



An das
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3
93 049 Regensburg

14.09.2023

1 K 34/23

Ihr Aktenzeichen : **1K 24/23**
Mein Aktenzeichen :

G U T A C H T E N

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

Fl.Nr. 67/18, Gemarkung Weissenregen
Weissenregen - Am Roten Steg 5
93 444 Bad Kötzing



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 22.06.2023 mit:

Verkehrswert	:	291.000 €
Zeitwert bewegliche Gegenstände	:	0 €

Dieses Gutachten umfasst 44 Seiten, einschliesslich
7 Anlagen und 8 Bildtafeln.

. Fertigung

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück in Satzungsbereich einer Ortsabrundung am weiteren Ortsrand der Stadt Bad Kötzing im Landkreis Cham, bebaut mit / genutzt als: <ul style="list-style-type: none"> • Wohnhaus mit 2 möglichen Wohnungen, E + D, voll unterkellert, DG im Rohbau für Ausbau vorbereitet, Bj. 1977, Mauerwerksmassivbau, Stb.Deckenplatten, Satteldach mit Holzpfeftendachstuhl, Ziegelpfannendeckung engobiert, in baujahresgemäßem Ausstattungsstandard • Doppelgarage, eingeschossig, nicht unterkellert, Massivbau, Satteldach, Ziegelpfannendeckung, Bj. 1977 		
Wertermittlungstichtag			22.06.2023
Ortstermin/Qualitätstichtag			22.06.2023
Abschluss der Recherchen			19.09.2023
Nutzung der Gebäude/Baujahr	Wohnhaus mit 2 möglichen Wohnungen		1977
	Doppelgarage		1977
Wohnfläche	Wohnhaus - ausgebaut	m ²	145,3
Nutzfläche	Doppelgarage	m ²	ca. 30,4
Bruttogrundflächen	Wohnhaus	m ²	535,5
	Doppelgarage	m ²	35,2
Bruttorauminhalt	Wohnhaus	m ³	1.488
	Doppelgarage	m ³	139
Grundstücksgrosse		m ²	1.817
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten		€/m ²	67,90 /25,00
Bodenwert absolut		€	94.200
Bauschäden, Mängel und Ausbaurückstände		€	31.000
Zeitwert Besondere Bauteile		€	6.000
Zeitwert der Aussenanlagen		€	20.000
Marktangepasster Sachwert		€	330.900
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€	-40.295
Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert - gerundet		€	291.000
aus Sachwert abgeleiteter Verkehrswert		€	291.000
Zeitwert der beweglichen Gegenstände		€	0

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
Inhaltsverzeichnis	3
1 Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Gutachtenszweck	4
1.3 Bewertungsobjekt	4
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag	4
1.5 Wertermittlungsstichtag	4
1.6 Unterlagen	4
1.7 Bewohner / Nutzer	4
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	
Fl.Nr. 67/18 - Gemarkung Weissenregen	
2.1 Grundstücksmerkmale	
2.1.1 Rechtliche Merkmale	5
2.1.2 Lagemerkmale	8
2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
2.2.1 Allgemeines	11
2.2.2 Wohnhaus	11
2.2.3 Doppelgarage	13
2.2.4 Baumängel und Schäden	14
2.2.5 Besondere Bauteile	14
2.3 Aussenanlagen	15
2.4 Nutzungsperspektive	15
3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes	
Fl.Nr. 67/18 - Gemarkung Weissenregen	
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	16
3.2 Bodenwert	17
3.3 Sachwert	20
3.4 Ertragswert	26
3.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert	27
3.6 Bewegliche Gegenstände	28
3.7 Verkehrswert	29
Anlagen	
1 Auszug Landkarte / Auszug Ortsplan	30
2 Lageplan M ≈ 1:1000	31
3 Luftbild	32
4 Übersicht Grundriss EG	33
5 Übersicht Grundrisse KG + Schnitt	34
6 Berechnung BGF / BRI	35
7 Berechnung Wohnflächen EG	36
Bildtafeln	37 - 44

Verwendete Abkürzungen:

Allgemein :	
Fl.Nr.	= Flurstücknummer
BBPL	= Bebauungsplan
FLNPL	= Flächennutzungsplan
BauNVO	= Baunutz.verordnung
BauGB	= Baugesetzbuch
ebp	= erschliessungsbeitragspflichtig
ebf	= erschliessungsbeitragsfrei
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
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
GH	= Geschosshöhe
PSK	= Parallel-Schiebe-Kipp – Tür
WDVS	= Wärmedämm-Verbundsystem

1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -
Augustenstr. 3, 93 049 Regensburg
Az: **1K 34/23**
- 1.2 Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung im Rahmen des
eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:

Bebautes Grundstück in Satzungsbereich einer Ortsabrundung am weiteren Ortsrand der Stadt Bad Kötzing im Landkreis Cham, bebaut mit / genutzt als:

- Wohnhaus mit 2 möglichen Wohnungen, E + D, voll unterkellert, DG im Rohbau für Ausbau vorbereitet, Bj. 1977, Mauerwerksmassivbau, Stb.Deckenplatten, Satteldach mit Holzpfettendachstuhl, Ziegelpfannendeckung engobiert, in baujahresgemäßem Ausstattungsstandard
- Doppelgarage, eingeschossig, nicht unterkellert, Massivbau, Satteldach, Ziegelpfannendeckung, Bj. 1977

- 1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 22.06.2023 im Beisein des Eigentümers statt.
Es konnten alle Innenräume, ausser dem Dachboden über der Garage, eingesehen werden. Die Freiflächen waren durch den verwilderten Bewuchs nicht umfänglich einsehbar.

Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **22.01.2023**
Ende der Recherchen: 19.09.2023 (Stadt Bad Kötzing)
- 1.6 Unterlagen** : Es wurden folgende Unterlagen angefordert, bzw. Informationen eingeholt:
- Grundbuchabschrift : vom 20.04.2023
 - Lageplan M 1:1000 : vom 09.05.2023
 - Auszug Liegenschaftskataster : vom 09.05.2023
 - Bodenrichtwerte Landkreis Cham : zum 01.01.2022
 - Kaufpreisauskünfte des Gutachterausschusses
Landkreis Cham : vom 23.06.2023
 - Auskünfte der Stadt Bad Kötzing : vom 19.09.2023
 - Kopien aus Eingabeplan : aus 1977
 - Örtliches Aufmass : vom 22.06.2023
- 1.7 Bewohner / Nutzer** : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohnhaus insgesamt ausschliesslich vom Eigentümer bewohnt und genutzt.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes Fl.Nr. 67/18 – Gemarkung Weissenregen

2.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Weissenregen, Band 9, Blatt 314.

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	3
Gemarkung	Weissenregen
Flurst.	67/18
Wirtschaftsart und Lage	Weissenregen, Am Roten Steg 5; Wohnhaus, Nebengebäude, Garten
Grösse	1.817 m ²

Erste Abteilung:

lfd. Nr. / Eigentümer	Angaben über Eigentümer bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren ausser Betracht.
-----------------------	---

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	3
lfd. Nr.	1
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- , Az: 1 K 34/23); eingetragen am 20.04.2023.

Dritte Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	23
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	Angaben zu Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden bleiben im Zwangsvollstreckungsverfahren ausser Betracht.

Katasterangaben:

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

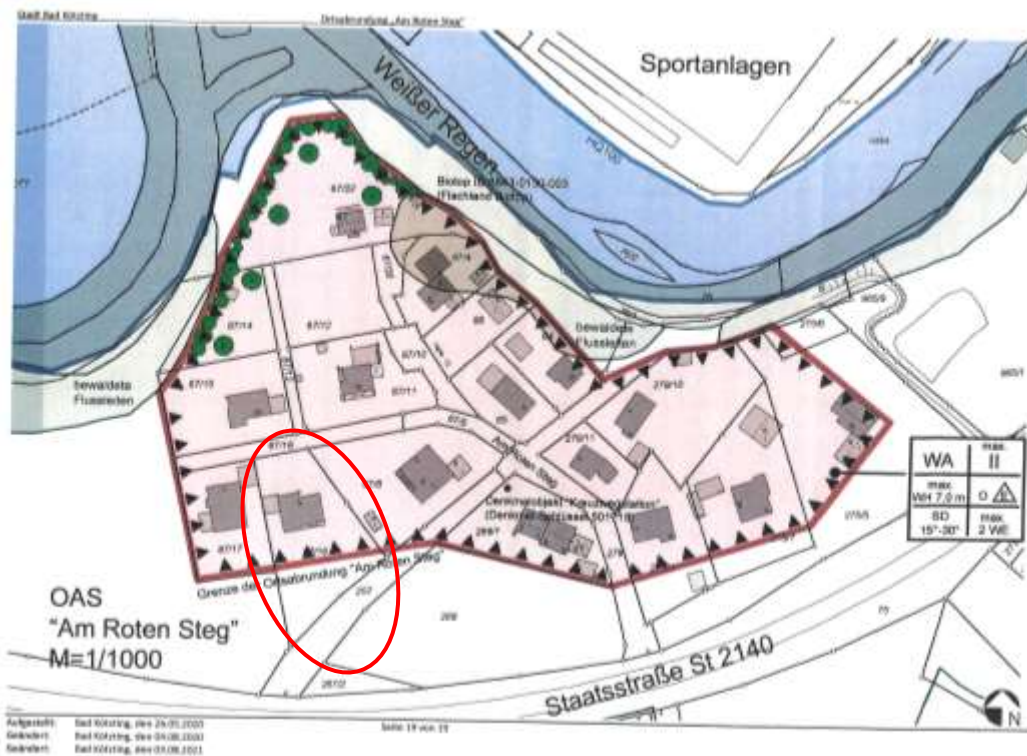
Fl.Nr.	: 67/18
Gemarkung	: Weissenregen
Lage	: Am Roten Steg 5
Fläche	: 1.817 m ²
Tatsächliche Nutzung	: 1.817 m ² Wohnbaufläche
Bodenschätzung	: keine
Gebäude	: Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe Wohngebäude, Am Roten Steg 5
Eigentümer	: wie Grundbuch, Abt. I

