



An das  
Amtsgericht Regensburg  
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3  
93 049 Regensburg

25.09.2023

Ihr Aktenzeichen : 1K 22/23  
Mein Aktenzeichen :

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB  
des unbelasteten Grundstückes  
Fl.Nr. 318 – Gemarkung Rötz  
Trat / 92 444 Rötz



Der Verkehrswert des Grundstückes ermittelt sich zum  
22.06.2023 insgesamt mit:

Verkehrswert	<b>30.000 €</b>
Zeitwert Bewegliche Gegenstände	<b>0 €</b>

5. Fertigung

Dieses Gutachten umfasst 26 Seiten, einschliesslich  
3 Anlagen und 2 Bildtafeln.



## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück in Mischgebietslage im südlichen Ortsteil der Stadt Rötz, bebaut mit/genutzt als: <ul style="list-style-type: none"><li>• eingeschossiges baufälliges Hallengebäude</li><li>• betonierte Lagerflächen</li><li>• aufgeschotterte Umfahrung um Halle</li><li>• stark verwilderte Strauch- und Baumbepflanzung und Randeingrünung</li></ul>		
Wertermittlungstichtag			22.06.2023
Ortstermin/Qualitätstichtag			22.06.2023
Abschluss der Recherchen			25.09.2023
Nutzung Gebäude/Baujahr	baufällige Halle		?
Bruttorauminhalt	baufällige Halle	m <sup>3</sup>	ca. 275
Grundstücksgrösse		m <sup>2</sup>	1.386
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten		€/m <sup>2</sup>	30,50
Bodenwert absolut		€	<b>42.300</b>
Freilegungskosten		€	16.000
auf 2 Jahre Wartezeit diskontierter Liquidationswert		€	14.800
Zeitwert der baulichen Aussenanlagen		€	4.600
aus Boden- und Liquidationswert abgeleiteter Verkehrswert		<b>€</b>	<b>30.000</b>
Zeitwert der beweglichen Gegenstände		€	<b>0</b>



## Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wesentlicher Daten .....	2	<b>Verwendete Abkürzungen:</b>
Inhaltsverzeichnis .....	3	
<b>1 Vorbemerkungen</b>		Allgemein :
1.1 Auftraggeber .....	4	Fl.Nr. = Flurstücknummer
1.2 Gutachtenzweck .....	4	BBPL = Bebauungsplan
1.3 Bewertungsobjekte .....	4	FLNPL = Flächennutzungsplan
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag .....	4	BauNVO = Baunutz.verordnung
1.5 Wertermittlungsstichtag .....	4	BauGB = Baugesetzbuch
1.6 Unterlagen .....	4	ebp = erschliessungs-
1.7 Nutzer .....	4	beitragspflichtig
		ebf = erschliessungs-
		beitragsfrei
		z.Zt. = zur Zeit
		tlw. = teilweise
		n.A. = nach Angabe
		Zu Baubeschreibungen :
		Whs = Wohnhaus
		KG = Kellergeschoss
		EG = Erdgeschoss
		OG = Obergeschoss
		DG = Dachgeschoss
		TH = Treppenhaus
		HWR = Hauswirtschaftsraum
		Flez = Hausflur
		kW = Kilowatt
		HWC = Hänge-WC
		BW = Badewanne
		HWB = Handwaschbecken
		WT = Waschtisch
		EHM = Einhebelmischer
		ZGA = Zweigriffarmatur
		DFF = Dachliegefenster
		a. P. = auf Putz
		u. P. = unter Putz
		WW = Warmwasser
		KW = Kaltwasser
		WVG = Wärmeschutzverglas.
		BT = Bauteil
		Stb. = Stahlbeton
		APL = Arbeitsplatte
		WD = Wärmedämmung
		MW = Mauerwerk
		LM = Leichtmetall
		WM = Waschmaschine
		DN = Dachneigung
		Gk = Gipskarton
		TW = Trennwand
		N+F = Nut- und Feder
		GH = Geschosshöhe
		PSK = Parallel-Schiebe-
		Kipp – Tür
		WDVS = Wärmedämm-
		Verbundsystem
<b>2 Ermittlung des Verkehrswertes Fl.Nr. 244 – Gemarkung Rötz</b>		
2.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes		
2.1.1 Grundstücksmerkmale		
2.1.1.1 Rechtliche Merkmale .....	5	
2.1.1.2 Lagemerkmale .....	8	
2.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten .....	10	
2.1.1.4 Grundstücksbeschreibung .....	10	
2.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung		
2.1.2.1 Hallengebäude .....	11	
2.1.2.2 Freilegungskosten .....	11	
2.1.3 Aussenanlagen .....	12	
2.1.4 Nutzungsperspektive .....	12	
2.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl .....	13	
2.3 Bodenwert .....	14	
2.4 Liquidationswert .....	16	
2.5 Definition / Ableitung Verkehrswert .....	18	
2.6 Bewegliche Gegenstände .....	18	
2.7 Verkehrswert .....	19	
<b>3 Belastungen im Grundbuch</b> .....	20	
<b>Anlagen</b>		
1 Auszug Strassenkarte / Ortsplan Stadt Rötz .....	22	
2 Lageplan M ≈ 1:1000 .....	23	
3 Luftbild .....	24	
<b>Bildtafeln</b> .....	25 - 26	



## 1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -  
Augustenstr. 3 /93 049 Regensburg  
Az: **1K 22/23**
- 1.2 Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung des Grundstückes im  
Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens  
zur Aufhebung der Gemeinschaft beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekte** : zu bewerten ist:
- Bebautes Grundstück in Mischgebietslage im südlichen  
Ortsteil der Stadt Rötz, bebaut mit/genutzt als:

  - eingeschossiges baufälliges Hallengebäude
  - betonierte Lagerflächen
  - aufgeschotterte Umfahrung um Halle
  - stark verwilderte Strauch- und Baumbepflanzung und  
Randeingrünung
- 1.4 Ortsbesichtigung /  
Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 22.06.2023 statt. Alle Grund-  
stücksflächen waren zugänglich und einsehbar. Das Hallenge-  
bäude wurde wegen der offensichtlichen Baufälligkeit nicht  
betreten.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und zu-  
gleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **22.06.2023**  
Ende der Recherchen: 25.09.2023 (Stadt Rötz)
- 1.6 Unterlagen** : Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Ver-  
fasser des Gutachtens angefordert und eingeholt:
- Grundbuchabschrift : vom 03.05.2023
  - Lageplan M 1:1000 : vom 09.05.2023
  - Auszüge aus Liegenschaftskataster : vom 09.05.2023
  - Bodenrichtwerte Landkreises Cham : zum 01.01.2022
  - Auszüge aus Kaufpreissammlung  
GAA Landkreis Cham : vom 23.06.2023
  - Auskünfte Stadt Rötz : vom 25.09.2023
  - Örtliches Aufmass : vom 22.06.2023
- 1.7 Nutzer** : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Grundstück  
als Holzlagerplatz genutzt. Der Nutzer konnte nicht ermittelt  
werden. Das Hallengebäude kann wegen Baufälligkeit nicht  
mehr genutzt werden.



