

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB

93167 Falkenstein, Zum Höllbachtal 1, Flst. 734/5 und 734/8

Flst. 734/5 - Gebäude- und Freifläche mit 1.296 m²

und

Flst. 734/8 - Verkehrsfläche mit 593 m² mit 1/6 Miteigentumsanteil

Gebäude bewohnt von der Eigentümerin - Wohnfläche gem. Planunterlagen: rd. 190 m²

Eigentümer: XXX

Wertermittlungstichtag: 09. August 2024 (nur Außenbesichtigung)

22. Januar 2025 (Innenbesichtigung)



ermittelte Verkehrswerte (Marktwerte):

Flst. 734/5: 480.000,00 € - Zubehör: 0,00 € - Flst. 734/8: 1.000,00 € - Zubehör: 0,00 €

24. Januar 2025

	1	
Inhaltsverzeichnis		2
1 Auftrag		3
2 Grundlagen des Auftrages		5
2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes		5
2.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB		6
2.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen		6
2.4 Rechtliche Grundlagen		7
2.5 Annahmen		8
3 Grundbuch		12
A) Flst. 734/5		
3.1 Blattstelle		12
3.2 Bestandsverzeichnis		12
3.3 Abteilung I		12
3.4 Abteilung II		12
3.5 Abteilung III		12
B) Flst. 734/8		
3.1 Blattstelle		13
3.2 Bestandsverzeichnis		13
3.3 Abteilung I		13
3.4 Abteilung II		13
3.5 Abteilung III		14
4 Beschreibung		15
4.1 Grund und Boden		15
4.2 Bauplanungsrechtliche Situation		21
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung		22
4.4 Gebäude		24
4.5 Bauliche Außenanlagen		28
4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen		28
4.7 Mietvertragliche Vereinbarungen/Nutzungssituation		28
4.8 Lasten und Beschränkungen		28
4.9 Hinweis		29
5 Wertermittlung		31
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens		31
5.2 Bodenwertableitung		34
5.3 Sachwertverfahren		37
6 Verkehrswert		46
7 Schlusswort		47

Anlagen

Anlage 1/1	Zusammenfassung	48
Anlage 2/1 – 2/2	Planunterlagen verkleinert	49-50
Anlage 3/1 – 3/7	Bilddokumentation	51-57

1

Auftrag

Mit schriftlichem Auftrag vom 18.07.2024 hat das Amtsgericht Regensburg, die Verkehrswertermittlung für folgende Grundstücke in Auftrag gegeben:

93167 Falkenstein, Zum Höllbachtal 1, Flst. 734/5 und 734/8

Flst. 734/5 - Gebäude- und Freifläche mit 1.296 m²

und

Flst. 734/8 - Verkehrsfläche mit 593 m² mit 1/6 Miteigentumsanteil

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen sollen bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich außer Betracht bleiben. Es wird aber um eine rein informelle Wertermittlung bezüglich der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen gebeten.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag 09. August 2024 (nur Außenbesichtigung) und 22. Januar 2025 (Innenbesichtigung) ermittelt. Der Zweck des Gutachtens besteht in der Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

durch das Amtsgericht Regensburg bereitgestellte Unterlagen:

- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Cham, Grundbuch von Au, Blatt 768 mit letzter Änderung vom 19.09.2022 und Ausdruck vom 19.09.2022;
- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Cham, Grundbuch von Au, Blatt 767 mit letzter Änderung vom 19.09.2022 und Ausdruck vom 19.09.2022;

durch die Sachverständige beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Au, im Maßstab 1/1000, gefertigt am 31. Juli 2024 in unbeglaubigter Kopie; (Kartengrundlage/Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung);
- Planunterlagen, Wohnflächenberechnung erhalten von der Gemeinde;

durch die Sachverständige durchgeführte Recherchen:

- Nachforschungen beim Bauamt des Landratsamtes Cham, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Bauamt des Landratsamtes Cham, betreffend die Erschließungssituation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Cham betreffend zum Vergleich geeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung (Bodenrichtwert des Gutachterausschusses) – Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01. Januar 2024);

Ortsbesichtigung:

- durchgeführt am 09. August 2024; die Eigentümerin war zum Ortstermin nicht erschienen; am 22. Januar 2025 konnte eine zusätzliche Innenbesichtigung durchgeführt werden;

Hinweis:

- das bebaute Grundstück, Flst. 734/5 konnte zunächst nur von außen besichtigt werden; am 22. Januar 2025 konnte eine Innenbesichtigung durchgeführt werden; das unbebaute Grundstück Flst. 734/8 mit 1/6 Miteigentumsanteil (Verkehrsfläche) konnte besichtigt werden;

2 Grundlagen des Auftrages

2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens sind die Grundstücke, Flst. 734/5 (Gebäude- und Freifläche), bebaut mit einem Wohnhaus und Garagengebäuden sowie das unbebaute Grundstück Flst. 734/8 (Verkehrsfläche).

Flst. 734/5: Das in Massivbauweise, im Jahr 1996 errichtete Wohnhaus besteht aus einem Keller-, einem Erd- sowie einem ausgebautem Dachgeschoss. Den Dachabschluss bildet ein Satteldach. Weiterhin wurde Richtung Nord-Osten eine in Massivbauweise errichtete Doppelgarage in erdgeschossiger Bauweise mit Satteldachabschluss angebaut sowie im östlichen Grundstückseck eine weitere in Massivbauweise errichtete Einzelgarage mit Pultdachabschluss errichtet.

Bei Flst. 734/8 handelt es sich um eine Verkehrsfläche, an der 1/6 Miteigentumsanteil besteht. Diese Verkehrsfläche verläuft entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze des bebauten Grundstücks Flst. 734/5.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte das Grundstück Flst. 734/5 nicht betreten werden (durchgehende Umzäunung), die Gebäude nicht besichtigt werden, da die Eigentümerin den Zugang nicht gewährte. Aus diesem Grund konnte zunächst lediglich eine Außenschätzung erfolgen. Am 22. Januar konnte eine Innenbesichtigung vorgenommen werden.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das gegenständliche Grundstück mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen betrachtet. Zur Feststellung des Verkehrswertes des beschlagnahmten Objektes ist ein Sachverständigengutachten zu erstellen (§ 74a Abs. 5 ZVG).

Soweit vorhanden und feststellbar, ist im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich vorhandenes Grundstückszubehör (§ 97 BGB) zu bewerten, wobei hierfür eigenständige Wertansätze festzulegen sind.

2.2 Verkehrswert – Marktwert - nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert – Marktwert - wird gemäß § 194 BauGB

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll, bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages, den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Auch dürfen Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die durch eine dem Käufer bekannte, wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren.

2.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.);

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB berücksichtigt werden. In § 5 Abs. 2 WertV werden zwar einige für eine Verkehrswertbeeinflussung in Frage kommenden Rechte und Belastungen aufgeführt, es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Fachliteratur die Meinungen über die in einer Verkehrswertbestimmung zu berücksichtigenden Rechte und Belastungen weit auseinander gehen.

Im Rahmen dieses Gutachtens bleiben gemäß Weisung des Amtsgerichtes Regensburg die in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht. Es wird aber neben der Verkehrswertermittlung auch um eine kurze Darstellung gebeten, um welchen Wert sich aus Sicht des Sachverständigen der Verkehrswert des Grundbesitzes durch evtl. in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Rechte mindert.

