



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL IMMOBILIEN & BEWERTUNG

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

**Nur Außenbesichtigung möglich
(Objekt innen nicht zugänglich)!**

Erbbaurecht!

**Kurzversion für Internetveröffentlichung.
Aufgrund der Komplexität des Bewertungsobjekts wird das Studium des Gutachtens
empfohlen, welches beim zuständigen Amtsgericht Amberg eingesehen werden
kann.**

Auftraggeber	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
Eigentümer Gutachten Nr.	Anonymisiert GGA24-314
GZ-Nr.	1 K 3/24 (Anonymisiert)
Objektart	8-Familienhaus mit Doppelgarage und 10 Außenstellplätzen
Objektadresse	Industriestraße 8 und 8 a 92421 Schwandorf
Tag Ortstermin	26. Juni 2024
Qualitätsstichtag	26. Juni 2024
WE-Stichtag	26. Juni 2024



Ansicht von Südosten (Straßenseite)



Ansicht von Südwesten

Datum	18. November 2024
Verkehrswert (BauGB)	1.681.000 € (Erbbaurecht)
Verkehrswert (ZVG)	1.783.000 € (Erbbaur.), erbbauzinsfrei

Termine nur nach Vereinbarung

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



Von der IHK Regensburg
für Oberpfalz / Kelheim
öffentlich bestellter 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: DE42760696110000048887
BIC: GENODEF1SDM

USt-Id.-Nr. DE163440389

1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

Gutachten Nr.	GGA24-314
Auftraggeber	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
Gerichts-Aktenzeichen	1 K 3/24
Eigentümer	Anonymisiert
Auftragsdatum	4. März 2024
Objektadresse	Industriestraße 8 und 8 a 92421 Schwandorf
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag) = Tag Ortsbesichtigung	26. Juni 2024
Grundstücks- und Gebäudedaten	
Flurstück Nrn.	795/10
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	1.045 m ²
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	8-Familienhaus: ~ 2020 Doppelgarage: ~ 2020
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Entfällt, nähere Erläuterung siehe unter Punkt GND/RND.
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	~ 4 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 76 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 76 Jahre
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 4 Jahre
Fiktives Baujahr geschätzt	Entfällt.
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd. Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	1.211 m ² bzw. 36 m ²
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Pläne	
– Gesamt	~ 854 m ²
– Davon Wfl. EG/OG/DG	~ 699 m ²
Davon KG	Entfällt, keine Unterkellerung.
Davon EG	~ 310 m ²
Davon OG/DG	~ 389 m ²
– Davon Nutzungsflächen	~ 155 m ²
Davon Dachböden, Technik etc.	~ 123 m ²
Davon Doppelgarage	~ 31 m ²

Sonstiges

Wert des Zubehörs	Nicht bekannt, da kein Innenzutritt.
Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau / Umbaukosten	Siehe u. a. auf Seite 30 ff.
Sonstige Gegebenheiten	Restfertigstellung erforderlich.

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert des Volleigentums	207.000 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	94.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (Volleigentum)	Nicht wertrelevant.
Vergleichswert (Volleigentum)	2.060.000 €
Vergleichswert (Erbbaurecht, abgeleitet aus dem Volleigentums)	1.946.000 €
Ertragswert (Volleigentum)	2.033.000 €
Ertragswert (Erbbaurecht)	1.920.000 €

Geschätzter Verkehrswert des Erbbaurechts

- nach § 194 BauGB	1.681.000 €
- nach § 74 a ZVG	1.783.000 €
Zubehör	
- z. B. Küchen etc.	Entfällt, da kein Innenzutritt.
- PV-Anlage	12.000 €

2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Neuwertiges 8-Familienhaus mit Doppelgarage und 10 Außenstellplätzen im Süden von Schwandorf-Lindenviertel
- Dem Baujahr entsprechend neuwertiges, frei stehendes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise
- Teilweise jedoch noch Restfertigstellungsbedarf sowie trotz des jungen Baujahrs bereits Instandhaltungszustand erkennbar
- Nutzung zum WE-Stichtag als Mehrfamilienhaus
- Keine Unterkellerung vorhanden
- Doppelgarage in Massivbauweise
- Baujahr ca. 2020
- Objekt innen überwiegend nicht zugänglich (Bewertung anhand Außenbesichtigung, geringfügiger Innenbesichtigung sowie Aktenlage)
- Grundbuch in Abt. II mit Eintragung zur Erbbauzinsicherung sowie Vorkaufsrecht belastet

2.2. Eigentümer / Gläubiger / Auftraggeber

Anonymisiert	Anonymisiert	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
--------------	--------------	---

2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Flst.-Nr. 795/10 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 4. März 2024 vom Amtsgericht Amberg gemäß Gerichtsbeschluss vom 4. März 2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

2.4. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 26. Juni 2024 (= Tag des Ortstermins) festgelegt. Im vorliegenden Bewertungsfall sind Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag identisch.

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 26. Juni 2024 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 Untersu-

chungen (nur visuelle Inaugenscheinnahme) auf tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall.

Bezüglich des Brandschutzes ist im vorliegenden Fall darauf hinzuweisen, dass sog. Flüchtlingsunterkünfte vor Inbetriebnahme mit einem Brandschutzgutachten auf entsprechende Eignung zu überprüfen sind, in den vorliegenden Mietvertragsunterlagen ist dies entsprechend erwähnt. Der SV geht davon aus, dass diese Prüfung positiv beschieden wurde, ansonsten die vorliegende Nutzung nicht hätte aufgenommen werden können. Das Brandschutzgutachten lag dem SV nicht vor.

Wesentlicher Bestandteil dieser Bewertung sind neben den Lichtbildaufnahmen die Erkenntnisse aus den übermittelten Informationen der Eigentümerin, das vor Ort ggf. 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 dies für den SV nicht im Detail überprüfbar ist. Dies betrifft auch evtl. vorliegende mündliche und/oder schriftliche Auskünfte des örtlichen Gutachterausschusses des Landkreises SAD, welche auf ihre Qualität und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Marktdaten nicht überprüft werden können.

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht 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", 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
- 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
- Kopie der Erbbaurechtsvertragsurkunde (zur Verfügung gestellt vom Grundbuchamt Schwandorf)
- 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 (ABuDIS) des Landkreises Schwandorf

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 1 (Objektbesichtigung): 26. Juni 2024 von 13:00 – 14:00 Uhr.
- Ortstermin 2 (Objektbesichtigung Vergleichsgrundstücke): 26. Juni 2024 von 14:00 – 15:00 Uhr.

Der Innenzutritt wurde dem SV vom Eigentümer nicht gewährt, folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- Bernhard Plössl = Sachverständiger (SV)

Die Wertermittlung erfolgt in diesem Fall nur gemäß der erfolgten Außenbesichtigung, geringfügigen Innenbesichtigung sowie der verfügbaren Aktenlage. Die am Verfahren beteiligten Parteien waren schriftlich zum Ortstermin geladen worden.

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Nahezu kompletter Innenzustand aller Gebäudeteile (nur teilweise Treppenhäuser)

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

3. Gegenstand der Wertermittlung

3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

8-Familienhaus mit Doppelgarage und 10 Außenstellplätzen
Industriestraße 8 und 8 a
92421 Schwandorf

3.2. Grundbuch (auszugsweise)

- Erbbaurecht -

Grundbuch vom 12. Februar 2024 - Amtsgericht Schwandorf, aktualisiert auf den WE-Stichtag beim Grundbuchamt Schwandorf

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Schwandorf	---	9958	Schwandorf	1	795/10	Ca. 1.045 m ²
					Gesamt	Ca. 1.045 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	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
9958	1	Industriestraße 8 und 8 a, Gebäude- und Freifläche	Ca. 1.045 m ²

Erbbaurecht am Grundstück vorgetragen im Grundbuch von SAD Blatt 9957 unter BV-Nr. 2, eingetragen in Abt. II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren ab 6. Juni 2018. Die Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur

- a) Veräußerung des Erbbaurechts
- b) Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten
- c) zur Inhaltsänderung dieser Rechte, soweit diese Änderung eine weitere Belastung enthält.

Grundstückseigentümer: Pfarrpfündestiftung Schwandorf (St. Jakob)

Wegen des gesamten Inhalts des Erbbaurechts wird auf die Bewilligung vom 6. Juni 2018 Ur-Nr. 1066/2018 Bezug genommen.

Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
1	Anonymisiert	1	Nicht wertrelevant.

Zweite Abteilung

Da es sich um ein Erbbaugrundbuch des Erbbaurechts handelt, sind folgende Eintragungen vorhanden (belastet jeweils Lfd.-Nr. 1 im BV):

Lfd.-Nr. 1:

Erbbauzins in Höhe von 2.884,20 € jährlich – wertgesichert – für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks Flst.-Nr. 795/10; das Bestehenbleiben des Hauptanspruchs in der Zwangsversteigerung wurde gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ErbbauRG vereinbart; gemäß Bewilligung vom 6. Juni 2018 UR-Nr. 1066/2018; eingetragen am 16. Oktober 2018.

Lfd.-Nr. 2

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks Flst.-Nr. 795/10; gemäß Bewilligung vom 6. Juni 2018 UR-Nr. 1066/2028; eingetragen am 16. Oktober 2018.

Lfd.-Nr. 3

ZV-Vermerk des laufenden Verfahrens (AZ: 1 K 3/24)

Bewertung der Belastungen in Abt. II

Ausführliche Erläuterungen siehe u. a. unter dem Punkt 7. Erbbaurecht/Verkehrswert.

Dritte Abteilung

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Es lasten Buchgrundschulden sowie Zwangssicherungshypotheken auf dem Grundstück. Es wird allgemein 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 beim zuständigen Amtsgericht bzw. bei den Gläubigern zu informieren.

3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Das Bewertungsgrundstück wird zum WE-Stichtag als Mehrfamilienhaus genutzt. Lt. den Namensschildern an beiden Hauseingängen handelt es sich vollständig um Bewohner mit ausländischem Hintergrund. Ob es sich um eine Flüchtlingsunterkunft handelt, konnte vom SV dahingehend recherchiert werden, dass lt. Auskunft des Landratsamtes das Objekt keine Erstaufnahmeunterkunft darstellt. Inwieweit Bewohner mit Wohnungsberechtigungsschein oder besondere zinsvergünstigte Darlehen gewährt wurden, ist dem SV nicht bekannt. Es lagen zudem keine Mietverträge vor.

