

An das
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3
93 049 Regensburg

16.01.2025

Ihr Aktenzeichen : **1K 58/24**
Mein Aktenzeichen :

G U T A C H T E N

über die Verkehrswerte nach § 194 BauGB
der unbelasteten Grundstücke

- 1 Fl.Nr. 908 - Gemarkung Cham
- 2 Fl.Nr. 908/7 – Gemarkung Cham
- 3 Fl.Nr. 908/6 – Gemarkung Cham
Katzberger Str. 22 / 93 413 Cham



Die Verkehrswerte ermitteln sich zum 24.10.2024 mit:

1	Fl.Nr. 908 - Katzberger Str. 22 93 413 Cham	120.000 €
2	Fl.Nr. 908/7 - Bei Katzberger Str. 22 93 413 Cham	109.000 €
3	Fl.Nr. 908/6 - Katzberger Str. 22 93 413 Cham	185.000 €
Gesamt		414.000 €

Zeitwert bewegliche Gegenstände 0 €

Dieses Gutachten umfasst 79 Seiten, einschliesslich
12 Anlagen und 12 Bildtafeln.
. Fertigung

Gutachtenersteller:

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR NIEDERBAYERN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN





Zusammenstellung wesentlicher Daten

1	Bewertungsobjekt	Fl.Nr. 908 - Gemarkung Cham: Bebautes Grundstück in Wohngebietslage an Westflanke des Kalvarienberges in der Stadt Cham / Opf., bebaut mit genutzt als: • Wohnhaus mit 2 Wohnungen, E + I, vollständig unterkellert, kellert, Einzelgarage im KG, Massivbau Bj. ca. 1933 mit geringen Modernisierungen und Ausbauten in 1967 und 2005 - 2008, Massiv- und Holzbalkendecken, Walmdach, 'Bitu-Schindeldeckung - Grundfläche Wohnhaus = Grundstücksfläche-
2	Bewertungsobjekt	Fl.Nr. 908/7 - Gemarkung Cham: Bebautes Anhanggrundstück zur. o.a. Fl.Nr., den nördlichen Anbau an das Wohnhaus umfassend, in Wohngebietslage in der Stadt Cham/Opf., bebaut mit/genutzt als: • eingeschossiger Anbau an das KG des Wohnhauses nach Norden, überwiegend als Rohbau vorhanden, provisorischer Pultdachaufbau, KG als Massivbau, Bj. 1980 und 2007 • gestaltete und stark verwildert eingewachsene Wegeflächen mit Geländestützmauern, verbrauchte Holzschuppen, etc. im nördlichen und östlichen Anschlussbereich an den An-
3	Bewertungsobjekt	Fl.Nr. 908/6 - Gemarkung Cham: Bebautes Anhanggrundstück zur. Fl.Nr.908 mit eingeschossigem Anbau an das Wohnhaus, in Wohngebietslage in der Stadt Cham/Opf., bebaut mit/genutzt als: • eingeschossiger Anbau an das KG des Wohnhauses nach Süden, Norden, Massivbau, eingeschossig, Bj. 1977, Flachdach - in ursprünglichem Zustand • gestaltete Vorplatzfläche mit einfachem Windfanganbau mit Pultdach, Treppenaufgang von Katzbergerstr., terrasierte Str. , Hangfläche mit verwildertem Bewuchs, teilgerodet

Wertermittlungstichtag	24.10.2024
Ortstermine/Qualitätstichtag	24.10.2024
Abschluss der Recherchen	30.10.2024

Fl.Nr. 908 - Gemarkung Cham:

Nutzung / Ausstattung / Baujahr		Wohnhaus mit 2 Whg. / ca. 1980 / ca. 1933	
Wohnfläche	Wohnhaus	m ²	110,30
Bruttogrundfläche	Wohnhaus	m ²	250,03
Bruttorauminhalt	Wohnhaus	m ³	813,2
Grundstücksgrösse		m ²	83
Bodenwert relativ, incl. anrechenbaren Erschliessungskosten		€/m ²	174,40
Bodenwert absolut		€	14.500
1	Baumängel + Schäden + Ausbaurückstände - gesamt		€ 58.000
	Zeitwert Besondere Bauteile - gesmt		€ 0
	Zeitwert Aussenanlagen		€ 7.500
	Marktangepasster Sachwert		€ 254.000
	Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€ -107.000
	Sachwert als vorläufiger Verkehrswert		€ 147.000
	Vorläufiger Ertragswert		€ 150.200
	Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€ -58.000
	Ertragswert als vorläufiger Verkehrswert		€ 92.200
	aus Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert		€ 120.000
Zeitwert der beweglichen Gegenstände		€	0



noch Zusammenstellung wesentlicher Daten:

Fl.Nr. 908/7 - Gemarkung Cham:		
	Nutzung / Ausstattung / Baujahr	Anbau Wohnhaus / Rohbau / 1980 + 2007
	Bruttogrundfläche	m ² 51,3
	Bruttorauminhalt	m ³ 133
	Grundstücksgrösse	m ² 823
	Bodenwert relativ, incl. anrechenbaren Erschliessungskosten	€/m ² 153,80
	Bodenwert absolut	€ 126.600
	Freilegungskosrten	€ 4.000
2	Zeitwert Besondere Bauteile	€ 0
	Zeitwert Aussenanlagen	€ 11.000
	Anteil verwertbare Bauteile	% 40%
	Marktangepasster Sachwert	€ 149.100
	Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€ -40.275
	Sachwert als vorläufiger Verkehrswert	€ 108.825
	aus Sachwert abgeleiteter Verkehrswert	€ 109.000
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€ 0

Fl.Nr. 908/6 - Gemarkung Cham:		
	Nutzung / Ausstattung / Baujahr	Anbau Wohnhaus / ca. 1980 / 1977
	Bruttogrundfläche	m ² 67,8
	Bruttorauminhalt	m ³ 197
	Grundstücksgrösse	m ² 756
	Bodenwert relativ, incl. anrechenbaren Erschliessungskosten	€/m ² 180,00
	Bodenwert absolut	€ 136.100
	Baumängel + Schäden + Ausbaurückstände	€ 21.000
2	Zeitwert Besondere Bauteile	€ 0
	Zeitwert Aussenanlagen	€ 8.000
	Marktangepasster Sachwert	€ 189.200
	Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€ -37.820
	Sachwert als vorläufiger Verkehrswert	€ 185.020
	aus Sachwert abgeleiteter Verkehrswert	€ 185.000
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€ 0

Verkehrswert zu 1 + 2 + 3 insgesamt	€ 414.000
--	------------------



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
Inhaltsverzeichnis	4
1 Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber	6
1.2 Gutachtenzweck	6
1.3 Bewertungsobjekte	6
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag	6
1.5 Wertermittlungsstichtag	6
1.6 Unterlagen	7
1.7 Vorhandene Nutzungen	7
1.8 Gebäudegliederung	7
2 Ermittlung des Verkehrswertes Fl.Nr. 908 – Gemarkung Cham	
2.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	
2.1.1 Grundstücksmerkmale	
2.1.1.1 Rechtliche Merkmale	8
2.1.1.2 Lagemerkmale	10
2.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten	12
2.1.1.4 Grundstücksbeschreibung	12
2.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
2.1.2.1 Wohnhaus	13
2.1.2.2 Baumängel, Schäden, Ausbaurückstände	20
2.1.2.3 Besondere Bauteile	21
2.1.3 Aussenanlagen	23
2.1.4 Nutzungsperspektive	24
2.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	25
2.3 Bodenwert	26
2.4 Sachwert	28
2.5 Ertragswert	35
2.6 Definition / Ableitung Verkehrswert	41
2.7 Bewegliche Gegenstände	42
3 Ermittlung des Verkehrswertes Fl.Nr. 908/7- Gemarkung Cham	
3.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	
3.1.1 Grundstücksmerkmale	
3.1.1.1 Rechtliche Merkmale	43
3.1.1.2 Lagemerkmale	43
3.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualität	43
3.1.1.4 Grundstücksbeschreibung	43
3.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
3.1.2.1 Anbau Wohnhaus Norden (W3)	45
3.1.2.2 Freilegungskosten	46
3.1.2.3 Besondere Bauteile	46
3.1.3 Aussenanlagen	47
3.1.4 Nutzungsperspektive	47
3.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	48
3.3 Bodenwert	48
3.4 Sachwert	49
3.5 Ertragswert	49
3.6 Definition / Ableitung Verkehrswert	51
3.7 Bewegliche Gegenstände	51