## 2 Ermittlung des Verkehrswertes - Fl.Nr. 318 - Gemarkung Rötz

### 2.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

#### 2.1.1 Grundstücksmerkmale

##### 2.1.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

###### **Grundbuchangaben:**

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Rötz, Blatt 2679.

###### Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	1
Gemarkung	Rötz
Flurst.	318
Wirtschaftsart und Lage	Trat, Gebäude und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Grösse	1.386 m <sup>2</sup>

###### Erste Abteilung:

lfd. Nr. zu lfd. Nr. im BV	1.1 und 1.2 zu 1
Eigentümer	Angaben zu den Eigentumsverhältnissen bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren ausser Betracht.

###### Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	1
Lasten und Beschränkungen	Kanalleitungsrecht für die Stadt Rötz; gemäss Bewilligung vom 29.08.2001; eingetragen am 18.02.2002.
zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	2
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: K 22/23); eingetragen am 14.03.2023.

Dritte Abteilung: keine Einträge

###### **Katasterangaben:**

Im Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Cham, ist das Grundstück wie folgt definiert:

Fl.Nr.	: 318
Gemarkung	: Rötz
Lage	: Trat
Fläche	: 1.386 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	: 1.386 m <sup>2</sup> Lagerfläche
Gebäude	: Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe
Eigentümer	: wie Grundbuch, Abt. I

## Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

### Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich in Rötz liegt keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rötz ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als MI - Mischgebietsfläche nach § 6 BauNVO<sup>1</sup> definiert. In § 17 der BauNVO sind die Obergrenzen der baulichen Nutzung so festgelegt:

GRZ : max. 0,6

GFZ : max. 1,2

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück richtet sich demnach nach § 34 BauGB<sup>2</sup> - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- (Innenbereich). Die Art und der Umfang der Bebauung orientieren sich hierbei an der bestehenden, umgebenden Bebauung und dem Vorhandensein einer geordneten Erschließung.

Auszug aus  
Flächennutzungsplan:



von Stadt Rötz überlassen

### Erschließung:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Rötz wurden alle bisher angefallenen erhobenen Erschließungs- und Verbesserungsbeiträge nach BauGB und KAG<sup>3</sup> (Wasser und Kanal) entrichtet. Es stellt sich folgender Erschließungszustand für das Gesamtgrundstück dar:

- Strassenerschließung:** das Grundstück wird von der Ortsstrasse -Friedrichstrasse- aus erschlossen. Erschließungsbeiträge sind hierzu bisher nicht angefallen.
- Kanalerschließung :** das Grundstück ist an das städtische Abwasserkanalnetz angeschlossen. In Bezug auf die gesamte Grundstücksfläche von 1.386 m<sup>2</sup> wurden bisher anteilige Herstellungs- und Verbesserungsbeiträge von 0,70 €/m<sup>2</sup> veranlagt und entrichtet.
- Wassererschließung :** das Grundstück ist an das Brauchwassernetz der Stadt Rötz angeschlossen. In Bezug auf die gesamte Grundstücksfläche von 1.386 m<sup>2</sup> wurden bisher anteilige Herstellungs- und Verbesserungsbeiträge von 1,28 €/m<sup>2</sup> veranlagt und entrichtet.
- Stadtgas / Strom :** es konnte nicht festgestellt werden, ob das Grundstück an die überörtlichen Versorgungsnetze angeschlossen ist.

Insgesamt wurden, auf das Gesamtgrundstück bezogen, 1,98 €/m<sup>2</sup> an anrechenbaren Erschließungskostenbeiträgen entrichtet. Das Grundstück kann deshalb abgabenrechtlich als voll erschlossen (ebf) betrachtet werden. Die technische Erschließung des Grundstückes ist ebenfalls, soweit von aussen feststellbar, vorhanden.

<sup>1</sup> BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, i. d. Neufassung vom 21.11.2017.

<sup>2</sup> BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020.

<sup>3</sup> KAG - Kommunalabgabengesetz



Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

**Bebautes Grundstück in Mischgebietsfläche, in voll erschlossenem Zustand.**

**Baugenehmigungen:**

Von der Stadtverwaltung Rötz konnte keine Bauantragsunterlagen vorgelegt werden. Weitere Recherchen wurden nicht angestellt.

**Altlasten / Denkmalschutz / Biotope / Hochwasserschutz:**

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Rötz sind keine Eintragungen im Altlastenkataster, in der Denkmalschutzliste und in der aktuellen Biotopkartierung bekannt. Aus den allgemein zugänglichen Informationsquellen geht hervor, dass keine Hochwassergefahr (H<sub>q</sub> 100) aus der nördlich verlaufenden Schwarzach besteht.

## 2.1.1.2 Lagemerkmale

### Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten + Demographische Entwicklung:

#### Ort:

Der Stadt Rötz liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Cham in der Oberpfalz. Der Landkreis Schwandorf schliesst im Westen an. Der Ort Rötz ist urkundlich seit 1050 n.Chr. bekannt und weist eine wechselvolle und leid-geprüfte Geschichte in allen Kriegsge-schehen, vom 30-ig jährigen Krieg bis zum 2.Weltkrieg auf. Durch Rötz führt die Schwarzach und bindet die Stadt an das westliche Erholungsgebiet um den Eixendorfer See an

Das Bewertungsgrundstück liegt im südlich der Schwarzach gelegenen Stadtteil von Rötz.