Aufgrund eines Telefonats mit der Gläubigerbank konnte recherchiert werden, dass für ca. 50 % der Wohnfläche Mieteinnahmen von ca. 3.400 € mtl. eingehen (vermutlich Kaltmieten inkl. umlagefähiger Betriebskosten und 50 % der Stellplätze). Geht man fiktiv davon aus, dass ca. 50 % der Wohnflächen bzw. 50 % der Stellplätze diese vorgenannte Warmmiete darstellen, so wäre folgende grobe Überlegung als Anhaltspunkt denkbar:

Mieteingang: 3.400 € mtl. warm x 12 Monate = 40.800 € für ca. 50 % der Wohnflächen inkl. 50 % der Stellplätze

Fiktiver Mieteingang Garagen: 1 Garage x 60,00 € x 12 Monate = 720 € p. a.

Fiktiver Mieteingang Außenstellplätze: 5 ASP x 25,00 € x 12 Monate = 1.500 € p. a.

Grob geschätzter umlagefähiger Betriebskostenanteil: ca. 2,00 €/m² Wfl. (ohne Heizung/Warmwasser/Strom) x ca. 350 m² = 700 € mtl. x 12 = 8.400 €

Anteil Mieteingang Wohnungen: 30.180 € : 50 % der Wfl. (= ca. 350 m²) : 12 Monate = 7,19 €/m² bzw. ca. 7,20 €/m²

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Berechnung nur einen sehr groben Anhaltspunkt darüber geben kann, welche Kaltmieten als mögliche Mieteingänge tatsächlich vorhanden sind, da nicht bekannt ist, wie welche Kostenteile genau bezahlt werden. Diese Grobkalkulation dient als Basis für die Berechnung eines grob geschätzten späteren temporären Mindernutzens (sog. „Under-Rented“ Anteil) des Bewertungsgrundstück aufgrund der Tatsache, dass sich diese Kaltmiete unterhalb des nachhaltig erzielbaren Mietniveaus (siehe Ertragswertverfahren) befindet (ca. 10,00 €/m² Wfl. mtl.).

Zudem wurde dem SV vom Gläubiger mitgeteilt, dass nur ca. 50 % der Mieten tatsächlich eingehen, die Gründe hierfür sind dem SV nicht bekannt. Ob die Gelder auf ein anderes Konto fließen oder tatsächlich nicht gezahlt werden, konnte vom SV nicht recherchiert werden.

3.4. Verwaltung / Rücklagen / Sonstiges

Entfällt (keine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG), es besteht kein Teileigentumsgrundbuch.

3.5. Versicherungswerte

Es lagen keine Versicherungsdokumente über die Gebäudebrandversicherung vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt ausreichend gegen die üblichen Gefahren wie z. B. Brand, Hagelschlag etc. versichert ist.

3.6. Einheitswert

Die Grundsteuer ist eine von den Kommunen auf den Grundbesitz erhobene Abgabe. Sie ist an das wirtschaftliche Eigentum eines Grundstücks geknüpft. Das Erbbaurecht ist ein eigentumsgleiches Recht, so dass üblicherweise sämtliche mit dem Eigentum verbundenen Kosten, Abgaben und Risiken auf die Erbbauberechtigten übergehen. Erbbauberechtigte müssen die Grundsteuer zahlen und erhalten auch die entsprechenden Grundsteuerbescheide.

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

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuermeßbetrag	Grundsteuermeßzahl	Einheitswert
Flst.-Nr. 795/10	2.630,85 €	340 %	773,78 €	3,5 ‰	221.082 €

Es sind dem SV gemäß Mitteilung der Stadt Schwandorf offen stehende Grundsteuerbeträge bekannt (Hauptforderung Grundsteuer B mit ca. 10.100 € - seit 2023).

4. Grundstück

4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Grundstück Flst.-Nr. 795/10 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Stadt Schwandorf für die vorhandene Altbausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen als abgerechnet (Straße, Kanalanschluss) anzusehen, die Straße gilt als vollständig bezahlt und abgerechnet. Flst.-Nr. 795/10 ist als vollständig erschlossenes Grundstück anzusehen.

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Es sind besondere baurechtlichen Gegebenheiten bekannt geworden bzw. erkennbar:

- Es lagen umfangreiche Bauunterlagen vor. Daraus konnte entnommen werden, dass der vorliegenden Gebäudebestand (8-Familienhaus, Doppelgarage) genehmigt ist. Für alle baulichen Anlagen lag ein Bauantrag vor.
- Für das Bewertungsgrundstück liegt an der Westgrenze eine Abstandsflächenübernahmen durch Flst.-Nr. 795 (Eigentümer: Stadt Schwandorf) wie folgt vor (Angaben lt. Antrag vom 17. Juni 2020):

Notwendige Abstandsfläche: ca. 5,61 m

Eigener Grenzabstand: ca. 1,88 m

Abstandsflächenübernahme Nachbargrundstück Flst.-Nr. 795: ca. 3,73 m.



4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

Baurecht

Flächennutzungsplan (FNP)

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP und Landschaftsplan und Legende der Stadt Schwandorf
- Rechtskraft: 2010
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO (zur Grenze Mischgebiet)
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich 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 Gemeindegebiet in den Grundzügen.

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist damit ein vorbereitender Bauleitplan. Dies unterscheidet ihn von Bebauungsplänen, die für Teile des Gemeindegebietes aufgestellt werden und verbindliche Regelungen für die Bürger und die Baugenehmigungsbehörden enthalten.

Im Flächennutzungsplan werden z. B. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen, Flächen für Verkehrsanlagen, Grünflächen, aber auch die Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen dargestellt. Daneben werden Planungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich übernommen. Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplans und in einem Umweltbericht die maßgeblichen Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Flächennutzungsplan wird in einem im Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich geregelten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren werden sowohl die Bürger als auch Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt (Bauleitplanverfahren). Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Zuständig für die Erteilung der Genehmigung sind in der Regel die Landratsämter, im Ausnahmefall die Regierungen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wird der Flächennutzungsplan wirksam.

Bebauungsplan (B-Plan)

- Qualifizierter B-Plan „Im Moos“
- B-Plan Nr. 32
- Rechtskraft: 4. September 1971
- Letzte Änderung: 25. Oktober 1999 (= relevante Änderung)
- Mischgebiet (MI) nach BauNVO
- Baugrenzen vorhanden
- Max. 2 Vollgeschosse
- Offene Bauweise (o)
- Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,45
- Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 0,85
- Dachneigung: 30 – 45 Grad
- Satteldach
- Weitere Darstellungen vorhanden

Das BauGB sieht für die Bauleitplanung ausgehend von § 1 Abs. 2 BauGB ein zweistufiges System vor. Der Flächennutzungsplan bildet dabei den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist.

Damit stellt der Flächennutzungsplan die erste vorbereitende Ebene der Bauleitplanung dar. Die zweite Ebene der städtebaulichen Planung bilden die Bebauungspläne, die als Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB) verbindliche Regelungen für die Zulässigkeit der Bebauung treffen. Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan entfaltet der Bebauungsplan Rechtskraft.

Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem frei stehenden Mehrfamilienhaus mit 2 x 4 Wohneinheiten (verteilt auf zwei zusammengebaute Häuser mit je einem Hauseingang) sowie mit einer Massiv-Doppelgarage und 10 Außenstellplätzen zulässig bebaut. Es handelt sich um baureifes Wohn-/Mischbauland.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

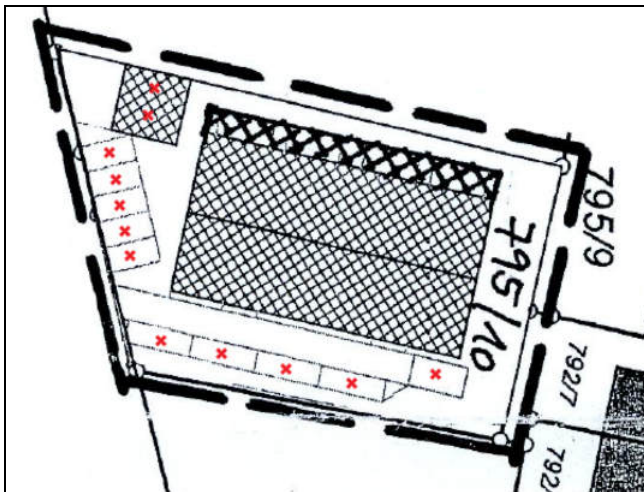
- | | |
|------------------------------|--|
| • Gebietsartcharakter | WA (Allgemeines Wohngebiet) |
| • Anzahl der Vollgeschosse | 2 |
| • Grundflächenzahl | (ca. 403 m ² + ca. 36 m ²) : 1.045 m ² = ca. 0,42 |
| • Geschossflächenzahl (WGFZ) | (ca. 403 m ² x 2,75 + ca. 36 m ²) : 1.045 m ² = ca. 1,09 |
| • Bauweise | Offen (Länge < 50 m gem. § 22 BauNVO) |

Unter der „WGFZ“ versteht man in der Wertermittlung die „wertrelevante Geschossflächenzahl“. Das ist eine wertrelevante Größe, welche die auf einem Grundstück realisierte bauliche Ausnutzung wiedergeben soll.

Die WGFZ darf nicht mit der bauplanungsrechtlichen Größe der GFZ (Geschossflächenzahl) verwechselt werden. Während in die GFZ nur Geschossflächen von Vollgeschossen einfließen, werden bei der WGFZ auch die Flächen von ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen angerechnet (in der Regel zu 75 %). Die WGFZ soll so zu einer realitätsnäheren Erfassung der baulichen Ausnutzung eines Grundstücks beitragen.

Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten

Informationen über erforderliche Stellplatzablöseverpflichtungen konnten aus den vorhandenen Bauakten entnommen werden. Demnach waren auf dem Bewertungsgrundstück 12 Stellplätze nachzuweisen (siehe nachstehende Plandarstellung aus dem Bauantrag):



Der Stellplatznachweis ist zum WE-Stichtag für den Gebäudebestand als erfüllt anzusehen, da zwei ausgewiesene Stellplätze in der Doppelgarage auf dem Bewertungsgrundstück sowie 10 Außenstellplätze auf der befestigten Hoffläche vor dem Wohngebäude vorhanden sind.

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Altlasten, Baugrundeigenschaften

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Grundstück als altlastenfrei eingestuft.

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann

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. Lagemerkmale

Bundesland
Regierungsbezirk
Landkreis

Bayern
Oberpfalz
Lage im Landkreis Schwandorf

Makro- und Mikrolage

Schwandorf ist eine Große Kreisstadt im Landkreis Schwandorf und liegt an der Schnittstelle von vier Senken im südlichen Oberpfälzer Wald. Das Oberpfälzer Seenland grenzt an das Stadtgebiet an. Zusätzlich durchzieht der Fluss Naab die Stadt von Nord nach Süd. Schwandorf besteht neben dem Hauptort aus 60 Ortsteilen, davon Kronstetten im Ostteil der Stadt, dem Standort des Bewertungsgrundstücks. Kronstetten als früher eigenständige Gemeinde (damalige Ortsteile Kronstetten, Bössellohe, Charlottenhof, Freihöls, Holzhaus, Lindenlohe und Prissath) wurde 1972 im Zuge der Gemeindegebietsreform mit eingegliedert.