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich am Ortsrand der Stadt Bad Kötzing liegt, nach Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kötzing, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Seit 02.11.2021 besteht für diese „Splittersiedlung“ Am Roten Steg eine rechtskräftige Ortsabrundungssatzung. Darin ist der eingegrenzte Bereich als WA – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO¹ definiert. Eine offene Bauweise mit Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten sind festgesetzt. Die Wohngebäude dürfen max. 2 Vollgeschosse haben, mit einem Satteldach mit Dachneigungen von 15° bis 30° gedeckt sein und max. Wandhöhen von 7,0 m aufweisen.

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück richtet sich zudem nach § 34 BauGB² - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Die Art und der Umfang der Bebauung orientieren sich hierbei an der bestehenden, umgebenden Bebauung und dem Vorhandensein einer geordneten Erschliessung



von Stadt Bad Kötzing überlassen

Die Vorgaben der Ortsabrundungssatzung sind beim Bewertungsobjekt eingehalten. Das Wohngebäude liegt innerhalb des Satzungsbereiches.

Erschliessung / Erschliessungsbeiträge:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kötzing wurden alle bisher angefallenen erho-benen Erschliessungs- und Verbesserungsbeiträge nach BauGB und KAG³ (Wasser und Kanal) entrichtet. Es stellt sich folgender Erschliessungszustand für das Gesamtgrundstück dar:

Strassenerschliessung: das Grundstück wird von der Erschliessungsstrasse -Am Roten Steg- erschlossen. Absolute Beiträge dazu konnten nicht genannt werden.

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

² BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 16.07.2021

³ KAG - Kommunalabgabengesetz

ARCHITEKT J.- P. WEBER	Wertgutachten vom 14.09.2023 – WEISSENREGEN–AM ROTEN STEG 5 Bad Kötzting Amtsgericht Regensburg - 1K 34/23	Seite 7
---------------------------	--	---------

noch Erschliessung:

Kanalerschliessung : das Grundstück ist an die städtische Kanalisation angeschlossen. Im Jahr 1996 wurden dazu die Erschliessungsbeiträge erhoben. Absolute Beiträge dazu konnten hierzu ebenfalls nicht erreicht werden.

Wassererschliessung : das Grundstück ist an das städtische Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Im Jahr 1976 wurden dazu die Erschliessungsbeiträge erhoben. Angaben zu diesen Altbeiträgen konnten hierzu ebenfalls nicht genannt werden.

Das Grundstück ist demnach voll erschlossen und erschliessungsbeitragsfrei (ebf).

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

Bebautes Grundstück in Allgemeinem Wohngebiet (Satzungsgebiet), in voll erschlossenem Zustand.

Baugenehmigungen:

Von der Stadtverwaltung der Stadt Bad Kötzting konnten keine Baugenehmigungsunterlagen erreicht werden. Vom genannten Baujahr der Gebäude abgeleitet wurde das Wohnhaus und die Doppelgarage etwa 1976/1977 genehmigt. B

Die Bewertung unterstellt die Genehmigungsfähigkeit der beiden vorhandenen Gebäude.

Altlasten / Denkmalschutz / Naturschutz / Hochwasser:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kötzting sind keine Eintragungen im Altlastenkataster, der Denkmalschutzliste oder Biotopkartierungen auf dem Bewertungsgrundstück bekannt. Es wurde auch kein Einfluss von Hochwasser auf das Bewertungsgrundstück genannt.

2.1.2 Lagemerkmale

Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

Ort:

Die Stadt Bad Kötzing ist eine der Städte im Landkreis Cham in der Oberpfalz. Sie liegt am östlichen Rand dieses Landkreises am Weissen Regen. Bad Kötzing ist Ausgangspunkt des überregional bekannten Kötztinger Pfingsttrittes. In der Stadt an der Westflanke des Kaitersberges (999 m.ü.N.N.) ist zudem eine Spielbank angesiedelt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich auf dem der Stadt Bad Kötzing gegenüberliegenden Ufer des Weissenregen in der Kleinsiedlung -Am Roten Steg-. Zwischen der Stadt und dieser Siedlung ist der grosse Kurpark angelegt.

→ siehe Anlagen 1 - 3



Verkehrslage:

Bad Kötzing wird überregional verkehrstechnisch mit der Staatstrasse ST 2140 Bodenmais – Cham und mit den Kreisstrassen CHA 49 in Richtung Lederdorn und Grafenweissen erschlossen.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in Deggendorf über die ST 2132 Richtung Arnbruck nach Viechtach zu den Bundesstrassen B85 und B11 zur A3 Passau – Regensburg in ca. 55 km Entfernung. Bahnanschluss besteht Bad Kötzing an die Oberpfalzbahn in Richtung Cham.

Das Bewertungsgrundstück wird von der internen Erschliessungstrasse -Am Roten Steg- erschlossen, die im Osten an die ST 2140 anbindet.

→ siehe Anlagen 1 - 3

Struktur:

Die Umgebung um die Stadt Bad Kötzing ist von der Land- und Forstwirtschaft geprägt. Mit den Kur- und Heileinrichtungen ist die Stadt Bad Kötzing vom Kurtourismus geprägt. Durch die Allgemeineinrichtungen, wie z.B. Kurpark ist der allgemeine Tourismus ebenfalls gut eingeführt. Einige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind in Bad Kötzing angesiedelt. Alle Infrastruktureinrichtungen, die einen zeitgerechten Lebensstandard gewährleisten sind vorhanden.

Gemeindedaten:

Stadt Bad Kötzing	2016	2018	2021
Einwohner	7.301	7.443	7.381
Bestand an Wohngebäuden	2.173	2.202	2.249
Wohnungsbestand insgesamt	3.638	3.678	3.785
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	1.292	1.289	1.328
Angebotene Gästebetten	1.123	1.090	1.043
Gästeübernachtungen	202.532	199.202	15.797

Demographischer Entwicklungszustand:

Örtliche Erhebungen sind für die Stadt Bad Kötzing erst seit wenigen Jahren vorhanden. Die Aufzeichnungen prognostizieren eine, wie auch für die gesamte ostbayerische Region zutreffende Abwanderung der jüngeren Bevölkerungsschichten und eine schleichende Überalterung. Die Region um Bad Kötzing zählt zu den strukturschwächeren Bereichen im Siedlungsraum entlang der Grenze zu Tschechien. Entsprechend gering ist die Kaufkraft in der Region.

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Stadt Bad Kötzing:

Bevölkerung insgesamt	2019	7.480
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	7.700
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	7.900
Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		5,9
unter 18-Jährige		-4,2
18- bis 40-Jährige		-11,9
40- bis 65-Jährige		-12,5
65-Jährige und Ältere		56,0
Durchschnittsalter in Jahren	2019	46,5
	2039	51,3
Jugendquotient	2019	29,7
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2039	32,8
Altenquotient	2019	42,7
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2039	76,3
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2019	72,4
	2039	109,1
Billeteer-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter) Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2019	-0,9
	2039	-1,3

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

Lagequalität:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer in sich abgeschlossenen Kleinwohnsiedlung am Stadtrand. Die reizvolle Umgebung mit dem, dem Weissen Regen gegenüberliegenden Kurpark und die nahe Wallfahrtsbergkirche Weissenregen verstärken die positive Wohnlagequalität. Positiv, aber eventuell auch negativ kann die grosse Grundstücksfläche angesehen werden.

