



An das
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3
93 049 Regensburg

30.08.2023

Ihr Aktenzeichen : **1K 29/23**
Mein Aktenzeichen :

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB des
unbelasteten Grundstückes

Fl.Nr. 1/76 – Gemarkung Furth im Wald
Raiffeisenstr. 6 / 93 437 Furth im Wald



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 25.05.2023

- nach äusserem Augenschein -

mit:

Fl.Nr. 1/76 Gemarkung Furth im Wald : **380.000 €**

Dieses Gutachten umfasst 38 Seiten, einschliesslich
5 Anlagen und 5 Bildtafeln.

. Fertigung



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück in Mischgebietslage nördlich am Bahngleisgelände in der Stadt Furth im Wald, Landkreis Cham, bebaut mit/genutzt als: • ein- bis viergeschossige traufseitig aneinandergereihte Hallengebäude, Bj. 1966 und früher mit Verwaltungs- und Wohnanbauten, Dachflächen teilweise eingestürzt, Massivbauten, Satteldächer, Wellplattendeckungen • viergeschossige Lagerhalle mit TH, augenscheinlich teilweise erhaltenswert • baufällige Brücke als einzige Zufahrt zum Grundstück • Aussenflächen stark mit Restbaumaterialien, Abbruchbaumaterialien, Schrott, Restmüll, etc. überlagert und eingewachsen		
Wertermittlungstichtag	25.05.2023		
Ortstermin/Qualitätstichtag	25.05.2023		
Abschluss der Recherchen	29.08.2023		
Nutzung der Gebäude/Baujahr	überwiegend baufällige Hallen	1966 und früher	
Bruttogrundflächen	Grundstücksfläche 1	m ²	2.354,0
	Grundstücksfläche 2	m ²	2.436,0
Bruttorauminhalt	Grundstücksfläche 2	m ³	6.995
Verwertbare Bauteile	Lagerhalle mit TH		45%
Grundstücksgrösse	m ²	4.075	
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten	€/m ²	60,00	
Bodenwert absolut	€	244.500	
Freilegungskosten	Grundstücksfläche 1	€	181.000
	Grundstücksfläche 2		50.000
Zeitwert der Aussenanlagen	Grundstücksfläche 2	€	14.600
Marktangepasster vorläufiger Sachwert - Gr.st. teilfläche 2	€	554.100	
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-176.025	
Vorläufiger Verkehrswertanteil aus Sachwert - Gr.st.teilfläche 2	€	378.000	
Liquidationswert - Grundstücksteilfläche 1	€	22.000	
aus Sach- und Liquidationswert abgeleiteter Verkehrswert	€	400.000	
Abschlag wegen Bewertung nach äusserem Augenschein	€	-20.000	
abgeleiteter Verkehrswert	€	380.000	
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€	0	



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
Zusammenstellung wesentlicher Daten	2	Verwendete Abkürzungen:
Inhaltsverzeichnis	3	Allgemein :
1 Vorbemerkungen		Fl.Nr. = Flurstücknummer
1.1 Auftraggeber	4	BBPL = Bebauungsplan
1.2 Gutachtenzweck	4	FLNPL = Flächennutzungsplan
1.3 Bewertungsobjekt	4	BauNVO = Baunutz.verordnung
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag	4	BauGB = Baugesetzbuch
1.5 Wertermittlungsstichtag	4	ebp = erschliessungs-
1.6 Unterlagen	4	beitragspflichtig
1.7 Nutzer / Grundstücksgliederung	5	ebf = erschliessungs-
		beitragsfrei
		z.Zt. = zur Zeit
		tlw. = teilweise
		n.A. = nach Angabe
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes		Zu Baubeschreibungen :
Fl.Nr. 1/76 – Gemarkung Furth im Wald		Whs = Wohnhaus
2.1 Grundstücksmerkmale		KG = Kellergeschoss
2.1.1 Rechtliche Merkmale	6	EG = Erdgeschoss
2.1.2 Lagemerkmale	9	OG = Obergeschoss
2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten	11	DG = Dachgeschoss
2.1.4 Grundstücksbeschreibung	12	TH = Treppenhaus
2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung		HWR = Hauswirtschaftsraum
2.2.1 Allgemeines	13	Flez = Hausflur
2.2.2 Gebäude auf Grundstücksteilfläche 1	13	GH = Geschosshöhe
2.2.3 Gebäude auf Grundstücksteilfläche 2	13	WH = Wandhöhe
2.2.4 Freilegungskosten Grundstücksteilfläche 2	14	kW = Kilowatt
2.3 Aussenanlagen	14	HWC = Hänge-WC
2.4 Nutzungsperspektive	14	BW = Badewanne
		HWB = Handwaschbecken
		WT = Waschtisch
		EHM = Einhebelmischer
		ZGA = Zweigriffarmatur
		DFF = Dachliegefenster
		a. P. = auf Putz
		u. P. = unter Putz
		WW = Warmwasser
		KW = Kaltwasser
		WSG = 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
		PSK = Parallel-Schiebe-
		Kipp – Tür
		Gabionen= mit Natursteinen
		gefüllte Körbe
		WDVS = Wärmedämm-
		Verbundsystem
3 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 1/76 – Gemarkung Furth im Wald		
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	15	
3.2 Bodenwert	17	
3.3 Liquidationswert Grundstücksteilfläche 1	19	
3.4 Sachwert Grundstücksteilfläche 2	21	
3.5 Ertragswert	24	
3.6 Definition / Ableitung Verkehrswert	25	
3.7 Bewegliche Gegenstände	26	
3.8 Verkehrswert	26	
4 Belastungen im Grundbuch	28	
Anlagen		
1 Auszug Landkarte / Auszug Ortsplan Furth im Wald	29	
2 Lageplan M ≈ 1:1000	30	
3 Luftbild	31	
4 Übersicht Lageplan – Grundstücksteilung/Gebäudeübersicht	32	
5 Berechnung BGF / BRI	33	
Bildtafeln	34- 38	

1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -
Augustenstr. 3, 93 049 Regensburg
Az: **1K 29/23**
- 1.2 Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung des Grundstückes im
Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens
beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:
- Bebautes Grundstück in Mischgebietslage nördlich am
Bahngleisgelände in der Stadt Furth im Wald, Landkreis
Cham, bebaut mit/genutzt als:

 - ein- bis viergeschossige traufseitig aneinandergereihte
Hallengebäude, Bj. 1966 und früher mit Verwaltungs- und
Wohnanbauten, Dachflächen teilweise eingestürzt,
Massivbauten, Satteldächer, Wellplattendeckungen
viergeschossige Lagerhalle mit TH, augenscheinlich teil-
weise erhaltenswert
 - auffällige Brücke als einzige Zufahrt zum Grundstück
 - Aussenflächen stark mit Restbaumaterialien, Abbruch-
baumaterialien, Schrott, Restmüll, etc. überlagert und
eingewachsen
- 1.4 Ortsbesichtigung /
Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 25.05.2023 statt.
Der Zugang zum Grundstück war nur sehr eingeschränkt
möglich. Wegen des stark verwilderten Randbewuchses und
der stark mit Restbaumaterialien, Schrott, Sperrmüll, etc.
überlagerten Aussenflächen war das Betreten und das Foto-
grafieren sehr stark eingeschränkt.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und
zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **25.05.2023**
Ende der Recherchen: 29.08.2023
- 1.6 Unterlagen** : Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Ver-
fasser des Gutachtens angefordert und eingeholt:
- Grundbuchabschrift : vom 19.04.2023
 - Lageplan M 1:1000 : vom 25.04.2023
 - Auszug aus Liegenschaftskataster : vom 25.04.2023
 - Bodenrichtwerte des Lks. Cham : zum 01.01.2022
 - Richtwertauskunft LRA Cham : vom 28.04.2023
 - Auskünfte der Stadt Furth im Wald : vom 23.05.2023
 - Auszüge aus Eingabeplänen : von 1964-1977
 - Kopien URNr. 430/1963 + 1385/1974

