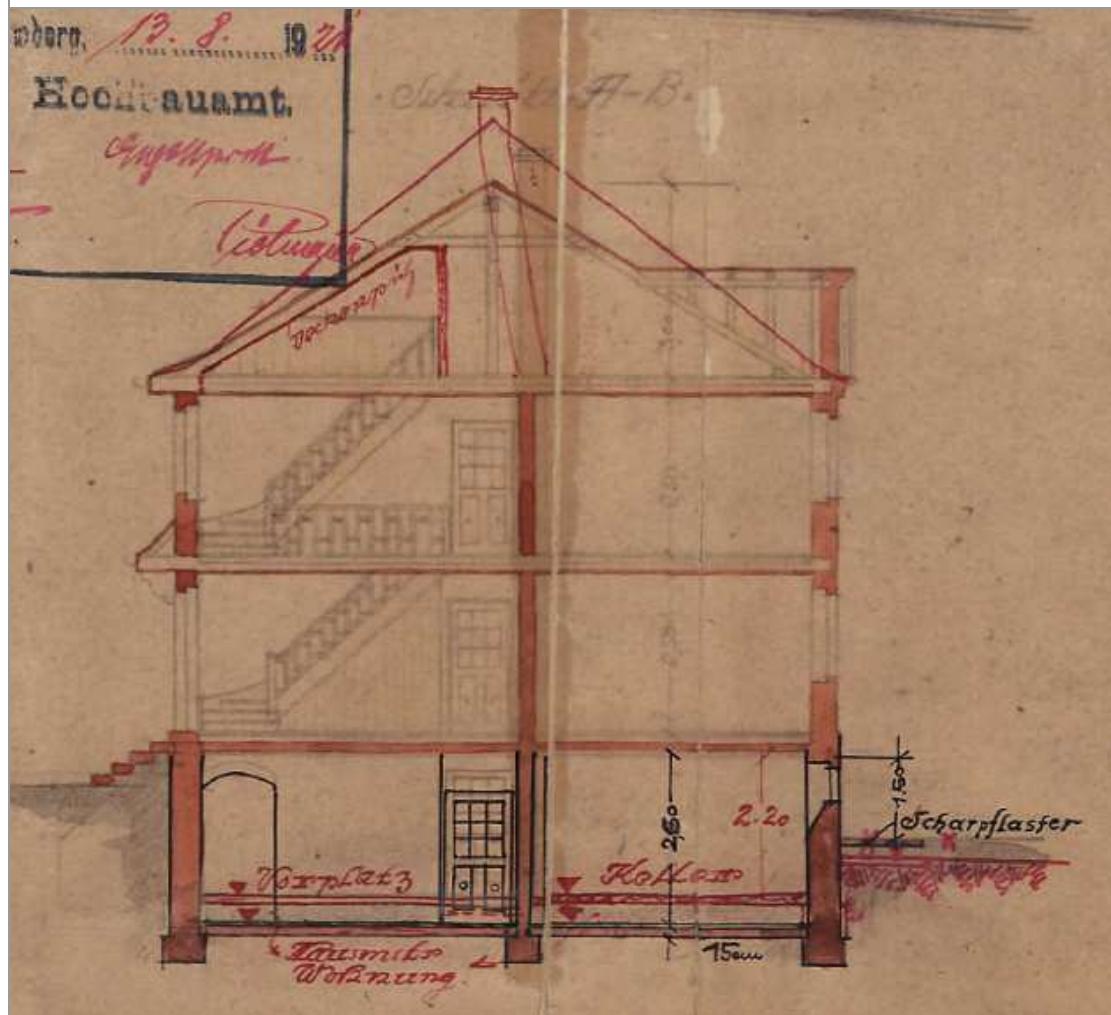




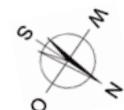
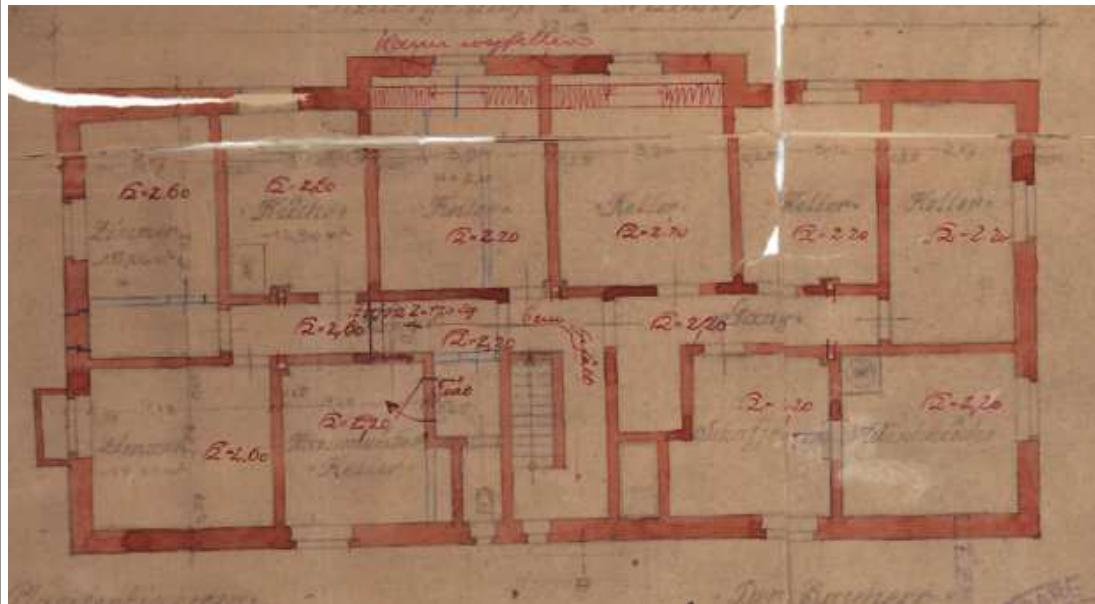
ANLAGE 3 - Lageplanausschnitt (unmaßstäblich)



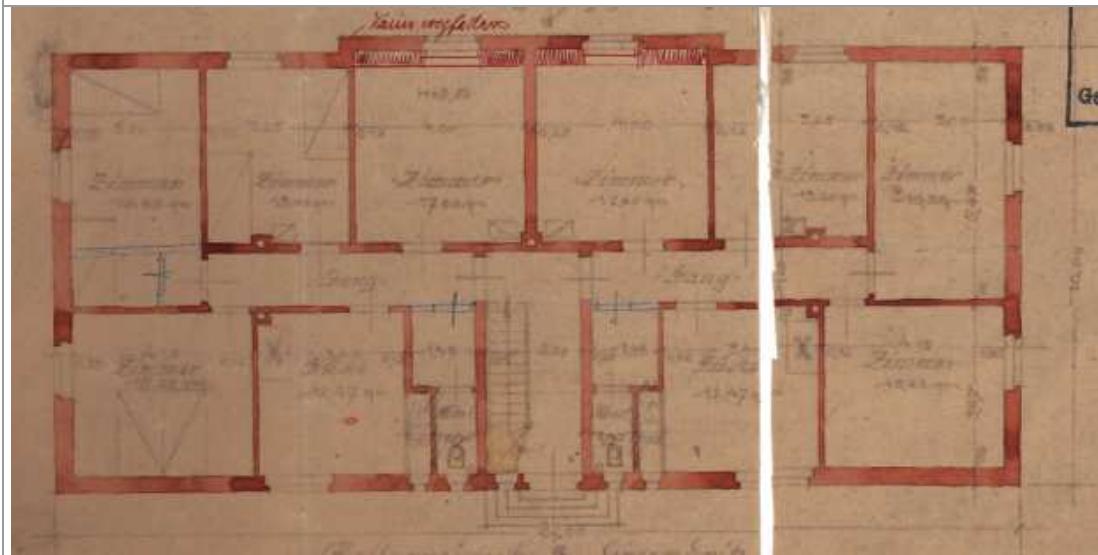
ANLAGE 4
Gebäudeschnitte



ANLAGE 4
Gebäudegrundriss KG



ANLAGE 4
Gebäudegrundriss EG und OG



ANLAGE 5 - Objektfotos		
Bild 1		Gesamtaußenansicht von Südwesten
Bild 2		Gesamtaußenansicht von Norden
Bild 3		Gesamtaußenansicht von Nordosten