→ siehe Anlage 1



#### Verkehrslage:

Rötz wird verkehrstechnisch durch die Bundesstraße 22 (Bayreuth–Weiden–Oberviechtach – Cham) und durch die beiden Staatsstraßen 2150 und 2151 erschlossen. Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A 93 bei Schwarzenfeld (32 km Entfernung), die A6 bei Leuchtenberg (37 km) sowie die A 3 bei Straubing (65 km). Die nächsten Flughäfen befinden sich in München (187 km) und Nürnberg (128 km). Der öffentliche Personennahverkehr verbindet durch zahlreiche Buslinien die Stadt unter anderem mit Orten in den Landkreisen Cham und Schwandorf.

Das Bewertungsgrundstück wird von der Ortsstrasse -Friedrichstrasse- aus erschlossen. Diese endet an seiner Westgrenze.

→ siehe Anlage 1 - 3

#### Struktur:

Die Stadt Rötz ist wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt in der Mikrolage im Oberpfälzer Wald. Die Umgebung um die Stadt ist nachwievor von der Land- und Forstwirtschaft geprägt. Einige kleine und mittelständische Betriebe, sowie Dienstleistungsunternehmen sind in Rötz angesiedelt. Der Tourismus spielt eine untergeordnete Rolle im wirtschaftlichen Geschehen in der Stadtregion. Alle Infrastruktureinrichtungen, die einen zeitgerechten Lebensstandard gewährleisten, sind in Rötz vorhanden.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !

Gemeindedaten:

<b>Stadt Rötz</b>	2016	2018	2021
Einwohner	3.460	3.428	3.357
Bestand an Wohngebäuden	995	1.008	1.031
Wohnungsbestand insgesamt	1.504	1.524	1.551
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	416	419	422
Angebote Gästebetten	380	330	269
Gästeübernachtungen	43.291	48.789	25.553

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München - Gemeindedaten

Demographische Entwicklung und Bevölkerungspotenzial:

Örtliche demographische Erhebungen und Prognosen sind für die Stadt Rötz erst seit einigen Jahren bekannt. Die veröffentlichten Daten zeigen auf, dass die, für die gesamte ost-bayerische Region prognostizierte Abwanderung und Überalterung zutrifft. Die Region um Rötz zählt zur strukturschwächeren Region im Siedlungsraum zwischen Donau und Tschechien. Entsprechend gering ist die Kaufkraft in dieser Region.

**Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Stadt Rötz:**

Bevölkerung insgesamt	2019	3.396
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	3.330
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	3.310
Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		-2,4
unter 18-Jährige		-8,0
18- bis 40-Jährige		-9,3
40- bis 65-Jährige		-11,6
65-Jährige und Ältere		28,1
Durchschnittsalter in Jahren	2019	44,3
	2033	46,4
Jugendquotient	2019	30,2
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	31,4
Altenquotient	2019	33,0
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	47,5
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht	2019	63,3
erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2033	78,9
Billetter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter)	2019	-0,7
Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2033	-0,9

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarb.-Demographie-Spiegel für Bayern-Stand: 08/2021

### 2.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten

#### Lagequalität:

Das zu bewertende Grundstück liegt im südlich der Schwarzach gelegen Stadtteil der Stadt Rötz. Dieser Stadtteil ist geprägt von einem grossen Gewerbegebiet und einem grossen bebauten Wohngebiet, das weiter südlich an das Gewerbegebiet anschliesst. Im direkten Umfeld sind Allgemeinerichtungen, wie Feuerwache, Sportanlagen, etc. vorhanden. Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Mischgebiet. Weitere, ähnlich grosse gemischt genutzte Grundstücke schliessen westlich und südlich an.

#### Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	<ul style="list-style-type: none"><li>- mittige Lage in Mischgebiet</li><li>- fast ebenes Urgelände</li><li>- direkte Lage an grossem Parkplatz (Feuerwehr) und einem Sportplatz (Bolzplatz)</li></ul>
Grundstücksnutzung	<ul style="list-style-type: none"><li>- baufälliges kleines Hallengebäude, eingeschossig</li><li>- betonierte Lagerflächen</li><li>- befestigte Umfahrung um die Halle</li><li>- verwilderte Randeingrünung</li></ul>
Bebauung/Nutzung der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"><li>- gemischt genutztes Grundstück im Süden (Wohnhaus + Halle)</li><li>- Wohn- und Geschäftsgebäude im Westen</li><li>- befestigter Parkplatz (Feuerwehr) mit geschotterte Zwischenfläche im Südrand</li><li>- grosse Bolzplatzfläche im Osten</li></ul>

### 2.1.1.4 Grundstücksbeschreibung:

Die zu bewertende Grundstücksfläche hat fast einen trapezförmigen Grundstückszuschnitt. Das Urgelände ist fast eben.

In der östlichen Grundstückshälfte steht das baufällige kleine Hallengebäude, das mit einem aufgeschotterten Umfahrungsweg erreichbar ist. Im westlichen Grundstücksbereich sind die Bodenflächen in Streifen mit abgefugten Betonplattenflächen befestigt, die derzeit als Lagerflächen für Scheitholzpolder genutzt werden. Die nördlichen Randbereiche konnten wegen des stark verwilderten Strauch- und Baumbewuchses nicht eingesehen werden. Entlang der Westgrenze sind einzelne Laubbäume vorhanden.

Die Zufahrt zum Grundstück besteht an der Ostgrenze von der schmalen Friedrichstrasse aus.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N - S - Richtung: ca. 39 m

W - O - Richtung: ca. 42 m

Grundstücksgrosse : 1.386 m<sup>2</sup> laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

→ siehe Anlagen 2 + 3 und Bilder 1 - 5 !

## 2.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

### 2.1.2.1 Hallengebäude

Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück mit den kleinen Hallengebäude konnte nur von aussen betrachtet werden. Planunterlagen dazu konnten ebenfalls nicht gefunden werden.

Die kleine Halle ist augenscheinlich baufällig, da keine dauerhafte Instandhaltung durchgeführt wurde. Die konstruktive leichte Bauweise, die erkennbare Überalterung und die von aussen erkennbaren Bauschäden lassen eine Sanierung bzw. Renovierung in einem vertretbaren Kostenrahmen als nicht mehr sinnvoll erscheinen. Es ist daher davon auszugehen, dass das gesamte Gebäude abgebrochen wird.