- 1.7 Nutzer / Grundstücksgliederung :** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das gesamte Grundstück, einschliesslich seiner Bebauung, vollständig eingewachsen, mit Sperrmüll, Abbruchbaumaterialien, Schrott, Autowracks, Sperrmüll, etc. überlagert. Soweit einsehbar waren die Gebäude ebenfalls vollständig mit derartigen Gegenständen vollgestellt. Die Zufahrt/ Zugang über die Brücke aus Richtung Westen über das BayWa-Gelände war wegen der Baufälligkeit der Brücke nicht gegeben.
- Einige Hallendächer waren eingestürzt. Aus der eingeschränkt möglichen Einsicht war erkennbar, dass die südlichen Hallenteile baufällig sind. Die viergeschossige Halle im Norden mit dem angebauten Treppenhaus (TH) lassen aufgrund der massiven Bauweise erkennen, dass die Gebäude bestehen bleiben können. Eine Entrümpelung und Freilegung der Grundbausubstanz ist aber zu erwarten.
- Eine Nutzung auf dem Grundstück kann derzeit in keiner Form mehr stattfinden. Frühere Nutzungen sind nicht mehr erkennbar.
- Zur Unterscheidung der baufälligen und der noch verbleibenden Gebäude wurden die einzelnen Gebäude bezeichnet und im anhängenden Lageplan grundflächenbezogen aufgegliedert.
- siehe Anlage 4
- Demnach sind die 3 südlichen Hallenreihen baufällig und werden beseitigt.
- Die nördliche hohe Lagerhalle mit dem angebauten Treppenhaus bleibt bestehen und wird entkernt. Wertbezogen werden nur mehr die verwertbaren Bauteile berücksichtigt. Zur Wertableitung wird das Grundstück in 2 Bereichen betrachtet und bewertet, und zwar

**der Grundstücksteilfläche 1
im Süden mit den baufälligen Gebäuden**

und

**der Grundstücksteilfläche 2
im Norden mit der bestehenbleibenden Lagerhalle
mit dem TH**

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Fl.Nr. 1/76 - Gemarkung Furth im Wald

2.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Furth im Wald, Blatt 6500.

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	1
Gemarkung	Furth im Wald
Flurst.	1/76
Wirtschaftsart und Lage	Raiffeisenstrasse 6, Gebäude- und Freifläche
Grösse	4.075 m ²

Erste Abteilung:

lfd. Nr. zu lfd. Nr. im BV	1 zu 1
Eigentümer	Angaben zu den Eigentumsverhältnissen sind im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant.

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	1
Lasten und Beschränkungen	Abwasserkanalisationsrecht mit Nebenrechten für Stadt Furth im Wald; gemäss Bewilligung vom 26.04.1963; eingetragen am 20.12.1963
zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	2
Lasten und Beschränkungen	Abwasserkanalisationsrecht mit Nebenrechten für Stadt Furth im Wald; gemäss Bewilligung vom 17.12.1974; eingetragen am 03.01.1975
zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	3
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht-, AZ: 1K 29/23); eingetragen am 27.03.2023.

Dritte Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	1
Hypotheken, Grundschulden	Angaben zu Hypotheken, Grundschulden und Renten-
Rentenschulden	schulden sind im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant.

Katasterangaben:

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

Fl.Nr.	:	1/76
Gemarkung	:	Furth im Wald
Lage	:	Raiffeisenstr. 6
Fläche	:	4.075 m ²
Tatsächliche Nutzung	:	3.988 m ² Industrie und Gewerbe 66 m ² Fließgewässer „Kalte Pastriz“ 21 m ² Fläche gemischter Nutzung
Bodenschätzung	:	Flurstück nicht geschätzt
Gebäude	:	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe nach Quellenangabe nicht zu spezifizieren Raiffeisenstr. 6
Klassifizierung	:	Gewässer III. Ordnung
Eigentümer	:	wie Grundbuch, Abt. I

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:**Bauleitplanung:**

Für den betroffenen Bereich in Furth im Wald liegt, nach Auskunft der Stadtverwaltung Furth im Wald, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Furth im Wald ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als GE - Gewerbegebietsfläche nach § 8 BauNVO¹ definiert. In § 17 der BauNVO sind die Obergrenzen der baulichen Nutzung so festgelegt:

GRZ	:	max. 0,8
GFZ	:	max. 2,4

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück richtet sich demnach nach § 34 BauGB² - 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.

Baugenehmigungen:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung liegen folgende Baugenehmigungsunterlagen vor:

- Erweiterung der Lagerhalle mit Einbau einer Wohnung – genehmigt am 20.08.1964
- Lagerhallenneubau – genehmigt am 25.11.1966
- Anbau eines Treppenhauses an die Lagerhalle – genehmigt am 31.10.1973

Frühere Baugenehmigungsunterlagen konnten nicht erreicht werden. Die Bewertung unterstellt jedoch die Genehmigungsfähigkeit aller vorhandenen Gebäude auf dem gesamten Grundstück.

Altlasten / Denkmalschutz / Naturschutz:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Furth im Wald sind keine Eintragungen im Altlastenkataster, der Denkmalschutzliste oder Biotopkartierungen auf dem Bewertungsgrundstück bekannt.

¹ BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, i. d. Neufassung vom 21.11.2017.

² BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020.

Bebautes Grundstück in Gewerbegebietslage, in eingeschränkt erschlossenem Zustand.

2.1.2 Lagemerkmale

Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

Ort:

Furth im Wald liegt am Übergang des Bayerischen Waldes zum Böhmerwald in Ostbayern. Furth wurde 1086 erstmals erwähnt und 1332 zur Stadt erhoben. Der geschichtsträchtige Ort war schon immer Grenz- und Handelswegstadt zwischen Bayern und Böhmen. Die Stadt wurde insbesondere durch den überregional bekannten „Furth Drachenstich“ bekannt.

Furth i. W. ist dem Landkreis Cham in der Oberpfalz zugeordnet und liegt an dessen Nordostgrenze.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am nördlichen Rand des Bahngeländes von Furth i. W. in ca. 800 m Entfernung zum Stadtplatz

→ siehe Anlagen 1 - 3



Verkehrslage:

Die Grenzstadt Furth i. W. liegt an der stark frequentierten Bundesstrasse B20 Straubing – Cham / Taus – Pilsen (Tschechien). Diese überörtliche Verkehrsanbindung ist seit den Grenzöffnungen trotz vieler Verbesserungen verkehrstechnisch überlastet. Das Schienennetz der Bundesbahn ist nachwievor vorhanden und ist wieder in Richtung Tschechien erweitert.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss an die A3 Passau – Regensburg und liegt in Straubing in ca. 60 km Entfernung.

Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 800 m nordwestlich vom Stadtkern, direkt am Nordrand des Bahngeländes. Die Zufahrt ist über das BayWa-Gelände von der Raiffeisenstrasse abzweigend gesichert aber derzeit nicht nutzbar.

→ siehe Anlagen 1 – 3 !

Struktur:

Furth i.W. ist nach wie vor vom Grenzhandelsgeschehen beeinflusst. Als nächstgelegenen Stadt zur Grenze nach Tschechien im Zollgrenzbezirk war und ist die wirtschaftliche Struktur auf diese Sondersituation abgestimmt. Gleich nach dem Fall des „Eisernen Vorhanges“ 1989 und der Aufnahme von Tschechien in die Europäische Gemeinschaft 2004, hat sich die wirtschaftliche Struktur in Furth i.W. deutlich ins Negative verändert. Die Verlagerung des produzierenden Gewerbes nach Tschechien hat die Wirtschaftsregion stark geschwächt. Eine Konsolidierung der grossen wirtschaftlichen Unterschiede beider Länder ist aber mittlerweile geschehen. Der gut ausgebaute Fremdenverkehr in der Region ist von dieser Verlagerung der Wirtschaftsbetriebe auch deutlich negativ betroffen. Die weitere Umgebung von Furth i. W. ist nach wie vor von der Land- und Forstwirtschaft geprägt. In Furth i. W. sind alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden, die einen zeitgerechten Lebensstandard gewährleisten.

Gemeindedaten:

Stadt Furth i. Wald	2016	2018	2021
Einwohner	8.910	9.047	8.923
Bestand an Wohngebäuden	2.592	2.616	2.658
Wohnungsbestand insgesamt	4.663	4.717	4.795
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	2.002	2.017	2.045
angebotene Gästebetten	673	627	505
Gästeübernachtungen	66.997	71.510	43.820

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:

Örtliche Erhebungen zum demographischen Zustand und als Prognose sind für die Stadt Furth im Wald erst seit 2009 bekannt.