2.4 Rechtliche Grundlagen

2.4.1 Zu berücksichtigende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden in diesem Gutachten zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02. Februar 2002, das durch Artikel 4 Absatz 5 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 geändert worden ist;
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 11. Juni 2013;
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, letzte Änderung am 22. April 1993;
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) – Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen, in der Fassung vom 14. März 1997, letzte Änderung am 14. August 2003;
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010;

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 01. März 2006 einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006;
- II. Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24.07.2007;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009) vom 30.04.2009 – gültig zum 01. 10.2009;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) – gültig zum 01.05.2014;
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010;
- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 v. 03. November 2017, geändert am 14. Juli 2021
- Bewertungsgesetz (BewG) – zuletzt geändert am 29. Juni 2021;

2.5 Annahmen

2.5.1 Zustand des Grund und Bodens

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten oder behördlichen Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Am Wertermittlungstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden könnte.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine kontaminierten Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

2.5.2 Zustand der baulichen Anlagen

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bezug nehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Falkensteinfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdschmelzzement etc.) untersucht;
- die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektroinstallation, Wasserversorgung u.a.) wurde nicht geprüft, ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt;

Es wird im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

2.5.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den bestehenden Baugenehmigungen wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.5.4 Angaben zu Brutto-Grundfläche/Wohn- und Nutzfläche

Die in diesem Gutachten gemachten Angaben zur Brutto-Grundfläche bzw. Wohn- oder Nutzfläche der auf dem Grundstück mit der Flst. 734/5 Gemarkung Au, vorhandenen Gebäude, wurde den überlassenen Unterlagen, erhalten durch die VG-Falkenstein, entnommen.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass bestehende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.5.5 Eintragsstand des Grundbuchs

Die in diesem Gutachten dargestellten Grundbucheintragungen beziehen sich auf den Eintragsstand vom 19.09.2022 mit Ausdruck vom 19.09.2022.

In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass zwischen dem 19.09.2022 und dem Wertermittlungstichtag 09. August 2024 keine den Verkehrswert beeinflussenden Änderungen des Eintragsstandes erfolgt sind.

3 Grundbuch

A) Flst. 734/5

3.1 Band- und Blattstelle

Grundbuchamt: Amtsgericht Cham

Grundbuch von: Au

Blatt: 768

3.2 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.: 1

bisherige lfd. Nr.: -

Gemarkung: Au

Flurstück: 734/5

Wirtschaftsart und Lage: Gfäll, Zum Höllbachtal 1, Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 1296 m²

3.3 Abteilung I

Eigentümer: XXX

3.4 Abteilung II

lfd. Nr.: 1

lfd. Nr. des betr. Grundstücks: 1

Lasten und Beschränkungen: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Regensburg, Vollstreckungsgericht -,
AZ: 1 K 45/22); eingetragen am 19.09.2022

3.5 Abteilung III

Etwaig vorhandene Belastungen in Abteilung III sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 2.3, letzter Absatz).

B) Flst. 734/8

3.1 Band- und Blattstelle

Grundbuchamt:	Amtsgericht Cham
Grundbuch von:	Au
Blatt:	767

3.2 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.:	1
bisherige lfd. Nr.:	-
Gemarkung:	Au
Flurstück:	734/8
Wirtschaftsart und Lage:	Gfäll, Zum Höllbachtal, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße:	593 m ²

3.3 Abteilung I

Eigentümer:	1.1: XXX – zu 1/6
	1.3: XX – zu 1/6
	1.4: X – zu 1/2
	2 anstelle von 1.2: XXX – zu 1/6

3.4 Abteilung II

lfd. Nr.:	1
lfd. Nr. des betr. Grundstücks:	1
Lasten und Beschränkungen:	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 737; Gleichrang mit Abt. II/2; gemäß Bewilligung vom 15.09.2000 – URNr. 1717 Notariat Roding-; eingetragen am 22.08.2001; umgeschrieben am 07.11.2007.

lfd. Nr.:	2
lfd. Nr. des betr. Grundstücks:	1
Lasten und Beschränkungen:	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 734/10 Gleichrang mit Abt. II/2; gemäß Bewilligung vom 02.03.2001 – URNr. 437 Notariat Roding-; eingetragen am 22.08.2001; umgeschrieben am 07.11.2007.
lfd. Nr.:	3
lfd. Nr. des betr. Grundstücks:	1
Lasten und Beschränkungen:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Starkstromleitungsrecht) für E.ON Bayern AG, Regensburg; gemäß Bewilligung vom 10.12.2008 – URNr. 2043 S Notar Dr. Sauer, Regensburg- und vom 10.01.2008 und 29.01.2008 – URNr. 53 und 214 je Notar Mayer, Roding – eingetragen am 05.01.2009.
lfd. Nr.:	6
lfd. Nr. des betr. Grundstücks:	1
Lasten und Beschränkungen:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, Vollstreckungsgericht -, AZ: 1 K 45/22); eingetragen am 19.09.2022

3.5 Abteilung III

Etwaig vorhandene Belastungen in Abteilung III sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 2.3, letzter Absatz).

Hinweis Flst. 734/5 und 734/8:

Die in Abteilung II eingetragenen Belastungen haben keinen Werteeinfluss auf die zu bewertenden Grundstücke.

4 Beschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Beschreibung“ dargestellten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen, wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie darstellen. Alle Angaben beziehen sich auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages.

4.1 Grund und Boden

4.1.1 Regionale Lage

Falkenstein ist ein Markt im Landkreis Cham im Regierungsbezirk Oberpfalz in Bayern mit Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein. Insgesamt gibt es 53 Gemeindeteile.

Falkenstein, der zweitgrößte Markt im Landkreis Cham, liegt im Naturpark Oberer Bayerischer Wald und ist ein zentraler Ort zwischen Regensburg, Schwandorf, Cham und Straubing. Die nächstgelegenen Städte sind Wörth an der Donau (15 Kilometer südwestlich) und Roding (16 Kilometer nordöstlich). Durch den Gemeindebereich fließt der Perlbach. Inmitten des Marktes, auf der höchsten Erhebung (628 m ü. NHN), befindet sich die Burg Falkenstein.

Der Falkensteiner Vorwald bildet eine Untereinheit des Bayerischen Waldes. Er ist im Vergleich zum ebenen Gäuboden und dem Donautal eine Mittelgebirgslandschaft. In dieser Gegend sind die härtesten Gesteine wie Granite und Gneise an der Oberfläche der Landschaft. Die Bodenbeschaffenheit besteht größtenteils aus grusigem, lehmigem und teilweise steinigem Sand. Die Landschaft ist besonders ausgeprägt mit zahlreichen Wasserquellen, kleineren Gewässern und feuchten Wiesen. Die Gewässer fließen abhängig von der Wasserscheide in die Regensenke nach Norden oder nach Süden in die Donau. Im Gebiet zwischen Donautal und Cham-Further Senke gibt es eine vergleichsweise hohe Dichte an Burgen und Klöstern gegenüber den angrenzenden Gebieten.

Der tägliche Bedarf kann in Falkenstein gedeckt werden.

Kindergrippe und Kindergarten ist vorhanden. Die Mitglieder des Schulverbundes sind: Mittelschulverband Wörth-Wiesent, bestehend aus der Stadt Wörth an der Donau, Gemeinde Wiesent, Gemeinde Pfatter, Gemeinde Bach an der Donau. Mittelschulverband Falkenstein, bestehend aus dem Markt Falkenstein, Gemeinde Rettenbach, Gemeinde Brennbach, Gemeinde Wiesenfelden.

Der Markt Falkenstein hat mit Stand vom 31.12.2023 3.504 Einwohner.

93167 Falkenstein, Zum Höllbachtal 1, Flst. 734/5 und 734/8

Flst. 734/5 - Gebäude- und Freifläche mit 1.296 m² und Flst. 734/8 - Verkehrsfläche mit 593 m² mit 1/6 Miteigentumsanteil
1 K 45/22

Abb. 1: regionale Lage

4.1.2 Örtliche Lage

Das bebaute Grundstück „Zum Höllbachtal 1, Flst. 734/5“ sowie das Grundstück Flst. 734/8 (Verkehrsfläche) in Falkenstein, Landkreis Cham in der Oberpfalz, befinden sich ca. 5,5 km westlich von Falkenstein entfernt. Gem. Flächennutzungsplan befinden sich die Bewertungsgrundstücke im sog. Dorfgebiet „MD“.

4.1.3 Beschaffenheit des Grundstückes

4.1.3.1 Größe, Zuschnitt, Flächennutzung

Flst. 734/5: Das bebaute Grundstück Flst. 734/5 hat lt. Grundbuchbesrieb eine Größe von 1.296 m² und die Form eines leichten Trapezes, das von Nord-Westen nach Süd-Osten verläuft.