Verwendete Abkürzungen:

Allgemein :	
Fl.Nr. =	Flurstücknummer
BBPL =	Bebauungsplan
FLNPL =	Flächennutzungsplan
BauNVO =	Baunutz.verordnung
BauGB =	Baugesetzbuch
ebp =	erschliessungs-
	beitragspflichtig
ebf =	erschliessungs-
	beitragsfrei
z.Zt. =	zur Zeit
tlw. =	teilweise
n.A. =	nach Angabe
Zu Baubeschreibungen :	
Whs =	Wohnhaus
KG =	Kellergeschoss
EG =	Erdgeschoss
OG =	Obergeschoss
DG =	Dachgeschoss
TH =	Treppenhaus
HWR =	Hauswirtschaftsraum
Flez =	Hausflur
kW =	Kilowatt
HWC =	Hänge-WC
BW =	Badewanne
HWB =	Handwaschbecken
WT =	Waschtisch
EHM =	Einhebelmischer
ZGA =	Zweiggriffarmatur
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



noch Inhaltsverzeichnis:

Seite

4 Ermittlung des Verkehrswertes Fl.Nr. 908/6- Gemarkung Cham

4.1	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	
4.1.1	Grundstücksmerkmale	
4.1.1.1	Rechtliche Merkmale	43
4.1.1.2	Lagemerkmale	43
4.1.1.3	Lage- und Grundstücksqualität	43
4.1.1.4	Grundstücksbeschreibung	43
4.1.2	Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
4.1.2.1	Anbau Wohnhaus Süden (W4)	45
4.1.2.2	Baumängel, Schäden, Ausbaurückstände	46
4.1.2.3	Besondere Bauteile	46
4.1.3	Aussenanlagen	47
4.1.4	Nutzungsperspektive	47
4.2	Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	48
4.3	Bodenwert	48
4.4	Sachwert	49
4.5	Ertragswert	49
4.6	Definition / Ableitung Verkehrswert	51
4.7	Bewegliche Gegenstände	51

5 Zusammenstellung der Verkehrswerte 52

Anlagen

1	Auszug Strassenkarte / Auszug Ortsplan Stadt Cham	53
2	Lageplan M ≈ 1:1000	54
3	Luftbild	55
4	Übersicht Grundriss KG	56
5	Übersicht Grundriss EG	57
6	Übersicht Grundriss OG + Schnitt	58
7	Fl.Nr. 908: Berechnung BGF/BRI	60
8	Fl.Nr. 908/7: Berechnung BRI/BRI	61
9	Fl.Nr. 908/8: Berechnung BGF/BRI	62
10	Fl.Nr. 908: Berechnung Wohnflächen Wohnhaus	63
11	Fl.Nr. 908/7: Berechnung Wohnflächen Anbau Norden (W3)	64
12	Fl.Nr. 908/6: Berechnung Wohnflächen Anbau Süden (W4)	65

Bildtafeln 66 - 88

1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -
Augustenstr. 3, 93 049 Regensburg
Az: **1 K 58/24**
- 1.2 Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung im Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten sind:

Fl.Nr. 908 - Gemarkung Cham:

Bebautes Grundstück in Wohngebietslage an Westflanke des Kalvarienberges in der Stadt Cham / Opf., bebaut mit genutzt als:

- Wohnhaus mit 2 Wohnungen, E + I, vollständig unterkellert, kellert, Einzelgarage im KG, Massivbau Bj. ca. 1933 mit geringen Modernisierungen und Ausbauten in 1967 und 2005 - 2008, Massiv- und Holzbalkendecken, Walmdach, 'Bitu-Schindeldeckung
- Grundfläche Wohnhaus = Grundstücksfläche-

Fl.Nr. 908/7 - Gemarkung Cham:

Bebautes Anhanggrundstück zur. o.a. Fl.Nr., den nördlichen Anbau an das Wohnhaus umfassend, in Wohngebietslage in der Stadt Cham/Opf., bebaut mit/genutzt als:

- eingeschossiger Anbau an das KG des Wohnhauses nach Norden, überwiegend als Rohbau vorhanden, provisorischer Pultdachaufbau, KG als Massivbau, Bj. 1980 und 2007
- gestaltete und stark verwildert eingewachsene Wegeflächen mit Geländestützmauern, verbrauchte Holzschuppen, etc. im nördlichen und östlichen Anschlussbereich an den An-

Fl.Nr. 908/6 - Gemarkung Cham:

Bebautes Anhanggrundstück zur. Fl.Nr.908 mit eingeschossigem Anbau an das Wohnhaus, in Wohngebietslage in der Stadt Cham/Opf., bebaut mit/genutzt als:

- eingeschossiger Anbau an das KG des Wohnhauses nach Süden, Norden, Massivbau, eingeschossig, Bj. 1977, Flachdach - in ursprünglichem Zustand
- gestaltete Vorplatzfläche mit einfachem Windfanganbau mit Pultdach, Treppenaufgang von Katzbergerstr., terrasierte Str. , Hangfläche mit verwildertem Bewuchs, teilgerodet

- 1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 24.10.2024 im Beisein des Mit-eigentümers statt.
Es konnten alle Innenräume eingesehen werden. Die Freiflächen waren wegen des dichten Grundstücksbewuchses nicht vollumfänglich einsehbar. In der Wohnung W1 im Obergeschoss war das Fotografieren nicht erwünscht.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag der 2.Ortsbesichtigung und ist zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **24.10.2024**
Ende der Recherchen: 30.10.2024 (Stadt Cham)

1.6 Unterlagen

: Vom Auftraggeber wurden mit der Beauftragung folgende Unterlagen übergeben:

- Grundbuchabschrift : vom 24.07.2024

Es wurden vom Gutachtenverfasser folgende Unterlagen angefordert, bzw. Informationen eingeholt:

- Lageplan M 1:1000 : vom 23.09.2024
- Auszüge Liegenschaftskataster : vom 23.09.2024
- Bodenrichtwerte Landkreis Cham : zum 01.01.2024
- Bodenrichtwert- und Kaufpreisauskünfte des Gutachterausschusses des Landkreises Cham : vom 30.09.2024
- Auskünfte der Stadtverwaltung Cham : vom 30.10.2024
- Kopien von Eingabeplänen : von 1974 + 1979 + 2007
- Planauszüge Wohnhaus aus Gutachten : von 2006
- Örtliches Aufmass : vom 24.10.2024

1.7 Grundstücks- und Gebäudegliederung - Vorhandene Nutzungen:**Grundstücksgliederung:**

Der Bewertungsauftrag umfasst die 3 Flurnummern 908, 908/7 und 908/6, die planlich zusammenhängen und zusammenhängend bebaut sind. Bei der Verkehrswertermittlung werden folgende Grundstücke mit den jeweils vorhandenen Bebauungen betrachtet und bewertet, und zwar

- Fl.Nr. 908 Gemarkung Cham:
Diese Fl.Nr. umfasst ausschliesslich die mit dem Wohnhaus bebaute Grundstücksfläche mit 83 m² Grundstücksfläche,
- Fl.Nr. 908/7 Gemarkung Cham:
Diese unregelmässig abgemarkte Grundstücksfläche umfasst den nördlichen und den bergseitigen östlichen Grundstücksbereich des Gesamtareals der 3 Grundstücke., und
- Fl.Nr. 908/6 Gemarkung Cham:
Diese Fl.Nr. umfasst den talseitigen südwestlichen Anschlussbereich an die beiden vorgenannten Grundstücke bis zur Katzberger Strasse.