Die Liquidation des Hallengebäudes ist begründet mit

- der starken Überalterung des gesamten Gebäudes,
- den bereits erkennbaren Verfallserscheinungen innen und aussen,
- dem, von aussen erkennbaren stark unterdimensionierten und verformten Holztragwerkes.

Wegen des prognostizierten Abbruches wird auf eine detaillierte Baubeschreibung verzichtet.

#### Technische Daten Hallengebäude:

Wand- / Firsthöhe	:	ca. 3,20 m/ 4,50 m
Nutzfläche	:	ca. 65 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	:	ca. 72 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	:	ca. 275 m <sup>3</sup>

### 2.1.2.2 Freilegungskosten

Beim Abbruch des Gebäudes und der Freilegung des gesamten Grundstückes von baulichen Anlagen entstehen Kosten, die den Verkehrswert des Grundstückes mindern. Zur Feststellung dieses Minderungsbetrages werden die Freilegungskosten mit marktüblichen Kostenansätzen wie folgt ermittelt:

#### Freilegungskosten:

- Entrümpeln, freilegen, abrechen und entsorgen der Abbruchbauteile nach den gültigen Unfallvorschriften und den Vorgaben der örtlichen Abfallwirtschaft des vorhandenen baufälligen Hallengebäudes mit ca. 275 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt mit leichtem Holz-Abbundtragwerk mit 5 Gespärrebinder, Wellplattendeckung auf Lattung, defekte Holz aussenbekleidung mit defekten Schiebetoren, tlw. aufgebrochenem Betonboden, verzinkten Blechteilen → siehe Bilder 1 - 5
- Freilegen, ausbauen und entsorgen von Betonplattenflächen, abgefugt, Oberflächen aufgefroren, Umfang und Aufbaustärke nicht vollständig feststellbar - ca. 200 m<sup>2</sup> → siehe Bild 3
- Freilegen der Grundstücksfläche von Strauch- und Baumbewuchs, einschl. Entsorgung → siehe Bilder 1 - 5

---

Freilegungskosten - insgesamt	=	<u>14.000 €</u>
-------------------------------	---	-----------------



### 2.1.3 Aussenanlagen

Es wird der Zeitwert der baulichen Aussenanlagen ermittelt. Wegen der angenommenen Freilegung des Grundstückes können nur noch die baulich gestalteten Aussenanlagen berücksichtigt werden, die verbleiben können und nach den Freilegungsarbeiten noch nutzbar sind.

Im Bewertungsfall sind dies die verbleibenden Bodenbefestigungen der Umfahrung und die Einrichtungen der Erschliessungsanlagen für den Kanal und die Wasserversorgung.

#### **Fl.Nr. 318 - Gemarkung Rötz:**

- Bestehenbleibende befestigte Flächen auf dem Grundstück, wie aufgeschotterte Umfahrung um das baufällige Hallengebäude als verbleibender Rest nach Abbruch des Gebäudes
- Bepflanzung auf dem Grundstück - kein Zeitwert, da mit Freilegung bereits zurückgebaut
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
  - Anschluss an örtliches Trinkwassernetz
  - Anschluss an örtliches Abwasserkanalnetz

---

Zeitwert Aussenanlagen Fl.Nr. 318 - Gemark. Rötz - gesamt = 4.600 €

### 2.1.4 Nutzungsperspektive

Von der Freilegung des Grundstückes ist künftig von allen zulässigen Nutzungen im Mischgebiet auszugehen. Die bauliche Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- (Innenbereich). Die Art und der Umfang der Bebauung orientieren sich hierbei an der bestehenden, umgebenden Bebauung und dem Vorhandensein einer geordneten Erschliessung.

## 2.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

### Wertermittlungsmethoden:

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) wird üblicherweise die Immobilienwertermittlungsverordnung<sup>1</sup> angewendet.

Der Wert eines Grundstückes ist vorrangig aus dem **Vergleich** ähnlicher Grundstückskäufe abzuleiten (§15 ImmoWertV). Dies gilt insbesondere für die Ermittlung des Bodenwertes. Dieses Wertermittlungsverfahren ergibt sich aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, d.h. dem üblichen Käuferverhalten.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes gelten diese Feststellungen. Wertmindernde Faktoren wie beim Bewertungsobjekt werden nach ortsüblichen Kostensätzen ermittelt und eingerechnet. Dabei wird die Zeit, die eine Freilegung dauert in der Berechnung der Wertnachteiles berücksichtigt.

### Verfahrenswahl:

Aufgrund der Art, der Beschaffenheit und der Ausstattung des Hallengebäudes und der baulich gestalteten Aussenanlagen ist von keinem weiteren Bestand dieser Anlagen auszugehen. Ein fiktiver Käufer erkennt aufgrund seiner Ansprüche für den baulichen Bestand keine Verwertungsmöglichkeit. Er wird beabsichtigen, das Grundstück von seiner Bebauung freizumachen (Liquidation) und es einer baulichen Neuordnung zuzuführen.

→ vgl. hierzu Ziff. 2.2.2 !

**Begründung** Die Feststellungen zur Verwertbarkeit der baulichen Anlagen bieten keine langfristige Nutzungsperspektive. Somit ist eine Liquidation anzunehmen. Von einer „Liquidation“ spricht man in Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die Restbausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung mehr finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage nicht mehr sinnvoll ist. Um das, dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich nutzen zu können, ist es freizulegen. Die vorhandene Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr, bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt ansonsten eine „Belastung“ des Bodenwertes dar. Die Freilegung des Grundstückes muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden. Der Bodenwert, der aus Vergleichen unbebauter Grundstücke abgeleitet wird, ist deshalb um die Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. In diesem Fall wird von einem Liquidationsverfahren, bzw. von der Zerschlagungs- bzw. Zerlegungstaxe gesprochen.

Als Zeitdauer bis zur Neuordnung wird angenommen: 2 Jahre

<sup>1</sup> ImmoWertV 2010 – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19.05.2010, geändert am 26.11.2019.

## 2.3 Bodenwert

### Allgemeines örtliches Bodenwertverhältnis:

#### Bodenrichtwerte

In der aktuellen Richtwertliste des Landkreises Cham sind im Gemeindegebiet der Stadt Rötz insgesamt 23 Bewertungszonen aufgeführt. Die Richtwerte sind ebf, also einschliesslich ortsüblicher Erschliessung nach BauGB und KAG, angegeben.