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Lindenviertel, unweit der Regensburger Straße sowie direkt angrenzend an die Industriestraße, welche als lokale Ost-West-Verbindung nördlich des Industriegebiets „Im Moos“ dient. Die Umgebungsbebauung ist westlich, nördlich und östlich überwiegend durch vergleichbare offene Wohnbebauung geprägt (Ein- bis Dreifamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre), südlich befindet sich großflächige Gewerbe-/Industriebebauung des Gewerbe-/Industriegebiets „Im Moos“.

Verkehrsinfrastruktur

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann

Voraussichtliche Einwohnerentwicklung der Stadt Schwandorf

Einwohner 1987: 26.109
Einwohner 2011: 27.556
Einwohner 2020: 29.020
Einwohner 2021: 29.174
Einwohner 2022: 29.990 (Zustrom durch Ukraine-Krieg)
Einwohner 2023: 30.123 (Stand 30. Juni 2023)

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.

Diese Zahl ist umso nachvollziehbar, da die Stadt sowie der Landkreis Schwandorf mit dem attraktiven Umland (z. B. Oberpfälzer Seenland) mit guter bis sehr überregionaler Verkehrsanbindungspunkte (Autobahn A93 mit mehreren Anschlussstellen, Bundesstraßen) sehr gute Basisvoraussetzungen mitbringen.

Arbeitslosenquote (Juni 2024)

- Landkreis Schwandorf: 3,2 %
- Freistaat Bayern: 3,7 %

Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

- Wohnlagequalität
Mittlere Wohnlage in Schwandorf-Süd (Lindenviertel), durch Lage direkt an der Industriestraße und gegenüber GE-/GI-Gebiet „Im Moos“ relativ zentrumsnahes und nachgefragtes Wohngebiet; es befindet sich auf dem westlichen Nachbargrundstück Flst.-Nr. 795 (Eigentümer: Stadt Schwandorf) ein Kinderspielplatz.
- Geschäftslagequalität
Entfällt, da Wohngrundstück (vormals unbebautes Grundstück).
- Einkaufsmöglichkeiten
Gute bis sehr gute Nahversorgung in Schwandorf vorhanden (diverse SB-Märkte im GE-Gebiet an der Steinberger Straße sowie im GE-Gebiet an der Wackersdorfer Straße (OBI, GLOBUS etc.) und an der Regensburger Straße vorhanden. Fußläufig ist die Innenstadt in ca. 30 Minuten erreichbar, weitere größere Einkaufsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet SAD in größerem Umfang vorhanden, insbesondere auch an der Regensburger Straße.
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz
Sehr kurze Entfernungen im Ort vorhanden (Bushaltestelle Linie 101 und 103 an der Industriestraße fußläufig erreichbar, ca. 200 m), Bahnhof Schwandorf ebenfalls kurzfristig erreichbar.
- Emissionen
Geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.
- Immissionen
Insgesamt in der Industriestraße stärkeres Verkehrsaufkommen, teilweise Anwohnerverkehr, überwiegend Durchgangsverkehr, zu Stoßzeiten durch das GE-/GI-Gebiet zusätzlich erhöht, ansonsten keine außergewöhnliche Beeinträchtigungen feststellbar.

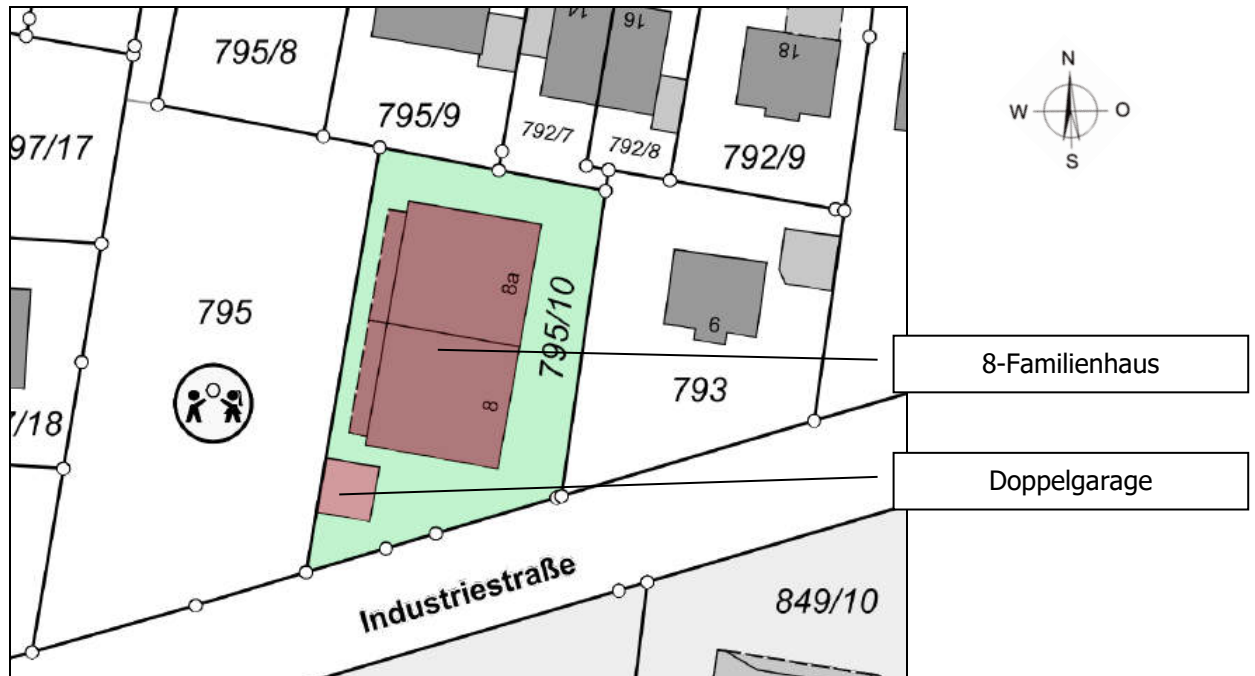
4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform:
 - Hauptfläche nahezu gleichmäßig (rechteckig mit einem Schrägverlauf an der Südseite, relativ lang (hohe Grundstückstiefe, ca. 47 m bzw. 34 m), an der Südseite direkter Straßenanschluss vorhanden.
 - Sehr gute Nutzbarkeit des Grundstücks
 - Reihengrundstück
 - Für diese Wohnlage zwar typisches Grundstück für Wohnbebauung, jedoch Einschränkungen in der Lagequalität (dies nicht bodenrichtwerttypisch)
 - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden

- Oberflächengestalt:
 - Nahezu ebene Topografie
 - Direkt am Straßenanschluss kein nennenswerter Höhenniveauunterschied erkennbar

Übersicht der baulichen Anlagen



Gesamtübersicht der baulichen Anlagen

Abmessungen

- Straßenanschlussseite Industriestraße (Süden) ~ 29 m
- Maximale Grundstückstiefe (Westseite) ~ 47 m
- Minimale Grundstückstiefe (Ostseite) ~ 34 m
- Höhe über NN ~ 355 HM

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

Grundstückszufahrt

- Grundstückszufahrt erfolgt von Süden direkt über die Industriestraße als öffentlich gewidmete Erschließungsstraße möglich
- Gebäudezugänge wie folgt möglich:
 - von Osten aus traufseitig jeweils über den Hauseingang für jedes Haus (8 und 8 a)

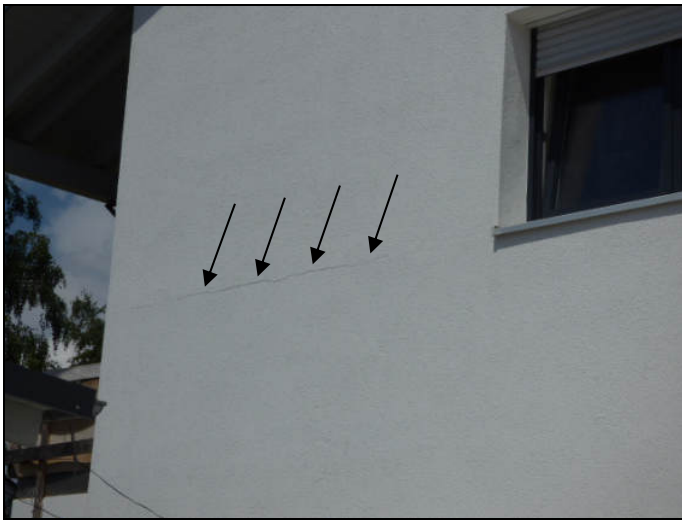
Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind bzgl. der Grundstückszufahrt nicht vorhanden bzw. erkennbar, wie z. B. Geh- und Fahrrechte o. ä.

Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Besondere Gebäudesetzungen oder substantielle Risse am Gebäude wurden augenscheinlich nicht festgestellt, allerdings waren an der Fassade durchaus diverse Rissbildungen augenscheinlich feststellbar. Es wird davon ausgegangen, dass der Baugrund für eine Wohnbebauung in üblicher Weise im Sinne der Verkehrswertanschauung geeignet ist.

Aufgrund des Baualters der baulichen Anlagen wird von möglichen weiteren wertrelevanten Veränderungen der

Untergrundstruktur nicht mehr ausgegangen.



Erkennbarer Rissbildungen an der Südgiebelseite

5. Gebäude und Anlagen

5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

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

2020: Bauantrag Neubau eines 8-Familienhauses mit Doppelgarage und 10 Außenstellplätzen (Bauantrag Nr. BG-274/2019) - Tekturplan

5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Beurteilung der Raumaufteilung / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Beim vorliegenden Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein 8-Familienhaus- welches mit zwei Hauseingängen á 4 Wohnungen als 2-Spänner (2 Wohnungen je Geschoss) errichtet wurde. Bei zwei der vier Wohnungen im Obergeschoss handelt es sich um Maisonette-Wohnungen über OG/DG, teilweise wird die Dachgeschossebene aufgrund des fehlenden Kellergeschosses als Dachbodenanteile sowie als Technikräume genutzt.

Mehrfamilienhaus mit 2 x 4 Wohnungen

- Frei stehendes Mehrfamilienhaus ohne Unterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, teilweise ausgebautes Satteldachgeschoss
- Zur Erschließungsstraße giebelseitig stehendes Wohngebäude

Kellergeschoss (lt. Planunterlagen)

- Entfällt, nicht vorhanden.