Vorhandene Wertmerkmale:

- | | |
|-------------------------------|--|
| Grundstückslage | <ul style="list-style-type: none"> - Randlage in Kleinwohnsiedlung am Stadtrand - Lage an viel frequentierter Staatsstrasse in ca. 70 m - leichte Nordhanglage - grosses Wohngrundstück |
| Grundstücksbebauung | <ul style="list-style-type: none"> - Wohnhaus E + D mit 2 möglichen Wohnungen, voll unterkellert, DG im Rohbau vorhanden (ausbaufähig), Ziegel-massivbau, Satteldach, Bj. 1977, Ziegelpfannendeckung - Doppelgarage, eingeschossig, nicht unterkellert, Bj. 1977 Massivbau, Satteldach, Ziegelpfannendeckung - gestaltete Aussenanlagen, überaltert und verwildert eingewachsen - GRZ Bestand: 0,11 - GFZ Bestand: 0,31 |
| Bebauung/Nutzung der Umgebung | <ul style="list-style-type: none"> - Wohnbebauung auf grossen Grundstücken im Westen, Norden und Osten anschliessend - Staatsstrasse im Süden - Fussweg im Südosten mit breiter Saumbepflanzung anschliessend (Wallfahrtsweg) - breiter Strassenraum der ST 2146 im Südosten |
| Erschliessung | <ul style="list-style-type: none"> - Zufahrt und Zugang aus Norden von der Erschliessungsstrasse -Am Roten Steg- - Kanalanschluss an städtisches Entsorgungsnetz - Wasseranschluss an städtisches Versorgungsnetz - Stromanschluss an überörtliches Netz über Erdleitung - Telekommunikationsanschluss über Erdleitung |

Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende grosse Wohnbaugrundstück in der Splittersiedlung am Stadtrand von Bad Kötzing hat einen trapezförmigen Grundstückszuschnitt. Das Urgelände fällt auf Grundstückstiefe leicht nach Norden ab. Das Wohnhaus ist etwa mittig in der nördlichen Grundstückshälfte errichtet. An der Westseite des Wohnhauses ist die Doppelgarage bis zur Grundstücksgrenze hin angefügt. Entlang der Südostgrenze schliesst der Pilgerweg mit einer dichten und hohen Saumbepflanzung an. Die Nordgrenze zur Strasse hin ist eingezäunt, alle übrigen Grenzen sind ohne Zaun vorhanden.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N – S – Richtung : ca. 69 m
W – O – Richtung : ca. 41 m

Grundstücksgrösse : 1.817 m² laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

→ siehe Anlagen 2 + 3 + Bilder 1 - 10 !

ARCHITEKT J.- P. WEBER	Wertgutachten vom 14.09.2023 – WEISSENREGEN–AM ROTEN STEG 5 Bad Kötzing Amtsgericht Regensburg - 1K 34/23	Seite 11
---------------------------	---	----------

2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.2.1 Allgemeines

Nach Angabe des Eigentümers wurden beide Gebäude, das Wohnhaus und die Doppelgarage im Jahr 1976/1977 erbaut und bezogen. Das Dachgeschoss (W2) ist im Rohbau zum Ausbau vorbereitet vorhanden. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, die Garage nicht. Beide Gebäude sind in Ziegel-Massivbauweise errichtet und mit Satteldächern überdacht.

2.2.2 Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde als Zweifamilienwohngebäude konzipiert und errichtet. Bisher wurde nur die EG-Wohnung W1 ausgebaut und seither als solche genutzt. Das abgeschlossene Treppenhaus ist im EG über Differenzstufen aus Richtung Norden erreichbar. Im Erdgeschoss ist die abgeschlossene 6-Zimmerwohnung W1 eingerichtet. Die Hauptwohnräume orientieren sich nach Süden und Osten. Den Wohnräumen sind nach Süden und Osten Terrassen vorangestellt. Vom mittigen Dielenflur, der aus dem TH an der Nordseite zugänglich ist, sind die Wohn- und Nutzräume erreichbar. Lediglich der Ruheraum an der Südostecke ist nur über die Küche und dem Essraum zugänglich.

Das Dachgeschoss ist im Rohbauzustand vorhanden. Der DG-Boden wurde mit einem Estrich auf Dämmlage ausgebaut. Nach Osten ist ein Giebelkragbalkon auf ca. 8,00 m Breite vorangestellt.

Das Kellergeschoss beherbergt 2 grosse Kellerräume nach Osten, einen Hauswirtschaftsraum nach Norden, den mittigen Heizraum mit anschliessendem Öllagerraum nach Osten und 2 kleinere Kellerräume nach Süden. Die Räume sind vom TH aus über einen mittigen Flur zugänglich.

Raumaufteilung siehe Anlagen 4 - 5 !

Instandhaltung:

Der Gebäudeunterhalt ist im EG (W1) ausreichend. Im KG besteht ein leichter Instandhaltungsrückstand.

Instandhaltung:

Ein Energieausweis/-berechnung liegt für das Wohngebäude nicht vor. Die Bauweise lässt jedoch erkennen, dass diese den Wärmeschutzstandards zum Zeitpunkt seiner Errichtung (WSchVO 1977) entsprochen hat. Dieser weist jedoch für eine künftige Wohnnutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemässen Energieverbrauch ein starkes Defizit auf.

Brandschutz:

Ein Brandschutzkonzept liegt nicht vor. Die östliche Aussenwand ist auf der Grenze errichtet. Nach äusserem Augenschein, aber ohne bautechnische Prüfung, entspricht die fensterlose Massivwand den Anforderungen einer Brandwand.

Barrierefreiheit:

Die ausgebaute Wohnung W1 im EG ist nicht barrierefrei erreichbar. Die Zugänge sind mit Differenzstufen versehen, dass TH ist auf dem Zwischenpodest zugänglich. Barrierefreie Ein- und Ausbauten sind innerhalb der Wohnung ebenfalls nicht vorhanden.

Technische Daten Wohnhaus:

Lichte Raumhöhen / Geschosshöhen	: KG : ca. 2,35 / 2,60 m EG : ca. 2,55 / 2,80 m DG : ca. 0,65 - 2,55 m
Wohnfläche W1	: 145,3 m ² - siehe Anlage 7
Bruttogrundfläche	: 535,49 m ² - siehe Anlage 6
Bruttorauminhalt	: 1.488 m ³ - siehe Anlage 6
Gesamtnutzungsdauer	: 70 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	: 25 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter

Bauteilbeschreibung Wohnhaus:

Aussenwände	Mauerwerk verputzt d= ca. 34 cm gesamt
Innenwände	Mauerwerk verputzt, d= ca. 14 - 28 cm, im DG tlw. Is unverputzte Ziegelwände vorhanden
Geschossdecken	Stb. - Massivdecken
Geschosstreppen	Stb- Massivtreppen als Halbpodesttreppen mit Marmorplattenbelägen
Dachform / -konstruktion	Satteldach mit ca. 26 ° Dachneigung / Holz-Pfetten- Dachstuhl mit rauer Holzschalung
Dachdeckung	Ziegelpfannendeckung auf Lattung und Unterdach
Kamine/Kaminköpfe	gemauert / verklinkert, sanierungsbedürftig
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz	mineralischer Putz, Oberlage Spritzbewurf, Renovierungsanstrich anstehend / Holz sichtflächen dunkel lasiert
Deckenbekleidungen	EG: Putzflächen gestrichen / furnierte Holzpaneel-N+F-Bekleidungen und Holzzierbalkendecken KG: Putz- und Stb. Decken, gestrichen
Wandbeläge	EG: Fliesen raumhoch, bzw. 1,30 m (WC), Küche mit Fliesenspiegel KG: HWR: Fliesen raumhoch
Fensterelemente	Holzfenster mit Isolierverglasung, ohne Dichtungen, tlw. Schwing-Kippfenster, Fb innen/aussen: Marmor/LM im KG tlw. Kellergitterfenster, einfach verglast
Bodenbeläge	DG: Estrich auf Dämmlage EG: Fertigparkett-, Steinzeug-, Textil- und Mosaikbeläge KG: PVC-, Steinzeug- und Spaltplattenbeläge
Türen	KG: einfache Holztüren, Blechtüren EG: leichte Holztüren, glatt, furniert in Holztürzargen Haustüre als Stocktüre, aufgedoppelt
Heizung	Öl-Zentralheizung, Kessel Bj. ca. 1995, 25 kW / 300 l WW-Standboiler / Leitungen tlw. gedämmt / Rippenheizkörper mit Thermostaten / 3x2.000 l PVC-Öltanks in öldichter Raumwanne
Elektro	wohnungsnutzungsorientierte spärliche Ausstattung
Sanitär	Bad EG-W1: Ausstattung farbig, Bj. ca. 1977: Bw, eingemauert, EHM / Du., eingemauert, EHM LM-TW / Stand-WC, farbig / Hängebidet, EHM / HWC, u.P. Spülkasten / Doppel-WT, EHM, UT-Schrank → siehe Bild 16 WC EG-W1: Stand-WC, weiss,a.P. Spülkasten / HWB, ZGA Küche + HWR KG: Sanitäranschlüsse

→ siehe Bilder 1 - 20 und Anlagen 4 - 5 !