Die Bevölkerungsprognosen zeigen auf, dass die, für die gesamte ostbayerische Region zutreffende Abwanderung für die Stadt Furth im Wald nicht zutreffen wird. Die Bevölkerung in der Stadt wird jedoch von der schleichenden Überalterung betroffen sein. Die Region um Furth im Wald zählt zu den strukturschwächeren Bereichen im Siedlungsraum entlang der Grenze zu Tschechien. Entsprechend gering ist die Kaufkraft in dieser Region.

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Stadt Furth i. Wald:

Bevölkerung insgesamt	2019	9.084
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	9.100
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	9.200
Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		0,8
unter 18-Jährige		7,0
18- bis 40-Jährige		-11,7
40- bis 65-Jährige		-13,8
65-Jährige und Ältere		32,4
Durchschnittsalter in Jahren	2019	45,9
	2039	48,0
Jugendquotient	2019	28,9
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2039	35,6
Altenquotient	2019	39,4
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2039	60,4
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht	2019	68,3
erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2039	95,9
Billeter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter)	2019	-0,9
Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2039	-1,0

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

Lagequalität:

Das mittelgrosse Gewerbegrundstück hat eine Ecklage im Anschlussbereich des Bahngeländes in Furth im Wald. Die derzeit nicht vorhandenen verkehrstechnische Erschliessung mindert die Lagequalität der Gewerbefläche deutlich. Die überwiegend baufällige Bebauung und die Hochwassergefahr beeinträchtigen die Grundstücksqualität zusätzlich.

2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten:

Die Randlage am deutlich nach Norden ansteigenden Anschlussgelände an das breite Bahngleisfeld schränken die Nutzbarkeit der Gewerbefläche deutlich ein. Ein weiterer Geländesprung zum nordöstlich anschliessenden öffentlichen Parkplatz mit Fussweg nach Osten verhindern zudem eine direkte Erschliessung aus Nordosten.

Die derzeit vorhandene Zufahrtsmöglichkeit aus Westen über die internen Verkehrsnutzflächen des BaWa-Geländes (Baumarkt) ist ebenfalls unterbunden, da die Brücke über die Kalte Pastriz einsturzgefährdet ist. Eine rechtliche Sicherung mit Geh- und Fahrrecht wurde von der Leitung der BaWa-Filiale bestätigt, eine grundbuchrechtliche Sicherung kann jedoch, wegen nicht zugänglicher Grundakten, nicht bestätigt werden.

Ein direkter geländeebener Anschluss ist aus Richtung Norden über die Fl.Nr. 728/4 und 727 technisch möglich. Festlegungen hierzu sind nicht bekannt.

Die verkehrstechnische Erschliessung des Grundstückes kann daher momentan nicht bestätigt werden.

Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	- Randlage an Bahngleisareal - leichte Hanglage mit Geländesprung nach Nordosten - Lage an Gewässer III. Ordnung mit teilweiser Überschwemmungsgefahr (H_Q 100)
Grundstücksbebauung / -nutzung	- 4 aneinandergereihte Hallengebäude mit Ost-West-First Richtung, ein- bis 4-geschossige Hallen, tlw. eingestürzt, mit 2 bis 3-geschossigen Kopfbauten im Westen, Massivbauten, Satteldächer, Bj. 1964 und jünger - baufällige Zufahrtsbrücke im Westen - alle Aussenflächen und Gebäude vermüllt - GRZ Bestand: ca. 0,60 - GFZ Bestand: ca. 1,18
Bebauung/Nutzung der Umgebung	- Baumarkt (BaWa-Gelände) im Westen mit dazwischenliegendem Gewässerlauf - unbebaute Grundstücke im Nordwesten - öffentlicher Parkplatz mit Randeingrünung und Fussweg nach Osten im Nordosten anschliessend - Bahngleisgelände im Süden
Erschliessung	- derzeit keine funktionierend eingerichtete Zufahrt - Abwasseranschluss an das städtisches Entsorgungsnetz - Trinkwasseranschluss an städtisches Erschliessungsnetz - Annahme: Stromanschluss an überörtliches Netz mit Erdkabelanschluss - Annahme: Telekommunikationsanschluss – Erdanschluss aus Oberleitung

2.1.4 Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende mittelgrosse Gewerbegrundstück hat einen unregelmässigen, in West-Ost-Richtung langgezogenen Grundrisszuschnitt. Das Urgelände weist eine Hangneigung nach Süden auf. Entlang der Nordostgrenze besteht ein Geländesprung mit Stützmauern. Im Westen ist eine auffällige Brücke über die Kalte Pastritz gespannt. Die Bebauung ist gedrängt im östlichen Grundstücksbereich vorhanden, Entlang der Südgrenze schliesst das breite Gleisgelände des Bahnhofes von Furth im Wald an. Das Grundstück ist an den Ost-, Nord und Nordwestseiten stark verwildert eingegrünt. Es konnte nur eingeschränkt von aussen betrachtet und bewertet werden. Es konnten deshalb auch nicht alle baulich gestalteten Aussenanlagen auf dem Grundstück ermittelt werden. Alle Aussenflächen sind stark mit Abbruchbaumaterialien, Schrott, Autowracks, Sperrmüll, etc. überlagert. Eine nutzbare Zufahrt besteht derzeit nicht.

Wegen der erkennbar unterschiedlichen künftigen Nutzungen wird das Gesamtgrundstück in 2 Bereiche betrachtet aufgeteilt, und zwar

**der Grundstücksteilfläche 1
im Süden mit den auffälligen Gebäuden mit ca. 3.187 m² Grundstücksfläche**

und

**der Grundstücksteilfläche 2
im Norden mit der bestehenbleibenden Lagerhalle mit dem TH mit ca. 888 m².**

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N - S – Richtung : ca. 54 m
W - O - Richtung : ca. 129 m

Grundstücksgrösse : 4.075 m² laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

→ siehe Anlagen 2 - 4 und Bilder 1 - 14 !

2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.2.1 Allgemeines

Wie bereits bei der Grundstücksbeschreibung angemerkt wird die Grundstücksfläche in 2 Bereichen aufgeteilt betrachtet. Diese Aufteilung ist auch auf die bestehenden Gebäude abgestimmt.

2.2.2 Gebäude auf Grundstücksteilfläche 1

Dieser grössere Teilbereich des Grundstückes stellt den südlichen Teil mit 3 aneinander gereihten Hallengebäuden mit Firstrichtung von Westen nach Osten dar. Die Baujahre dieser überwiegend eingeschossigen Hallengebäude müssen vor 1964 liegen, da damals eine Erweiterung mit einem Wohnhausanbau beantragt wurde. Ebenso ist ein 3-geschossiger Anbau an der westlichen Giebelseite der mittleren Halle erkennbar. Die Dachkonstruktion dieser mittleren Halle ist weitgehend eingefallen. Die Dachflächen der weiteren Hallen sind ebenfalls als instabil anzusehen.

Die Gebäude sind, soweit von aussen erkennbar, mit Abbruchbaumaterialien, Schrott, defekten Baugeräten, Sperrmüll, etc. überlagert. Wegen der erkennbaren Bauфälligkeit ist deshalb davon auszugehen, dass alle Hallengebäude auf der Grundstücksteilfläche abgebrochen werden.

Die Liquidation des Wohngebäudes ist begründet mit

- der starken Überalterung des gesamten Gebäudehüllen der Hallenreihen,
- der überalterten Grundbausubstanz aus dem angenommenen Baujahr,
- den, von aussen erkennbaren bereits eingestürzten Dachkonstruktionen,

Wegen des prognostizierten Abbruchs wird auf eine detaillierte Baubeschreibung verzichtet.

Gebäudegliederungen siehe Anlage 4 !

Technische Daten Gebäude auf Grundstücksteilfläche 1:

Bruttogrundfläche . : insgesamt ca. 2.354 m² - siehe Anlage 5

2.2.3 Gebäude auf Grundstücksteilfläche 2

Der nördliche Teilbereich des Grundstückes ist mit einem 4-geschossigen Hallengebäude in Massivbauweise bebaut. Laut Baugenehmigung wurde die Halle als Lagerhalle für eine Spedition etwa im Jahr 1966 errichtet. Etwa 1974 wurde an die Nordseite der südlich anschliessenden Halle 5 ein Treppenhaus in Massivbauweise angebaut, das offensichtlich der Erschliessung der vorgenannten Lagerhalle dient. Die Angabe im Eingabeplan und nach der Beurteilung von aussen wurde die Lagerhalle in Ortbeton-/Stb.-Fertigbauteilbauweise erstellt. Die genannten Kriterien lassen den Schluss zu, dass die Grundbausubstanz der Lagerhalle und des TH-Anbaues nicht baufällig sind und nach einer notwendigen Entrümpelung und Freilegung weiter nutzbar sind.