Das Grundstück Fl.Nr. 908 wurde 1988 in die drei o.a. Grundstücke aufgeteilt.

Gebäudegliederung:

Die einzelnen o.a. Grundstücke sind wie folgt bebaut, bzw. genutzt:

- Fl.Nr. 908 Gemarkung Cham:
Vollständig bebaut mit dem zweigeschossigen **-Wohnhaus-** mit 2 Wohnungen
Die Wohnung W1 im DG wird unentgeltlich bewohnt von: Florian Leistner
Die Wohnung W2 im EG ist unbewohnt und nicht möbliert.
- Fl.Nr. 908/7 Gemarkung Cham:
Die Fl.Nr. ist mit dem unfertigen **-Anbau Wohnhaus Norden (W3)-** bebaut.
Die Nutzung der Wohnung W3 umfasst auch einen Teil des KG des Wohnhauses auf Fl.Nr. 908. Die Wohnung ist nicht ausgebaut und befindet sich teilweise noch im Rohbau. Der eingeschossige Anbau an das Wohnhaus auf Fl.Nr. 908 wurde mit einem Notdach abgedeckt.
- Fl.Nr. 908/6 Gemarkung Cham:
Diese Fl. Nr. mit umfasst den Anbau an das Wohnhaus nach Süden und wird als **-Anbau Wohnhaus Süden (W4)-** bezeichnet.
Die kleine Wohnung W4 ist leergeräumt und modernisierungsbedürftig.



2 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 908 Gemarkung Cham

2.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Cham, Band 127, Blatt 4557.

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	2
Gemarkung	Cham
Flurst.	908
Wirtschaftsart und Lage	Katzberger Str. 22; Wohnhaus, Gebäude- und Freifläche
Grösse	83 m ²

Erste Abteilung:

lfd. Nr. / Eigentümer	Angaben über Eigentümer werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht dargestellt.
-----------------------	--

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	2
lfd. Nr.	1
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- Az: 1K 58/24); eingetragen am 24.07.2024.

Dritte Abteilung:

keine Einträge

Katasterangaben:

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

Fl.Nr.	: 908
Gemarkung	: Cham
Lage	: Katzberger Str. 22
Fläche	: 83 m ²
Tatsächliche Nutzung	: 83 m ² Wohnbaufläche
Eigentümer	: wie Grundbuch, Abt. I

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich in Cham liegt, nach Auskunft der Stadtverwaltung Cham, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cham ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als „W“ - Wohnfläche definiert.

noch Bauleitplanung:

Alle 3 zu bewertenden Grundstücke liegen im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung auf beiden Grundstücken richtet sich demnach nach § 34 BauGB¹ - 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.

Erschliessungen /-beiträge:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung und der Stadtwerke Cham wurden alle bisher angefallenen erhobenen Erschliessungs- und Verbesserungsbeiträge nach BauGB und KAG² (Strasse Wasser und Kanal) entrichtet.

Es stellt sich folgender Erschliessungszustand für beide Grundstücke dar:

- Strassenerschliessung: das Grundstück Fl.Nr. 908/6 wird von der Erschliessungsstrasse - Katzenbergstrasse - aus verkehrstechnisch erschlossen. Absolute Beträge zu den anrechenbar entrichteten Erschliessungsbeiträgen konnten nicht erreicht werden.
- Kanalerschliessung : alle 3 Grundstücke sind an das Kanalnetz der Stadt Cham angeschlossen. Für das damalige Gesamtgrundstück mit 1.662 m² Grundstücksfläche wurden umgerechnet 1,54 €/m² veranlagt und entrichtet.
- Wasserschliessung : alle 3 Grundstücke sind an das Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Cham angeschlossen. Absolute Beträge zu den anrechenbar entrichteten Erschliessungsbeiträgen konnten nicht erreicht werden.

Die 3 Grundstücke, Fl.Nrn. 908, 908/7 und 908/6 können, können in Bezug auf die Erschliessungen als wirtschaftliche Einheit betrachtet, und abgabenrechtlich (ebf) als voll erschlossen angesehen werden. Eine verkehrstechnische Erschliessung ist für die Grundstücke, Fl.Nrn. 908 und 908/7 wegen der Grundstücksteilung nicht gegeben.

Folgende Grundstücksqualitäten sind deshalb für die 3 Grundstücke festzustellen:

Bebaute Grundstücke in Wohngebietslage, in abgabenrechtlich voll erschlossenem Zustand.

Baugenehmigungen:

Von der der Stadtverwaltung Cham wurden zu den 3 Grundstücken folgende Baugesuche mit Plananlagen übermittelt:

- Neubau einer Gartenstützwand – genehmigt am 28.08.1974 (= jetzt Raum 2 im Anbau Wohnhaus Norden (W3) auf Fl.Nr. 908/7),
- Anbau eines Zimmers mit Werkraum an das Wohnhaus – genehmigt am 18.01.1980 (= jetzt Raum 1 im Anbau Wohnhaus Norden (W3) auf Fl.Nr. 908/7, jedoch 2-geschossig),
- Anbau von Abstell- und Lagerräumen an das bestehende Wohnhaus – genehmigt am 13.02.2008 (= jetzt Raum 1 im Anbau Wohnhaus Norden (W3) auf Fl.Nr. 908/7, jedoch 2-geschossig).

Zum Wohnhausbau 1933 und zum eingeschossigen Anbau an das Wohnhaus nach Süden (W4) konnten keine Baugenehmigungsunterlagen erreicht werden.

Die Bewertung unterstellt die Genehmigungsfähigkeit dieser Bauwerke.

¹ BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 16.07.2021

² KAG - Kommunalabgabengesetz

Stellplätze:

Garagen, Carports, o.ä. Stellplatzgebäude sind auf den 3 Grundstücken nicht vorhanden. Mit dem Ausbau der Katzberger Strasse wurde augenscheinlich eine Parkbucht für 2 Stellplätze auf Fl.Nr. 908/6 erstellt

Altlasten / Denkmalschutz / Biotope:

Nach Angabe der Stadtverwaltung sind hierzu keine Erhebungen oder Einflüsse auf die Bewertungsgrundstücke bekannt.

2.1.1.2 Lagemerkmale

Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

Ort:

Die Stadt Cham ist das Zentrum des gleichnamigen Landkreises in der Oberpfalz. Die geschichtsträchtige Stadt ist am steil ansteigenden Nordufer einer Flusssschleife des Regen angesiedelt. Das weitläufige Regental ist Teil des Naturpark Oberer Bayerischer Wald.

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich an der Westflanke des nördlich vom Stadtkern liegenden Kalvarienberges (464 m ü. N.N.), gut 1,2 km von der Stadtmitte entfernt.

→ siehe Anlagen 1 - 3



Verkehrslage:

Cham ist Knotenpunkt von 3 Bundesstrassen. Die B85 verbindet Cham mit Niederbayern bis nach Passau. Die B22 führt in die Oberpfalz Richtung Weiden. Mit der B20 wird Cham über Furth i. W. mit Tschechien und nach Westen mit dem Gäuboden Richtung Straubing verbunden. Über die B20 ist der nächstliegende Anbindepunkt an die A3 - Passau Regensburg in Steinach in ca. 36 km Entfernung erreichbar. Zur A93 besteht Anschluss in Regensburg (ca. 32 km).

Cham ist Haltepunkt der Oberpfalzbahn in die Richtungen Lam und Regensburg.

Die 3 zu bewertenden Grundstücke liegen hangseitig nordöstlich an der Katzberger Strasse. Die Fl.Nr. 908/6 schliesst direkt an diese Strasse an.