Das Grundstück ist im nord-westlichen Bereich mit einem Wohnhaus und einer anschließenden Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus besteht lt. Plan aus einem Keller-, einem Erd- und einem ausgebautem Dachgeschoss. Es handelt sich um ein Wohnhaus mit einer Wohnfläche von rd. 190 m². Den Dachabschluss des massiven Gebäudes bildet ein Satteldach. Weiterhin befindet sich im nord-östlichen Grundstückseck eine Einzelgarage (Grenzbebauung).

Der Zugang und die Zufahrt zum Grundstück Flst. 734/5, bebaut mit dem Wohnhaus, der Doppel- und Einzelgarage, erfolgt über Flst. 734/8 (1/6 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche) entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze von Flst. 734/5. Die Einzelgarage wird direkt über Flst. 734/8 (Verkehrsfläche) erschlossen.

Das Grundstück weist entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze „Zum Höllbachtal“ eine Straßenfront von ca. 30 m Länge auf, süd-westlich und süd-östlich befinden sich unbebaute Wohngrundstücke und nord-östlich schließt die Verkehrsfläche Flst. 734/8 an. Das Grundstück weist, soweit von außen ersichtlich eine einfache Gartenanlage auf.

Flst. 734/8: das entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Grundstück Flst. 734/8 ist eine Verkehrsfläche zu einem 1/6 Miteigentumsanteil. Die Breite dieser Verkehrsfläche beträgt ca. 5 m. Die Verkehrsfläche hat lediglich gewachsenen Boden ohne besondere Asphaltierung oder Befestigung.

93167 Falkenstein, Zum Höllbachtal 1, Flst. 734/5 und 734/8

Flst. 734/5 - Gebäude- und Freifläche mit 1.296 m² und Flst. 734/8 - Verkehrsfläche mit 593 m² mit 1/6 Miteigentumsanteil
1 K 45/22

Abbildung 3: Lageplanausschnitt, Maßstab 1/1000

4.1.4 Oberflächen- und Untergrundstruktur

Die beiden Grundstücke sind weitgehend eben.

Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand können nicht abschließend getroffen werden. Nach Aussagen von Teileigentümern kommt es jedoch immer wieder zu Überschwemmung des Kellerbereiches, vermutlich aufgrund des steigenden Grundwasserstandes (s. auch Nr. 4.1.3.1).

4.1.5 Erschließungsanlagen

4.1.5.1 Vorhandene Erschließungsanlagen

Flst. 734/5 – mit dem Wohnhaus und den beiden Garagengebäuden bebautes Grundstück:

In diesem Abschnitt werden Ver- und Entsorgungsanlagen, die im Eigentum der Grundstückseigentümer stehen, nicht berücksichtigt.

Die zu bewertende Fläche weist zum Wertermittlungstichtag folgende Erschließungsleistungen auf:

- Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Kanalisation;
- Anschluss des Grundstückes an die Fernwasserversorgung;
- Anschluss des Grundstückes an das örtliche Stromversorgungsnetz;
- Anschluss des Grundstückes an öffentliche Straßen;

Flst. 734/8 – Verkehrsfläche:

In diesem Abschnitt werden Ver- und Entsorgungsanlagen, die im Eigentum der Grundstückseigentümer stehen, nicht berücksichtigt.

Die zu bewertende Fläche weist zum Wertermittlungstichtag folgende Erschließungsleistungen auf:

- kein Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Kanalisation;
- kein Anschluss des Grundstückes an die Fernwasserversorgung;
- kein Anschluss des Grundstückes an das örtliche Stromversorgungsnetz;
- kein Anschluss des Grundstückes an öffentliche Straßen;

Das als Verkehrsfläche genutzte Grundstück dient als Zufahrt für verschiedene Grundstücke.

4.1.5.2 Erschließungskosten

Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten erhoben und bezahlt sind.

4.2 Bauplanungsrechtliche Situation

4.2.1 Beurteilungsgrundlage

Für die zu bewertenden Grundstücke liegt keine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans vor. Gemäß Planunterlagen befinden sich die Grundstücke im Dorfgebiet „MD“. An dieser Stelle sei angemerkt, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung lediglich die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung darstellt. Er entfaltet für den Bürger keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung. Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat somit nach § 34 BauGB zu erfolgen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

4.2.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes

Flst. 734/5: Für das mit dem Wohnhaus und den beiden Garagengebäuden bebaute Grundstück mit einer gesamten Grundstücksgröße von 1.296 m² leitet sich der Entwicklungszustand (§ 4 ImmoWertV) aus folg. Sachverhalten ab:

- ° das Grundstück ist bebaut und befindet sich im Bereich des Dorfgebietes „MD“;
- ° die für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen sind vorhanden;

Auf der Grundlage der zuvor dargestellten Sachverhalte hat dieses Grundstück in Anlehnung an die Definition des § 4 Abs. 5, ImmoWertV, den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“.

Flst. 734/8: dieses Grundstück dient lediglich als Verkehrsfläche und nicht dem Zweck einer Bebauung.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Grundstück, Flst. 734/5 ist mit einem Wohnhaus, einer direkt anschließenden Doppelgarage sowie einer separat stehenden Einzelgarage bebaut.

Das bebaute Grundstück wird von der Eigentümerin bewohnt und genutzt.

Das Grundstück Flst. 734/8 ist eine Verkehrsfläche und dient verschiedenen Anwohnern als Zufahrtsmöglichkeit. Eine Bebauung ist hier weder möglich noch vorhanden.

4.3.2 Mögliche Erweiterung der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist baurechtlich nach § 34 zu beurteilen. Hierzu wird ausgeführt:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9 a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob ist nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1

Nr. 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbart sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgebühr bestehen.

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1 a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1 a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.

(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

4.4 Gebäude

4.4.1 Allgemeine Daten und Raumaufteilung – betrifft nur Flst. 734/5

Flst. 734/5 – bebaut mit dem Wohnhaus und den beiden Garagengebäuden:

Das als Einfamilienwohnhaus (Keller-, Erd- und Dachgeschoss) geplante massive Gebäude wurde im Jahr 1996, das ebenso in erdgeschossiger Massivbauweise errichtete Garagengebäude ebenso im Jahr 1996 errichtet. Für das weitere Garagengebäude (Einzelgarage) in der östlichen Grundstücksgrenze liegt lt. Gemeinde keine Baugenehmigung vor. Dieses Garagengebäude wurde lt. Angaben im Jahr 2015 errichtet.

Beschreibung erfolgt aufgrund der genehmigten Planunterlagen und Baubeschreibung:

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine Treppenanlage an der nach Nord-Osten ausgerichteten Gebäudeseite. Das Wohnhaus ist unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich ein Hobbyraum, ein Wirtschaftsraum, der Heiz- und Tankraum sowie Aufenthaltsräume und eine Dusche mit WC. An der Südseite des Wohnhauses führt eine Außentreppenanlage vom Kellergeschoss in den Garten.

Über den Hauseingang gelangt man zunächst in den Windfang mit Treppenanlage, die die einzelnen Ebenen (Keller bis Dachgeschoss) miteinander verbindet. Vom Windfang aus wird der Flur der Wohnung erschlossen. Von hier aus gelangt man in den Abstellraum, das Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Koch-Esszimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC.

Über die Treppenanlage gelangt man dann, in das Dachgeschoss, das sich insgesamt als ein großer Raum darstellt. Lediglich das Treppenhaus und ein Duschbad ist hier räumlich vom großen Raum abgetrennt.

Laut der vorliegenden Berechnung verfügt das Wohnhaus über eine Wohnfläche von 190 m².

Das Garagengebäude (Doppelgarage) mit zwei Stellplätzen ist in Massivbauweise errichtet. Die einzeln stehende, ebenso in Massivbauweise errichtete Garage dient dem Unterstellen eines Personenwagens.

4.4.2 Beschreibung der Gebäude – Flst. 734/5

Die Beschreibung des Wohnhauses und der Doppelgarage zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die Ortsbesichtigung vom 09. August 2024 sowie auf die in Kopie erhaltenen Planunterlagen samt Baubeschreibung.