Bild 4	A photograph showing the side and rear of a two-story residential building. The upper part of the building is yellow, and the lower part is red. It has several windows with white frames. A black pipe runs vertically down the side of the building.	Gesamtansicht von Südosten
Bild 5	A photograph showing the front and side of the same building from a different angle. The building is yellow with a red base. There is a dark wooden fence in the foreground, and a paved driveway leading towards the building.	Gesamtaußenansicht von Südwesten
Bild 6	A photograph of a paved driveway made of grey pavers. In the background, there is a building and a dark wooden fence. The sky is overcast.	Ansicht Zufahrtbereich zur Doppelgarage (im Hintergrund)

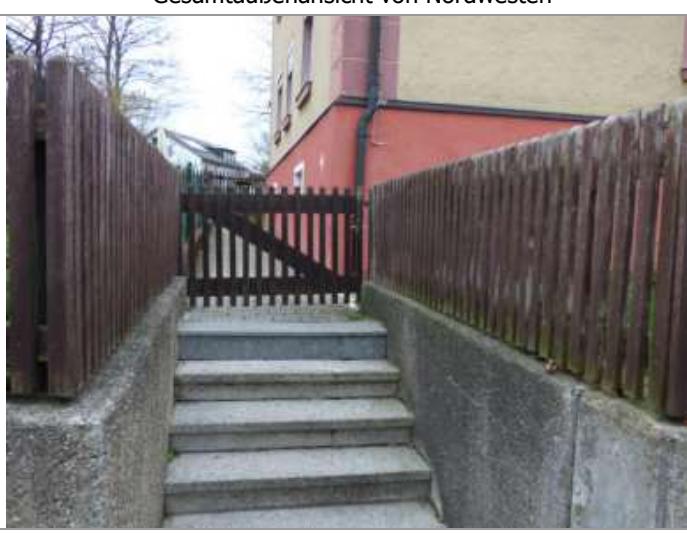
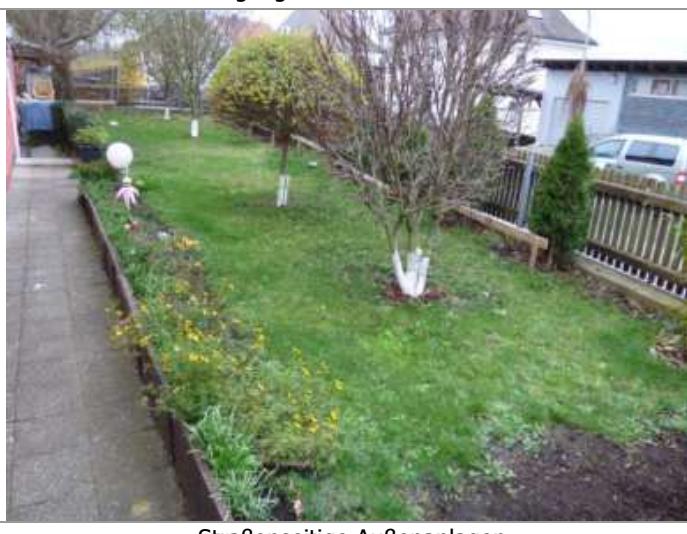
Bild 7	 A photograph showing the exterior view of a two-story, five-unit apartment building from the northwest. The building has a yellow facade on the upper level and a red base. It features several windows with blue frames and a small entrance area. A concrete wall runs along the front, and a street is visible in the foreground.
Gesamtaußenansicht von Nordwesten	
Bild 8	 A photograph showing a close-up view of the entrance area from Balanstraße. It features a set of wide, grey concrete steps leading up to a dark wooden fence. The fence is part of a larger property boundary. The ground is made of gravel.
Detailansicht Zugangsbereich von der Balanstraße aus	
Bild 9	 A photograph showing the street-side outdoor areas. It includes a paved walkway, a grassy lawn with some yellow flowers, and a small garden bed with a white decorative object. In the background, other houses and parked cars are visible.
Straßenseitige Außenanlagen	