Erdgeschoss links – 3-Zi.-Wohnung – lt. Planunterlagen mit ca. 77 m² Wfl., Hs.-Nr. 8, WE-Nr. 1

- Diele
- Abstellraum
- Eltern
- Kind 1 und 2
- Bad (ohne Fenster)
- Wohnen/Essen/Kochen mit Terrassenzugang

Erdgeschoss rechts – 3-Zi.-Wohnung – lt. Planunterlagen mit ca. 78 m² Wfl., Hs.-Nr. 8, WE-Nr. 2

- Diele
- Abstellraum
- Eltern
- Kind 1 und 2
- Bad (ohne Fenster)
- Wohnen/Essen/Kochen mit Terrassenzugang

Erdgeschoss links – 3-Zi.-Wohnung – lt. Planunterlagen mit ca. 78 m² Wfl., Hs.-Nr. 8 a, WE-Nr. 3

- Diele
- Abstellraum
- Eltern
- Kind 1 und 2
- Bad (ohne Fenster)
- Wohnen/Essen/Kochen mit Terrassenzugang

Erdgeschoss rechts – 3-Zi.-Wohnung – lt. Planunterlagen mit ca. 77 m² Wfl., Hs.-Nr. 8 a, WE-Nr. 4

- Diele
- Abstellraum
- Eltern
- Kind 1 und 2

- Bad (ohne Fenster)
- Wohnen/Essen/Kochen mit Terrassenzugang

Ober-/Dachgeschoss links – 4,5-Zi.-Wohnung – lt. Planunterlagen mit ca. 122 m² Wfl., Hs.-Nr. 8, WE-Nr. 5

Obergeschoss

- Diele (mit Treppenaufgang ins DG)
- Abstellraum
- Kind 1 und 2
- Bad 1 (ohne Fenster)
- Wohnen/Essen/Kochen mit Balkonzugang (Balkon 1)

Dachgeschoss

- Eltern mit Balkonzugang (Balkon 2)
- Bad 2 (mit Fenster)
- Ankleide
- Vom Bad Zugang zum Dachspeicher (ungewöhnlich)

Obergeschoss rechts – 3-Zi.-Wohnung – lt. Planunterlagen mit ca. 77 m² Wfl., Hs.-Nr. 8, WE-Nr. 6

- Diele
- Abstellraum
- Eltern
- Kind 1 und 2
- Bad (ohne Fenster)
- Wohnen/Essen/Kochen mit Balkonzugang

Obergeschoss links – 3-Zi.-Wohnung – lt. Planunterlagen mit ca. 77 m² Wfl., Hs.-Nr. 8 a, WE-Nr. 7

- Diele
- Abstellraum
- Eltern
- Kind 1 und 2
- Bad (ohne Fenster)
- Wohnen/Essen/Kochen mit Balkonzugang

Ober-/Dachgeschoss links – 4,5-Zi.-Wohnung – lt. Planunterlagen mit ca. 112 m² Wfl., Hs.-Nr. 8 a, WE-Nr. 8

Obergeschoss

- Diele (mit Treppenaufgang ins DG)
- Abstellraum
- Kind 1 und 2
- Bad 1 (ohne Fenster)
- Wohnen/Essen/Kochen mit Balkonzugang (Balkon 1)

Dachgeschoss

- Eltern mit Balkonzugang (Balkon 2)
- Bad 2 (mit Fenster)
- Ankleide
- Von der Diele Zugang zum Dachspeicher

Oberhalb Wohnung 6 und Wohnung 7 (im Dachgeschoss)

- Diverse Kellerersatzräume sowie Technikräume bzw. Hausanschlussraum

Weitere Gebäudeteile

- Doppelgarage (nur erdgeschossig)
- Pultdach
- Frei stehend (Grenzbebauung)

Hinweis:

Das Mehrfamilienhaus besteht aus zwei, giebelseitig zusammengebauten 4-Familienhäusern und ist als 2-Spänner

konzipiert. Es besitzt aufgrund der Geschossigkeit (EG/OG) zwei vollwertige Wohnebenen ohne Dachschrägenanteil, das Dachgeschoss ist gemäß vorliegender Planunterlagen teilweise ausgebaut, teilweise sind lt. Pläne Kellerersatzräume (Dachbodenanteile) und Technikräume vorhanden. Die zum WE-Stichtag anzunehmende Raumaufteilung dürfte den Planunterlagen zumindest weitestgehend entsprechen. Diese ist auch aufgrund des jungen Baualters als zeitgemäß bis modern (DG) einzustufen. Vorteilhaft ist auch die Situation der Sanitäreinrichtungen, jedes Wohngeschoss weist ein vollwertiges Bad auf, die zwei Maisonettewohnungen (je 1 x pro Haus) über OG und DG besitzen lt. Planunterlagen jeweils zwei vollwertige BADEINHEITEN (je Wohnebene ein Bad). Das Objekt ist baujahrestypisch ausgestattet (siehe vorstehende Ausführungen), von mittlerer Ausstattung ist auszugehen. Es liegt augenscheinlich diverser Instandhaltungsschaden bzw. Restfertigstellungsbedarf vor, das Objekt weist teilweise erhöhte Abnutzungsschäden auf.

Die Ausrichtung der Räume ist gemäß ihrem angedachten Nutzungszweck als normal bis gut einzustufen. Die Lichtverhältnisse in den Wohnungen im EG und OG dürften als normal bis gut, in den beiden Wohnungen OG/DG als gut bis sehr gut angesehen werden, Querlüftung ist in allen Wohnungen gemäß vorliegender Grundrisse möglich. Das Wohngebäude besitzt jedoch keine Unterkellerung, nahezu sämtliche Bäder (bis auf ein Bad, Wohnung Nr. 5) sind innen liegend (ohne Fenster), hier ist eine elektrische Entlüftung anzunehmen.

Das Wohngebäude ist sehr großflächig und aufgrund der mittleren Wohnlagequalität sowie der Objektcharakteristik grundsätzlich für mittlere bis gehobene Ansprüche gedacht. Hierfür sind jedoch vorhandene Mängel sowie Restfertigstellungsarbeiten vorzunehmen. Es sind der gesamte Objektzustand sowie die Art der Nutzung entsprechend anzupassen. Die Wohnflächen der Wohnungen sind entsprechend ihrer Zimmeranzahl üblich und zeitgemäß. Vorteilhaft ist die Stellplatzsituation (Doppelgarage sowie 10 Außenstellplätze) einzustufen. Das Objekt ist im Grunde nachhaltig als konventionelles Mehrfamilienhaus nutzbar.

Wohn-/Nutzungsflächen

Die vorliegenden Wohnflächen konnten aufgrund des überwiegend nicht möglichen Zutritts nicht mit Lasermessgerät überprüft werden, die Flächenangaben stammen aus den vorliegenden Objektunterlagen und wurden über den gebäudespezifischen Grundflächenfaktor plausibilisiert. Ob die Wohnflächen gemäß Planunterlagen tatsächlich so realisiert wurden, ist dem SV nicht bekannt. Der SV geht hier aufgrund des fehlenden Zutritts von der Aktenlage aus.

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Mietfläche (Wohnfläche)	ca. 699 m ²
· davon Wohnung Nr. 1 (EG links) – Haus Nr. 8	ca. 77 m ²
· davon Wohnung Nr. 2 (EG rechts) – Haus Nr. 8	ca. 78 m ²
· davon Wohnung Nr. 3 (EG links) – Haus Nr. 8 a	ca. 78 m ²
· davon Wohnung Nr. 4 (EG rechts) – Haus Nr. 8 a	ca. 77 m ²
· davon Wohnung Nr. 5 (OG/DG links) – Haus Nr. 8	ca. 122 m ²
· davon Wohnung Nr. 6 (OG rechts) – Haus Nr. 8	ca. 77 m ²
· davon Wohnung Nr. 7 (OG links) – Haus Nr. 8 a	ca. 77 m ²
· davon Wohnung Nr. 8 (OG/DG rechts) – Haus Nr. 8 a	ca. 112 m ²

Nutzungs- und sonstige Flächenarten

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann

Nutzungs- und sonstige Flächenarten	154,82 m ²
Gerundet	ca. 155 m ²

Grundflächenfaktor (= Verhältnis Wohnfläche zu Grundfläche)

Verhältnis Wohnfläche Erdgeschoss zu Grundfläche Erdgeschoss (Grundflächenfaktor):

- Wohnfläche EG ca. 310 m²
- Grundfläche EG ca. 390 m²
- Grundflächenfaktor: 310 m² : 390 m² = 0,79; plausibel (üblich sind um 0,75 bis 0,78 → noch plausibel).

Lichte Raumhöhen (LH - gemäß Planunterlagen, ab Oberkante Fertigfußboden OK FFB)

(Planunterlagen siehe in Anlage 4)

- Entfällt (wegen fehlenden Zutritts nicht messbar), gemäß Planunterlagen liegen vermutlich folgende lichte Raumhöhen vor:

Kellergeschoss: Entfällt.

Erdgeschoss: ca. 2,40 m – 2,50 m

Obergeschoss: ca. 2,80 m – 2,90 m

Gebäudedaten Doppelgarage

- Eckdaten: ~ ca. 31 m² Nfl. (lt. Pläne)

Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten (lt. bayern-atlas)

Befestigte Freiflächen

- Zugang/Zufahrt (Pflaster): ~ 280 m²

Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277

Berechnungsunterlagen über die BGF der baulichen Anlagen standen nicht zur Verfügung, Entnahme der Daten aus den Planunterlagen. Gemäß DIN 277 ist die BGF die Summe der Flächen aller Grundrissebenen des Bauwerks. Die Brutto-Grundfläche gliedert sich in Netto-Raumfläche und Konstruktionsfläche.

8-Familienhaus

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)

1.211 m²

Doppelgarage

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, 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 oder entstammen der vorliegenden Ursprungsbaubeschreibung aus den Genehmigungsunterlagen.

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass die baulichen Anlagen dem SV nicht zugänglich waren.