Gebäudegliederungen siehe Anlage 4 !

Technische Daten Lagerhalle mit TH-Anbau:

Geschosshöhen	: lt. Plan: 2,75 – 4,00 m
Bruttogrundfläche	: 2.436 m ² - siehe Anlage 4
Bruttorauminhalt	: 6.995 m ³ - siehe Anlage 5
Verwertbare Bauteile	: ca. 45 % - geschätzt nach BKI - Daten
Gesamtnutzungsdauer	: 50 Jahre
Restnutzungsdauer	: 30 Jahre - geschätzt - verwertbaren Bauteile

Bauteilbeschreibung Gebäude auf Grundstücksteilfläche 2:

Die Beschreibung der Bauteile beschränkt sich nur auf die von aussen erkennbaren Bauteile.

Aussenwände	Lagerhalle: Stb.-Fertigteilstützen-/trägerfachwerk mit Ortbetonausfachungen
Innenwände	TH-Anbau : Mauerwerk verputzt
Decken	nicht eingesehen
Geschosstreppen	lt. Plan: Stb. -Decken.
Dachkonstruktionen / -deckung	nicht eingesehen
	lt. Plan: Holzkoppelpfetten auf Stb.Dachbinder / Wellplatten-deckung (Eternit)

→ siehe Bilder 7 + 8

2.2.4 Freilegungskosten Grundstücksteilfläche 2

Bei der Lagerhalle mit dem TH-Anbau wird von einer notwendigen Freilegung und Entkernung ausgegangen, da angenommen wird, dass alle übrigen Bauteile nicht mehr wirtschaftlich verwertbar sind. In den geschätzten Freilegungskosten sind die Kosten für die Sicherung der verbleibenden Bauteile berücksichtigt.

Da die Nutzebenen in den beiden Gebäuden nicht eingesehen werden konnten, wird, ausgehend vom Zustand der Aussenflächen, eine Vermüllung angenommen. Zu den Entrümpelungs- und Freilegungsmassnahmen wird ein frei eingeschätzter Vorbehaltsbetrag eingerechnet.

Lagerhalle mit TH-Anbau:

- Entrümpeln, freilegen und sichern der verwertbaren Bauteile = Ausbau restlicher Innenausbauten und defekte Bauteile, einschl. Entsorgungskosten
Annahme: Lagerhalle auf 4 Ebenen stark vermüllt
Vorbehaltsbetrag: 50.000,- €

Freilegungskosten - insgesamt	=	50.000 €
-------------------------------	---	-----------------

2.3 Aussenanlagen

Wegen der nicht möglichen Einsicht der Aussenflächen kann keine Aussage zu baulich gestalteten Aussenanlagen auf beiden Teilflächen getroffen werden. Als geschätzten Ansatz für die baulichen Anlagen auf der Teilfläche wird ein frei angesetzter Ansatz von 3% des Gebäudewertes berücksichtigt.

2.4 Nutzungsperspektive

Aufgrund der Bauauffälligkeit eines Teiles der Bebauungen auf der gesamten Grundstücksflächen und der erkennbaren Verwertung von einzelnen Gebäuden ist sind Aussagen zu künftig möglichen Nutzungen nur eingeschränkt möglich. Künftige Lagernutzungen oder produzierendes Gewerbe sind in den verbleibenden Gebäuden unter Vorbehalt denkbar.

3 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 19/10 – Gemarkung Runding

3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

In der Bundesrepublik Deutschland sind die normierten Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) in der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung¹ geregelt. Die einzelnen Verfahren sind nach der Art der zu bewertenden Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehende Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis/-sen des/der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Abschliessend sind gesondert zu berücksichtigen,

- die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit der Marktanpassung, und
- die besonderen objektspezifischen Merkmale der zu bewertenden Immobilie.

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

Das **Vergleichswertverfahren** (§15 ImmoWertV), einschliesslich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§16 ImmoWertV), ist geeignet, wenn Vergleichspreise und/oder Vergleichsfaktoren in ausreichender Zahl und hinreichend übereinstimmender Grundstücksmerkmale vorliegen, z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, etc.. Mit der Einführung der VW-RL – Vergleichswertrichtlinie² soll bei der Ermittlung von Verkehrswerten bebauter Grundstücke, bzw. dem Bodenwert bebauter und unbebauter Grundstücke, einheitliche und marktgerechte Grundsätze die Vergleichbarkeit sicherstellen.

Das **Ertragswertverfahren** (§17 bis §20 ImmoWertV) ist vor allem für Grundstücke geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden, z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien, etc.. Zur Sicherstellung der fachgerechten Ermittlung der Ertragswerte wurde die EW – RL – Ertragswertrichtlinie³ eingeführt. Sie gibt die Ermittlung des Ertragswertes nach marktgerechten und einheitlichen Grundsätzen vor. Zudem ist die Ableitung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes darin festgelegt. Die marktüblich erzielbaren Erträge⁴ sind fachgerecht zu ermitteln.

Für die Wertermittlung ist das **Sachwertverfahren** (§21 bis § 23 ImmoWertV) massgeblich wenn Eigennutzungsabsicht zu unterstellen ist, oder Mietobjekte im betroffenen Bereich nicht zur Verfügung stehen. Normiert ist dieses Verfahren in der SW – RL – Sachwertrichtlinie⁵, die eine einheitliche Vorgabe und modellkonforme Ableitung der notwendigen Daten vorgibt. Die Ableitung von Sachwertfaktoren ist darin ebenfalls geregelt.

Verfahrenswahl:

Aufgrund der unterschiedlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück müssen verschiedene Berechnungsverfahren angewandt werden, und zwar bezogen auf

**die Grundstücksteilfläche 1
im Süden mit den auffälligen Gebäuden mit dem Liquidationsverfahren**

¹ ImmoWertV 2010 – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19.05.2010, geändert am 26.11.2019

² VW – RL – Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014

³ EW – RL – Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015

⁴ für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbare m²-Mieten, auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen, wie Mietspiegel, örtliche Presse, Maklerauskünfte oder eigene Erfahrungswerte.

⁵ SW – RL – Sachwertrichtlinie in der Fassung vom 05.09.2012

noch Liquidationswert:

Aufgrund der erkennbaren Baufälligkeit der Hallenbauwerke, einschliesslich der Anbauten ist von keinem weiteren Bestand der Gebäude 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

und

der Grundstücksteilfläche 2 im Norden mit der bestehenbleibenden Lagerhalle mit dem Sachwertverfahren

Das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren können wegen der fehlenden Vergleichbarkeit und den fehlenden Mietdaten aus dem Bestand, sowie aus der nicht möglichen Innenbesichtigung der Gebäude nicht angewandt werden.

3.2 Bodenwert

Allgemeine örtliche Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwert

In der aktuellen Richtwertliste des Landkreises Cham weist der Bereich in Furth im Wald, in dem das Bewertungsobjekt liegt, im zutreffenden Richtwertgebiet folgenden Bodenrichtwert, einschliesslich der Erschliessungskosten, auf:

Bodenrichtwert zum 01.01.2022:

Gemeinde:

Furth im Wald

Bodenrichtwert-Nr.	Gemarkung	BRW - Zone	Bodenrichtwert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungszustand	Erschliessung
1260022	Furth i.W.	Ort Furth i.W.	90,00	Mischgebiet (MI)	baureifes Land (B)	ebf erschliessungsbeitragsfrei

Dem Richtwert sind keine Bezugsgrundstücke zugeordnet und stellt deshalb nur den mittleren nutzungsbezogenen Lagewert im Richtwertgebiet dar.