4.4.2.1 konstruktive Bauteile – Wohnhaus

Fundamente	Streifenfundamente
Bodenplatte	Stahlbetonbodenplatte
Umfassungswände	Keller- bis Dachgeschoss: Mauerwerk mit einer Stärke von 36,5 cm
Trennwände	Keller- bis Dachgeschoss: Mauerwerk 24 cm bzw. 11,5 cm stark
Decken	Stahlbeton-Massivdecken über dem Keller- und Erdgeschoss;
Treppenanlage	Keller- bis Dachgeschoss: Stahlbeton-Treppenanlage mit keramischen Platten belegt;
Außentreppenanlage	Außentreppenanlage: vom Kellergeschoss zum Garten – Stahlbetontreppenanlage mit keramischen Platten
lichte Raumhöhen	Kellergeschoss: ca. 2,10 m Erdgeschoss: ca. 2,40 m Dachgeschoss: ca. 2,30 m – Kniestockhöhe 0,50 m
Dach	Satteldach mit Pfannendeckung, Dachneigung 48 Grad Dachneigung
Kaminkopf	Kupfer
Dachentwässerung	Kupfer
Fassade	Putzfassade
Balkon	nicht vorhanden
Terrasse	Betonplatten
Eingangsbereich/Zufahrt	Betonpflaster

4.4.2.2

Ausstattung – Wohnhaus

Sanitärausstattung

Kellergeschoss: Dusch-WC

Erdgeschoss: Gäste-WC mit WC-Schüssel und Waschtisch sowie Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch, WC-Schüssel

Dachgeschoss: Dusche mit WC-Schüssel und Waschtisch

insgesamt einfache, nicht mehr zeitgemäße Sanitärausstattung

Elektro- und Telekom-

munikationsinstallation

einfache Elektro- und Telekommunikationsinstallation, nicht mehr zeitgemäß

Heizung

Ölzentralheizung (Baujahr 1996), Marke Abic; 3 Stück PVC-Tankbehälter mit je 1.500 Litern Inhalt; im Wohnzimmer befindet sich ein Kachelofen, im Dachgeschoss ein weiterer Schwedenofen

Warmwassererwärmung

Warmwassererzeugung erfolgt über die Ölzentralheizung

Wärmeübertragung mittels baujahrestypischen Heizkörpern und teilweise über verbaute Fußbodenheizung

Fußböden

Stahlbetondecken mit Wärme- und Trittschall und folgendem Estrichbelag über dem Keller- und Erdgeschoss

Deckenuntersichten

verputzt und mit Anstrich versehen bzw. mit Holz verkleidet; Dachschrägen mit Holz, bzw. mit Gipskarton beplankt

Bodenbeläge

keramische und textile Bodenbeläge, Laminatböden, Korkböden, aufgeklebte Fliesenböden – größtenteils abgewohnt und nicht mehr zeitgerecht

Wandflächen

verputzt und mit Anstrich versehen

Fensterelemente

alte Holzfensterelemente, sanierungsbedürftig, Rollläden

Haustüre

Hauseingangstür aus Holz, innen stark verkratzt

Innentürelemente

einfache, nicht mehr zeitgemäße Innentürelemente

4.4.3	Garagengebäude	massives Garagengebäude mit zwei Stellplätzen (Doppelgarage) in erdgeschossiger Bauweise mit Satteldach und Ziegeleindeckung; Holzgaragentor elektrisch bedienbar; Boden – Estrich auf Beton; Wände verputzt; ohne Zwischendecke – Dachstuhl innen sichtbar;
4.4.4	Garagengebäude	massives Garagengebäude mit einem Stellplatz in erdgeschossiger Bauweise mit Pultdach und Blechdeckung; Holzgaragentor – Estrich auf Beton; Wände verputzt; ohne Zwischendecke;
4.4.5	Außenanlagen	
	Zugang/Zufahrt	Flst. 734/5: der Zugang/die Zufahrt zum Wohnhaus und zur Doppelgarage wurde mit Betonplatten gestaltet
	Einfriedung/Garten	Flst. 734/5: das Grundstück ist überwiegend mit einer Gartenmauer und dazwischen liegenden Metallzaunelementen oder auch mit einer grünen Hecke umgeben.

4.5 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung der Gebäude – keine Innenbesichtigung!

Flst. 734/5: Die äußere architektonische Gestaltung des im Jahr 1996 errichteten Wohnhauses mit Garagen sowie der im Jahr 2015 errichteten Einzelgarage vermittelt den Eindruck, einer grundsätzlich mit einfachen bis mittlerem Standard errichteten Gebäudeanlage.

Durchgreifende Sanierungs-, Renovierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden nicht vorgenommen, Baumängel und daraus resultierende Bauschäden sind erkennbar.

4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Flst. 734/5: Bei den baulichen Außenanlagen werden nur die Gebäudeanschlüsse für Ver- und Entsorgungsanlagen berücksichtigt, deren Herstellung nicht durch die Erschließungskosten abgedeckt ist. Für das Wohnhaus bestehen Gebäudeanschlüsse an das öffentliche Wasserversorgungsnetz. Das hauseigene Abwasser wird in die biologische Kleinkläranlage eingeleitet, die Wasserversorgung erfolgt über eine Fernwasserleitung.

Flst. 734/8: das als Verkehrsfläche genutzte Grundstück verfügt über keine eigenen Ver- und Entsorgungsanlagen.

4.7 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das Grundstück Flst. 734/5 wird von der Eigentümerin bewohnt und genutzt. Die Verkehrsfläche Flst. 734/8 dient als Zufahrt für die Nutzungsberechtigten.

4.8 Lasten und Beschränkungen

Flst. 734/5: siehe Nr. 3 des Gutachtens – Eintragungen in Abteilung II (außer dem Vermerk der Zwangsversteigerung) sind im Grundbuch nicht vermerkt.

Flst. 734/8: siehe Nr. 3 des Gutachtens – Eintragungen in Abteilung II (Nr. 1-3) dienen der Nutzung als Verkehrsfläche mit gegenseitiger Absicherung. Die Dienstbarkeit zugunsten der E.ON Bayern AG, hat, aufgrund der vorgegebenen Nutzung als Verkehrsfläche, keinen weiteren Einfluss auf das Grundstück.

4.9**Hinweis**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Wertermittlung um **kein Bausubstanzgutachten** handelt.

Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen.

Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Ebenso ist bei Neuvermietung bzw. Verkauf eines Objektes dem Interessenten auf Verlangen ein Energieausweis vorzulegen.

Baumängel und Bauschäden haben nur für die Feststellung des Verkehrswerts Bedeutung, aber keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich (ein Ersteigerer) bei der Ersteigerung auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel oder Bauschäden und deren kostenmäßigen Bewertungen berufen kann. Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung. Baumängel und Bauschäden innerhalb dieser Schätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potenziellen Erwerber haben. Kleinere Schönheitsfehler haben i.d.R. keine wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert. Sie wirken sich zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel (oder Schäden) auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten. Es ist nicht korrekt, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- oder Bauschadenbeseitigung voll in Ansatz zu bringen, denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängel und Bauschäden ziehen.

In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten belaufen, die tatsächlich entstanden sind. Schadenbeseitigungskosten können demnach höchstens einen Anhalt für die Größenordnung des Abschlags bieten. Eine exakte Feststellung eines bestimmten Betrags als Verkehrswert kann nicht gefordert werden, da es sich bei einem Verkehrswertgutachten letztendlich um eine Schätzung handelt, die das Marktverhalten wiedergeben soll (OLG Schleswig, Urt. Vom 05.06.2007 (14 U 61/06)).

Der mit der Ermittlung des Verkehrswerts beauftragte Sachverständige hat nur die von ihm äußerlich wahrnehmbaren, wertbeeinflussenden Faktoren zu berücksichtigen und in seine Bewertung einfließen zu lassen. Ihn trifft weder die Pflicht, Baumängel selbst oder durch Zuziehung weiterer Sonderfachleute zu ermitteln, noch hat er ohne Anhaltspunkte für

bestimmte Mängel auf ihr allgemein mögliches Vorliegen hinzuweisen. Nur wenn der Verkehrswertsachverständige im Verlauf seiner Tätigkeit auf Baumängel hindeutende Indizien stößt, muss er seinen Auftraggeber aufmerksam machen (OLG Naumburg 11-U 100/04, vom 03.08.2005).