#### Bodenrichtwert zum 01.01.2022:

Gemeinde: **Stadt Rötz**

BRW NR.	Ortsteil Gemarkung	Bodenrichtwert-zonename	Beitrags- u. abgaben-rechtlicher Zustand	Art der Nutzung	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>
1540012	Ort Rötz	<b>Ort Rötz</b>	erschliessungs-beitragsfrei - ebf	Mischgebiet bebaut	<b>55,00</b>

Die Bodenrichtwertliste zeigt die Bodenpreissituation in dem Auswertungszeitraum von zwei Jahren. Jüngere Richtwerte sind nicht bekannt. Den Richtwerten sind keine Bezugsgrundstücke zugeordnet, so dass kein direkter Vergleich angestellt werden kann. Die Anzahl der Verkäufe ist nicht angegeben.

### Allgemeine Bodenwertverhältnisse

Der Bodenrichtwert der zutreffenden Zone spiegelt den Durchschnittsbodenpreis wider. Die tatsächlichen Bodenpreise können jedoch partiell unterschiedlich sein. Die Stadtverwaltung Rötz teilte mit, dass keine aktuellen Kaufpreise für unbebaute gemischt genutzte Grundstücke im Richtwertgebiet und auch in vergleichbaren Lagen aus eigenen An- und Verkäufen bekannt sind. Es wurde deshalb nach zeitnahen Kaufpreisen von gleichgenutzten Grundstücken beim Gutachterausschuss des Landkreises Cham angefragt. Aus der übermittelten Auswahl von insgesamt nur vier Kauffällen konnten nur 2 Kauffälle zum Vergleich herangezogen werden. Die Kaufpreise der beiden Kauffälle aus dem Jahr 2020 müssen noch sachverständig angeglichen werden.

Der Bodenpreis für die gemischt genutzte Baufläche kann deshalb aus dem aktuellen Bodenrichtwert und dem Mittelwert aus den Vergleichskauffällen abgeleitet werden.

#### allgemeiner Bodenpreis:

- Bodenrichtwert aus zutreffendem Richtwertgebiet  
in der Stadt Rötz, mit Erschliessungskosten = 55,00 €/m<sup>2</sup>
- vergleichbarer Bodenpreis aus 2 Kauffällen aus 2020 von gemischt genutzten  
unbebauten Gewerbegebietsflächen in vergleichbarer Lage, mit Er-  
schliessungskosten als angeglicherer Mittelwert = 57,38 €/m<sup>2</sup>
- daraus abgeleiteter Grundwert für gemischt genutzte  
Grundstücksflächen mit Erschliessung = 56,19 €/m<sup>2</sup>  
gerundet = **56,20 €/m<sup>2</sup>**

### Objektbezogene Bodenwertverhältnis:

Aufgrund der Grundstücksgrösse und des Zuschnittes des Grundstückes kann der zu ermittelnde Bodenpreis auf die gesamte Grundstücksfläche angesetzt werden.



Der Bodenpreis für die Grundstücksfläche kann von dem ermittelten Grundwert mit den Erschliessungskosten zu der Mischgebietsfläche abgeleitet werden. Da beim Bewertungsgrundstück bisher keine Erschliessungskosten für die Strassenerschliessung angefallen sind, diese aber im Grundwert enthalten sind, muss der ortsübliche Strassenerschliessungskostenansatz ausgerechnet werden. Zudem sind zum Bewertungsgrundstück zur Kanal- und Wassererschliessung sehr geringe Erschliessungskosten angefallen und bezahlt worden. Der gefundene Grundwert wird deshalb insgesamt ohne die ortsüblichen Erschliessungskostenansätze ermittelt und die anrechenbar entrichteten Erschliessungskosten wieder dazuaddiert. Die ortsüblichen Erschliessungskostensätze wurde aus Vergleichen mit abgerechneten Erschliessungen mit der Stadtverwaltung Rötz festgestellt.

• abgeleiteter Grundwert für gemischt genutzte Grundstücksfläche <b>mit</b> Erschliessung	=	56,20 €/m <sup>2</sup>
• abzgl. ortsübliche Erschliessungskosten für Strasse	= -	20,00 €/m <sup>2</sup>
Kanal + Wasser	= -	10,00 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		
• abgeleiteter Grundwert für gemischt genutzte Grundstücksfläche <b>ohne</b> Erschliessung	=	<b>26,20 €/m<sup>2</sup></b>

Zu der o.a. Berichtigung des Grundwertes sind zudem alle lagespezifischen Merkmale des Grundstückes zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in bekannten Bewertungsspannen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Grundstückgrösse, hier: klein Gewerbe-/Mischgebietsfläche : bis +/- 15 %
- vorhandene Bebauung : bis - 5 %

Die satzungsgemäss entrichteten und anrechenbaren Erschliessungskosten sind dazu zu addieren.

→ siehe Ziff. 2.1.1.1 !

Es ergibt sich daraus folgender Bodenpreis für die gesamte Grundstücksfläche von:

**objektbezogener Bodenpreis:**

• aus Bodenrichtwert abgeleiteter Grundpreis ohne ortsüblichen Erschliessungskosten	=	26,20 €/m <sup>2</sup>
• zzgl. anrechenbar entrichtete Erschliessungskosten für Kanal- und Wassererschliessung	=	1,98 €/m <sup>2</sup>
• Zuschlag für Anpassung zur Grundstückgrösse	10% =	2,62 €/m <sup>2</sup>
• Abschlag wegen vorhandener geringer Bebauung	1% = -	0,26 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		
Bodenpreis Grundstückshauptfläche	=	30,54 €/m <sup>2</sup>
	gerundet =	<b>30,50 €/m<sup>2</sup></b>

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

<b>Fl.Nr. 318 - Gemarkung Rötz:</b>	1.386 m <sup>2</sup> x 30,50 €/m <sup>2</sup>	=	42.273 €
		=	42.273 €
		gerundet =	<b>42.300 €</b>

## 2.4 Liquidationswert

### Kostenansätze für die Freilegung:

Die Kostenansätze für die Abbruch- und sonstigen Freilegungskosten werden aus fachplanerisch selbst betreuten zeitnahen Abbruchmassnahmen abgeleitet.

→ siehe Ziff. 2.1.2.3 !