Allgemeine Bodenwertverhältnisse

Der Bodenrichtwert der zutreffenden Zone spiegelt den Durchschnittsbodenpreis wider. Die tatsächlichen Bodenpreise können jedoch partiell unterschiedlich sein. Es wurde deshalb nach zeitnahen Kaufpreisen von gleichgenutzten Grundstücken beim Gutachterausschuss des Landkreises Cham angefragt. Es konnte nur ein vergleichbarer Kaufpreis aus 2021 angegeben werden, der angepasst zur Bodenpreisableitung herangezogen werden kann.

Der Bodenpreis für die Gewerbefläche kann deshalb nur aus dem aktuellen Bodenrichtwert und diesem angepassten Vergleichskaufpreis abgeleitet werden.

• Bodenrichtwert aus zutreffendem Richtwertgebiet in Furth im Wald mit Erschliessungskosten	=	90,00 €/m ²
• angepasster Vergleichspreis aus 2021 zu unbebaute MI-Fläche in vergleichbarer Lage	=	110,80 €/m ²
• daraus abgeleiteter Grundwert für unbebaute MI-Fläche mit Erschliessung - Mittelwert gerundet	=	100,00 €/m²

Objektspezifische Bodenmerkmale

Das Bewertungsgrundstück weist eine einheitliche Nutzung auf. Der Bodenpreis kann deshalb auf die gesamte Grundstücksfläche angesetzt werden.

Bodenpreis Gesamtfläche:

Bei der Bodenpreisfindung un-/bebauter Grundstücke sind auch die lagespezifischen und topographischen Merkmale des Grundstückes zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem Bewertungsrahmen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Grundstückslage, hier: Lage an geringerwertigem Richtwertgebiet : bis - 30%
- Ortslage, hier: Ecklage mit Immissionen : bis -15 %
- Grundstücksnutzung, hier: vorhandene Bebauung : bis -5 %

Daraus ergibt sich folgender m²-Ansatz:

Bodenpreis gesamte Grundstücksfläche gesamt:

• aus Bodenrichtwert und Vergleichswert abgeleiteter Grundwert mit Erschliessungskosten	=	100,00 €/m ²
• Abschlag wegen direkter Randlage an Bahnhofsgelände mit breitem Gleisfeld	20% = -	20,00 €/m ²
• Abschlag wegen derzeit nicht nutzbarer Zufahrt über Baumarktgelände (BayWa)	15% = -	15,00 €/m ²
• Abschlag wegen vorhandener massiver Bebauung	5% = -	5,00 €/m ²
Bodenpreis gesamte Grundstücksfläche	=	60,00 €/m ²
	gerundet =	60,00 €/m²

Gesamtbodenwert:

Es ergibt sich daraus folgender, in die zwei Grundstücksbereiche bezogener Gesamtbodenpreis:

Fl.Nr. 1/76 - Gemarkung Furth im Wald:

Grundstücksteilfläche 1	3.187 m ² x	60,00 €/m ² =	191.220 €
Grundstücksteilfläche 2	888 m ² x	60,00 €/m ² =	53.280 €
gesamt	4.075 m ²	=	244.500 €

3.3 Liquidationswert Grundstücksteilfläche 1

Kostenansätze für die Freilegung:

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

→ siehe Ziff. 2.2.3 !

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.

Grunddaten zu Freilegungskosten - Grundstücksteilfläche 1:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.2.1 + 2.2.2
Ortsbesichtigung	:	25.05.2023
Wertermittlungs-Stichtag	:	25.05.2023
Gesamtnutzungsdauer GND	:	50 Jahre - lt. SW-RL - Anlage 3
Baujahre	:	?
Dauer bis Neuordnung	:	2 Jahre
Vollgeschosse	:	1 - 3
Keller	:	vor Ort nicht festgestellt
Ausführung und Bauart	:	Hallen- und Nutzgebäude, Massivbauweise, Holzdachstühle, Wellpl.deckungen - tlw. eingestürzt
Bruttogrundflächen - Anl. 4	:	2.436 m ²

Berechnung Freilegungskosten - Grundstücksteilfläche 1:

▪ Räumen des gesamten Umfeldes um die Gebäude, einschliesslich Entsorgung und Recycling - Bereich Gr.st.teilfläche 1	geschätzt =	10.000 €
▪ Räumen aller Gebäude - Annahme: vollständig vermüllt, einschliesslich Entsorgung und Recycling	geschätzt =	15.000 €
▪ Abbruch + Entsorgung Dachdeckungen, Massivbauteile der Aussenwände, Decken und Bodenplatten aller Gebäude auf Grundstücksteilfläche 1	geschätzt =	120.000 €
▪ Räumen des gesamten Umfeldes um die Gebäude, einschliesslich Entsorgung und Recycling - Bereich Gr.st.teilfläche 2	geschätzt =	5.000 €
▪ Räumen aller Gebäude - Annahme: vollständig vermüllt, einschliesslich Entsorgung und Recycling	geschätzt =	12.000 €
▪ Abbruch + Entsorgung Anbau an TH im Westen	geschätzt =	2.000 €
▪ Abbruch und Entsorgung Aussenbauteile	geschätzt =	8.000 €
▪ Nebenkosten (Genehmigungen, Schadstoffuntersuchung, etc.)	=	9.000 €
Geschätzte Freilegungskosten	=	181.000 €
	gerundet =	181.000 €

Diskontierungszinssatz:

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

Berechnung nicht dargestellt!

diskontierte Freilegungskosten gerundet = **167.400 €**

Wert der baulichen Anlagen:

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

Bei der steuerlichen Bewertung¹ werden Grundstücke mit auffälligen, 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.

Liquidationswert:

Berechnung nicht dargestellt !

Liquidationswert - Grundstücksteilfläche 1 = 22.024 €
gerundet = **22.000 €**

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

3.4 Sachwert Grundstücksteilfläche 2

Normalherstellungskosten - NHK 2010:

Der Gebäudesachwert der Lagerhalle mit dem TH-Anbau wird nach den vorgefundenen, bzw. zu den aus den Planunterlagen erkennbaren Gegebenheiten zum Wertermittlungstichtag ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die bezogen auf ein Index-Basisjahr (2010), in der SW – RL 2012 veröffentlicht sind.

Die Berechnung erfolgt nach den Vorgaben der SW – RL 2012 mit seinen Anlagen zu

- Gebäudetyp
- Bauwerks – Bauteilen mit Feststellung der Standardstufe und den Wägungsanteilen
- Kostenkennwerten zu dem Gebäudetyp

In den Kostenansätzen sind die gebäudetypischen Baunebenkosten enthalten.

Beim Bewertungsgrundstück wurden folgende Gebäudetypen festgestellt:

- Lagergebäude ohne Mischnutzung – Kaltlager: Typ 16.1

Bruttogrundflächen - BGF - Ansatz:

Entsprechend dem Bewertungssystem mit den NHK 2010 werden die Grundflächen in Anlehnung an die DIN 277-1; 2005-02 unterschieden nach

- a.) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b.) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.

Baupreisindex – BPI:

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex zum Basisjahr (2010 = 100). Es wird dazu der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes verwendet.

- BPI II.Quartal 2022: **181,2 Gewerbliche Betriebsgebäude (2010 = 100)**

Verwertbare Bauteile:

Da die Bewertung von einer Freilegung der Gebäude ausgeht, können wertbezogen nur mehr die noch verwertbaren Bauteile berücksichtigt werden. Zur Ermittlung dieses prozentualen Ansatzes für die verbleibenden Bauteile, die noch verwertbar sind, werden üblicherweise die BKI – Baukosten der Bundesarchitektenkammer herangezogen. Zudem werden Erkenntnis aus selbst betreuten Sanierungsobjekten Berücksichtigt.

- Ansatz verwertbare Bauteile: **45% geschätzt**

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gewerbeimmobilien wird in der Fachliteratur mit 30 - 70 Jahren angegeben. Entsprechend §23 ImmoWertV bedeutet dies die je Gebäudetyp übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage bei unterstellter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung. Die Restnutzungsdauer (§6 Abs. 6 ImmoWertV) ergibt sich rechnerische aus der Gesamtnutzungsdauer, abzüglich dem Gebäudealter. Diese Festlegung ist aber zudem mit den Feststellungen vor Ort abzustimmen.

Folgende Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauern sind den zu bewertenden Gebäuden zuzuordnen:

- Lagerhalle : GND = 50 Jahre / RND = **30 Jahre der verwertbaren Bauteile**



Alterswertminderung - AWM:

Nach den Vorgaben der Berechnungen zu den NHK 2010 ist die Alterswertminderung modelkonform linear ($= \text{Alter} / \text{GND}$) einzurechnen.