8-Familienhaus

Fundament	Nicht bekannt, vermutlich Streifen- oder Einzelfundamente, Bodenplatte in Stahlbeton.
Außenwände	Vermutlich Kalksandstein o. ä. (Wandstärke nicht bekannt), vermutlich jedoch kein 36,5 cm Außenmauerwerk, eher 24 cm oder 30 cm zu vermuten, da Wärmedämmverbundsystem (ca. 15 cm) vorhanden (ob das WDVS komplett angebracht wurde, ist nicht bekannt, davon ist jedoch normalerweise auszugehen; das Objekt konnte auch außen nicht vollständig besichtigt werden).
Innenwände	Nicht bekannt, vermutlich Ziegelmauerwerk, lt. Pläne 11,5 cm, 17,5 cm bzw. Wohnungstrennwände 24 cm stark.
Kamine	---
Decken	Vermutlich Stahlbetondecken als Filigrandecken, lt. Schnittzeichnung ca. 18 cm stark, Estrich.
Dach	Satteldachstuhl (Dachneigung ca. 34 Grad), sichtbare Sparrenköpfe, Ortgangkanten mit Titanzinkverblechung, Dachunterseite Holzlattung (gestrichen), Dacheindeckung mit Betondachsteinen o. ä., Dachrinnen und Regenfallrohre in Titanzinkblechdurchführung, Schneefanggitter an der Ostdachseite vorhanden.
Treppen	
· Innentreppen	Je Wohnhaus ein Treppenhaus, Stahlbetontreppe, im Antritt viertelgewendet, Granitbelag mit Granitsockelleisten, Linkstreppe, Flure ebenfalls mit Granitbelag mit Granitsockelleisten ausgelegt, Eingangsbereiche im Rohbauzustand ohne Belag etc.
· Außentreppen	Entfällt.
Türen	Hauseingänge Aluminium- oder Stahlblechtüren mit mittigen Isolierverglasungselementen zur Tageslichtunterstützung für das Treppenhaus, vermutlich Mehrfachverriegelungsschloss mit Profilsicherheitszylinder, vermutlich Türelement thermisch getrennt. Innentüren: Nicht bekannt.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolier- oder evtl. Dreifachverglasung, Treppenhäuser mit Granitfensterbänken (innen), Fensterbänke außen Aluprofile, Fensterbänke im Innenbereich der Wohnungen nicht bekannt. Rollläden: Kunststoffrollläden (vermutlich mit Gurtbändern) vorhanden, ob elektrische Betätigungsmöglichkeit vorliegt, ist nicht bekannt.
Bodenbeläge	Im Innenbereich nicht bekannt, Sanitärräume vermutlich mit Fliesen ausgelegt.
Wandbehandlung	Im Innenbereich nicht bekannt, Sanitärräume vermutlich mit Fliesen ausgelegt, Wände vermutlich verputzt und gestrichen, evtl. teilweise tapeziert o. ä.

Deckenbehandlung	Im Innenbereich nicht bekannt, Decken vermutlich verputzt und gestrichen.
Sanitäranlagen	Nicht bekannt, aufgrund des Baujahrs werden neuwertige Sanitäranlagen anhand der Plandarstellungen angenommen.
Heizungsanlage	Beheizung lt. vorliegender Informationen (Anschlussunterlagen Grundstück) mit Fernwärme, Warmwasserspeicher.
Elektroausstatt.	Mittlere bis gute elektrische und zeitgemäße Ausstattung wird angenommen (Steckdosen, Lichtauslässe, Elektroverteilerschränke, FI-Schutz etc.).
Doppelgarage	Massivbauweise, vermutlich 24 cm Mauerwerk (Ziegelmauerwerk), Pultdachstuhl, Dachrinne und Regenfallrohre Titanzinklech, Fassade verputzt und gestrichen, sichtbare Sparrenköpfe (gestrichen), Dacheindeckung vermutlich Trapezblecheindeckung, Betonboden im Innenbereich, Wände innen verputzt und gestrichen, Holzdeckenuntersicht teilweise gestrichen, keine Garagentore vorhanden.
Außenanlagen	Zufahrtbereich mit Betonpflaster im Halbverband verlegt, teilweise noch fehlende Pflasterflächen (insbesondere Garagenzufahrtbereich), Randbefestigung mit Betonleistensteinen, Grundstückseinfriedung teilweise mit Doppelstabmattenzaun (anthrazit), Abtrennung der Grünbereiche (Rasenfläche) zu den Rabatten um das Haus mit Betonleistensteinen,
Sonstiges	Kein Zufahrtstor vorhanden, Grundstück zur Industriestraße offen gestaltet, Eingangsbereiche mit kleinen Vorbauten als Überdachungs-/Witterungsschutz in Massivbauweise analog Wohnhaus, Dacheindeckung und Regenfallrohre/Dachrinnen analog Hauptgebäude.

Besondere Bauteile, bauliche und sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert)

Da kein Sachwertverfahren geschätzt wird (nicht wertrelevant), wird auf die Ausführung der Zeitwerte der besonderen Bauteile verzichtet.

5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden außen stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde festgestellt, dass das Wohngebäude aufgrund des baujahrestypischen Objektzustands (jüngeres Baujahr 2020) zum WE-Stichtag nach Berücksichtigung von diversen Investitionsmaßnahmen (siehe spätere Ausführungen) vollständig nutzbar ist. Das Gebäude weist gemäß Außeneindruck keine wertrelevanten Baumängel und Bauschäden auf, die laufende Instandhaltung wurde jedoch nicht im erforderlichen Umfang ausgeführt, es ist diverser Instandhaltungsstau sowie Restfertigstellungsbedarf erkennbar. Das Objekt dürfte energetisch durch das Wärmedämmverbundsystem den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen Wohnraum genügen (Hinweis: Es wurde offene Bereiche der Fassade festgestellt, welche das WDVS erkennen ließen, der SV geht davon aus, dass die komplette Fassade entsprechend hergestellt wurde; der SV hatte nicht zu allen Fassadenteilen Zutritt). Nach Investition entspricht das Bewertungsobjekt voll den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohnraum (baujahrestypisch).

Folgende erwähnenswerte Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau bzw. Restfertigstellungsbedarf wurden gemäß Außeneindruck z. B. festgestellt:

Bauschäden

- Diverse Rissbildungen an der Fassade (1)



- Teils lockerer Granitplattenbelag in den Treppenhäusern (z. B. Eingangsbereiche) festgestellt (2)

Restfertigstellungsbedarf

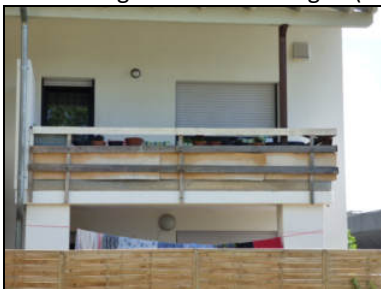
- Offene Anschlussbereiche am WDVS sowie Haustürbereiche (3)



- Fehlende Kieselrabbatauffüllungen (4) – ob dies überall der Fall ist, war nicht einsehbar.



- Unfertige Balkonbrüstungen (Provisorien) (5)



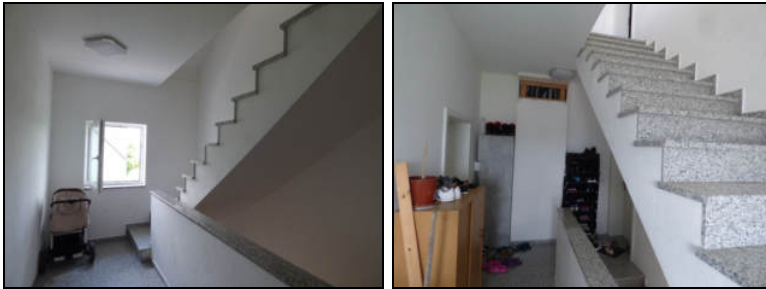
- Teils unfertige Pflasterarbeiten sowie fehlende Garagentore (6)



- Restarbeiten an den Wand-/Dachanschlussbereichen der DG Loggiabalkone (7)



- Fehlende Treppenhausabsturz Sicherungen (Geländer) (8)



Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann .

Gesamtkosten grob geschätzt: 71.500 €
 Gerundet: 72.000 €.

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Bemessungsjahr (= Jahr des WE-Stichtags)	2024	
Tatsächliches Baujahr	2020	
Tatsächliches Alter des Gebäudes zum WE-Stichtag	4 Jahre	
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
„Rechnerische“ wirtschaftliche Restnutzungsdauer	76 Jahre	
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)		76 Jahre

5.6. Hinweise zur Gebäudeenergiegesetz (GEG) /energetische Beschaffenheitsmerkmale

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Beim vorliegenden Objekt ist nach der Erfahrung des SV davon auszugehen, dass das Objekt aufgrund der baujahrestypischen Ausstattung (u. a. Fassade) bei Ausstellung eines bedarfsorientierten Energieausweises vermutlich in die besseren Primärenergiebedarfsklassen einzustufen sein wird (vermutlich zwischen A+ und B).

5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

Positive Objektmerkmale

- Lt. Planunterlagen vermutlich baujahresbedingt ausreichende lichte Raumhöhen in den Wohngeschossen EG, OG und DG vorhanden
- Jüngere Gebäudesubstanz mit WDVS
- Attraktive Wohnungsgrundrisse
- Ausreichend Gartenfreiflächen vorhanden, Wohnungen im eG mit Gartennutzung
- Hofflächen und Zufahrt/Zuwegung überwiegend befestigt, jedoch teilweise ungepflegt und noch Restarbeiten notwendig
- Augenscheinlich keine Substanzschäden erkennbar
- Fernwärmehausanschluss
- Doppelgarage
- Ausreichend Außenstellplätze vorhanden (10 Stellplätze)
- Alle Gebäude nach Aktenlage genehmigt
- Ansprechende Gebäudearchitektur

Negative Objektmerkmale

- Wohnlage mit Verkehrslärmbelastung sowie Betrieb durch das südlich gelegene GE-/GI-Gebiet „Im Moos“
- Bäder überwiegend ohne Fenster
- Außenanlagen teilweise ungepflegt
- Keine Innenbesichtigung möglich
- Grundbuch in Abt. II mit Dienstbarkeit für Absicherung Erbbauzins belastet
- Erbbaurecht (ersteigert wird nicht das Grundstück selbst, sondern das Erbbaurecht an dem Grundstück mit den baulichen Anlagen)
- Restfertigstellung erforderlich, zudem kleinere Mängel vorhanden

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 sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann

6.3. Erbbaurecht

Beim Erbbaurecht handelt es sich um ein grundstücksgleiches Recht. Gemäß § 1 Abs. 1 des „Erbbaurechtsgesetzes“ (Erbbaurechtsgesetz) (Erbbaurechtsgesetz) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht ist den grundstücksgleichen Rechten zuzuordnen, es kommt im Umgang dem Eigentum sehr nahe. Es gestattet dem Erbbauberechtigten,

- das Grundstück in Besitz zu nehmen,
- es ist veräußerlich und vererblich,
- es wird in einem eigenen Grundbuch gesichert (Erbbaurechtsgrundbuch).

Durch die Begründung eines Erbbaurechtes entsteht jedoch kein Miteigentum oder geteiltes Eigentum, sondern ein beschränktes dingliches Recht an einem fremden Grundstück (hier Flst.-Nr. 795/10).