→ siehe Anlagen 1 - 3

Struktur:

Die Stadt Cham ist wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt der weitläufigen Region im gleichnamigen Landkreis. In Cham sind überwiegend mittelständische Betriebe und Dienstleister angesiedelt. Der Tourismus spielt eine untergeordnete Rolle im wirtschaftlichen Geschehen in der Stadtregion. Alle Infrastruktureinrichtungen, die einen zeitgerechten Lebensstandard gewährleisten, sind in Cham vorhanden.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !

Gemeindedaten:

Stadt Cham	2018	2021	2022
Einwohner	16.796	17.053	17.029
Bestand an Wohngebäuden	4.682	4.838	4.872
Wohnungsbestand insgesamt	8.539	8.876	8.949
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	3.152	3.301	3.343
Angebote Gästebetten	784	753	739
Gästeübernachtungen	114.757	91.875	90.515

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:

Örtliche Erhebungen sind für die Stadt Cham erst seit 2009 bekannt. Die aktuellen Daten prognostizieren eine, für die gesamte ostbayerische Region zutreffende Abwanderung und schleichende Überalterung auch für die Stadt Cham. Diese Zukunftsmerkmale sind jedoch nicht so stark ausgeprägt wie in den umliegenden ländlichen Gemeinden. Die Region um die Stadt Cham zählt zu den strukturschwächeren Bereichen im Siedlungsraum entlang der Grenze zu Tschechien. Die Kaufkraft in der Region ist deshalb vergleichsweise gering.

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Stadt Cham:

Bevölkerung insgesamt	2019	16.990
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	16.800
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	16.600
Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		-2,2
unter 18-Jährige		-3,1
18- bis 40-Jährige		-10,2
40- bis 65-Jährige		-11,9
65-Jährige und Ältere		22,7
Durchschnittsalter in Jahren		
	2019	45,2
	2039	47,2
Jugendquotient		
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2019	29,8
	2039	32,3
Altenquotient		
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2019	38,4
	2039	53,1
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2019	67,2
	2039	85,4
Billeter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter) Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2019	-0,8
	2039	-0,9

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

Lagequalität:

Die 3 Bewertungsgrundstücke befinden sich in einer bevorzugten Wohnlage in der Stadt Cham. Die erhöhte Lage mit der Fernsicht und das bergseitige bewaldete Hinterland des Kalvarienberges begründen diese sehr gute Wohnqualität. Lediglich die vorhandene Grundstücksteilung und das nahe Krankenhaus mit Hubschrauberbetrieb (Notfallkrankenhaus) mindern diese gute Grundstücksqualität.

2.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten

Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	- erhöhte Lage mit Fernsicht - wegen Grundstücksteilung sehr kleines Grundstück = Grundfläche Wohnhaus - deutliche Südwesthanglage - talseitige Erschliessung über Nachbargrundstücke
Grundstücksbebauung	- Wohnhaus E + I, voll unterkellert (Hanggeschoss), Dachboden nicht ausgebaut, Massivbau, Bj. ca. 1933, Massiv-/Holzbalkendecken, Walmdach, Bituschindeldeckung - GRZ Bestand = 1,00 - GFZ Bestand = 2,00
Bebauung/Nutzung der Umgebung	- Wohnanwesen nordwestlich, südwestlich und talseits anschliessend - weitläufige bewaldete Westhangflächen im Osten - Unfallkrankenhaus mit Hubschrauberbetrieb ca. 200 m südlich
Erschliessung	- Zugang und Zufahrt talseitige aus Südwesten über Nachbargrundstück - Kanalanschluss an städtisches Kanalnetz über Nachbargrundstück - Wasseranschluss an Leitungsnetz der Stadtwerke Cham über Nachbargrundstück - Stromanschluss an überörtlichem Stromversorgungsnetz über Nachbargrundstück

2.1.1.4 Grundstücksbeschreibung – Fl.Nr. 908:

Das zu bewertende Grundstück umfasst die Grundfläche des aufstehenden Wohnhauses. Dieser Grundstückszuschnitt ist durch die Grundstücksteilung im Jahr 1988 entstanden. Alle 3 Grundstücke gehören zwei Eigentümern/-innen. Erschliessungstechnisch bezogene grundbuchliche Festsetzungen wurden deshalb nicht vereinbart. In Bezug auf die vorhandenen Erschliessungsanlagen steht die Grundstücksfläche in Abhängigkeit von der Nachbar-Flurnummer 908/6.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

NW – SO – Richtung : ca. 8,50 m
SW – SO – Richtung : ca. 10,50 m

Grundstücksgrösse : 83 m² laut Liegenschaftskataster und Grundbuch
Die Grundstücksfläche weicht geringfügig wegen der Auf-/Abrundung auf ganze m² von der ermittelten Grundfläche des Gebäudes mit 84,11 m² ab.

→ siehe Anlagen 2 + 3 + Bilder 1 - 8 !

2.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.1.2.1 Wohnhaus

Nach Angabe der Miteigentümer wurde das Wohnhaus etwa 1933 errichtet. Die Architektur der Kleinstadtvilla bestätigt dieses Baujahr.

Das zweigeschossig errichtete Wohnhaus mit 2 kleinen Wohnungen und einem Hanggeschosskeller mit Granitvorsatz ist in Massivbauweise errichtet und mit einem Walmdach gedeckt. An der Nordwestecke ist ein Eckerker angebaut, der sich über das KG und das EG erstreckt. Das gesamte Gebäude ist überwiegend in seinem ursprünglichen Zustand vorhanden. Seit seiner Erstellung sind erkennbar folgende Modernisierungen durchgeführt worden:

- ca. 1967: Ausbau der Bäder im KG
- ca. 2005 – 2008: Modernisierungen im W2 im EG mit Erneuerung Bodenbeläge, Einbau einiger KS-Fenster mit Isolierverglasung, Erneuerung der Innenanstriche, E-Konvektorheizung, Innentüren überarbeitet
- ca. 2008: Erneuerung der Dachdeckung mit Bitu-Schindeln und der Regenrinnen

Der Dachboden ist nicht ausgebaut und nur bedingt ausbaufähig. An der Südostecke ist in dem Wohnhaus das TH untergebracht, das im EG an der Südostseite über einen Treppenaufgang vom KG-Niveau zugänglich ist.

Im O b e r g e s c h o s s ist die 3-Zimmer-Wohnung W1 eingerichtet. Von der mittigen Diele aus sind alle Räume erreichbar.

Das E r d g e s c h o s s beherbergt die 3-Zimmer-Wohnung W2. Sie ist analog der Wohnung W1 im OG aufgeteilt.

Das K e l l e r g e s c h o s s wird, nach Angabe des Miteigentümers von 2 Wohnungen genutzt. Der südwestliche Teil, der einen Aussenzugang hat, wird mit der Wohnung W2 im EG genutzt. Das später eingebaute Bad ist nicht mehr funktionsfähig wiederherstellbar. In dem Vorraum und dem Kellerraum sind Bauschäden an der Ziegelgewölbe-Trägerdecke und an den Wandflächen feststellbar. Der hangseitige Bereich, der vom TH aus zugänglich ist, wird von der Wohnung W3 im nördlichen Anbau mitgenutzt. Es sind ein Bad, ein Abstellraum und ein innenliegender Raum im Wohnhausbereich vorhanden.

→ Raumaufteilung siehe Anlagen 4 - 7 !

Wärmeschutz:

Es liegt kein Energieausweis / -berechnung für das Wohngebäude vor. Die wenigen durchgeführten Modernisierungen lassen keine Verbesserungen in Bezug auf den Wärmedämmstandard erkennen, die über die Ausbildungen der einzelnen Bauteile zum Zeitpunkt ihrer Errichtung hinausgehen.

Der vorhandene Wärmeschutz weist für eine künftige Wohnnutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemässen Energieverbrauch ein starkes Defizit auf.

Gebäudeunterhalt:

Ein geordneter Gebäudeunterhalt findet augenscheinlich nur in der Wohnung W2 im EG statt. Die Wohnung W1 im OG ist stark abgewohnt. Das KG ist insgesamt stark verwahrlost.