5 Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis, bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit und unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Bewertung und Verfahrenswahl sind auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (auch fiktiv unterstellten) Kauffall abzustimmen. Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung sind erstens die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und zweitens die besonderen objektsspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes maßgebend.

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Die Wahl der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren oder eines einzelnen Wertermittlungsverfahrens ist in § 8 Abs. 1 ImmoWertV geregelt. Sie stellt die entscheidende Weichenstellung für die Verkehrswertermittlung dar. Die ImmoWertV nennt hierzu das Vergleichs-, Ertrags- und das Sachwertverfahren. Die Verfahren selbst sind im Abschnitt 3 der ImmoWertV geregelt.

Dabei ist zu beachten, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 15 ImmoWertV) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden sollte, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Nach § 8 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Steht bei der Ermittlung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite im Vordergrund, wird der Verkehrswert üblicherweise vorrangig entsprechend dem Grundsatz „Auswahl gemäß Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) ermittelt.

Bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, steht der individuelle Nutzungswert im Vordergrund.

Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären, und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) nachvollziehbar darzustellen.

Flst. 734/5: im vorliegenden Fall handelt es sich hier um ein, mit einem Wohnhaus, einer Doppel- und einer Einzelgarage bebautes Grundstück zur Eigennutzung. Der Bodenwert ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln.

Die Ableitung des Verkehrswertes wird vergleichsweise aus dem Sachwert abgeleitet, da es sich hier um ein überwiegend zur Eigennutzung geeignetes Objekt handelt.

In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationsverfahrens (§ 16, Abs. 3 ImmoWertV) zu prüfen.

Im gegenständlichen Fall sind grundsätzlich derartige Überlegungen bezüglich des Liquidationsverfahrens nicht zu stellen.

Aufgrund des vorgefundenen Zustands sind geschätzte Kosten für die Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung und Renovierung entsprechend in Abzug zu bringen.

Flst. 734/8: hier handelt es sich lediglich um eine Verkehrsfläche, die lediglich zu einem 1/6 Miteigentumsanteil zugeschrieben ist und sich aus dem reduzierten Bodenwert ermittelt.

5.2 Bodenwertableitung

5.2.1 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)

Unter dem Bodenwert versteht man den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-)rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit. Es handelt sich damit um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine vergleichbaren Kauffälle vor.

Sofern keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

5.2.2 Darstellung der Vergleichsdaten

Direkte Vergleichskauffälle

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Cham erstellt die entsprechenden Bodenrichtwerte, die aus einer Vielzahl von Verkaufsfällen ermittelt werden.

Die Bodenrichtwertkarte, die zur Einbeziehung des Bodenwertes herangezogen wird, ist mit Stand v. 01.01.2024 datiert.

Die Nachfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte ergab, dass aus der Kaufpreissammlung keine vergleichsgerechten Kauffälle ermittelt werden konnten.

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Bereich von Falkenstein, für Wohnbauflächen erschließungsbeitragsfrei 45,00 €/m² ermittelt.

5.2.3 Auswahl der Vergleichsdatenbasis

Der Bodenwert ist, wenn möglich, im direkten Preisvergleich aus einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen hinreichend geeigneter Vergleichsgrundstücke zu ermitteln.

Wenn keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen oder die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des direkten Preisvergleichs unzureichend sind, kann sich die Bodenwertableitung ausschließlich oder ergänzend auch auf Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses stützen (indirekter Preisvergleich).

Da im gegenständlichen Fall keine verwendbaren direkten Vergleichskauffälle vorliegen, muss sich die Bodenwertableitung ausschließlich auf den Bodenrichtwert stützen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass dem Bodenrichtwert keine expliziten Annahmen im Hinblick auf Lagemerkmale, Maß der baulichen Nutzung oder andere den Wert beeinflussenden Merkmale zugrunde liegen. Er ist somit als durchschnittlicher Bodenwert für das genannte Bodenrichtwertgebiet zu verstehen.

5.2.4

Angleichung des Ausgangswertes

Allgemeine Erläuterungen

Im Regelfall sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes zu prüfen:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt zwischen den Zeitpunkten, auf die sich die Vergleichsdaten beziehen und dem Wertermittlungstichtag;
- Unterschiede in den Lageeigenschaften, die im Wesentlichen aus unterschiedlichen Immissionsbelastungen und Unterschieden der unmittelbaren Umgebungsstruktur resultieren;
- Unterschiede in der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität;

Im gegenständlichen Fall sind die verwendeten Ausgangswerte aufgrund der dargestellten Sachverhalte wie folgt anzupassen:

Veränderungen des allgemeinen Preisniveaus für Baugrundstücke

Flst. 734/5 und 734/8: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Der für die Bewertung maßgebende Stichtag ist der 09. August 2024.

Eine Erhöhung des Bodenwertes vom 01. Januar 2024 bis zum Wertermittlungstichtag 09. August 2024 wird für den Bereich Falkenstein nicht für sachgerecht erachtet.

Werteinfluss der individuellen Lage

Ausgehend von dem als Vergleichswert dienenden Bodenrichtwert besteht ein Werteinfluss aus der konkreten innerörtlichen Lage des zu bewertenden Grundstücks nur dann, wenn die innerörtlichen Lageeigenschaften des zu bewertenden Grundstücks signifikant von den entsprechenden durchschnittlichen, innerörtlichen Lageeigenschaften des Bodenrichtwertgebietes abweichen. Derartige Sachverhalte liegen hier für Flst. 734/5 nicht vor.

Flst. 734/8 unterliegt nicht dem vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert, da es sich hier um kein Bauland, sondern lediglich um eine Verkehrsfläche handelt.

Weiterhin wäre, aufgrund wiederkehrender Überschwemmung/Grundwasser eine kostenintensivere Bauweise erforderlich.

Werteinfluss aufgrund der realisierten Nutzungsintensivität – Flst. 734/5

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine für das Bodenrichtwertgebiet übliche Grundstücksfläche, weshalb diesbezüglich keine weitere Anpassung vorzunehmen ist.

5.2.5

Berechnung des Bodenwertes

Bodenwert - Flst. 734/5 in 93167 Falkenstein, Zum Höllbachtal 1

Grundstücksfläche: 1.296 m ²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	1.296,00 m ²	45,00 EUR/m ²	58.320,00 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	1.296,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 0 %	1.296,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Anp. an individuelle Lage: 0 %	1.296,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
			58.320,00 €
Bodenwert gerundet:			58.000,00 €

Bodenwert - Flst. 734/8 in 93167 Falkenstein, Zum Höllbachtal - Verkehrsfläche

Grundstücksfläche: 593 m ² 1/6-Miteigentumsanteil	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	98,33 m ²	10,00 EUR/m ²	983,30 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	98,33 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 0 %	98,33 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Anp. an individuelle Lage: 0 %	98,33 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
			983,30 €
Bodenwert gerundet:			1.000,00 €

Hinweis: der Verkehrswert der Verkehrsfläche wird aus dem Bodenwert abgeleitet.

5.3 Sachwertverfahren – nur Flst. 734/5

5.3.1 Darstellung der Verfahrenssystematik

Der Sachwert des Anwesens setzt sich nach der Systematik der ImmoWertV aus drei Komponenten zusammen, die getrennt zu ermitteln sind und abschließend zusammengefasst werden.

Im Einzelnen sind folgende Werte zu ermitteln:

- Bodenwert
- Wert der baulichen Anlagen
- Wert der baulichen Außenanlagen einschließlich Gartenanlage

5.3.2 Schema Sachwertverfahren

5.3.3 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) – siehe 5.2

5.3.4 Sachwert der Gebäude (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) – betrifft nur Flst. 734/5

5.3.4.1 Darstellung der Bewertungssystematik

Der Sachwert eines Gebäudes ist auf der Basis der Herstellungskosten, der unter Einbeziehung der Baunebenkosten die Kosten darstellt, die nach dem Preisniveau des Wertermittlungstichtages für die Errichtung des jeweiligen Gebäudes aufzubringen wären, zu ermitteln.