### Zeitdauer Neuordnung:

Die Festlegung der Zeitdauer bis zur Freilegung ist aus bekannten Bauabläufen mit vorgezogenen Erkundungsmassnahmen und Genehmigungen abgeleitet. Die langfristig bekannte Zeitgrösse von 3 - 5 Jahren hat sich in den letzten Jahren, aufgrund der Bauhochkonjunktur, auf ca. 2 Jahre verkürzt.

### Diskontierungszinssatz:

Für die Ableitung eines empirisch ermittelten Diskontierungszinssatzes fehlen in der Immobilienwirtschaft geeignete Vergleichsmöglichkeiten. Die Wertermittlungspraxis bedient sich ersatzweise des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes.

### Grunddaten zu Freilegungskosten:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.1.2.1
Ortsbesichtigung	:	22.06.2023
Wertermittlungs-Stichtag	:	<b>22.06.2023</b>
vorhandene Bebauung	:	baufälliges Hallengebäude mit ca. 275 m <sup>3</sup> BRI
Dauer bis Neuordnung	:	2 Jahre

---

### Ermittelte Freilegungskosten:

Ermittelte Freilegungskosten:	→ siehe Ziff. 2.1.2.3	=	14.000 €
Nebenkosten (Genehmigungen, Schadstoffuntersuchung, etc.)		=	2.000 €
Geschätzte Freilegungskosten - insgesamt		=	16.000 €
		gerundet =	<b>16.000 €</b>

---

Ermittelte Freilegungskosten		=	16.000 €
diskontiert auf	2 Jahre	bei	4%
Abzinsungsfaktor	$1/q^n = 1 / 1,04^2 =$	$0,9246$	→
			= 14.794 €
		gerundet =	<b>14.800 €</b>

### Wert der baulichen Anlagen:

Der Wert der baulichen Anlagen wird üblicherweise aus dem Sach- oder Ertragswert abgeleitet.

Bei der steuerlichen Bewertung<sup>1</sup> werden Grundstücke mit baufälligen, nicht mehr nutzbaren Gebäuden, als unbebaute Grundstücke betrachtet. Wird der Bodenwert vom Bodenrichtwert und aus Vergleichskaufpreisen abgeleitet, ist dieser mit den Freilegungskosten zu mindern. Der Wert der baulichen Anlagen wird mit 0,00 € angenommen.

---

<sup>1</sup> vgl. Lit.: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ Kleiber, 6.Auflage 2010, Seite 1476



**Liquidationswert:**

Bodenwert	s. Ziff. 3.2	=	42.300 €	
abzgl. diskontierte Freilegungskosten	s. Ziff. 3.3	= -	14.800 €	
<hr/>				
verminderter Bodenwert		=	27.500 €	
Wert der baulichen Anlagen				= 0 €
zzgl. diskontierter verminderter Bodenwert				
verminderter Bodenwert		=	27.500 €	
Wartezeit - s. Ziff. 3.3	2 Jahre			
Diskontierungssatz	4%			
Abzinsungsfaktor $1/q^n$	0,9246	→	=	25.427 €
<hr/>				
Liquidationswert			=	25.427 €
			gerundet =	<u>25.400 €</u>

## 2.5 Definition / Ableitung Verkehrswert:

Entsprechend der vorgegebenen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechungs-praxis bestehen für den Wert eines Grundstückes übereinstimmende Begriffsbestimmungen. Im BauGB - § 194 ist der Grundstückswert als *Verkehrswert* folgendermaßen definiert:

*"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".*

Diese Definition wird als "Legaldefinition" bezeichnet. Der ermittelte Verkehrswert bildet im Zwangsvollstreckungsverfahren die Basis zur Bestimmung des Mindestgebotes und ist daher keine Preisprognose. In § 74a Abs. 5 ZVG<sup>1</sup> wird auf den „Grundstückswert“ Bezug genommen, der dem Verkehrswert gleichgesetzt wird. Da Rechte und Belastungen im Zwangsversteigerungsverfahren ausserhalb dieser Verkehrswertermittlung ermittelt werden ist der nachfolgend festgestellte Verkehrswert als „unbelasteter Verkehrswert“ anzusehen.

Demnach ist der Wert eines Grundstückes auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und damit auf das aktuelle Marktgeschehen abgestimmt zu ermitteln.

### Ableitung:

Wie bereits in Ziff. 2.2. angemerkt, leitet sich der Verkehrswert eines mit nicht mehr nutzbaren Gebäuden bebauten Grundstück vom Liquidationswert ab. Beim Bewertungsgrundstück verbleiben jedoch nach der Liquidation noch baulich gestaltete Aussenanlagen, die einen Zeitwert haben. Dieser Zeitwert wird zum Liquidationswert dazuaddiert.

Neben der Berücksichtigung der Bewertungsparameter zur durchgeführten Bewertung besteht kein erkennbarer Anlass, weitere marktbedingte Anpassungen vorzunehmen. Der ermittelte Liquidationswert stellt somit den zutreffenden Verkehrswert, entsprechend seiner Definition, dar. Die ausschliessliche Bewertung nach äusserem Augenschein beim Hallengebäude hat zudem keinen Einfluss auf den ermittelten Restwert des Grundstückes (Liquidationswert).

### Fl.Nr. 318 - Gemarkung Rötz:

Verkehrswert abgeleitet aus:

- |                              |              |   |          |
|------------------------------|--------------|---|----------|
| • Liquidationswert           | s. Ziff. 3.4 | = | 25.400 € |
| • Zeitwert der Aussenanlagen | s. Ziff. 3.4 | = | 4.600 €  |

---

<b>abgeleiteter Verkehrswert</b>		=	<b><u>30.000 €</u></b>
----------------------------------	--	---	------------------------

## 2.6 Bewegliche Gegenstände

Auftragsgemäss sind im Zwangsversteigerungsverfahren Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang überschreiten als Bewegliche Gegenstände gesondert zu bewerten. Vom Gutachtenverfasser werden deshalb nur solche Grundstücksbestandteile und Zubehörteile aufgelistet, die anlässlich der Ortseinsicht als solche eindeutig erkannt, bzw. angegeben wurden.

Vor Ort wurden keine derartigen Gegenstände vorgefunden.

---

<sup>1</sup> ZVG – Zwangsversteigerungsgesetz in der Fassung vom 20.05.1998, zuletzt geändert am 29.07.2009.