Der weitgehend durch Vertragsfreiheit bestimmte Inhalt des Erbbaurechts wird in einem notariell zu schließenden Erbbaurechts-(bestellungs-)Vertrag festgelegt, wobei sich lediglich die Rahmenbedingungen für den Vertrag aus den Regelungen des Erbbaurechtsgesetzes zu Vertragsinhalten des Erbbaurechts bestimmen. Hinsichtlich des Inhalts ist zwischen dem

- gesetzlichen Inhalt und dem
- vertraglichen Inhalt

des Erbbaurechts zu unterscheiden.

Der gesetzliche Inhalt ist in § 1 Erbbaurechtsgesetz geregelt:

- (1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).
- (2) Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.
- (3) Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk ist unzulässig.
- (4) Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen.

Zu den unabdingbar zu regelnden Inhalten des Erbbaurechtsvertrags zählen auch der „Entschädigungsanspruch bei Erlöschen durch Zeitablauf“ (§ 27 Abs. 1 Satz 1 Erbbaurechtsgesetz) sowie die „Vergütung bei Heimfall“ (§ 32 Abs. 1 Satz 1).

Als vertraglicher Inhalt ist gemäß § 2 ErbbauRG geregelt, dass zum Inhalt des Erbbaurechts auch Vereinbarungen des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten getroffen werden können über

1. die Errichtung, Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks,
2. die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung,
3. die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben,
4. die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall),
5. die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen,
6. die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf,
7. eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen.

Die Aufzählung dieser Inhalte ist nicht abschließend. Wenn über diese Punkte Vertragsabreden zustande kommen und das Erbbaurecht mit diesem Inhalt eingetragen wird, so erlangen die Vereinbarungen insoweit dingliche Wirkung, als sie nicht nur zwischen den Vertragsparteien (Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem), sondern gegen jeden Dritten, also auch und gerade gegen die beiderseitigen Rechtsnachfolger und die Grundpfandrechtsgläubiger des Erbbauberechtigten, wirken.

Gemäß § 12 ErbbauRG gilt das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts.

§ 94 BGB: Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes

- (1) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.
- (2) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

Mit der Bestellung des Erbbaurechts entstehen aus einer rechtlichen Einheit (Grundstück) für die gleiche Grundstücksfläche zwei rechtlich selbständige Einheiten

- (1) das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) und
- (2) das Erbbaurecht mit jeweils eigenem Grundbuch.

Das Gebäude wird auf dem Erbbaurecht erstellt und wird Bestandteil des Erbbaurechts.

Bewertung

Der Ermittlung des Werts des Erbbaurechts liegt die Überlegung zugrunde, dass sich der Wert des Erbbaurechts zusammensetzt aus einem

- Bodenwertanteil und einem
- Gebäudewertanteil.

Der Wert des Erbbaurechts wird in den späteren Darstellungen u. a. über das Ertragswertverfahren ermittelt. Hierbei spielt der „normale“ Bodenwert des Bewertungsgrundstücks insofern eine Rolle, da er als Grundlage für den Bodenwertverzinsungsbetrag dient. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird danach mit dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts addiert und ergibt alsdann den Ertragswert des Erbbaurechts.

Die Bewertung des Erbbaurechts ist am Ende des Gutachtens unter den Punkt 7. zu finden.

6.4. Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichswerten geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden. Für das Gebiet des Bewertungsobjektes sind für den Unterzeichner keine zeitnahen, zum Vergleich geeignete Kaufpreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl bekannt.

Aus diesem Grund bildet der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf zum 1. Januar 2024 veröffentlichte Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke die Grundlage für die Bodenwertermittlung. Der dort angegebene Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Quadratmeter Grund und Boden und wird für bestimmte Gebiete, Ortsteile, Straßen- oder Straßenabschnitte ermittelt, soweit im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – können entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

6.4.1 Bodenbewertung Flst.-Nr. 795/10 (Volleigentum)

Bodenwertermittlung über den vorhandenen Bodenrichtwert

Die direkte Ableitung des Bodenwerts aus dem vorhandenen Richtwert kann im vorliegenden Bewertungsfall nur dann ohne weiteres erfolgen, wenn das zu bewertende Grundstück eine hinreichende Übereinstimmung mit den Grundstücken des Bodenrichtwertbereichs aufweist. Wie nachfolgend aufgezeigt, bezieht sich der angegebene Bodenrichtwert auf Grundstücke mit Erschließung. Das Wertermittlungsgrundstück weist zum Bewertungsstichtag den voll erschlossenen Erschließungsstatus auf.

Die Bodenwertermittlung erfolgt durch mittelbaren Preisvergleich aufgrund des vom Gutachterausschuss zum 1. Januar 2024 für dieses Gebiet festgesetzten Richtwertes für baureife Wohnbauflächen.

Örtlicher Bodenrichtwert

Vom örtlichen Gutachterausschuss des Landkreises SAD ist für den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks ein Bodenrichtwert wie folgt ausgewiesen worden - Stichtag: 1. Januar 2024:

- Bauflächen für Wohnnutzung (W)
- Bodenrichtwert Nr. 19030
- Inkl. Erschließungsbeitrag = erschließungsbeitragsfrei (ebf.)
- Baureifes Land (B)
- Geschosszahl: II
- GFZ: Nicht veröffentlicht
- Bauweise: Nicht angegeben
- Abweichende Bauweise: Nicht angegeben
- Grundstücksfläche: Nicht angegeben
- Bodenrichtwertangabe: 170 €/m²

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Bodenwertfeststellung Volleigentum

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts für das Erbbaurechtsgrundstück bei einer Grundstücksgröße von 1.045 m² zum WE-Stichtag 26. Juni 2024 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (WE-Stichtag 2024) gerundet

207.000 €

6.4.2 Bodenbewertung Flst.-Nr. 795/10 (Erbbaurecht)

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Feststellung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts bei einer Grundstücksgröße von 1.045 m² zum WE-Stichtag 26. Juni 2024 folgenden Bodenwertanteil ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwertanteil des Erbbaurechts (WE-Stichtag 2024) gerundet	94.000 €
--	----------

6.5. Vergleichswert

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Auf Basis der vorstehenden Auswertung wird der mögliche Vergleichswert des Erbbaurechts unter Heranziehung der geschätzten Gebäudewertanteile zum WE-Stichtag 26. Juni 2024 für das 8-Familienhaus mit Doppelgarage und Außenstellplätzen wie folgt geschätzt:

Vergleichswert (2024) - Erbbaurecht 1.946.000 €

6.6. Ertragswert (Volleigentum)

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Ertragswertermittlung (fiktives Volleigentum)

Geht man zuerst fiktiv von einem Volleigentumsgrundstück aus, so ergäbe sich folgende Ertragswertdarstellung:

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung 2.033.368 €

Ertragswertermittlung (Erbbaurecht)

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung 1.920.070 €

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, 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:

Ertragswert nach Marktanpassung (2024) - Erbbaurecht 1.920.000 €

6.7. PV-Anlage (Zubehör)

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Für die PV-Anlage wird ein Marktwert von ca. 12.000 € grob geschätzt.

7. Erbbaurecht / Verkehrswert

Weitere sehr umfangreiche Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Zusammenfassung der Markt- und sonstigen Einflüsse

Aus der Summe der wertbeeinflussenden Kriterien, die ein sachkundiger Erwerber in seine Überlegungen mit einbeziehen würde, verbleibt insgesamt eine Anpassung zum vorläufigen Ertragswert (1.920.000 €).

Vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts		1.920.000 €
a) Marktanpassung	0,00 %	0 €
b) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-12,45 %	-239.000 €
c) Besonderer vertraglicher Vereinbarungen	0,00 %	0 €

Der marktangepasste Ertragswert des Erbbaurechts ergibt sich wie folgt:

a) Vorläufiger Ertragswert (ohne Marktanpassung)	1.920.000 €
b) Anpassung aus Markt-, Objekt- und Vertragseinflüsse	-239.000 €
Ertragswert	1.681.000 €

Als kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen, der für die nachfolgenden Betrachtungen erforderlich ist, kann wie folgt dargestellt werden:

Vorläufiger Ertragswert (ohne Marktanpassung)	1.920.000 €
a) Bodenwertanteil des Erbbaurechts	-94.000 €
b) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-239.000 €
c) Besondere vertragliche Vereinbarungen	0 €
"Kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen"	1.587.000 €

Verkehrswert im unbelasteten Zustand gemäß § 194 BauGB (Zwischenergebnis)

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.

Der Verkehrswert (BauGB) des mit einem 8-Familienhaus mit Doppelgarage und 10 Außenstellplätzen bebauten Wertermittlungsgrundstücks, Industriestraße 8 und 8a, 92421 Schwandorf, Flst.-Nr. 795/10

wird unter der Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale sowie der Lage dem für Mehrfamilienhäuser (Erbbaurechte) vorherrschenden Grundstücksteilmarkt

- ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen
- zum WE-Stichtag 26. Juni 2024

wie folgt geschätzt:

1.681.000 €

(i. W.: Eine Million Sechshunderteinundachtzigtausend Euro)

Dies entspricht pro m² Wohnfläche (inkl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts): 2.405 €/m² Wohnfläche

Dieser Wert dient im Zwangsversteigerungsverfahren ausschließlich als Zwischenwert.

Nachfolgend wird zunächst der Verkehrswert gemäß BauGB im belasteten Zustand (Eintragungen in Abt. II) abgeleitet. Im nächsten Schritt wird der Verkehrswert nach ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) ermittelt.