2.2.3 Doppelgarage

Die an der Ostseite an das Wohnhaus angebaute eingeschossige Garagengebäude ist bis an die Ostgrenze des Grundstückes gebaut. Ein Satteldach überdacht das kleine Gebäude.

Die Instandhaltung in und an der Doppelgarage ist nicht ganz ausreichend.

Technische Daten Doppelgarage:

Lichte Raumhöhe	:	ca. 2,40 m
Nutzfläche	:	ca. 30,4 m ²
Bruttogrundfläche	:	35,17 m ² - siehe Anlage 6
Bruttorauminhalt	:	139 m ³ - siehe Anlage 6
Gesamtnutzungsdauer	:	60 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	20 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter

Bauteilbeschreibung Doppelgarage:

Aussenwände	Mauerwerk verputzt d= ca. 27 cm gesamt
Decke	Garage: Stb- Massivdecke Unterseite geputzt
Dachform / -konstruktion	Satteldach mit ca. 26 ° Dachneigung Holz-Pfetten-Dachstuhl
Dachdeckung	Ziegelpfannendeckung
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz	mineralischer Putz, gestrichen – Renovierungsanstrich anstehend
Bodenbeläge	Estrich geglättet, gerissen
Tür / Tor	Blechtüre / 2 Blech-Garagenswingtore, gestrichen
Elektro	nutzungsorientierte einfache Ausstattung

→ siehe Bilder 1 +8 und Anlagen 4 - 5 !

2.2.4 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände

Als **B a u m ä n g e l** sind Mängel an Gebäuden definiert, die auf eine fehlerhafte Bauweise oder Planungsfehler zurück zu führen sind.

B a u s c h ä d e n können Folge eines Baumangels sein, durch äussere Einwirkungen verursacht worden sein, oder durch nicht ausreichende Instandhaltung entstanden sein.

Für Mängelbeseitigungsmassnahmen, deren Ausmass und Umfang bei der einmaligen Besichtigung nur überschlägig geschätzt werden können, werden Vorbehaltsbeträge eingerechnet.

Wohnhaus:

- Renovierungsanstrich aller Putz- und Holzflächen aussen wegen starker Überalterung und Abwitterung, einschliesslich Gerüste
- Revitalisieren aller Raumschalen im KG wegen starker Abnutzung und Überalterung
→ siehe Bilder 17 - 19
- Ursachensuche und -beseitigung mit Putzerneuerung der Sockelbereiche im KG-Ostseite und Wiederherstellen der Oberflächen - Vorbehaltsbetrag: 8.000,- €
→ siehe Bild 20
- Ertüchtigen aller Fenster- und Fenstertürelemente zum Erreichen der Dichtigkeit und zu einem vertretbaren Heizenergieverbrauch

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Wohnhaus insgesamt	= <u>25.000 €</u>
---	--------------------------

Doppelgarage:

- Renovierungsanstrich aller Putz- und Holzflächen aussen wegen starker Überalterung und Abwitterung, einschliesslich Gerüste
- Revitalisieren der Raumschale der Doppelgarage wegen starker Abnutzung
- Sanieren des stark gerissenen Estrichbodenbelages

Baumängel und Schäden - Doppelgarage - insgesamt	= <u>6.000 €</u>
--	-------------------------

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - insgesamt	= <u>31.000 €</u>
--	--------------------------

2.2.5 Besondere Bauteile

Als **B e s o n d e r e B a u t e i l e** werden solche angesehen, welche von der üblichen Ausstattung abweichend vorhanden sind, und in den Parametern zur Ermittlung der Herstellungskosten nicht enthalten sind. Diese Bauteile werden nur im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Wohnhaus:

- Kragbalkon im DG nach Westen mit Stb.-Kragplatte und Spaltplattenbelag, verziertem Holzgeländer, dunkel lasiert, abgewittert - ca. 9,5 m² Nutzfläche
→ siehe Bild 3
- Aussenmarkise über Terrasse im EG nach Westen - überaltert
→ siehe Bilder 6 + 10
- schmiedeeiserne Ziergitter vor KG Fenster im Norden
→ siehe Bilder 2 + 7
- Warmluftofen im Essraum EG (W1) mit gekachelten Aussenseiten, geputzte Ofenbankunterbau, Schüre in Küche - künftige Zulässigkeit nicht geprüft
→ siehe Bild 13

Besondere Bauteile Wohnhaus - gesamt	= <u>6.000 €</u>
--------------------------------------	-------------------------

2.3 Aussenanlagen

Es wird der Zeitwert der baulichen Aussenanlagen ermittelt. Die Gesamtsumme der Zeitwerte wird im Sachwertverfahren erst nach Berücksichtigung der Alterswertminderung eingerechnet. Im Vergleichs- und Ertragswertverfahren sind die Aussenanlagen mit den Vergleichspreisen, bzw. den Mieten berücksichtigt.

Etliche Bereiche auf dem Bewertungsgrundstück waren durch den verwilderten Bewuchs nicht vollständig einsehbar.

Fl.Nr. 67/18 - Gemarkung Weissenregen

- Zufahrt zur Garage aus Norden mit Betonpflasterbelag mit Einfassung, stark ausgefahren, geneigt - ca. 80 m²
→ siehe Bilder 1 + 2 + 9
- Zugang zum Wohnhaus von Strasse bis Hauseingang aus Norden und entlang Nordseite des Wohnhauses mit Natursteinplattenreihen ohne Einfassungen, b= 1,30 - 1,90 m, tlw. stark aufgefroren und augetreten - ca. 45 m²
→ siehe Bild 7
- Natursteinwand entlang Strasse, gerundet zur Garagenzufahrt und entlang Westgrenze, tlw. Zaunfelder mit Granitmauerpfeilern, stark eingewachsen, b= ca. 40 cm sichtbare Höhe ca. 80cm - ca. 32 lfm
→ siehe Bilder 1 + 9
- Terrasse im Süden mit Natursteinbruchbelag, verfugt, uneben - ca. 22 m²
- Holzterrasse im EG nach Osten, tlw. angefault - ca. 28 m², geringer Zeitwert
- Zugangstreppe Eingang mit 2 Massivstufen mit Natursteinbelag b= ca. 1,30 m
- überdachte Holzlege im Wesen, provisorisch
→ siehe Bilder 5 + 8
- Holzschuppen südlich Garage
→ siehe Bild 8
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit grossen Konferen, dichter und hoher Saumbewuchs, Ziersträucher und Strauchgruppen, Zier- und Nutzgartenflächen, etc. Bewuchs überwiegend verwildert - geringe Zeitwerte, da hohe Pflegekosten anstehen
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
 - Kanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz
 - Anschluss an örtliches Trinkwassernetz
 - Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz - Erdleitung

Zeitwert der Aussenanlagen - gesamt	= 20.000 €
-------------------------------------	-------------------

Dies entspricht ca. 8,4 % des nicht marktangepassten Gebäudesachwertes.

2.4 Nutzungsperspektive

Aufgrund der Lage, der Grösse und der Beschaffenheit des Wohnanwesens mit der Doppelgarage ist auch künftig von einer Wohnnutzung auszugehen.

3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes Fl.Nr. 67/18 – Gemarkung Weissenregen

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:

Direkt anwendbare Vergleichswerte zu den Boden- und den Gebäudewerten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als Wohnhaus mit einer ausgebauten Wohnung kann das Bewertungsobjekt vorrangig als Sachwertobjekt eingestuft werden. Zur Plausibilitätsprüfung kann der Ertragswert untersucht und das Ergebnis in Bezug auf das Sachwertergebnis gewürdigt werden.

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

3.2 Bodenwert

Bodenrichtwert:

In der aktuellen Richtwertliste des Landkreises Cham weist der Bereich in Bad Kötzing, in dem das Bewertungsobjekt liegt, im zutreffenden Richtwertgebiet folgenden Bodenrichtwert, einschliesslich der Erschliessungskosten nach BauGB und KAG, auf:

Bodenrichtwert zum 01.01.2022:

Gemeinde: **Satdt Bad Kötzing**

Bodenrichtwert-Nr.	Gemarkung	BRW - Zone	Bodenrichtwert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungs-zustand	Erschliessung
137 0044	Weissen-regen	Bad Kötzing _20	65,00	-	baureifes Land (B)	ebf erschliessungs-beitragsfrei

Die Bodenrichtwertliste zeigt die Bodenpreissituation in dem Auswertungszeitraum der Jahre 2020/2021. Jüngere Richtwertlisten liegen noch nicht vor. Den Richtwerten sind keine Bezugsgrundstücke zugeordnet, so dass kein direkter Vergleich angestellt werden kann. Die Anzahl der Verkäufe ist nicht angegeben.