## 2.7 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert der nachfolgend beschriebenen, unbelasteten Grundstücke für den 22.06.2023 mit

<b>Fl.Nr. 318 - Gemarkung Rötz:</b>		
Trat / 92 444 Rötz	=	<b>30.000 €</b>
i.W. : dreissig Tausend EURO		
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	=	<b>0 €</b>

xxxxxxxxxx, 25.09.2023

### 3 Belastungen im Grundbuch

Auftragsgemäss soll untersucht werden, welche Einflüsse die in Abt. II im Grundbuches eingetragenen Belastungen auf die ermittelten Verkehrswerte haben können.

#### **Abt. II Nr. 1: Kanalleitungsrecht zugunsten der Stadt Rötz:**

Im Kaufvertrag vom 29.08.2001 – Notar xxxxxxxxxxxx – URNr. 813/2001, wurde der Zukauf einer Teilfläche aus Fl.Nr.319 - Gemarkung Rötz zum Bewertungsgrundstück beurkundet. Die ca. 5 m breite Zukaufsfläche mit 229 m<sup>2</sup> verläuft parallel entlang der Nordgrenze und ist mittlerweile mit der Fl.Nr. 318 verschmolzen.

In Ziff. XI der Urkunde wurde das Kanalleitungsrecht in dieser Zukaufsfläche als beschränkte persönliche Dienstbarkeit festgelegt. Die Stadt Rötz hat das ständige Zugangsrecht zu dieser Fläche. Der Grundstücksstreifen mit 5 m Breite darf nicht überbaut und nicht mit tief wurzelndem Bewuchs bepflanzt werden. Der Eigentümer des Bewertungsgrundstückes darf den Kanal nicht benutzen bzw. daran anschliessen.

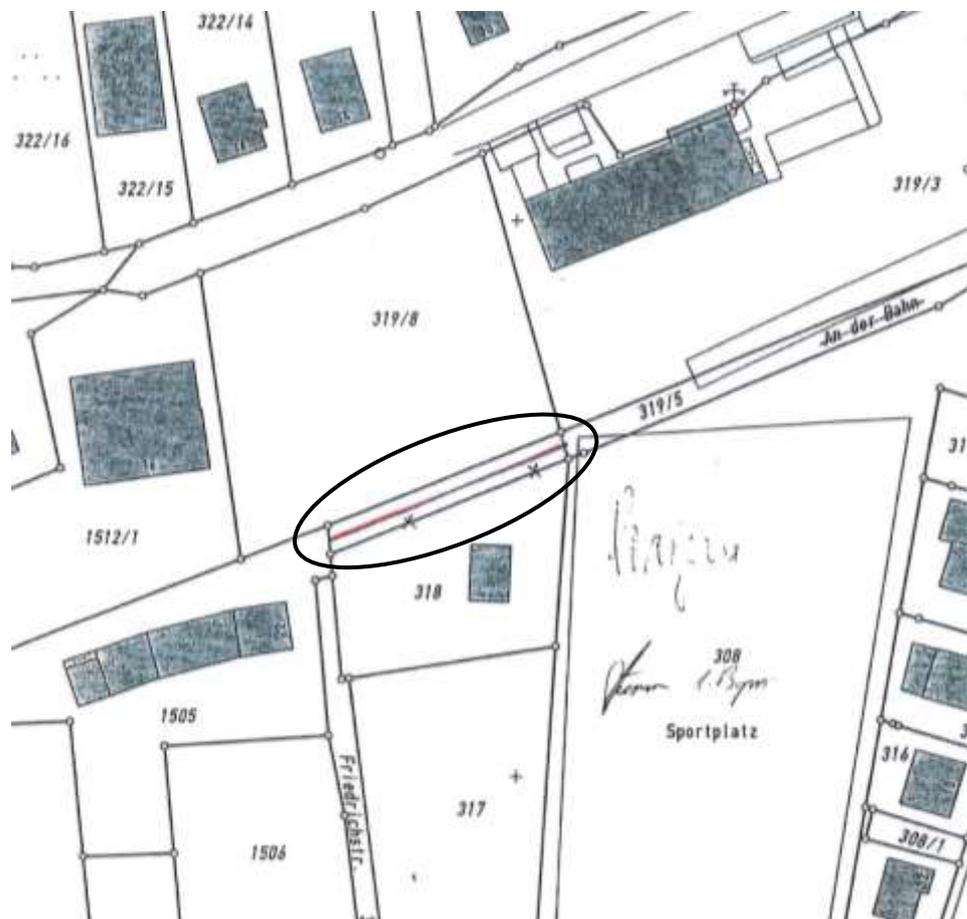
#### **Werteinfluss:**

Die Kanalleitung liegt am nördlichen Rand des Grundstückes mit einer ca. 5 m Schutzstreifenbreite. Vom üblichen Abstandsflächenbedarf mit Mindestabstand 3,00 m und 5,00 m Brandschutzabstand ausgehend kann das Grundstück dort nicht überbaut werden.

Grenzbauten sind ebenfalls nur auf eine max. Länge von 9 m beschränkt (Abstandsflächenrecht laut BAYBO).

Ein direkter negativer Werteinfluss des Kanalleitungsrechtes kann deshalb nur aus dieser max. Überbauungseinschränkung (9,00 m x 5,00 m = 45 m<sup>2</sup> x 30,50 €/m<sup>2</sup>) mit ca. 1.400,- € festgestellt werden.

#### **Lageplanauszug aus Urkunde URNr. 813/2001:**



## **Hinweise:**

### Lasten und Beschränkungen:

Die zusätzlich zu Ziff. in Abt. II Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen (hier: Anordnung Zwangsversteigerung) wurden auftragsgemäß nicht näher untersucht. Etwasige Einflüsse aus diesen Belastungen zu den Verkehrswerten sind daher in den ermittelten Verkehrswerten nicht enthalten.

### Rundungen:

Die aufgezeigten Berechnungen entstammen EDV - unterstützten Rechengängen. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit werden Zahlen auf- und abgerundet. Es können daher Abweichungen bei den Rechenergebnissen aus diesen Rundungen auftreten, die jedoch keinen Einfluss auf die ermittelten Werte haben.

### Umsatzsteuer:

In allen Berechnungsansätzen zur Verkehrswertfindung ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten. Da die künftigen Nutzer / Käufer, und damit dessen Möglichkeit zum Vorsteuerabzug, nicht bekannt sind, wird die Umsatzsteuer nicht gesondert ausgewiesen.