Zusammenstellung der Rechte und Belastungen

Weitere Informationen sind im Hauptgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß BauGB (belastet)

1.681.000 €

Zuzahlungsbetrag / Barpreis

Zusammenfassung der Ergebnisse

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 1.681.000 €
(i. W.: Eine Million Sechshunderteinundachtzigtausend Euro)

Verkehrswert gemäß § 74 a ZVG 1.783.000 €
(i. W.: Eine Million Siebenhundertdreiundachtzigtausend Euro)

Wertrelevantes Zubehör (Separate Zeitwerte)

- Küchen etc. Entfällt.
- PV-Anlage 12.000 €

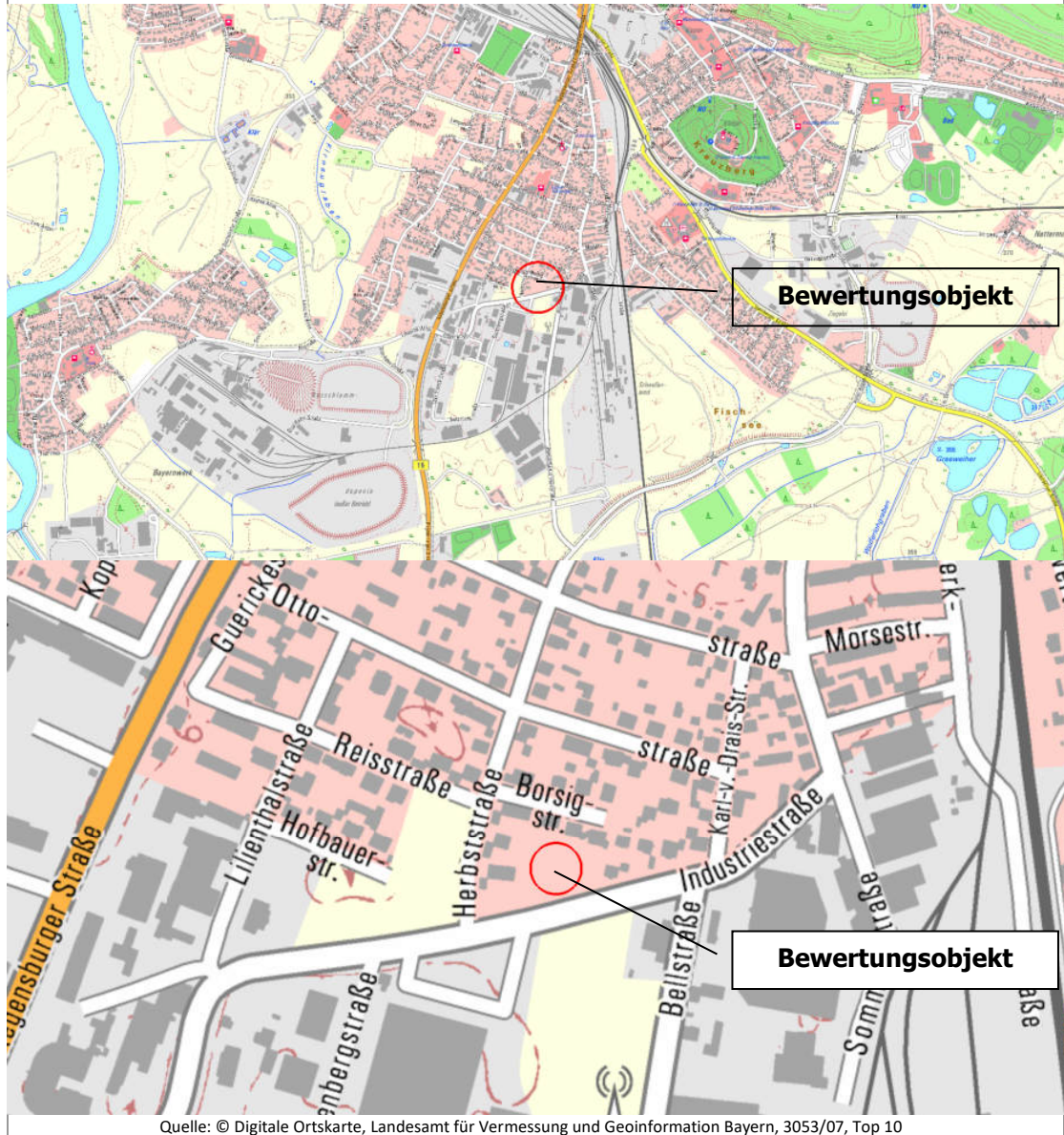
Anderes Inventar (Werkzeug, Gartengeräte, Möbel etc.) wurde im vorliegenden Bewertungsfall nicht bewertet.

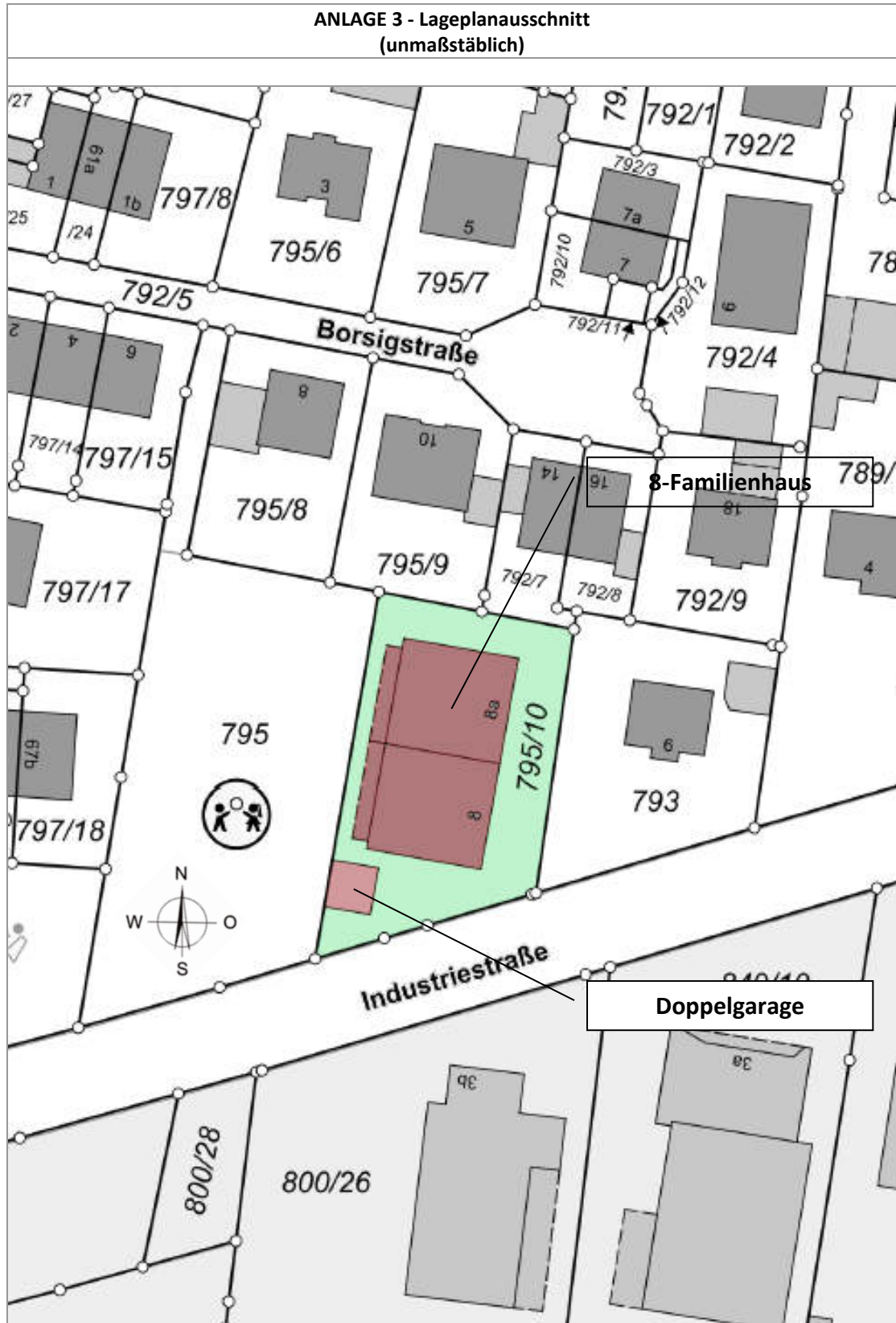
Die auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Fahrzeuge sind nicht von der Beschlagnahme erfasst, da sie nur vorübergehend geparkt wurden.