Allgemeine Bodenpreisverhältnisse - Vergleichspreise:

Die Stadtverwaltung Bad Kötzing teilte mit, dass im Bereich der Siedlung -Am Roten Steg- derzeit keine zeitnahen Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke aus eigenen Zu- oder Abverkäufen bekannt sind.

Eine Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Cham ergab, nach einer Vorauswahl, vorab vier zum Vergleich in Frage kommende Kaufpreise aus der Gemarkung Weissenregen. Nach näherer Prüfung konnten nur 2 Kauffälle mit angepassten Kaufpreisen als Vergleichsgrößen herangezogen werden. Sie weisen einen Mittelwert von 68,28 €/m² auf.

Aus diesen beiden Aussagen zum Bodenpreis kann folgender Grundwert zur Ermittlung der Wohngrundstückfläche, einschliesslich der ortsüblichen Erschliessungskosten, herangezogen werden:

• aktueller Bodenrichtwert incl. Erschliessung	=	65,00 €/m ²
• Mittelwert aus 2 Kauffällen aus 2020 und 2022 für unbebaute Wohngrundstücke in vergleichbarer Lage incl. Erschliessung	=	68,28 €/m ²
<hr/>		
• abgeleiteter Grundwert für Wohngrundstück mit ortsüblichen Erschliessungskosten als Mittelwert	=	66,64 €/m ²
	gerundet =	66,60 €/m²

Dieser ermittelte Grundpreis kann auf die baulich nutzbare Fläche der geplanten Teilfläche angesetzt werden.

Objektbezogene Wertverhältnisse:

Das Bewertungsgrundstück hat eine, selbst für ländliche Bereiche unübliche Grundstücksgrösse. Diese Übergrosse ist im ganzen Siedlungsbereich zu finden. Mit der Ortsabrundungssatzung wurde der baulich nutzbare Bereich eingeschränkt.

Das Gesamtgrundstück muss deshalb in folgenden, nutzungsbezogen unterschiedlichen Bereiche aufgeteilt, betrachtet und bewertet werden, und zwar

- der bebaubaren Grundstücksfläche mit den Gebäuden auf dem nördlichen Grundstücksteil, und
- der baulich nicht nutzbaren Grundstücksspitze nach Süden. Diese Fläche kann als Gartenland klassifiziert werden.

Bodenpreis Wohnbaufläche:

Der Bodenpreis für die Wohnbaufläche kann aus dem aus Bodenrichtwert und dem Vergleichspreis ermittelten Grundwert abgeleitet werden.

Bei der Bodenpreisfindung zu dieser Grundstückshauptfläche sind alle lagespezifischen Merkmale zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem Bewertungsrahmen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- | | | |
|--|---|-------------|
| • Wohnlage – Umfeld, Ortslage, Aussicht, etc. | : | bis +/- 15% |
| • Einflüsse aus Umgebung, hier: nahe Lage an Staatsstrasse | : | bis - 10% |
| • Hanglage, hier: in Bezug auf Himmelsrichtung – Nordhang | : | bis +/- 15% |
| • Grundstücksnutzung – vorhandene Bebauung | : | bis - 5% |

Es ermittelt sich daraus folgender Bodenpreisansatz für die Wohnbaufläche:

Bodenpreis Wohnbaufläche - Grundstückshauptfläche:

• abgeleiteter Grundwert für Wohngrundstück mit Erschliessung	=	66,60 €/m ²
• Zuschlag für ruhige Wohnlage	10% =	6,66 €/m ²
• Abschlag für nahe Lage an Staatsstrasse - Immissionen	3% = -	2,00 €/m ²
• Abschlag für Grundstück mit Osthanglage	3% = -	2,00 €/m ²
• Abschlag wegen best. Bebauung	2% = -	1,33 €/m ²
<hr/>		
Bodenpreis Wohnbaufläche - Grundstückshauptfläche	=	67,93 €/m ²
gerundet	=	<u>67,90 €/m²</u>

Bodenpreis Gartenland:

Die o.a. baulich nicht nutzbare Grundstücksnebenfläche werden als Gartenland im Zusammenhang mit der Hauptgrundstücksfläche gestaltet und bewirtschaftet.

Bodenpreise für Gartenlandflächen werden allgemein in einer Preisspanne von 20% bis 60% des Bodenpreises ver- und gekauft. Aufgrund des homogenen Zusammenhanges der Gartenlandflächen mit der Grundstückshauptfläche kann von einem hohen Prozentsatz mit 60% ausgegangen werden. Dazu muss vorab der Erschliessungskostenanteil aus dem gefundenen Grundwert für Wohnbauflächen ausgerechnet werden.

• abgeleiteter Grundwert mit Erschliessungskosten	=	66,60 €/m ²
• abzgl. ortsübliche Erschl.kosten für Stasse, Kanal und Wasser	= -	25,00 €/m ²
<hr/>		
• abgeleiteter Grundwert für Wohngrundstück ohne ortsübliche Erschliessungskosten	=	41,60 €/m²

Somit ergibt sich ein aktueller Bodenpreis für das Gartenland von:

Bodenpreis Gartenland - Grundstücksnebenfläche:

• Ableitung aus Grundwert der Wohnbaufläche ohne Erschliessung - 60%	=	24,96 €/m ²
Bodenpreis Gartenland - Grundstücksnebenfläche:	=	24,96 €/m ²
gerundet	=	<u>25,00 €/m²</u>

Daraus ermittelt sich folgender Gesamtbodenwert mit:

Fl.Nr. 67/18 - Gemarkung Weissenregen

Grundstückshauptfläche	1.137 m ² x	67,90 €/m ²	=	77.202 €
Grundstücksnebenfläche	680 m ² x	25,00 €/m ²	=	17.000 €
gesamt	1.817 m ²		=	94.202 €
	gerundet		=	<u>94.200 €</u>

3.3 Sachwert

Normalherstellungskosten - NHK 2010:

Die Gebäudesachwerte der beiden Gebäudeteile, Wohnhaus und Doppelgarage auf dem Bewertungsgrundstück werden einzeln nach den vorgefundenen, bzw. zu den geschilderten und festgestellten Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag 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:

- Wohnhaus: **1.01** – freistehendes Einfamilienwohnhaus E+D, voll unterkellert, DG ausgebaut
- Doppelgarage: **14.1** – Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex zum Basisjahr (2010 = 100). Es wird dazu der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes verwendet.

- BPI II. Quartal 2022: **177,9 Wohngebäude** (2010 = 100)

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Wohnimmobilien wird in der Fachliteratur mit 50 - 100 Jahren angegeben. Bei Garagengebäuden werden 40 – 80 Jahre 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:

- Wohnhaus: GND = 70 Jahre / RND = **25 Jahre**
- Doppelgarage: GND = 60 Jahre / RND = **20 Jahre**

Alterswertminderung - AWM:

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

Sachwert Wohnhaus:

Beim Wohnhaus können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Berechnung nicht dargestellt !

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Berechnung nicht dargestellt !

ARCHITEKT J.- P. WEBER	Wertgutachten vom 14.09.2023 – WEISSENREGEN–AM ROTEN STEG 5 Bad Kötzting Amtsgericht Regensburg - 1K 34/23	Seite 22
---------------------------	--	----------

Berechnung nicht dargestellt !

Berechnung nicht dargestellt !

Sachwert Garage

Berechnung nicht dargestellt !

Zusammenstellung der Sachwerte:

Wohnhaus	=	226.900 €
Doppelgarage	=	10.100 €
Wert der baulichen Anlagen	=	237.000 €
<u>Zeitwert der Aussenanlagen</u>	siehe Ziff. 2.3 =	20.000 €
Zwischensumme	=	257.000 €
<u>Bodenwert Fl.Nr. 67/18 - Gemark. Weissenstein</u>	siehe Ziff. 3.2 =	94.200 €
Vorläufiger Sachwert	=	<u>351.200 €</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 Wertermittlungstichtag vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham veröffentlicht.

Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Vorgaben der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten

Dem in Bezug auf den vorläufigen Sachwert ermittelbaren Sachwertfaktor liegt eine ausgewertete Anzahl von 51 Verkäufen aus 2019 bis 2020 zugrunde. Dieser ermittelt sich nach der Formel zur Trendlinie

$$y = -0,29 \ln(x) + 4,6964 \quad / \quad R^2 = 0,2969$$

Für den ermittelten vorläufigen Sachwert ergibt sich demnach 2019 - 2020 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser durch Eintrag in die Trendlinie ein Sachwertfaktor von **0,94**.

Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:

vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung	=	351.200 €
<ul style="list-style-type: none"> • aus Grundstücksmarktberichten 2020 des Gutachterausschusses abgeleitete mittlere Sachwertfaktoren Landkreis Cham - aus 51 Kauffällen aus 2019 - 2020 		
	=	0,94
<hr/>		
daraus sachverständig abgeleiteter Sachwertfaktor	=	0,94
<hr/>		
vorläufiger, marktangepasster Sachwert	=	330.929 €
	gerundet =	<u>330.900 €</u>

In der Fachliteratur werden Marktanpassungsfaktoren bezogen auf bestimmte Immobilienarten und Regionen bekannt gegeben. Sprengnetter¹ veröffentlicht ein auf Deutschland bezogenes Gesamtsystem mit Stand 2012 (zur NHK 2010) in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert und Bodenwertniveau. Vergleichend kann für freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Bodenpreisniveau (ebf) von ca. 65,- €/m² und einem vorläufigen Sachwert von ca. 350.000,- € ein Sachwertfaktor von ca. 0,87 herangezogen werden. Da dieser Faktor aus Daten aus dem gesamten Bundesgebiet abgeleitet wurde, ist dieser nur bedingt auf das Bewertungsobjekt übertragbar. Wegen des fehlenden direkten Bezuges dieses Faktors zum Bewertungsgrundstück muss auch auf eigene Erfahrungsansätze und Informationen aus der Immobilienwirtschaft zurückgegriffen werden. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich verändert.

Die Eigenart des Objektes **-Wohnhaus mit 2 möglichen Wohnungen in ruhiger Wohnlage auf grossen Grundstück-** lässt ein sehr gut ausgeprägtes Interesse an der Immobilie auf dem aktuellen Grundstücksmarkt vermuten.

Aus Auskünften von Immobilienmaklern und aus eigener Kenntnis werden vergleichsweise Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der Region im Zeitraum seit 2021 bis dato mit geringen Abschlägen, bzw. Zuschlägen für besondere Lagemerkmale in einer Spanne von -5% bis +10% von den Kaufpreisvorstellungen veräussert.

¹ Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ vgl. Band 3 Ziff. 3.03/4.2/9 Tab. 4.2.5

Die Marktkaufpreiszu- oder -abschläge, die ein fiktiver Käufer seiner Kaufpreisvorstellung einrechnen wird, werden von den tatsächlichen Merkmalen des Bewertungsobjektes beeinflusst. Diese Merkmale werden nachfolgend aufgelistet und als Zu-(+) / Abschläge (-) bewertet. Sie sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu werten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

Neben der o.a. 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	=	330.900 €
<hr/>		
abzüglich		
• Baumängel und Schäden	siehe Ziff. 2.2.4 = -	31.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.5 =	6.000 €
	<hr/>	
	Zwischensumme =	305.900 €
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Einbau einer Zweitwohnung im DG möglich (+)		
- Lage an stark frequentierter Staatsstrasse in ca. 70 m Entfernung - Immissionen (-)		
- Mängel- und Kostenrisiko wegen anstehendem Restausbau der DG-Wohnung (W2) (-)		
- deutlich negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wärmeschutzstandard des beheizten Gebäudes, z.B. geringe Aussenwandstärken, undichte Fenster, fehlende Dachdämmung, Bauweise mit zahlreichen Wärmebrücken, unzureichende Dachdämmung und Dämmung gegen Erdreich, fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes mit erneuerbare Energien, etc., in Bezug auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben - GEG/ENEV (-)		
daraus abgeleiteter Abschlag:	305.900 € x 5%	= - 15.295 €
		<hr/>
		= 290.605 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet		<hr/> 291.000 €

ARCHITEKT J.- P. WEBER	Wertgutachten vom 14.09.2023 – WEISSENREGEN–AM ROTEN STEG 5 Bad Kötzting Amtsgericht Regensburg - 1K 34/23	Seite 26
---------------------------	--	----------

3.4 Ertragswert

Das Wohnhaus mit den 2 möglichen abgeschlossenen Wohnungen und der Doppelgarage wurde als Wohngebäude konzipiert, erstellt und als solches bisher genutzt.

Eine eventuelle Vermietung der noch nicht ausgebauten DG-Wohnung (W2) war wohl angedacht.

Rentierliche Erträge können aus der Vermietung von Einfamilienhäusern üblicherweise jedoch nicht erzielt werden.

Zur Überprüfung des Sachwertes wird deshalb der reziproke Ertragswert ermittelt. Es werden hierzu allgemeingültige Parameter (Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz), ohne nähere Definition, eingerechnet.

Wertbeeinflussende Umstände werden bei dieser Rückrechnung des Sachwertes nicht berücksichtigt. Die Mitbenutzung der Aussenflächen ist üblicherweise mit den Mietpreisen abgegolten.

Berechnung nicht dargestellt !

Eine monatliche Nettokaltmiete für das Wohnhaus ist im Randbereich von Bad Kötzting in einer Spanne von 700,- € bis 1.100,- € pro Monat anzunehmen.

Der Mietreinertrag aus der o.a. Rückrechnung des Sachwertes mit ca. 960,- € Nettokaltmiete pro Monat ist bei einer Vermietung des Gesamtanwesens im vorhandenen Ausbaustand an der oberen Preisspanne. Der Sachwert wird mit dem reziproken Ertragswert aber trotzdem bestätigt.

3.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert

Definition:

Entsprechend der vorgegebenen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechungspraxis 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. Die Marktanpassung wurde durch das Betrachten von Wertvorstellungen eines fiktiven Käufers gedanklich nachvollzogen und bereits eingerechnet.

Ableitung:

Wie bereits in Ziff. 3.1 erwähnt, stellt sich das Bewertungsobjekt ein reines Sachwertobjekt dar. Der Verkehrswert ist deshalb von diesem Wert abzuleiten.

Fl.Nr. 67/18 - Gemarkung Weissenregen

Marktangepasster Verkehrswert aus Sachwert mit berücksichtigten objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abgeleitet	s. Ziff. 3.3	=	290.605 €
daraus abgeleiteter Verkehrswert des Gesamtanwesens		=	<u>291.000 €</u>

Plausibilisierung:

Den durchgeführten Berechnungsmodellen liegen u.a. auch allgemeingültige Daten zugrunde, die im örtlichen Grundstücksmarkt nicht objektbezogen ermittelt werden können. Das Rechenergebnis mit dem ermittelten Verkehrswert muss deshalb mit dem örtlichen Grundstücksmarkt verglichen werden.

Im Grundstücksmarkt des Gutachterausschusses des Landkreises Cham zum Stichtag 31.12.2018 sind Vergleichsgrößen in Bezug auf den Wohnflächen - m²-Preis in 10-Jahresschritten - ermittelt und dargestellt.

In der Baujahresspanne der 1970-er Jahre (angenommenes Baujahr 1977) wurden für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Cham 84 Kauffälle mit Wohnflächen von 64 m² bis 120 m² ausgewertet. Die Auswertung ergibt einen Mittelwert von 1.131 €/m² und einen Median von 973 €/m² Wohnfläche. Darin konnten jedoch keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mitausgewertet werden.

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

Der ermittelte Verkehrswert ergibt folgende Vergleichsgrösse:

Plausibilisierung:

Der Verkehrswert entspricht einem
m²-Ansatz pro m²- Wohnfläche von gerundet = **€/m² 1.060**

Der m²-Ansatz bezieht sich auf die gesamte erreichbare Wohnfläche von 275,30 m². Er liegt somit im Mittel zwischen Mittelwert und Median und bestätigt damit die Angemessenheit des ermittelten Verkehrswertes.

3.6 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 Zubehörteile aufgelistet, die anlässlich der Ortseinsicht als solche eindeutig erkannt, bzw. angegeben wurden.