### Untersuchungen:

Wärme-, schall- und brandschutztechnische Qualitäten und Anforderungen, sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen, wurden nicht geprüft bzw. durchgeführt. Dies gilt ebenso für naturschutzrechtliche Belange und möglichen Schädlingsbefall, in Bezug auf das Grundstück und seiner Bebauung. Mögliche Auswirkungen aus vorgenannten Kriterien sind im Verkehrswert deshalb nicht berücksichtigt.

### Corona - Krise:

Das Gutachten wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2023, also kurz nach Ende der 4 Wellen dieser weltweiten Corona-Krise, erstattet. Die Auswirkungen dieser bisher einzigartigen Krise auf den Immobilienmarkt ist noch nicht absehbar. Die festgestellten Verkehrswerte spiegeln deshalb den jeweiligen Marktwert, ohne Einfluss der Coronakrise, wider.

### Urheberrecht:

Das Gutachten ist nur für den Bestimmungszweck –Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft – und nur zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe und zweckfremde Nutzung sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet. Eine Dritthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

**Anlage 1**  
**Auszug Strassenkarte**  
ohne Masstab



© LVG Bayern

**Ortsplan Stadt Rötz**  
ohne Masstab



© bayernviewer

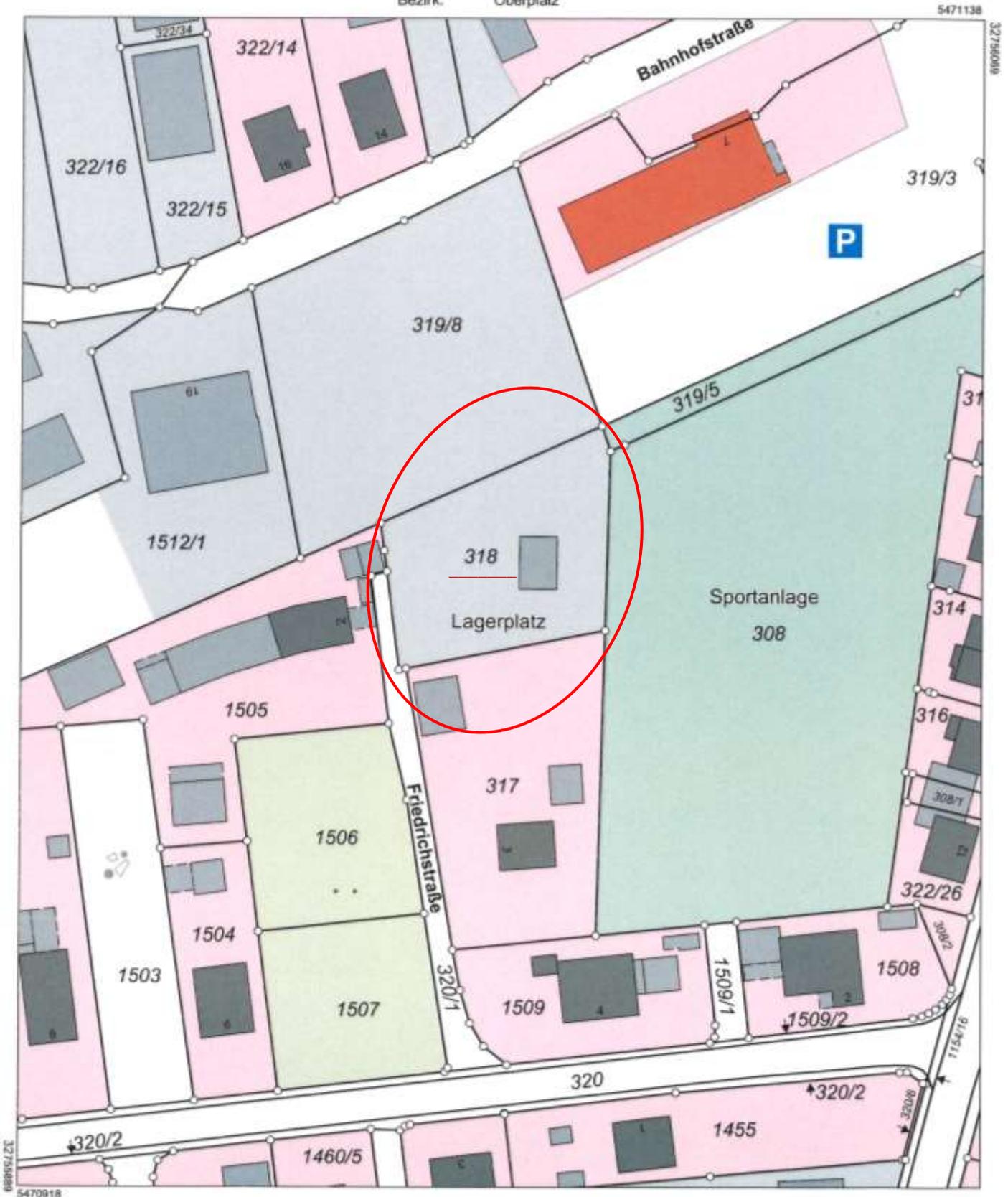


**Anlage 2**  
**Lageplan M ~ 1:1000**

Flurstück: 318  
Gemarkung: Rötz

Gemeinde: Stadt Rötz  
Landkreis: Cham  
Bezirk: Oberpfalz

Erstellt am 09.05.2023



Maßstab 1:1000 Meter



**Anlage 3**  
**Luftbild**  
o. M.



0 5 10 15 20m  
Maßstab 1:1.000  
Bedruckt am 22.06.2023 16:40  
<https://v.bayern.de/XrbRY>

**Bildtafel**

**Bild 1: Fl.Nr. 318**  
**Gemarkung Rötz**  
Ansicht Schuppen  
von Westen



**Bild 2: Fl.Nr. 318**  
**Gemarkung Rötz**  
Ansicht Grundstück  
von Nordosten



**Bild 3: Fl.Nr. 318**  
**Gemarkung Rötz**  
Ansicht Grundstück  
von Südwesten



**Bildtafel**

**Bild 4: Fl.Nr. 318**  
**Gemarkung Rötz**  
Ansicht Schuppen  
von Nordosten



**Bild 5: Fl.Nr. 318**  
**Gemarkung Rötz**  
Ansicht Grundstück  
von Osten