ANLAGE 1 - Landkarte

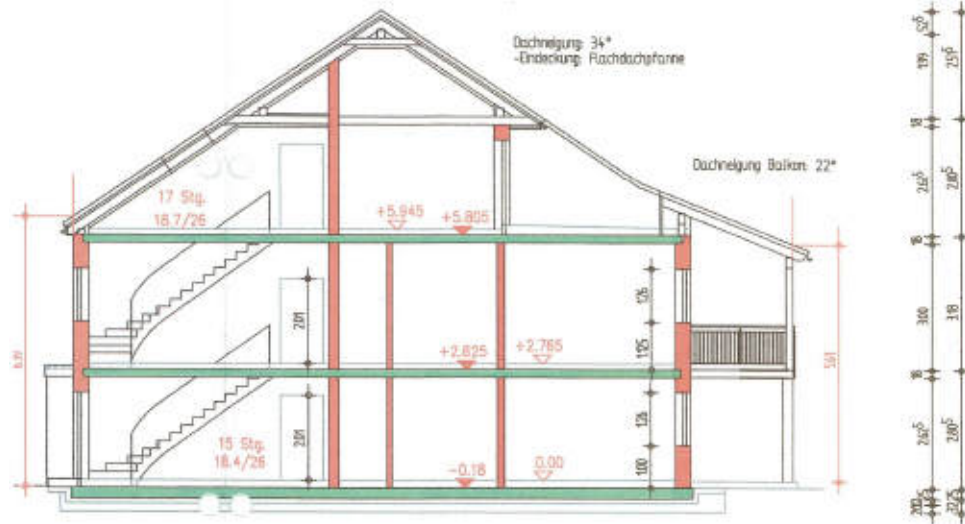


ANLAGE 2 – Ortsplanausschnitte Schwandorf

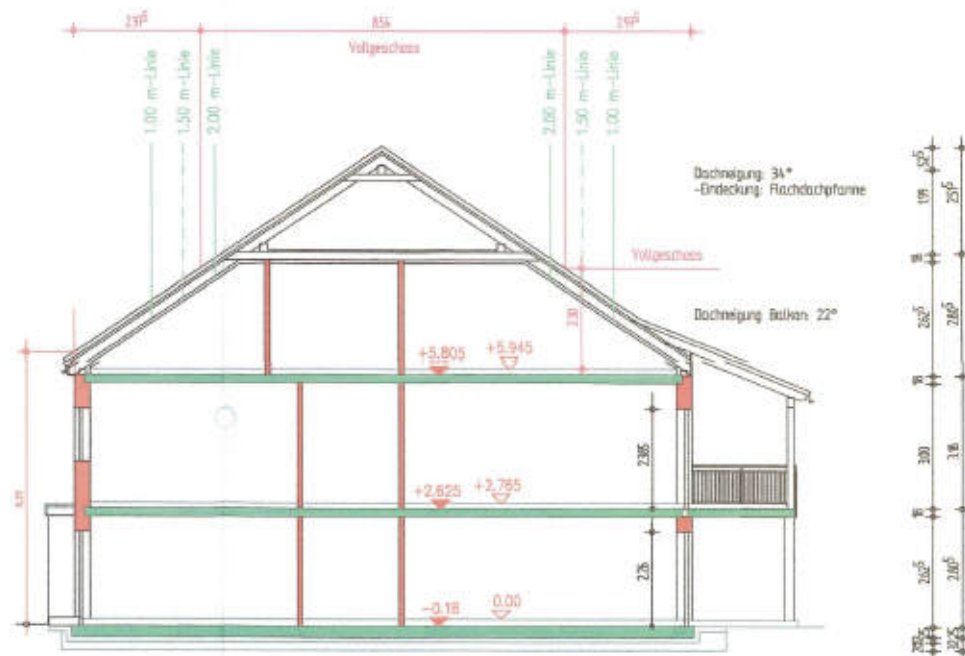




ANLAGE 4
Gebäudeschnitt

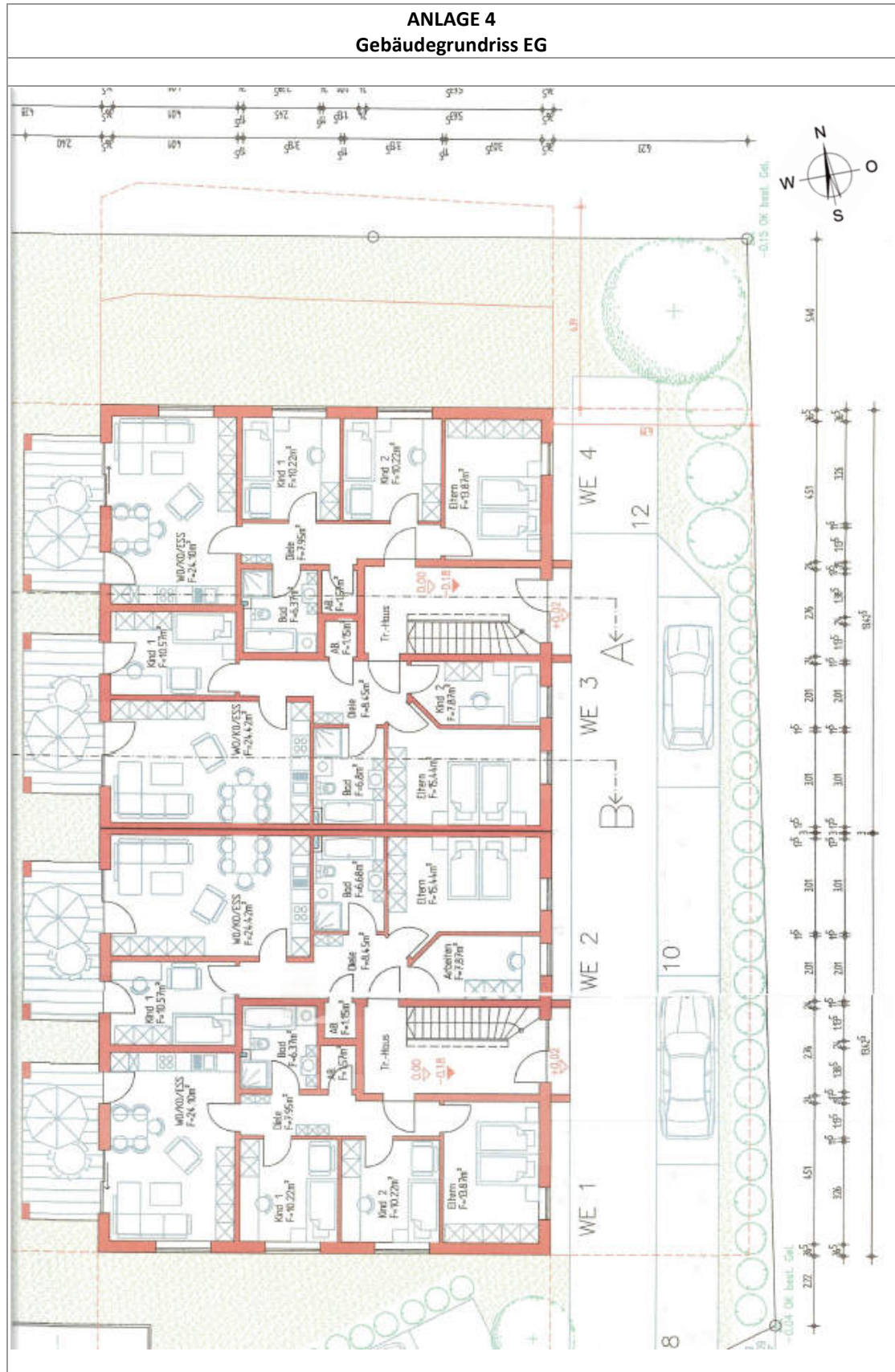


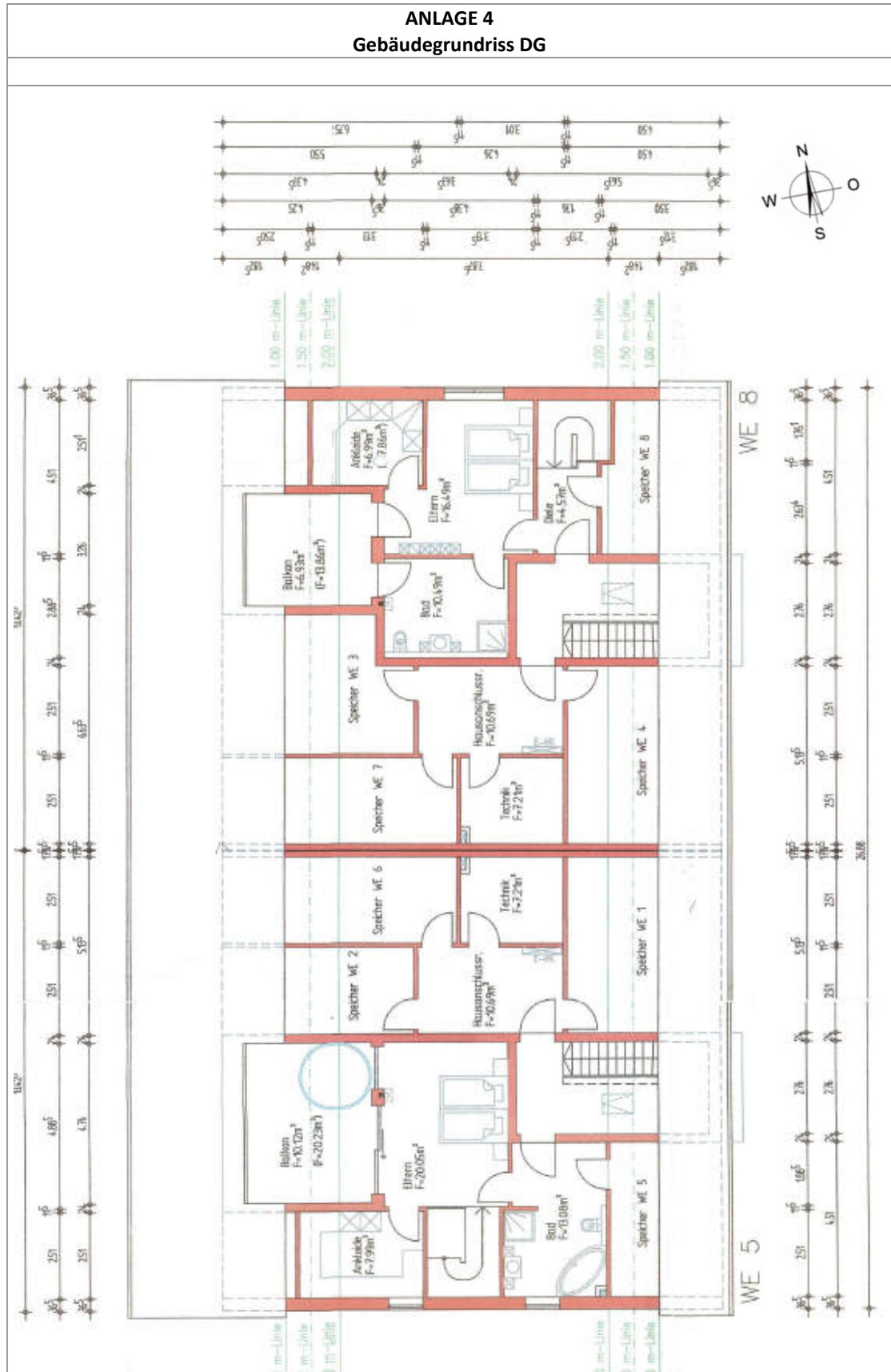
Schnitt A-A



Schnitt B-B

ANLAGE 4 Gebäudegrundriss KG
Kein Kellergeschoss vorhanden.





ANLAGE 5 - Objektfotos	
Bild 1	 <p>Gesamtaußenansicht von Süden/Südwesten</p>
Bild 2	 <p>Gesamtaußenansicht Doppelgarage von Südosten (rechts 8-Familienhaus)</p>
Bild 3	 <p>Gesamtaußenansicht von Südosten (mit Zufahrtsbereich)</p>

Bild 4	
	Detailansicht der Hauseingänge (links Hs.-Nr. 8, rechts Hs.-Nr. 8 a)
Bild 5	
	Gesamtaußenansicht von Nordosten (mit Zufahrtsbereich)
Bild 6	
	Gesamtaußenansicht von Norden (mit Zufahrtsbereich)

Bild 7	
Bild 8	
Bild 9	

Außenansicht von Südwesten (Hs.-Nr. 8 a)

Gesamtaußenansicht von Südwesten

Außenansicht von Nordwesten (Hs.-Nr. 8 a)

Bild 10	
	Außenansicht Doppelgarage von Nordwesten
Bild 11	
	Innenansicht Doppelgarage
Bild 12	
	Innenansicht Treppenhaus Hs.-Nr. 8

Bild 13			
		Innenansicht Treppenhaus Hs.-Nr. 8	
Bild 14			
		Innenansicht Treppenhaus Hs.-Nr. 8	
Bild 15			
		Innenansicht Haustechnikraum Hs.-Nr. 8 (Dachgeschoss)	


Bild 16			
		Innenansicht Haustechnikraum Hs.-Nr. 8 (Dachgeschoss)	
Bild 17			
		Innenansicht Haustechnikraum Hs.-Nr. 8 a (Dachgeschoss)	
Bild 18			
		Innenansicht Haustechnikraum Hs.-Nr. 8 a (Dachgeschoss)	


Bild 19			
		Innenansicht Flurbereich zu Haustechnikräume (Dachgeschoss)	
Bild 20			
		Innenansicht Treppenhaus Hs.-Nr. 8 a	
Bild 21			
		Detailansicht offener Wärmedämmbereich Hauseingang	

Bild 22	
	Hauseingangsbereich – Beispiel
Bild 23	
	Unfachmännische Pflasterarbeiten (noch nicht fertig gestellt)
Bild 24	
	Dachansicht mit PV-Anlage