Barrierefreiheit:

Die Wohnungen können nicht barrierefrei erreicht werden.

Schallschutz:

Schallschutzeinbauten konnten vor Ort nicht festgestellt werden. Es bestehen jedoch nur geringe Schallschutzanforderungen.

Brandschutz:

Ein Brandschutzkonzept liegt nicht vor. Brandschutzbezogene Ausbildungen insbesondere im abgeschlossenen TH, den Wänden und Öffnungen an den angebauten Aussenseiten konnten vor Ort nicht festbestellt werden. Durch die Anbauten an das Wohnhaus nach Norden und nach Süden können zusätzliche Brandschutzanforderungen vorherrschen.

Technische Daten Wohnhaus:

Lichte Raumhöhen /			
Geschosshöhen	:	KG	: ca. 2,10 – 2,25 / 2,60 m
		EG	: ca. 2,60 / 2,95 m
		OG	: ca. 2,70 / 3,00 m
Wohnfläche gesamt	:	110,30 m ²	- siehe Anlage 10
Bruttogrundfläche	:	250,03 m ²	- siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	:	813 m ³	- siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre	- Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	30 Jahre	nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Ausstattungsstandard (1980) und dem Gebäudealter

Bauteilbeschreibung Wohnhaus:

Aussenwände	KG: Mauerwerk innen verputzt, Granitsteinmauerwerksvorsatz aussen, d= 50 - 55 cm gesamt EG – OG: Mauerwerk beidseits verputzt, d= ca. 40 cm gesamt
Innenwände	Mauerwerkswände verputzt, d= 15 – 28 cm gesamt
Geschossdecken	ü. KG: Ziegelgewölbe-Trägerdecke ü. EG und OG: Holzbalkendecken mit Fehlböden
Geschosstreppen	KG-EG: Massivtreppe 2x ¼-gewendelt, Terrazzobelag, eingehaust EG-OG: Holztreppe, 2x ¼-gewendelt, gestemmt, Holzgeländer OG-Dachboden: schmale, ¼-gewendelte Holztreppe, eingehaust
Dachform / -konstr.	Walmdach mit ca. 30 ° Dachneigung / Holzpfettendachstuhl alt, Holzschalung alt,
Dachdeckung	Bitumenschindeln beschiefert
Kamine/Kaminköpfe	gemauert / verblecht
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz -	mineralischer Altputz mit Geschossgesims im OG, gestrichen, stark vermoost, Renovierungsanstrich anstehend
Deckenbekleidungen	Altputzflächen, tlw. N+F-Furnierpaneeldecken
Wandbeläge	Bäder: Fliesen raumhoch, WCs: Fliesen h= 1,20 m
Fensterelemente	überwiegend Holz-2-Scheibenfenster, einfach verglast, Kittfugen, gestrichen, im W2 tlw. KS-fenster, weiss mit Isolierverglasung, Bj. 1998 und 2007
Bodenbeläge	KG: Ziegelpflaster-/ Steinzeug- Spaltplatten- und Mosaikfliesenbeläge EG + OG: Laminat- und Mosaikfliesenbeläge Dachboden: Holzdielen N+F-Belag, alt
Türen	Holztüren in Holztürzargen, tlw. überarbeitet, tlw. unvollständig Haustüre: Holzstocktüre, alt
Sanitär	Bad W1 – OG: Bw, weiss, eingemauert mit Duschgarnitur, Falt-Duschwand / WT, weiss, EHM WC W1 – OG: Stand-WC, weiss, a.P. Spülkasten / HWB, weiss, KW Bad W2 – EG: Bw, weiss, eingemauert mit Duschgarnitur, WT, weiss, ZGA → siehe Bild 16 WC W2 – EG: HWC, weiss, u.P. Spülkasten → siehe Bild 18 Bad W3 – KG: Stand-WC, weiss, a.P. Spülkasten/ Du., weiss, eingemauert, Duschgarnitur mit Seitenablage / WT, weiss, ZGA / WM-Anschlusss → siehe Bild 20
Heizung	Küchen: Sanitäranschlüsse
Elektro	W1 + W2 mit E-Konvektoren + Feststofföfen Einfache wohnnutzungsbezogene Ausstattung

2.1.2.2 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.

A u s b a u r ü c k s t ä n d e sind Defizite im und am Gebäude, innen und aussen. Es wird angenommen, dass alle 3 Parameter, bei einer Veräusserung vom Erwerber, als vom Normalzustand negativ abweichend, beurteilt werden.

Bei erkennbaren Bauschäden und Schadensbeseitigungsmassnahmen werden Vorbehaltsbeträge eingerechnet, deren Kostenansätze von durchgeführten Sanierungsmassnahmen abgeleitet werden. Genauere Kostenermittlungen können aus der einmaligen Besichtigung und ohne Bauteilöffnungen nicht durchgeführt werden.

Wohnhaus:

- Renovierungsanstrich aller Putz- und Holzflächen aussen wegen starker Überalterung mit Rissesanierung, Neuverfugung Granitsteinsockelflächen, einschliesslich Gerüste - ca. 280 m²
→ siehe Bilder 1 + 4 + 5 + 7 + 8
- statische und optische Sanierung des Ziegelgewölbereiches an der Südwestecke des Wohnhauses im KG (Vorraum Bad) - Vorbehaltsbetrag: 3.000,- €
→ siehe Bild 24
- Revitalisieren des Kellerraumes, einschl. egalisieren der Wassereinbruchstellen, der Putzflächen wegen Salpeterbelastung und Einbau eines neuen Bodenbelages
→ siehe Bilder 22 + 23
- Rückbau der Einrichtungen im Bad im KG wegen Überalterung und Ausbau des Raumes zu einem Kellerlagerraum
→ siehe Bild 25
- Revitalisieren der Räume zur Whg. W3 (Raum 3, Bad W3 und AR W3)
→ siehe Bild 20
- Räumen des Dachbodens und Einbau eines Bodenbelages mit WD zum Erreichen des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdämmstandards
- Revitalisieren der gesamten Wohnung W1 im OG wegen starker Überalterung und wegen starker Abnutzung mit Neuausstattung der Sanitärräume
- Ertüchtigen aller alten Fenster- und Fenstertürelemente zum Erreichen der Dichtigkeit zu einem vertretbaren Heizenergieverbrauch

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Wohnhaus	=	58.000 €
---	---	-----------------

2.1.2.3 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.

Vor Ort wurden keine derartigen Bauteile festgestellt. Das kleine überalterte Vordach über dem Eingang im EG hat erkennbar keinen Zeitwert.



2.1.3 Aussenanlagen

Da aufgrund der Grundstücksteilung die Grundfläche des Wohnhauses zugleich die Grundstücksfläche darstellt, sind keine baulich gestalteten Aussenanlagen vorhanden.

2.1.4 Nutzungsperspektive

Das Wohngebäude wurde ursprünglich als Wohngebäude mit 2 abgeschlossenen Wohnungen konzipiert und als solches bisher entsprechend genutzt.
Von dieser Wohnnutzung kann auch künftig ausgegangen werden.

2.2 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 bzw. den Ergebnissen 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** (§ 24 ImmoWertV), einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV), ist geeignet, wenn Vergleichspreise und/oder Vergleichsfaktoren in ausreichender Zahl und hinreichend übereinstimmender Grundstücksmerkmale vorliegen, z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, etc.. Das Vergleichswertverfahren soll bei der Ermittlung von Verkehrswerten bebauter Grundstücke, bzw. dem Bodenwert bebauter und unbebauter Grundstücke, mit einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen die Vergleichbarkeit sicherstellen.

Das **Ertragswertverfahren** (§ 31 ImmoWertV) ist vor allem für Grundstücke geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentabilität gehandelt werden, z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien, etc.. Zur Sicherstellung der fachgerechten Ermittlung der Ertragswerte wurde das Ertragswertverfahren eingeführt. Es gibt die Ermittlung des Ertragswertes nach marktgerechten und einheitlichen Grundsätzen vor. Zudem ist die Ableitung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes darin festgelegt. Die marktüblich erzielbaren Erträge² sind fachgerecht zu ermitteln.