Bild 10	 Zuwegung
Bild 11	 Detailansicht Dach/Kamin
Bild 12	 Detailansicht Dach/Kamin

Bild 13		Detailansicht Eingangsbereich Nordosttraufseite
Bild 14		Detailansicht Eingangsbereich (innen)
Bild 15		EG: Treppenhaus

Bild 16	
EG: Treppenhaus, rechts Zugang zu Wohnung 3 (EG rechts)	
Bild 17	
Treppenabgang zum Kellergeschoß	
Bild 18	
Gasanschlüsse der einzelnen Wohnungen	

Bild 19		KG: Flurbereich
Bild 20		OG: Treppenhausbereich, rechts Zugang zu Wohnung 5 (OG rechts)
Bild 21		Treppenhausbereich

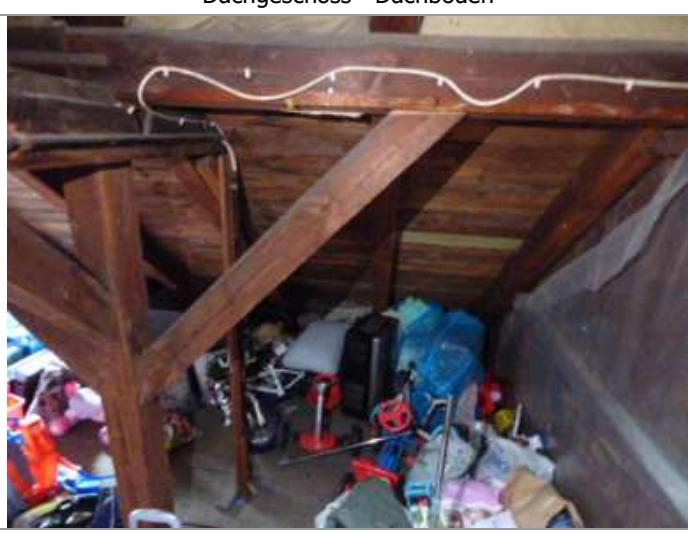
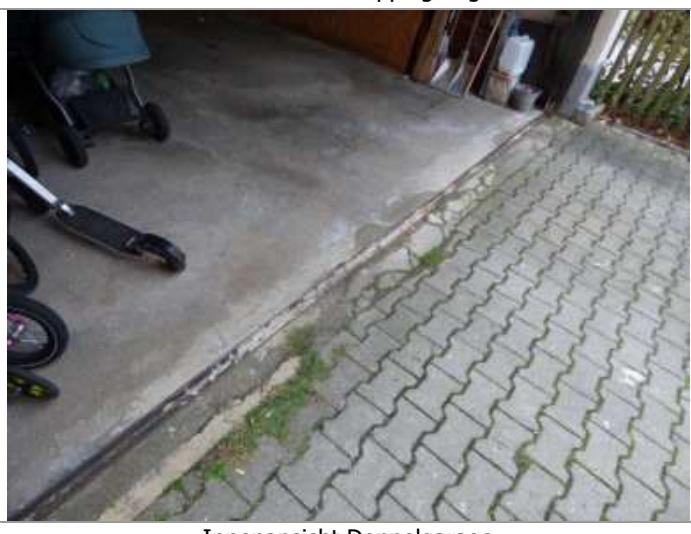
Bild 22	
Dachgeschoß - Dachboden	
Bild 23	
Dachgeschoß - Dachboden	
Bild 24	
Dachgeschoß - Dachboden	

Bild 25	 Außenansicht Doppelgarage
Bild 26	 Innenansicht Doppelgarage
Bild 27	 Innenansicht Doppelgarage



ANLAGE 6
Auswertung Vergleichsgrundstücke Gutachterausschuss Stadt Amberg

Siehe separates Beiblatt im A 3 – Format!

Auswertung siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht Amberg
eingesehen werden kann!