Sachwert Lagerhalle mit TH-Anbau:

Bei der Lagerhalle mit dem ZH-Anbau können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Berechnung nicht dargestellt !

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Berechnung nicht dargestellt !



Berechnung nicht dargestellt !

Gebäudesachwert - Lagerhalle mit TH	gerundet	=	<u>486.250</u>	€
		=	<u>486.200</u>	€

Zusammenstellung der Sachwerte:

Sachwert Grundstücksteilfläche 2:

Lagerhalle mit TH	=	486.200	€
Wert der baulichen Anlagen	=	486.200	€
Zeitwert der Aussenanlagen - ca. 3% d. Gebäudesachwertes	=	14.600	€
Zwischensumme	=	500.800	€
Bodenwert Grundstücksteilfläche 2	s. Ziff. 3.2 =	53.280	€
Vorläufiger Sachwert der Grundstücksteilfläche 2	=	<u>554.080</u>	€

Marktanpassung des Sachwertes:

Entsprechend § 14 der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Sachwert dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist die Einrechnung von Marktanpassungsfaktoren vorgesehen, die vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln und zu veröffentlichen sind. Diese Sachwertfaktoren werden aktuell, bzw. in Bezug auf den Wertermittlungsstichtag vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham veröffentlicht. Es werden jedoch nur Sachwertfaktoren für wenige Immobilienarten angegeben. Zu gewerbliche genutzten Immobilien sind keine Sachwertfaktoren bekannt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

Neben der Marktanpassung sind alle besonderen objektspezifischen Merkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen. Dazu zählen üblicherweise Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände, aber auch die Zeitwerte von besonderen Bauteilen. Eine wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittliche Erhaltungszustände, zu erwartende erheblich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichende Erträge, etc. können ebenfalls besondere objektspezifische Merkmale darstellen.

Beim Bewertungsobjekt sind folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet		=	554.100 €
abzüglich			
• Freilegungskosten	siehe Ziff. 2.2.4	= -	50.000 €
Zwischensumme		=	504.100 €
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
- Lage an Bahngleisgelände mit unzureichender Zufahrt über derzeit nicht nutzbare Brücke über Baumarktgelände (-)			
- Kostenrisiko bei Neuanlage Zufahrt -Brücke- (-)			
- Kosten- und Mängelrisiko wegen anteiliger Albausbstanz bei Lagerhalle (-)			
daraus abgeleiteter Abschlag:	504.100 € x 25%	= -	126.025 €
		=	378.075 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet		=	378.000 €

3.5 Ertragswert

Entsprechend den Vorgaben aus der Verfahrenswahl in Ziff. 3.1 unterbleibt die Untersuchung des Ertragswertes.

3.6 Definition / Ableitung - Verkehrswert

Definition:

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 ZVG¹ 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. 3.1.angemerkt, leitet sich der Verkehrswert des Gesamtgrundstückes aus der Summe von Liquidationswert aus der Grundstücksteilfläche 1 und dem Sachwert der Grundstücksteilfläche 2 ab.

Fl.Nr. 1/76 - Gemarkung Furth im Wald:

Liquidationswert Grundstücksteilfläche 1	s. Ziff. 3.3	=	22.000 €
Sachwert Grundstücksteilfläche 2	s. Ziff. 3.4	=	378.000 €

aus Sachwert und Liquidationswert abgeleiteter und mit berücksichtigten objektspezifischen Grundstücksmerkmalen			
ermittelter Verkehrswert		=	400.000 €

Die ausschliessliche Bewertung nach äusserem Augenschein hat zudem einen Einfluss auf den ermittelten Restwert des Gesamtgrundstückes.

ermittelter Verkehrswert		=	400.000 €
abzüglich Abschlag wegen Bewertung nach äusserem Augenschein			
400.000 €	x	5%	= - 20.000 €
Verkehrswert - nach äusserem Augenschein -		=	380.000 €
	gerundet	=	380.000 €

¹ ZVG – Zwangsversteigerungsgesetz in der Fassung vom 20.05.1998, zuletzt geändert am 29.07.2009.

3.7 Bewegliche Gegenstände

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

Vor Ort wurden keine derartigen Gegenstände festgestellt.

3.8 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen, unbelasteten Grundstückes für den 25.05.2023 mit:

Fl.Nr. 1/76 - Gemarkung Furth im Wald:			
Raiffeisenstr. 6 / 93 437 Furth im Wald		=	380.000 €
i.W. : einhundertacht Tausend EURO			
Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:			
	Bodenwert	=	244.500 €
	Gebäudewert	=	135.500 €
	gesamt	=	380.000 €
Zeitwert der beweglichen Gegenstände		=	0 €

xxxxxxx, 30.08.2023

Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

Die zusätzlich in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (hier: Anordnung Zwangsversteigerung, Zwangssicherungshypothek) wurden auftragsgemäss nicht näher untersucht. Etwaige Einflüsse aus diesen Belastungen zum Verkehrswert sind daher im o.a. Wert 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:

Das Gutachten wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023, also kurz nach Ende der vier Wellen der weltweiten Corona-Krise, erstattet. Die Auswirkungen dieser bisher einzigartigen Krise auf den Immobilienmarkt ist nicht absehbar. Der festgestellte Verkehrswert spiegelt deshalb den Marktwert, ohne Einfluss der Coronakrise, wider.

Urheberrecht:

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

4 Belastungen im Grundbuch

Auftragsgemäss soll untersucht werden, welche Einflüsse die in Abt. II im Grundbuches eingetragenen Belastungen auf den ermittelten Verkehrswert haben kann.

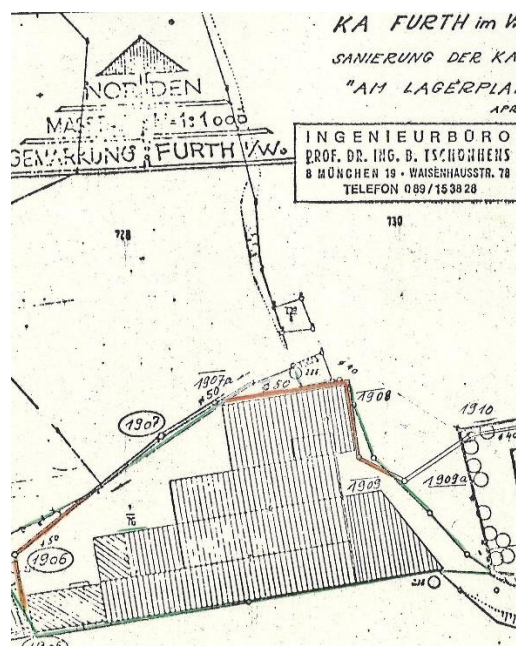
Abt. II Nr. 1: Abwasserkanalrecht mit Nebenrechten:

In der übermittelten Urkunde aus den Grundakten (URNr. 430/1966 vom 26.04.1966 des Notariates xxxxxxxxxx - Tauschvertrag) wird der Tausch von Einzelgrundstücksflächen aus den angrenzenden Bundesbahngrundstücken beurkundet. In § 8 der Urkunde räumt der Erwerber und Vorbesitzer das unentgeltliche und immerwährende Recht am Gesamtgrundstück zur Durchleitung, Instandhaltung und zur Erneuerung von vorhandenen Abwasserkanälen zugunsten der Stadt Furth im Wald ein. Lageplanangaben fehlen zur Urkunde. Die Lage der Kanäle konnte vor Ort nicht ermittelt werden. Angaben der Stadtverwaltung hierzu konnten ebenfalls nicht erreicht werden. Ein Werteinfluss aus dem Kanalrecht ist deshalb nicht erkennbar.