Für die Wertermittlung ist das **Sachwertverfahren** (§ 35 ImmoWertV) maßgeblich, wenn Eigennutzungsabsicht zu unterstellen ist, oder Mietobjekte im betroffenen Bereich nicht zur Verfügung stehen. Das Sachwertverfahren versteht sich als eine einheitliche Vorgabe zur modellkonformen Ableitung der notwendigen Daten vorgibt. Die Ableitung von Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) ist darin ebenfalls geregelt.

Verfahrenswahl:

Direkte Vergleichswerte zu den Boden- und dem Gebäudewerten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als Wohnhaus mit 2 abgeschlossenen kleinen Wohnungen kann das Bewertungsobjekt als Sachwertobjekt, aber auch als Ertragswertobjekt eingestuft werden. Beide Werte werden rechnerisch untersucht und die Ergebnisse sachverständig gewichtet zur Verkehrswertableitung herangezogen.

¹ ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021

² für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbare m²-Mieten, auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen, wie Mietspiegel, örtliche Presse, Maklerauskünfte oder eigene Erfahrungswerte.

2.3 Bodenwert

Allgemeine Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwerte:

In der Richtwertliste des Landkreises Cham sind im Gemeindegebiet der Stadt Cham mehrere Richtwertgebiete aufgeführt. Zum angegebenen Zeitraum ist in der zutreffenden Bewertungszone nachfolgender Bodenrichtwert, einschliesslich Erschliessungskosten nach BauGB und KAG, veröffentlicht.

Bodenrichtwert zum 01.01.2024:

Gemeinde:		Stadt Cham				
Bodenrichtwert-Nr.	Gemarkung	BRW - Zone	Bodenrichtwert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungszustand	Erschliessung
1160055	Cham	Cham	190,00	Wohnbauflächen	baureifes Land (B)	ebf erschliessungsbeitragsfrei

Die Bodenrichtwertliste zeigt die Bodenpreissituation in dem Auswertungszeitraum der Jahre 2022/2023. Den Richtwerten sind keine Bezugsgrundstücke zugeordnet, so dass kein direkter Vergleich angestellt werden kann. Die Anzahl der Verkäufe ist nicht angegeben.

Das Richtwertgebiet umfasst die Wohnbauflächen an der Südwestflanke des Kalvarienberges entlang der Katzberger Strasse, dem Katzberger Weg und der August-Holz-Strasse. Er stellt den mittleren nutzungsbezogenen Lagewert in dem homogenen Richtwertgebiet dar.

Die jüngere Preisentwicklung, die Lage im Richtwertgebiet, die Grundstücksgrösse, die vorhandene Bebauung und eventuell wertbeeinflussende Grundstücksbelastungen müssen mit Zu- und Abschlägen bei der Bodenpreisfindung berücksichtigt werden.

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	190,00 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2024 bis 24.10.2024	2% =	3,80 €/m ²
• Lageanpassung im Ort - ruhige Wonlage	5% =	9,50 €/m ²
• Grundstücksgrösse: Bebaute Fläche = Grundstück	10% =	19,00 €/m ²
• Grundstücksnutzung: Abhängigkeit von Nachbargrundstücken	15% = -	28,50 €/m ²
• Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²

angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	193,80 €/m ²
--	---	-------------------------

Andere Vergleichspreise:

Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Cham wurde aus einer Auswahl von Kaufpreisen ähnlicher Grundstücke im Ortsbereich von Cham fünf aktuelle Kaufpreise mitgeteilt. Nach genauer Prüfung konnte weder der Kaufpreis des direkt südöstlich anschliessenden Nachbargrundstückes, noch die vier übrigen Kauffälle zum Vergleich herangezogen werden. Somit muss der Bodenpreis ausschliesslich vom Bodenrichtwert abgeleitet werden.

Objektbezogene Bodenwertverhältnisse:

Aufgrund der Grundstücksgrösse und seiner Bebauung kann der o.a. Vergleichsbodenpreis auf die gesamte Grundstücksfläche angesetzt werden.

Bei der Bodenpreisfindung sind zudem die lagespezifischen Merkmale noch zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem üblichen Bewertungsrahmen zu beurteilen.



An Merkmalen sind aufgefallen:

- Lage, hier: erhöhte Lage mit Fernsicht : bis + 10%
- Immissionen, hier: Lärmimmissionen aus nahem
Hubschrauberlandeplatz (Unfallkrankenhauses) : bis - 20%
- Nutzung, hier: vorhandene Bebauung : bis - 5%

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

Bodenpreis Grundstücksfläche Fl.Nr. 908:

- abgeleiteter Bodenpreis mit Erschliessung = 193,80 €/m²
- Zuschlag für erhöhte Lage mit Fernsicht 10% = 19,38 €/m²
- Abschlag wegen Immissionen aus Hubschrauberlandeplatz
beim nahen Unfallkrankenhause 5% = - 9,69 €/m²
- Abschlag wegen bestehender Bebauung 5% = - 9,69 €/m²

Bodenpreis Grundstücksfläche Fl.Nr. 908	=	174,42 €/m ²
gerundet	=	<u>174,40 €/m²</u>

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr. 908 - Gemarkung Cham:	83 m ² x 174,40 €/m ²	=	14.475 €
		=	14.475 €
	gerundet	=	<u>14.500 €</u>

2.4 Sachwert

Sachwert Wohnhaus:

Normalherstellungskosten - NHK 2010 ImmoWertV 2021

Die Gebäudesachwerte der zwei Gebäudeteile, Wohnhaus und Garage 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 (Anlage 4 ImmoWertV 2021) herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die bezogen auf ein Index-Basisjahr (2010), in der zutreffenden Immobilienwertverordnung veröffentlicht sind.

Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 3 der ImmoWertV 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: **Typ 1.12** – freistehendes Einfamilienwohnhaus E+I, voll unterkellert, DG nicht ausgebaut
Die Unterkellerung als Hanggeschoss wird mit einem Zuschlag von 5% zum Kostenkennwert berücksichtigt.

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 August 2024: **184,0 Wohngebäude** (2010 = 100)

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes : 80 Jahre
→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für EFH/ZFH/MFH : 80 Jahre

Die Restnutzungsdauer von Immobilien ergibt sich üblicherweise aus der Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Alter. Wegen des hohen Alters der Grundbausubstanz wird als Grundlage der Ausstattungsstandard des Wohnhauses aus ca. 1980 herangezogen. Diese Einschätzung fusst auf den Feststellungen vor Ort.

Daraus ermittelt sich folgende Gesamt- und Restnutzungsdauer:

- Wohnhaus: GND = 80 Jahre / RND = **30 Jahre**

Alterswertminderung - AWM:

Nach den Vorgaben der Berechnungen zur ImmoWertV 2021 (NHK 2010) ist die Alterswertminderung modelkonform linear (=Alter / GND) einzurechnen.

noch Sachwert Wohnhaus:

Beim Wohnhaus können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Berechnung nicht dargestellt !

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Berechnung nicht dargestellt !

Berechnung nicht dargestellt !