Vor Ort wurden nachfolgend aufgeführten Gegenstände festgestellt:

Zubehör	Beurteilung	Zeitwert
Fl.Nr. 67/18 - Gemarkung Weissenregen		
<ul style="list-style-type: none"> • Einbauküche an 2 Wandseiten, Holzfronten Doppelspüle, EHM, E-Geräte, Bj. 1978 überwiegend verbraucht Zeitwert: 0,- € → siehe Bild 15 	kein Zubehör, da aus Systembau- möbeln zusammengebaut und nach Abbau wieder herstellbar !	
Zeitwert Zubehör gesamt		0 €

3.7 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes für den 22.06.2023 mit

Fl.Nr. 67/18 - Gemarkung Weissenregen		
Weissenregen -Am Roten Steg / 93 444 Bad Kötzting	=	291.000 €
i.W. : zweihunderteinundneunzig Tausend EURO		
Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markenpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:		
Bodenwert	=	94.200 €
Gebäudewert	=	196.800 €
gesamt	=	291.000 €

Xxxxxxxx, 14.09.2023

Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

Die in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (hier: Anordnung Zwangsvollstreckung, Grundschulden, 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 - Krise:

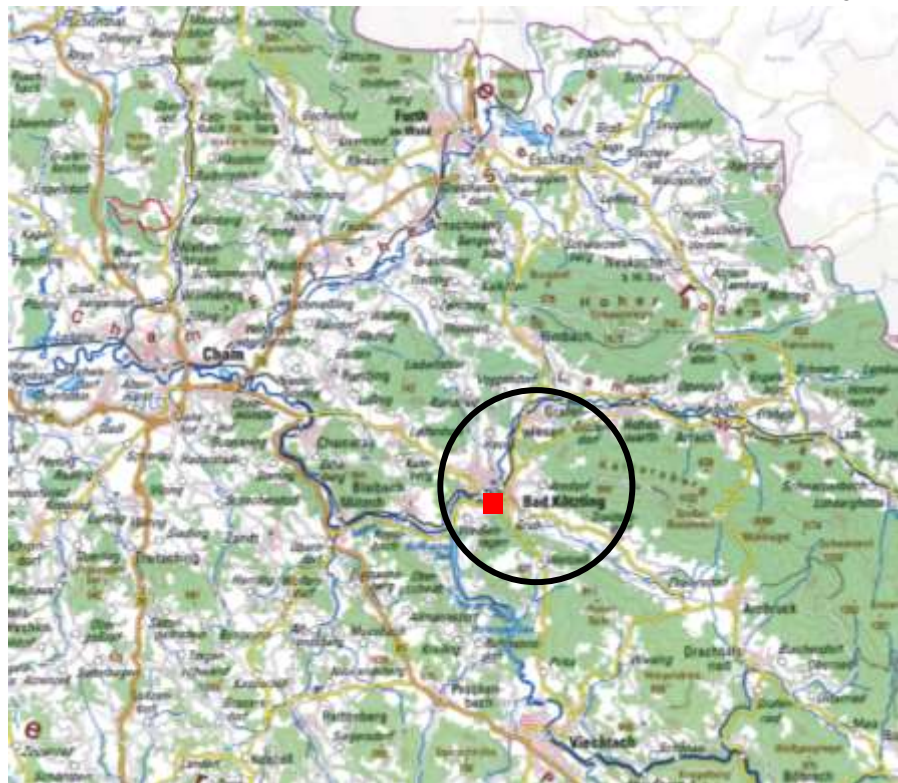
Das Gutachten wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2023, also kurz nach Ende der 4 Wellen dieser weltweiten Corona-Krise, erstattet. Die Auswirkungen dieser bisher einzigartigen Krise auf den Immobilienmarkt ist nicht absehbar. Der festgestellte Verkehrswert spiegelt deshalb den Marktwert, ohne Einfluss 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.

Anlage 1

Auszug Strassenkarte
o. M.



© LVG Bayern

Ortsplan Bad Kötzing
o. M.