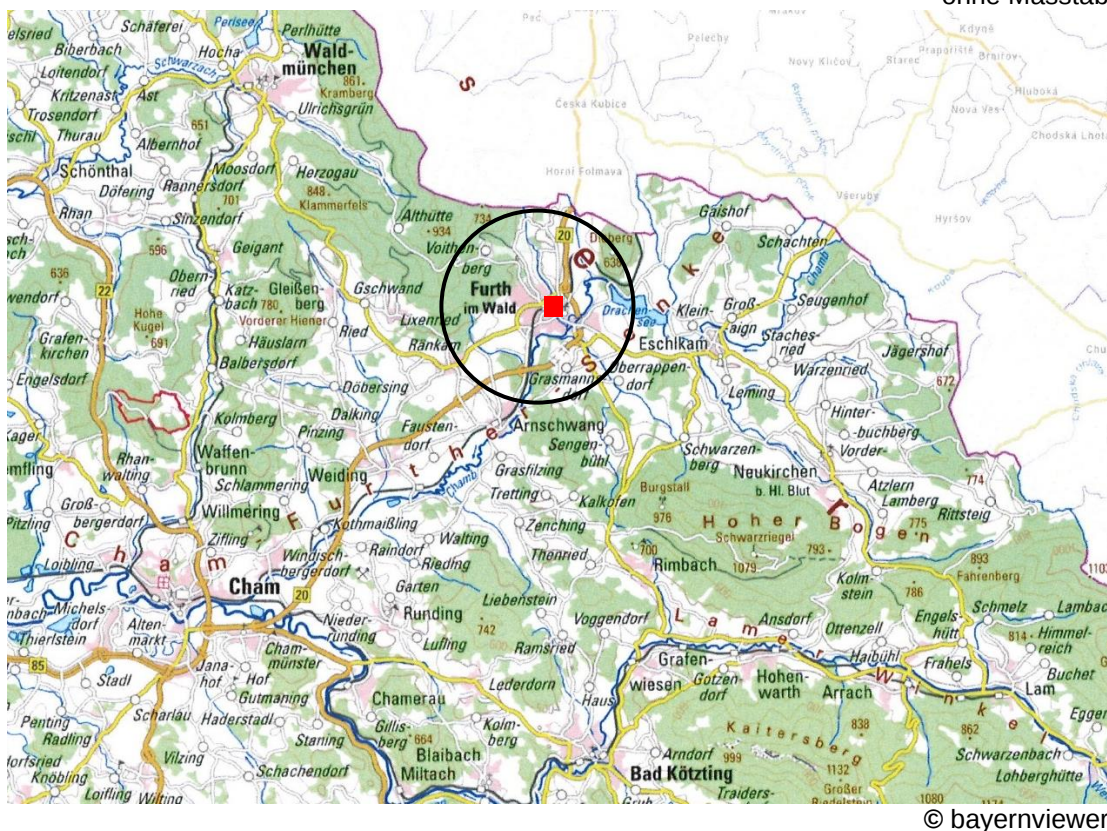
Abt. II Nr. 2: Abwasserkanalrecht mit Nebenrechten:

In der übermittelten Urkunde aus den Grundakten (URNr. 1385/1974 vom 17.12.1974 des Notariates xxxxxxxxxx) wird die Bestellung einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit beurkundet. In Ziff. II. der Urkunde räumt der Vorbesitzer des Grundstückes das unentgeltliche und immerwährende Recht am Gesamtgrundstück zur Durchleitung, Instandhaltung und zur Erneuerung von Abwasserkanälen – Betonrohre $\varnothing$ 50 cm zugunsten der Stadt Furth im Wald ein. Die Lage der Kanäle ist im beiliegenden Lageplan dargestellt. Sie verlaufen demnach direkt entlang der Nordgrenze des Grundstückes und somit im notwendigen Grenzabstand von vorhandenen oder geplanten Gebäuden. Ein Werteinfluss aus dem Kanalrecht ist deshalb nicht erkennbar.

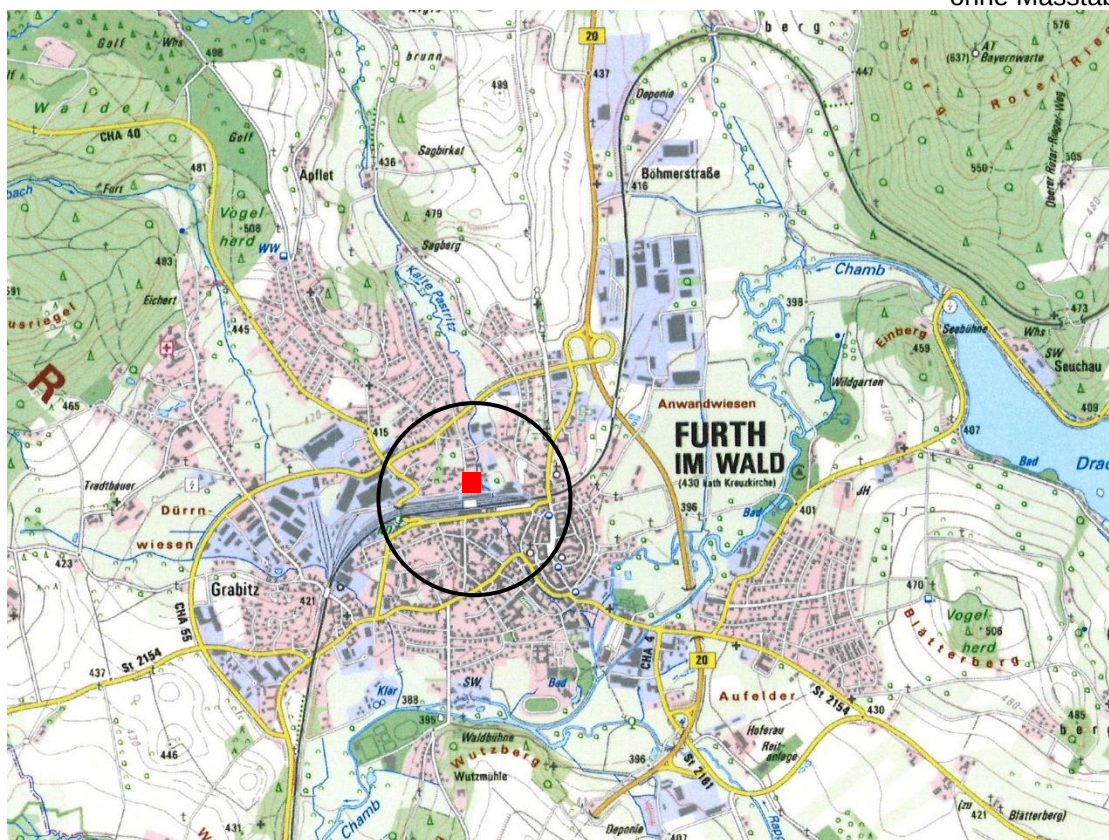
Lageplanauszug aus Urkunde:



Anlage 1
Auszug Strassenkarte
 ohne Masstab

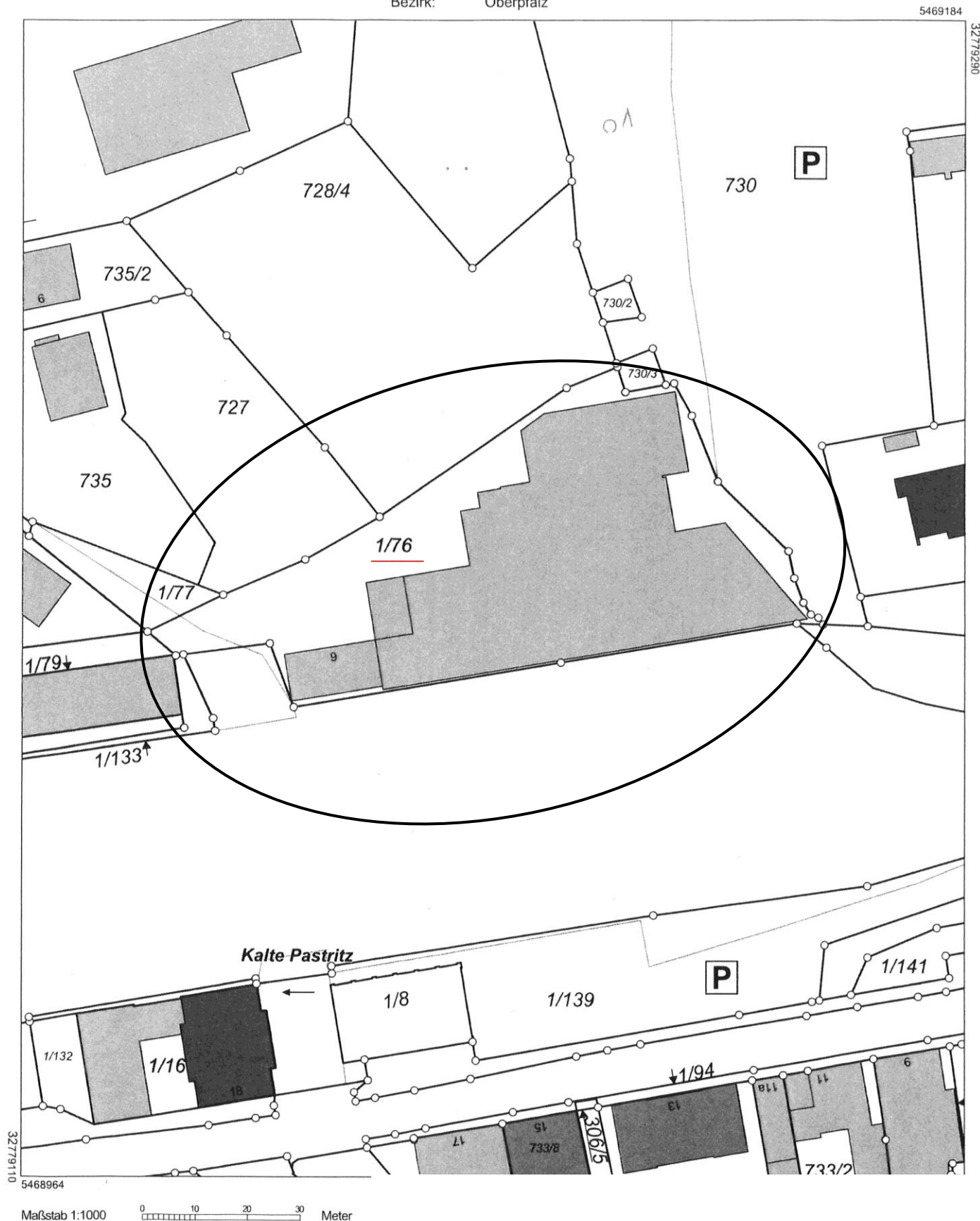


Ortsplan Furth im Wald
 ohne Masstab



Erstellt am 25.04.2023

Gemeinde: Stadt Furth im Wald
Landkreis: Cham
Bezirk: Oberpfalz



Anlage 3

Luftbild
ohne Masstab



0 5 10 15 20m

Maßstab 1:1.000

Gedruckt am 25.04.2023 08:5

<https://v.bayern.de/JLFWL>

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, FernGographics



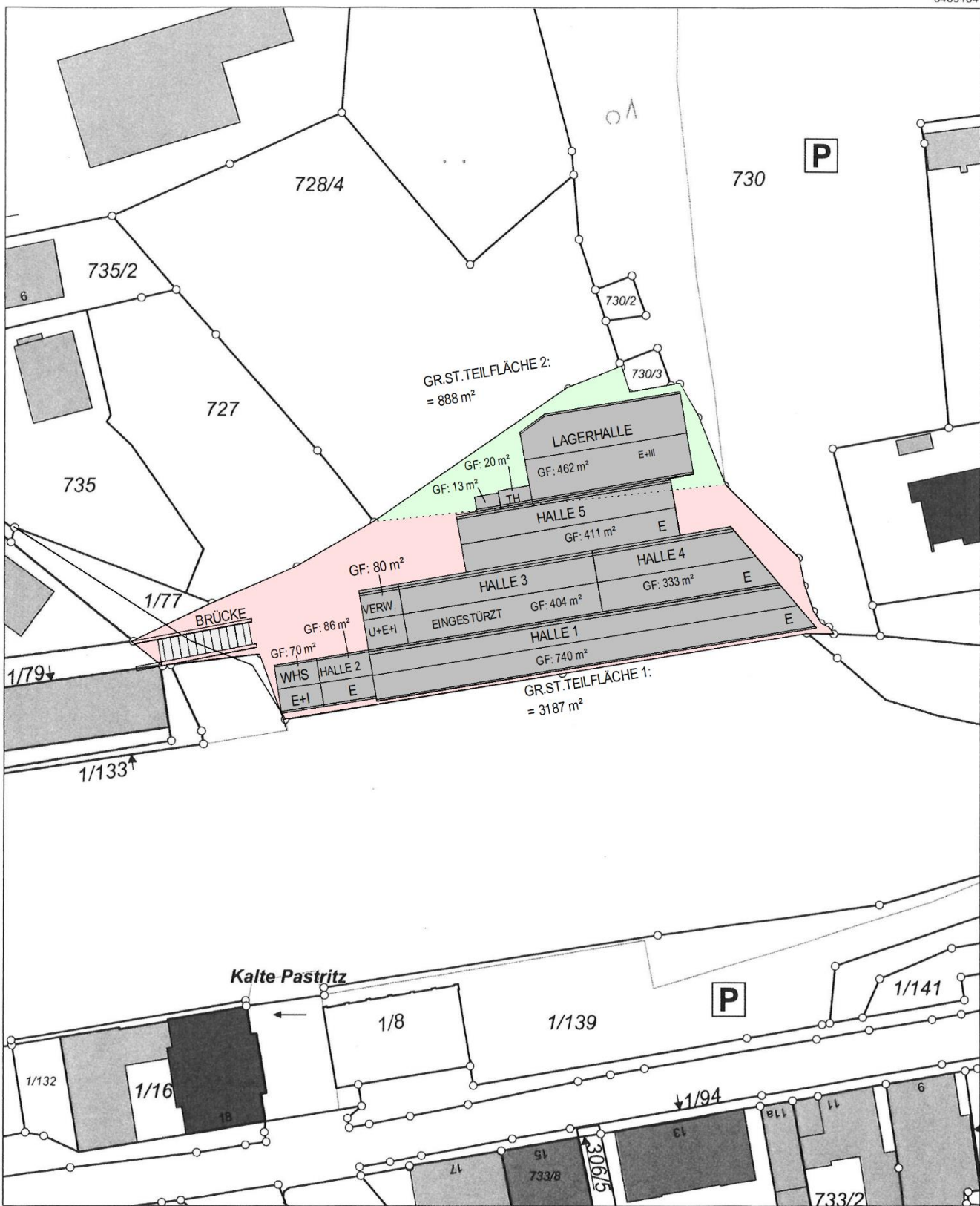
Lageplan mit Grundstücksaufteilung / Gebäudeübersicht
ohne Masstab

Anlage 4

Flurstück: 1/76
Gemarkung: Furth im Wald

Gemeinde: Stadt Furth im Wald
Landkreis: Cham
Bezirk: Oberpfalz

5469184





Anlage 5

Ermittlung der Grundflächen, Bruttogrundflächen - BGF und der Bruttorauminhalte BRI
in einem für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad.

Berechnung nicht dargestellt !

Bildtafel

Bild 1: Fl.Nr. 1/76
Ansicht Wohnhaus +
Halle 2 von Nord-
westen



Bild 2: Fl.Nr. 1/76
Ansicht Zufahrt
aus Westen – vom-
BayWa - Baumarkt



Bild 3: Fl.Nr. 1/76
Ansicht Zufahrt
aus Osten – baufäl-
lige Brücke



Bildtafel

Bild 4: Fl.Nr. 1/76
Ansicht westlicher
Zufahrtsbereich von
Osten



Bild 5: Fl.Nr. 1/76
Ansicht Halle 3 +
Verwaltung von
Norden



Bild 6: Fl.Nr. 1/76
Ansicht Wohnhaus
+ Verwaltung von
Westen



Bildtafel

Bild 7: Fl.Nr. 1/76
Ansicht Lagerhalle
von Westen



Bild 8: Fl.Nr. 1/76
Ansicht TH + Halle 5
von Nordosten



Bildtafel

Bild 9: Fl.Nr. 1/76
Ansicht Wohnhaus
+ Halle 2 + Halle 1
von Süden



Bild 10: Fl.Nr. 1/76
Ansicht Halle 1 +
Lagerhalle
von Süden



Bild 11: Fl.Nr. 1/76
Ansicht Halle 1
von Südosten



Bildtafel

Bild 12: Fl.Nr. 1/76
Ansicht Halle 4
von Nordosten



Bild 13: Fl.Nr. 1/76
Ansicht Südseite
Halle 1
von Südosten



Bild 14: Fl.Nr. 1/76
Ansicht Hallen 1 + 4
von Nordosten