Zusammenstellung der Sachwerte:

Fl.Nr. 908 - Gemarkung Cham:

Wohnhaus	=	113.200 €
vorläufiger Wert der baulichen Anlagen	=	113.200 €
Zeitwert der Aussenanlagen	siehe Ziff. 2.1.3 =	0 €
Zwischensumme	=	226.400 €
Bodenwert Fl.Nr. 908 - Gemarkung Cham	siehe Ziff. 2.3 =	14.500 €
Vorläufiger Sachwert	=	240.900 €

Marktanpassung des Sachwertes:

Entsprechend § 14 der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Sachwert dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist die Einrechnung von Marktanpassungsfaktoren vorgesehen, die vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln und zu veröffentlichen sind. Diese Sachwertfaktoren werden aktuell, bzw. in Bezug auf den Wertermittlungsstichtag vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham im Grundstücksmarktbericht 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 54 Verkäufen aus 2022 bis 2023 zugrunde. Dieser ermittelt sich nach der Formel zur Trendlinie $y = -0,189 \ln(x) + 3,4278$ / $R^2 = 0,1249$

Mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert ergibt sich demnach im Vergleich aus 2022 - 2023 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser durch Eintrag in die Trendlinie ein Sachwertfaktor von 1,08. Aus Befragungen von örtlich tätigen Immobilienmaklern kann für diese Immobilienart in der ländlichen Region ein Schwertfaktor von durchschnittlich 1,02 abgeleitet werden. Als Plausibilisierung kann noch folgender Ansatz gelten:

Sprengnetter¹ veröffentlicht ein auf Deutschland bezogenes Gesamtsystem mit Stand 2015 (zur NHK 2010) in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert und Bodenwertrniveau. Vergleichend kann für freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Bodenpreisliveau (ebf) von ca. 190,- €/m² und einem vorläufigen Sachwert von ca. 250.000,- € ein Sachwertfaktor von ca. 0,98 herangezogen werden. Da dieser Faktor aus Daten aus dem gesamten Bundesgebiet abgeleitet wurde, ist dieser nur bedingt auf das Bewertungsobjekt übertragbar.

Der Berechnung wird deshalb ein frei eingeschätzter, bzw. aus beiden o. a. Wertansätzen gemittelter Marktanpassungsfaktor von gerundet **1,05** zugrunde gelegt.

Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:

vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung	=	240.900 €
• aus Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses abgeleiteter mittlerer Sachwertfaktor		
Landkreis Cham - aus 54 Kauffällen aus 2022 - 2023	=	1,09
• Anpassung an die zum Wertermittlungsstichtag zutreffende Marktakzeptanz in Bezug auf den o.a. Sachwertfaktor nach Maklerauskünften, eigener Markt- kenntnis, etc. für EFH/ZFH - frei geschätzter Sachwertfaktor ¹		
	=	1,02
daraus sachverständig abgeleiteter Sachwertfaktor	=	1,05
vorläufiger, marktangepasster Sachwert	=	253.630 €
gerundet	=	254.000 €

¹ vgl. Lit.: Sprengnetter - Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen

Sachwert-Marktanpassungsfaktoren - Referenzsystem 2015 - EFH/ZFH -Ziff. 3.03/4.2/17 Tab. 4.2.8

Faktor gerundet: 0,98

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.

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.

Beim Bewertungsobjekt sind folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet		=	254.000 €
abzüglich			
• Baumängel, Schäden u. Ausbaurückstände	siehe Ziff. 2.1.2.2	= -	58.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.1.2.3	=	0 €
		Zwischensumme	= 196.000 €
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
- gut gängige Gesamtimmobilie - in Sachwertfaktor berücksichtigt (+/-)			
- Nutzungsdefizit und Einschränkung bei der Marktgängigkeit wegen Anbauten an 2 Gebäudeseiten auf Nachbargrundstücken (-)			
- Nutzungsdefizit: fehlende Stellplätze auf dem Grundstück (-)			
- Nutzungsdefizit: keine barrierefrei zugängliche Wohnungen (-)			
- hohes Mängel- und Kostenrisiko wegen Bauweise mit hohem Mängelrisiko, z.B. KG- Aussenwände mit Granitvorsatz, ca. 90 Jahre alte Grundbaubsubstanz, etc. (-)			
- deutlich negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wärmeschutzstandard des beheizten Gebäudes, z.B. zu geringe Dachdeckendämmung, tlw. undichte und überalterte Fenster, Bauweise mit zahlreichen Wärmebrücken, unzureichende Dämmung gegen Erdreich, fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes aus erneuerbaren Energien, etc., in Bezug auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben aus dem GEG (ENEV) (-)			
daraus abgeleiteter Abschlag:	196.000 € x 25%	= -	49.000 €
		=	147.000 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet		=	147.000 €

2.5 Ertragswert

Für die vorhandene Nutzung mit 2 abgeschlossenen Wohnungen auf dem kleinen zu bewertenden Grundstück wird der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage des Rohertrages und des Bodenwertes ermittelt. Es werden die normierten Ertragswertverfahren unterschieden nach

- dem Allgemeinen Ertragswertverfahren,
- dem vereinfachten Ertragswertverfahren, und
- dem periodischen Ertragswertverfahren

Bei Wohnimmobilien wird üblicherweise das Allgemeine Ertragswertverfahren angewandt. Aus der Summe des aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag, der vorab um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Bodenwertverzinsung) vermindert wurde, und dem Bodenwert ergibt sich demnach der vorläufige Ertragswert.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

vEW = vorläufiger Ertragswert
RE = Reinertrag
BW = Bodenwert
LZ = Liegenschaftszinssatz
KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor)

Die Summe der monatlich ortsüblich erzielbaren Monatskaltmieten ergibt den Rohertrag. Der Reinertrag ergibt sich aus der Differenz Rohertrag (§18 ImmoWertV) – anteilige Bewirtschaftungskosten.

Bestandsmieten / Ortsübliche Mieten:

Daten zu Mieterträgen aus dem Objekt liegen nicht vor, da die Wohnung W1 im OG unentgeltlich genutzt wird und die Wohnung W2 im EG bisher nur eigengenutzt war.

Mietspiegel oder sonstige örtliche Erhebungen zu Mietpreisen sind nicht bekannt. In Städten mit ländlichem Umfeld wird die Höhe des Mietzinses überwiegend bezogen auf die Monatskaltmiete festgelegt. Diese ist bei Wohnungen mit unterschiedlichen Grössen in der Region in folgenden Preisspannen einzustufen:

- Wohnungen mit 50 - 75 m² Wohnfläche 250,- bis 450,- €/Monat
- Wohnungen mit 75 - 100 m² Wohnfläche 350,- bis 650,- €/Monat
- Wohnungen mit 100 - 125 m² Wohnfläche 450,- bis 600,- €/Monat
- Wohnungen mit 125 - 150 m² Wohnfläche 550,- bis 850,- €/Monat
- Wohnungen mit mehr als 150 m² Wohnfläche 800,- und mehr €/Monat

Für die kleine Wohnung W1 im OG ohne Aufzug und ohne Balkon oder Terrasse ist ortsüblich ein angemessener Mietansatz von 350,- bis 450,- €/Monat anzunehmen.

Der Kaltmietenansatz für die etwa gleichgrosse Wohnung W2 im EG liegt ebenfalls in der o.a. Preisspanne.

Verwaltungs-, Bewirtschaftungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten:

Die Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zur zulässigen Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten, die berücksichtigt werden können, umfassen

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis, und
- die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Eine Ableitung von absoluten Kostenansätzen aus vorhandenen Daten ist nicht möglich. Die anteiligen Bewirtschaftungskosten werden nach den fiktiv angenommenen Nutzungen im Gebäude untersucht.

Wohngebäude werden entsprechend der ImmoWertV und Anlehnung an die BelWertV¹ und dem Bewertungsgesetz absolute und prozentuale Ansätze für die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) dargestellt. Diese Ansätze sind mit den Ansätzen im Wohnmietmarkt am besten vergleichbar. Zum Jahr 2024 sind veröffentlicht.