Ausgehend von diesem Wert werden nach der Systematik des Sachwertverfahrens der ImmoWertV Alterswertminderungen (§ 23 ImmoWertV) in Abzug gebracht. Die alterswertgeminderten Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag sind mit Hilfe der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren, sofern vorhanden, an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Vom zuständigen Gutachterausschuss konnten keine Sachwertfaktoren in Erfahrung gebracht werden, da diese noch nicht vorliegen bzw. in der Vergangenheit auch noch nicht ermittelt wurden.

Bei dem so ermittelten marktangepassten Sachwert sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale soweit sie noch nicht berücksichtigt worden sind, zu berücksichtigen und in den Sachwert einzubeziehen.

5.3.4.2 Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Als Herstellungswert sind die Kosten anzusetzen, die unbeeinflusst von persönlichen oder sonstigen Einflüssen als Schnitt von Kostenanschlägen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages für die Herstellung eines gleichartigen Gebäudes zu erwarten sind (Normalherstellungskosten, NHK 2000). Als Maßeinheit wird die Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277, Ausgabe Juni 1987 verwendet.

Die nicht im Ansatz der Bruttogrundfläche erfassten Bauteile, wie z.B. Dachüberstände oder Kellerlichtschächte, werden nachfolgend nicht explizit bewertet, sondern gelten durch die nachfolgenden Ansätze als mit erfasst.

Im Herstellungswert sind auch die Baunebenkosten (BNK) zu erfassen. Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen.

Erfahrungsgemäß kann bei vergleichbaren Objekten die Höhe der Baunebenkosten hinreichend genau durch eine angemessene Pauschale auf der Grundlage der Normalherstellungskosten abgeleitet werden.

Das Wohnhaus und die Doppelgarage wurden im Jahr 1996, die Einzelgarage im Jahr 2015 jeweils in Massivbauweise errichtet, weshalb diese Baujahresklassen in die Bewertung mit einfließen.

Für diese Baualtersklasse nennen die Normalherstellungskosten 2000, bezogen auf das durchschnittliche Baukostenniveau im Bundesgebiet mit mittlerem Ausstattungsstandard für die Gebäude entsprechende Kostenansätze.

Es werden folgende Ansätze für marktgerecht erachtet (inklusive Mehrwertsteuer):

	Typ	NHK	BNK
Wohnhaus	1.01	610,00 €/m ²	16 %
Doppelgarage	Kleingarage	200,00 €/m ²	12 %
Einzelgarage	Kleingarage	200,00 €/m ²	12 %

Die Baunebenkosten (BNK) sind im Wesentlichen abhängig von den Planungsanforderungen eines Gebäudes und den Gesamtbaukosten. Im gegenständlichen Fall werden daher (aus NHK 2000) 16 % bzw. 12 % Baunebenkosten für sachgerecht erachtet.

5.3.4.3 Korrekturfaktoren

5.3.4.3.1 Korrekturfaktoren für Länder und Ortsgrößen

Anpassung an die regionalen Faktoren

Die NHK weichen regional nach Bundesland und Gemeindegröße vom Bundesdurchschnitt ab.

- Korrekturfaktor für Bayern: 1,05 – 1,10

aufgrund der Lage in der östlichen Oberpfalz wird der mittlere bis untere Wert mit 1,06 in Ansatz gebracht

- Korrekturfaktor für Ortsgrößen:

für Orte bis 50.000 Einwohner: 0,95 – 0,98

da es sich um eine kleinere Ortschaft handelt, wird ein Spannenwert mit 0,95 in Ansatz gebracht.

5.3.4.4 Indexzahl gemäß statistischen Bundesamt Deutschland

Nach erfolgter Regionalanpassung ist eine weitere Anpassung an die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag mit Hilfe des Landesbaukostenindexes sachgerecht.

Gem. Ausdruck der Preisindizes für Gebäude (Insgesamt) liegt der Index für das III. Quartal 2024 insgesamt bei 130,3 bezogen auf 2021 = 100; der durchschnittliche Index (für 2000 = 100) beträgt somit: $130,3 \times 1,596769 = 208,06$.

5.3.4.5 Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Es entspricht dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass bei Gebäuden, die nicht als Neubau betrachtet werden, ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes eine Wertminderung wegen Alters in Ansatz gebracht wird, mit der der nutzungs- und alterungsbedingte Verschleiß der konstruktiven Bauteile und der Gebäudeausstattung erfasst wird.

Zusätzlich sind in der Wertminderung wegen Alters auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Sachverhalte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber nicht in Erwägung gezogen wird.

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß WertV bzw. § 23 Abs. 1 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

Die Wertminderung wegen Alters hat für alle Grundstücksarten gleichmäßig zu erfolgen und führt somit zur linearen Abschreibung. Beim Ansatz der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer wird die Durchführung ordnungsgemäßer Instandhaltungsmaßnahmen unterstellt. Das tatsächliche Baualter des jeweiligen Gebäudes wird zwar auch für die Einschätzung der Restnutzungsdauer berücksichtigt, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und bei älteren Gebäuden der Umfang bereits vorgenommener Modernisierungsmaßnahmen.

Eine Innenbesichtigung wurde erst im Januar 2025 gewährt.

Durchgreifende Renovierungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen wurden seit der Errichtung der Gebäude nicht vorgenommen wurden. Es besteht hier offensichtlicher Bedarf.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrissveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht. Der Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer schwankt bei massiven Gebäuden zwischen 60 und 80 Jahren.

Das jeweilige Alter der Gebäude wird in Abhängigkeit vom Baujahr und der geschätzten Gesamtnutzungsdauer in Ansatz gebracht und auf den Wertermittlungsstichtag bezogen.

Ausgehend von der zuvor dargelegten Gesamtnutzungsdauer und unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands werden die jeweiligen Restnutzungsdauern sowie die daraus resultierende **Wertminderung wegen Alters** für die Gebäude in Ansatz gebracht.

Das Nebengebäude wird pauschal in Ansatz gebracht.

	GND	RND	Alterswertminderungsfaktor
Wohnhaus:	80 Jahre	51 Jahre	0,6375
Doppelgarage:	60 Jahre	31 Jahre	0,5167
Einzelgarage:	60 Jahre	50 Jahre	0,8333

5.3.4.6 Bauliche Außenanlagen

Es ist bei baulichen Außenanlagen grundsätzlich zu beachten, dass die jeweiligen Sachwerte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da Kaufinteressenten eines bebauten Grundstücks in der Regel nur bereit sind, eine bestimmte prozentuale Erhöhung der Gebäudesachwerte durch die baulichen Außenanlagen (Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze) zu akzeptieren.

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kann der Sachwert der baulichen Außenanlagen daher, ausgehend von der Summe der Gebäudesachwerte, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet werden.

Die Gartenanlagen von Flst. 734/5 sind, soweit ersichtlich war, einfach gestaltet. Die Gartenmauer sowie grüne Hecke umschließt das Grundstück. Es wird ein prozentualer Ansatz für sachgerecht erachtet.

5.3.5 Vorläufiger Sachwert

5.3.5.1 Allgemeine Marktanpassung (WertV bzw. § 8 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Dies geschieht mit Marktanpassungsfaktoren (WertV bzw. § 14 ImmoWertV). Im gegenständlichen Fall wäre der Sachwertfaktor (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB) anzuwenden. Die Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss ergab, dass Sachwertfaktoren vorliegen.

5.3.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (WertV bzw. § 8 ImmoWertV)

Hier sind eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen, die nicht auf nutzungs- oder alterungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind (z.B. unsachgemäße Bauausführungen) und sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen beseitigen lassen. Da das Objekt weder innerhalb des Grundstücks noch in den Gebäuden selbst besichtigt werden konnte, wird es für sachgerecht erachtet, diesbezüglich einen Abschlag vorzunehmen.

Weiterhin ist eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichender Ertrag, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Diese weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach Ermittlung des marktangepassten Wertes zu würdigen.