© LVG Bayern

Lage 2
Lageplan M ≈1:1000

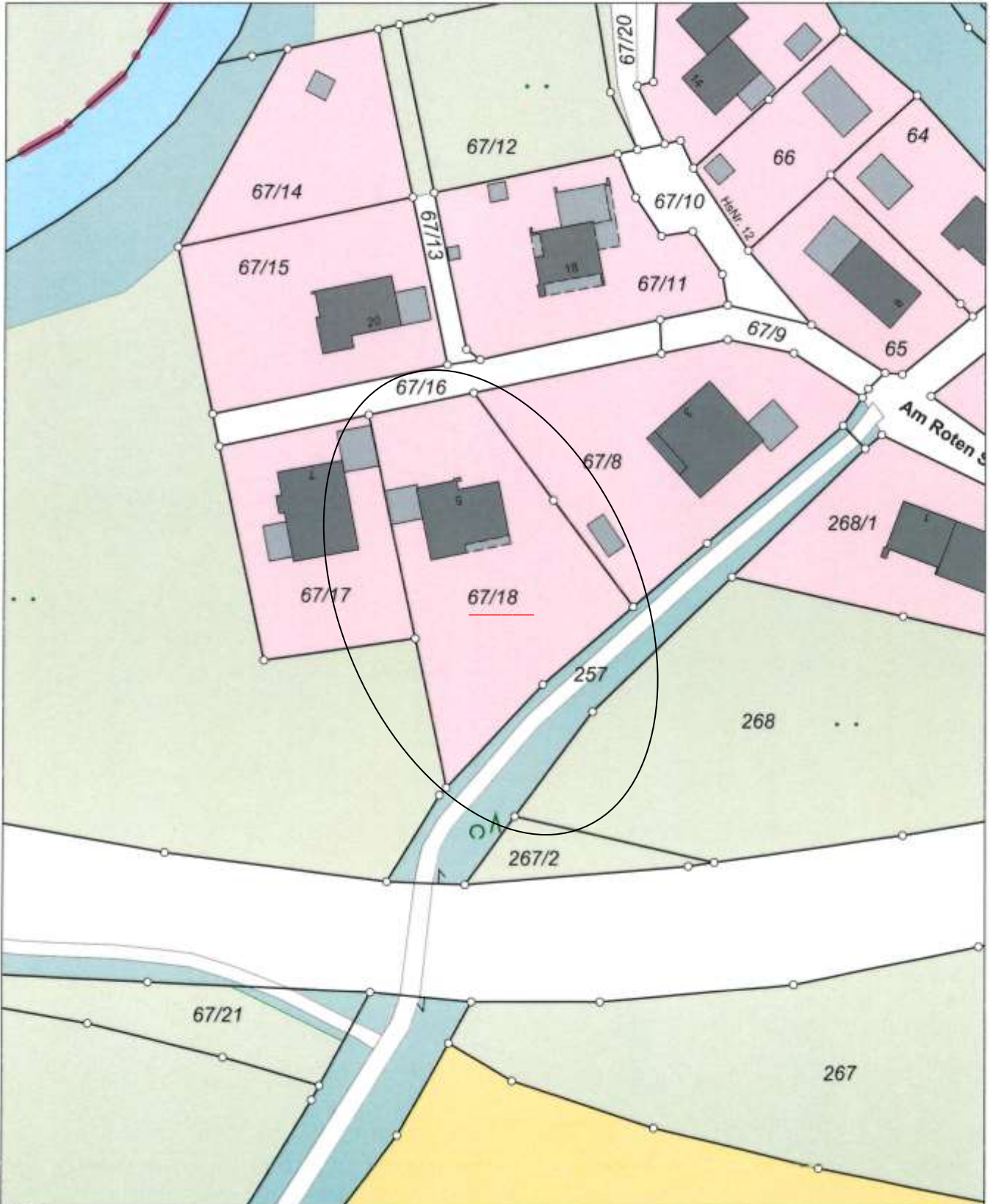
Erstellt am 09.05.2023

Flur
Gemarkung: Weißenregen

Gemeinde: Stadt Bad Kötzting
Landkreis: Cham
Bezirk: Oberpfalz

5453376

32780753



5453156

Maßstab 1:1000



Meter

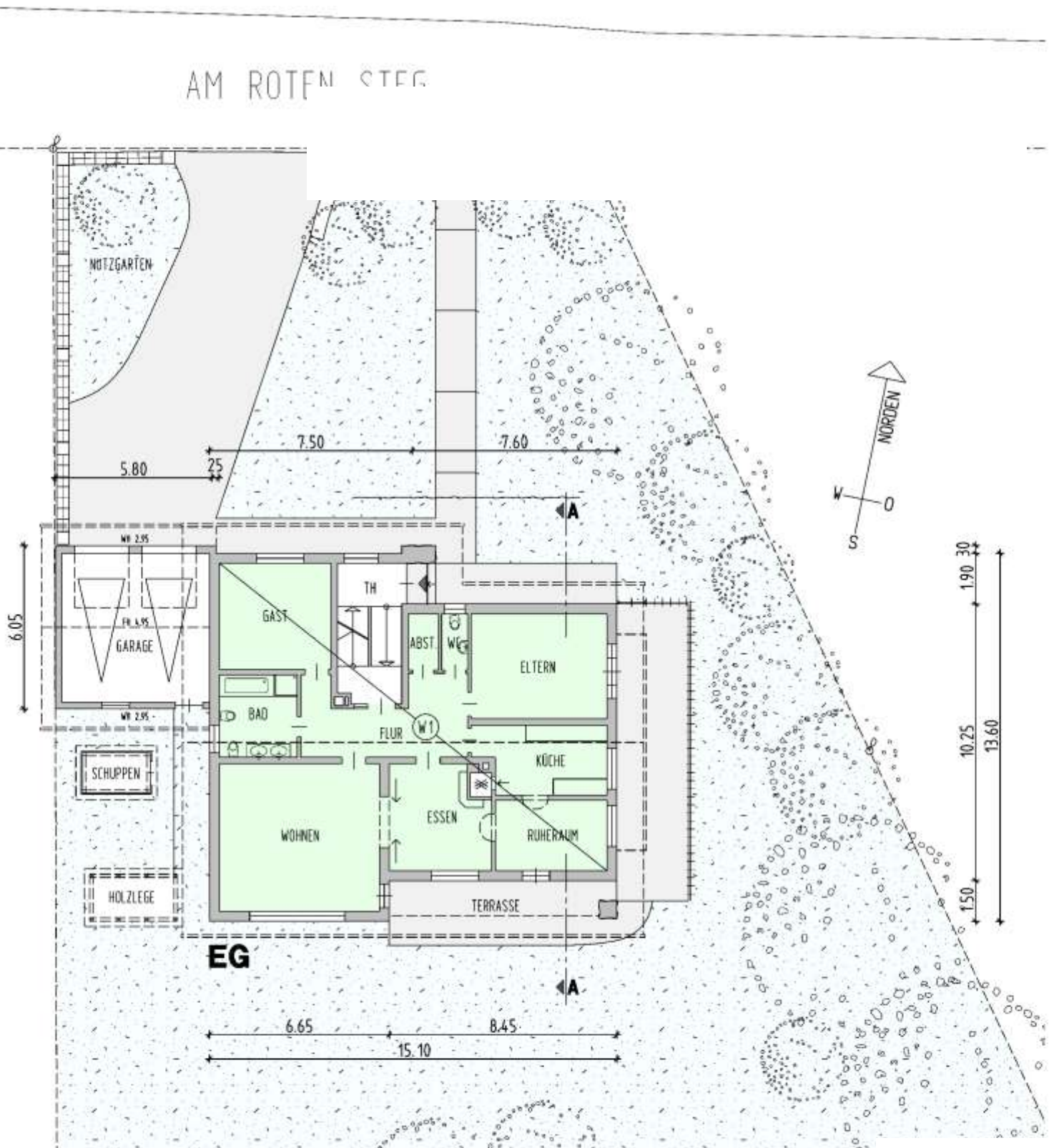
Anlage 3

Luftbild
o. M.



Anlage 4

Übersicht Grundriss EG
o. M.

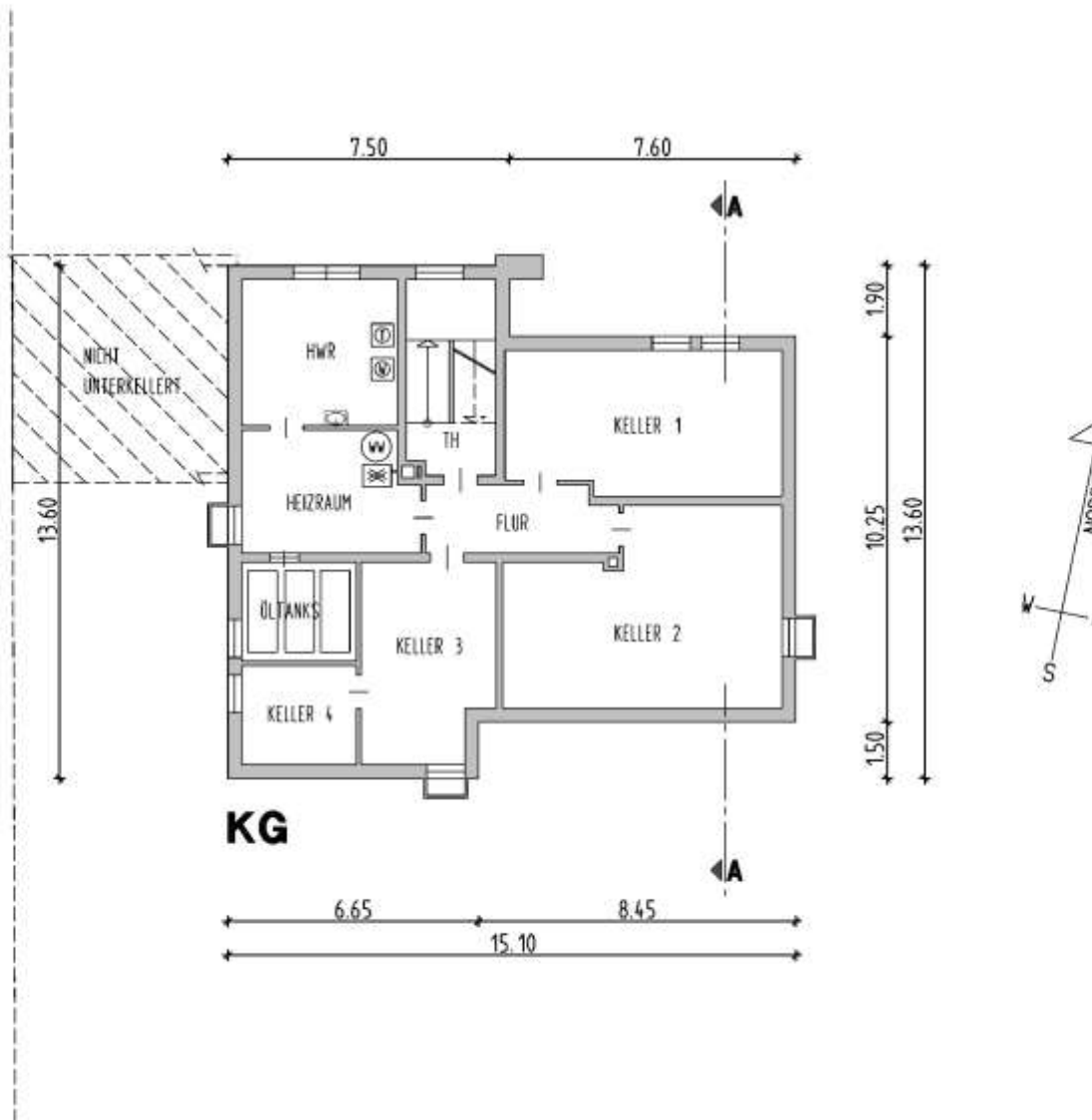


Anlage 5

Übersicht Grundrisse KG + Schnitt
o. M.



SCHNITT A-A



KG

ARCHITEKT J.- P. WEBER	Wertgutachten vom 14.09.2023 – WEISSENREGEN–AM ROTEN STEG 5 Bad Kötzing Amtsgericht Regensburg - 1K 34/23	Seite 35
---------------------------	---	----------

Anlage 6

Ermittlung der Bruttogrundflächen - BGF und der Bruttorauminhalte - BRI gemäss DIN 277 ; in einem, für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad.

Berechnung nicht dargestellt !

ARCHITEKT J.- P. WEBER	Wertgutachten vom 14.09.2023 – WEISSENREGEN–AM ROTEN STEG 5 Bad Kötzting Amtsgericht Regensburg - 1K 34/23	Seite 36
---------------------------	--	----------

Anlage 7

Ermittlung der Wohnflächen

Berechnung nicht dargestellt !

Bildtafel

Bild 1:
Ansicht Anwesen
von Norden



Bild 2:
Ansicht Nordseite
Wohnhaus von
Norden



Bild 3:
Ansicht Wohnhaus
von Osten



Bildtafel

Bild 4:
Ansicht Wohnhaus
von Südosten



Bild 5:
Ansicht Westseite
Wohnhaus/Garage
von Südwesten



Bild 6:
Ansicht Südseite
Wohnhaus von
Südwesten



Bildtafel



Bild 7:
Ansicht Nordseite
Wohnhaus/Eingang
von Osten



Bild 8:
Ansicht Südseite
Garage von Süden

Bildtafel

Bild 9:
Ansicht nördlicher
Gartenbereich/ Gara-
genzufahrt von Süden



Bild 10:
Ansicht Wohnhaus
von Süden



Bild 11:
Dachboden - Ostteil



Bildtafel

Bild 12:
Dachboden - West-
teil



Bild 13:
EG: Wohnen



Bild 14:
EG: Ruheraum



Bildtafel



Bild 15:
EG: Küche



Bild 16:
EG: Bad

Bildtafel

Bild 17:
KG: Heizraum



22.06.2023

Bild 18:
KG: HWR



22.06.2023

Bild 19:
KG: Keller



22.06.2023

Bildtafel



Bild 20:
KG: Putzabplatzungen
an Aussenwänden
hier: Heizraum