5.3.6 Zubehör

Wertrelevantes Zubehör konnte auch nach der erfolgten Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5.3.6

Sachwertberechnung

Flst. 734/5:

93167 Falkenstein, Zum Höllbachtal 1, Flst. 734/5			
Grundstücksfläche	1.296,00 m ²	45,00 €/m ²	58.320,00 €
BODENWERT gerundet:			58.000,00 €
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN			
Wohnhaus			
(BGF * Anzahl Geschosse) BGF: (179,12 * 3 + 9,98)	549,10 m ²	610,00 €/m ²	334.951,00 €
Doppelgarage			
(BGF * Anzahl Geschosse) BGF: (6,49*6,49)*1	42,12 m ²	200,00 €/m ²	8.424,00 €
Einzelgarage			
(BGF * Anzahl Geschosse) BGF: (7,00*3,00)*1	21,00 m ²	200,00 €/m ²	4.200,00 €

Wohnhaus	1.01
Ausstattungsstandard	einfach - mittel
Baujahr:	1996
Normalherstellungswert rd.	334.951,00 €
Korrekturfaktor für Bayern	1,06
Korrekturfaktor für Ortsgröße	0,95
objektbezogener Normalherstellungswert gerundet	337.296,00 €
objektbezogener Normalherstellungswert	337.296,00 €
Baunebenkosten (aus NHK, Gebäudetypenblatt)	16%
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	208,06
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag rd.	814.063,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80
zu erwartende Restnutzungsdauer	51
Alterswertminderungsfaktor (linear)	63,75%
alterswertgeminderter Gebäude-Sachwert Wohnhaus	518.965,00 €

Garagegebäude	Kleingarage
Ausstattungsstandard	einfach - mittel
Baujahr:	1996
Normalherstellungswert rd.	8.424,00 €
Korrekturfaktor für Bayern	1,06
Korrekturfaktor für Ortsgröße	0,95
objektbezogener Normalherstellungswert gerundet	8.483,00 €
objektbezogener Normalherstellungswert	8.483,00 €
Baunebenkosten (aus NHK, Gebäudetypenblatt)	12%
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	208,06
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag rd.	19.768,00 €
Gesamtnutzungsdauer	60
zu erwartende Restnutzungsdauer	31
Alterswertminderungsfaktor (linear)	51,67%
alterswertgeminderter Gebäude-Sachwert Doppelgarage	10.213,00 €

93167 Falkenstein, Zum Höllbachtal 1, Flst. 734/5 und 734/8

Flst. 734/5 - Gebäude- und Freifläche mit 1.296 m² und Flst. 734/8 - Verkehrsfläche mit 593 m² mit 1/6 Miteigentumsanteil

1 K 45/22

Garagengebäude	Kleingarage
Ausstattungsstandard	einfach - mittel
Baujahr:	2015
Normalherstellungswert rd.	4.200,00 €
Korrekturfaktor für Bayern	1,06
Korrekturfaktor für Ortsgröße	0,95
objektbezogener Normalherstellungswert gerundet	4.229,00 €
objektbezogener Normalherstellungswert	4.229,00 €
Baunebenkosten (aus NHK, Gebäudetypenblatt)	12%
Baupreisindex am Wertermittlungsschichtag	208,06
Herstellungswert am Wertermittlungsschichtag rd.	9.855,00 €
Gesamtnutzungsdauer	60
zu erwartende Restnutzungsdauer	50
Alterswertminderungsfaktor (linear)	83,33%
alterswertgeminderter Gebäude-Sachwert Einzelgarage	8.213,00 €

Bodenwert	58.000,00 €
Gebäude-Sachwert Wohnhaus	518.965,00 €
Gebäude-Sachwert Doppelgarage	10.213,00 €
Gebäude-Sachwert Einzelgarage	8.213,00 €
Außenanlagen 3 % aus Gebäudewerten	16.121,73 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	587.178,00 €
Marktanpassungsfaktor	0,91
angepasster Sachwert	534.331,98 €
Wertminderung wegen Reparatur-Sanierungs- und Instandhaltungsschichtag sowie	
Baumängel/Bauschäden geschätzt: 10 %	-53.433,20 €
Zubehör	0,00 €
Sachwert nach Marktanpassung	480.898,78 €
Sachwert gerundet:	480.000,00 €

6

Verkehrswert

Das Sachwertverfahren führt für das bebaute Grundstück **Flst. 734/5** zum **Wertermittlungsstichtag 09. August 2024 und 22. Januar 2025** zu einem geschätzten Sachwert von rd. **480.000,00 €**.

Da es sich hier um ein zur Eigennutzung geeignetes Objekt handelt, wird der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

Das Vergleichswertverfahren führt für den 1/6 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche **Flst. 734/8** zum Wertermittlungsstichtag 09. August 2024 und 22. Januar 2025 zu einem geschätzten Verkehrswert von rd. **1.000,00 €**.

Sowohl die Bestimmungen der WertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Damit sollen die Einflüsse relativ kurzfristiger Marktschwankungen, die sich in der Regel in den angesetzten Wertparametern, die meist aus langfristigen Marktbeobachtungen resultieren, nicht immer ausreichend zum Ausdruck kommen, in einem abschließenden Korrekturfaktor berücksichtigt werden. Das gegenständliche Objekt birgt im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten, geringe Investitionsrisiken.

Nach Würdigung vorgenannter Kriterien hält die Sachverständige eine weitere Anpassung nicht mehr für erforderlich. Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und **unter ausdrücklichem Verweis auf die Abschnitte 2.1 und 2.5 dieses Gutachtens** werden die Grundstücke Flst. 734/5 und 734/8 in 93167 Falkenstein, Zum Höllbachtal 1 und Zum Höllbachtal, zum **Wertermittlungsstichtag 09. August 2024** (nur Außenbesichtigung) und **22. Januar 2025** (Innenbesichtigung) mit einem **Verkehrswert** von rd.:

Flst. 734/5: 480.000,00 €

(vier hundert und achtzig tausend Euro)

Zubehör: 0,00 € (konnte nicht festgestellt werden)

und

Flst. 734/8: 1.000,00 €

(ein tausend Euro)

Zubehör: 0,00 € (konnte nicht festgestellt werden)

7

Schlusswort

Das vorliegende Verkehrswertgutachten unterliegt dem Urheberschutz des Sachverständigen. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung der Sachverständigen erforderlich und einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und die Sachverständigen gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Sachverständigen gestattet.

Das Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen, ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

24. Januar 2025

Anlage 1/1 – Zusammenfassung

Kurzbericht:

- a) Verkehrs- und Geschäftslage: einfache Wohnlage
- b) baulicher Zustand/anstehende Reparaturen: siehe Gutachten – Sanierungs-, Renovierungs-Modernisierungsstau vorhanden; Baumängel/Bauschäden vorhanden
- c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen: keine bekannt
- d) Verdacht auf Hausschwamm: konnte nicht offensichtlich festgestellt werden – Hobbyraum weist jedoch starken Modergeruch auf (Außenwände beplankt – aufgrund Feuchtigkeit gewölbt)

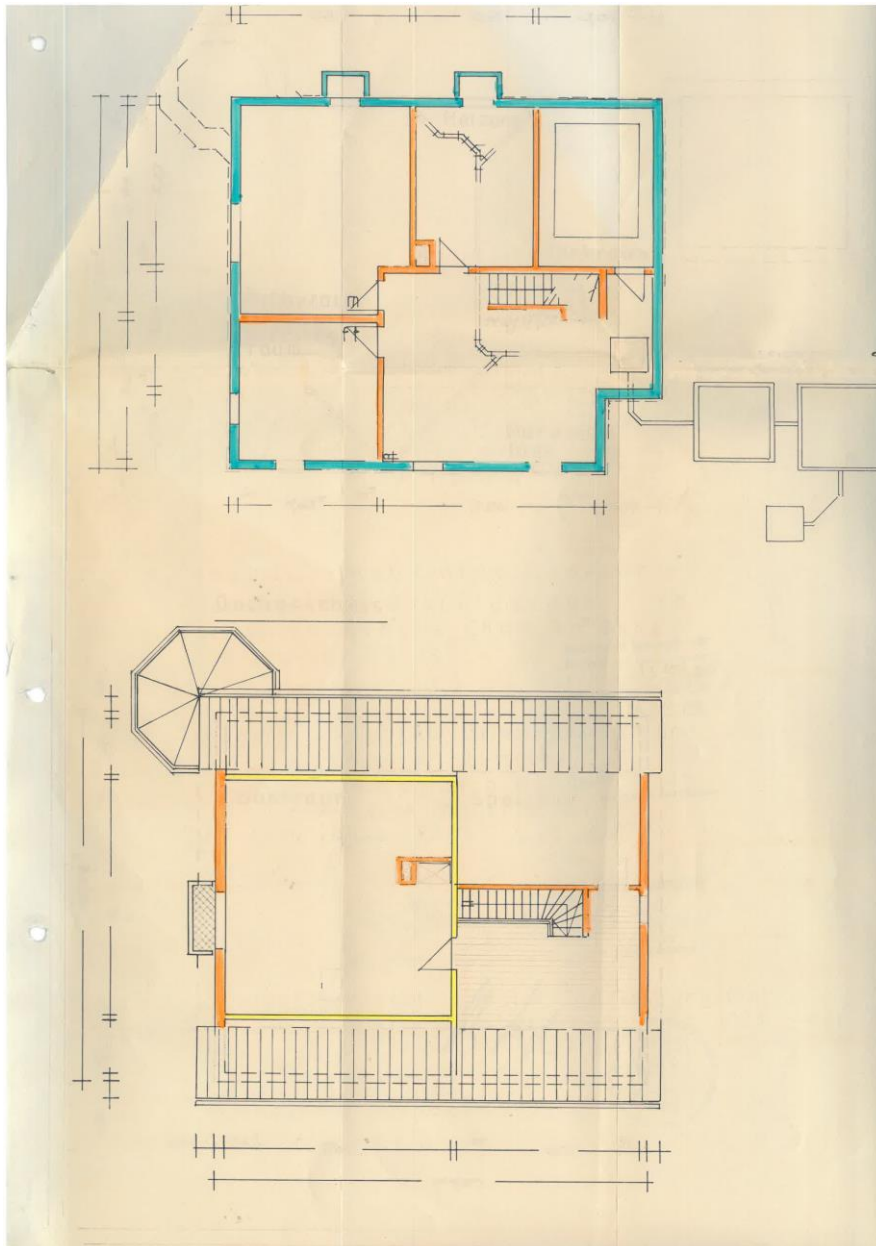
Anlagen:

- a) Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten: dem Gutachten beigelegt
- b) Lage- und Gebäudepläne: dem Gutachten beigelegt
- c) Wohnungsgrundrisse/Gebäudeschnitte: dem Gutachten beigelegt

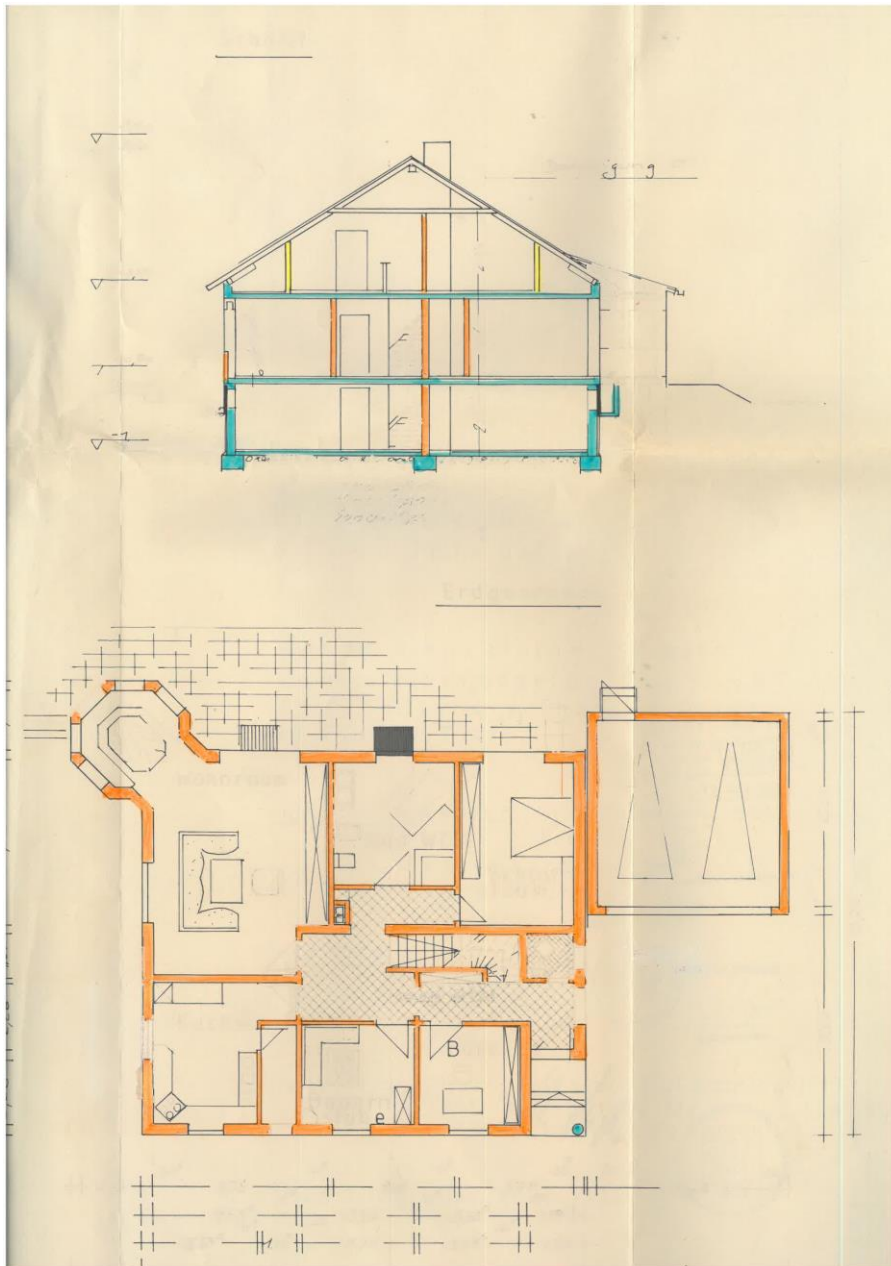
Feststellungen:

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten: nicht bekannt
- b) zuständiger Kaminkehrer: Reinhold Bräu, Am Steinbühl 13 in 93167 Falkenstein-Völling
- c) Name und Anschrift des Verwalters: nicht vorhanden
- d) Mieter/Pächter: genutzt von der Eigentümerin
- e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG - nein
- f) Gewerbebetrieb – nein
- g) Vorhandensein von Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen mit Angabe von Art und Bezeichnung - nein
- h) Energieausweis liegt nicht vor

Anlage 2/1 – Grundriss Keller- und Dachgeschoss



Anlage 2/2 – Gebäudeschnitt und Grundriss Erdgeschoss



Anlage 3/1 – Bilddokumentation – Flst. 734/5



Zugang und Zufahrt an der Nord-Ostseite



Nordansicht



Ostansicht



Süd-Ostansicht



Einzelgarage



Nord-Westansicht

Anlage 3/2 – Bilddokumentation



Westansicht



Westansicht



Nordansicht



Westansicht



Gartenbereich im Süden



Gartenbereich im Süd-Osten/Einzelgarage

Anlage 3/3 – Flst. 734/8 (Verkehrsfläche)



Zufahrt Verkehrsfläche Nord-Westseite



Verkehrsfläche



Verkehrsfläche mit Einzelgarage

Anlage 3/4 – Bilddokumentation



Hauseingang



Flur



Küche



Wohnen



Wohnen



Schlafen

Anlage 3/5 – Bilddokumentation



Badezimmer



Badezimmer



Treppenaufgang zum Dachgeschoss



Dachgeschoss



Duschbad

Anlage 3/6 – Bilddokumentation



Kellertreppe



Flur



Zimmer im Kellergeschoss



Dusch-WC



Waschraum



Hobbyraum

Anlage 3/7 – Bilddokumentation



Kellertreppe zum Garten



Kellertreppe zum Garten



Öltanks



Ölzentralheizung



Doppelgarage



Doppelgarage