Bewirtschaftungskosten

nach Anl. 3 ImmoWertV / Anl. 1 BelWV / gem. Anl. 23 zu § 187 BewG

		W1	W2
Verwaltung	351 €/Jahr	351,00	351,00
Instandhaltung	13,8 €/m ²	768,66	753,48
Mietausfallwagnis	2%	96,918	98,28
Betriebskosten		umgelegt	umgelegt
Bewirtschaftungskosten in €/Jahr		1.216,58	1.202,76
= % -Anteil am Rohertrag		24,76	24,48

Liegenschaftszinssatz

Die Feststellung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes für das Wohnanwesen ist anhand von, vom zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen Liegenschaftszinssätzen vorzunehmen. Da dieser im Landkreis Cham nur für Eigentumswohnungen veröffentlicht wird, ist die Fachliteratur heranzuziehen. Hierzu sind die folgenden Aussagen am zutreffendsten:

- EFH /ZFH-Grundstücke in nicht ländlichen Gemeinden : 1,5 - 2,0 %
- Mietwohngrundstücke in nicht ländlichen Gemeinden : 3,5 - 5,0 %

Wegen des zum Wertermittlungsstichtag üblich hohen wirtschaftlichen Risikos bei einer fiktiven Vermietung wird ein zutreffender Liegenschaftszinssatz von **3,0%** eingerechnet.

Restnutzungsdauer

Die Restlebensdauer des Gesamtanwesens wird analog dem Sachwert zum Wohnhaus bei Vermietung mit 30 Jahren angenommen.

Berechnung nicht dargestellt !

Vorläufiger Ertragswert gerundet = **150.200 €**

Marktanpassung des Ertragswertes:

Entsprechend den Vorgaben des § 14 der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Ertragswert üblicherweise nicht dem Grundstücksmarkt anzupassen. Es liegen deshalb auch keine Marktanpassungsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses vor.

¹ BelWertV – Beleihungswertverordnung vom 12.05.2006, zuletzt geändert am 16.09.2009



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Es sind analog dem Sachwert alle besonderen objektspezifischen Merkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert - gerundet		=	150.200 €
abzüglich			
• Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände	siehe Ziff. 2.1.2.2	= -	58.000 €
• zzgl. Besondere Bauteile	siehe Ziff. 2.1.2.3	=	0 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten			
besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		=	<u>92.200 €</u>

2.6 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 den Ziff 2.2 erwähnt leitet sich der Verkehrswert von eigengenutzten und auch vermieteten Wohnanwesen vom Sach- und dem Ertragswert ab. Demnach ist der Wert eines Grundstückes auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und damit auf das aktuelle Marktgeschehen abgestimmt zu ermitteln. Die Marktanpassung wurde beim Sachwert durch das Betrachten von Wertvorstellungen eines fiktiven Käufers gedanklich nachvollzogen und bereits eingerechnet.

Folgende Rechenergebnisse dazu wurden festgestellt:

Sachwert	siehe Ziff. 2.4	=	147.000 €
Ertragswert	siehe Ziff. 2.5	=	92.200 €

Der ermittelte Sachwert stellt den Wert des Grundstückes und den Wert der aufstehenden Gebäude dar. Der Ertragswert wiederum spiegelt die untersuchte Verwertbarkeit der Immobilie zu den derzeit ortsüblichen Mieten und Pachten wider. Es ist eine übliche Wertdifferenz (39%) zwischen beiden Werten feststellbar.

Für die Verkehrswertermittlung des Grundstückes mit den Anbauten auf Nachbargrundstücken ist festzulegen, zu welchem Wert ein fiktiver Käufer die Immobilie erwerben möchte.

Die Untersuchung des Sachwertes ergibt einen für den vorhandenen Umfang üblichen Substanzwert.

Bei der Ertragswertermittlung wurden die fiktiven Mieten über die angenommenen ortsüblichen Kaltmietansätze ermittelt. Sie führen zu einem, gegenüber dem Sachwert deutlich geringeren Ertragswert.

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

Das Bewertungsobjekt stellt zwar, aufgrund seiner Wohnnutzung teilweise durch die Eigentümer, ein Sachwertobjekt dar. Wegen der gegebenen Vermietbarkeit von 2 abgeschlossenen Wohnungen wurde der Ertragsaspekt untersucht. Der Ertragswert stellt demnach ein Ertragsrisiko dar, welches ein fiktiver Käufer eingeht und entsprechend beurteilt. Zur Wertbestimmung dieses Risikos ist abzuwägen zu welchem Prozentsatz er dieses Risiko aus der Differenz zwischen Sach- und Ertragswert eingeht. Beim Bewertungsobjekt ist eine ausgeglichene Akzeptanz dieses Risikos anzunehmen. Dies ist mit der anzunehmenden Eigennutzung einer Wohnung und der Vermietung der 2. Wohnung begründet.

Akzeptanzstufen		Wertung der Akzeptanz	
	ohne Akzeptanz	0%	
	geringe Akzeptanz	25%	
	ausgeglichene Akzeptanz	50%	= Bewertungsgrundlage
	hohe Akzeptanz	75%	
	vollständige Akzeptanz	100%	
Gewichtung		50%	
Sachwert	siehe Ziff. 2.4	=	147.000 €
Ertragswert	siehe Ziff. 2.5	=	92.200 €
Differenz	ca. 37%	=	54.800 €
Akzeptanz des Risikos aus der Differenz von Sachwert zu Ertragswert			
Sachwert zu Ertragswert			
92.200 € +	54.800 € *	50%	= 119.600 €
abgeleiteter Verkehrswert	gerundet	=	120.000 €

2.7 Bewegliche Gegenstände

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

Vor Ort wurden keine derartigen Gegenstände festgestellt.

3 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 908/7 Gemarkung Cham

3.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

3.1.1 Grundstücksmerkmale

3.1.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Cham, Band 127, Blatt 4557.

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	2
Gemarkung	Cham
Flurst.	908/7
Wirtschaftsart und Lage	Bei Katzberger Strasse; Schupfen, Gebäude- und Freifläche
Grösse	823 m ²

Erste Abteilung:

lfd. Nr. / Eigentümer	Angaben über Eigentümer werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht dargestellt.
-----------------------	--

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	2
lfd. Nr.	1
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- Az: 1K 58/24); eingetragen am 24.07.2024.

Dritte Abteilung:

keine Einträge

Katasterangaben:

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

Fl.Nr.	: 908/7
Gemarkung	: Cham
Lage	: Nähe Katzberger Strasse
Fläche	: 823 m ²
Tatsächliche Nutzung	: 832 m ² Wohnbaufläche
Eigentümer	: wie Grundbuch, Abt. I

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung / Erschliessungen /-beiträge / Stellplätze / Altlasten / Denkmalschutz / Biotope:

Es gelten hierzu die Ausführungen in Ziff. 2.1.1.1 !

3.1.1.2 Lagemerkmale

Siehe hierzu die Ausführungen in Ziff. 2.1.1.2 zu Ort, Verkehrslage, Struktur, Gemeindedaten, zur demographischen Entwicklung und zur Lagequalität.

3.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten

Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	- erhöhte Lage mit Fernsicht - wegen Grundstücksteilung sehr unregelmässiger Grundstückszuschnitt - deutliche Südwesthanglage mit terrassierten Hangflächen - talseitige Erschliessung über Nachbargrundstücke
Grundstücksbebauung	- Anbau Wohnhaus Norden (W3), E, nicht unterkellert tlw. Rohbau, insgesamt mit provisorischer Pultdachabdeckung
Bebauung/Nutzung der Umgebung	- Wohnanwesen nordwestlich, südwestlich und talseits anschliessend - weitläufige bewaldete Westhangflächen hangseitig im Osten - Unfallkrankenhaus mit Hubschrauberbetrieb ca. 200 m südlich
Erschliessung	- Zugang und Zufahrt talseitige aus Südwesten über Nachbargrundstück - Kanalanschluss an städtisches Kanalnetz über Nachbargrundstück - Wasseranschluss an Leitungsnetz der Stadtwerke Cham über Nachbargrundstück - Stromanschluss an überörtlichem Stromversorgungsnetz über Nachbargrundstück

3.1.1.4 Grundstücksbeschreibung – Fl.Nr. 908/7:

Das zu bewertende Grundstück umfasst den nördlichen und östlichen Grundstücksteil der früheren Fl.Nr. 908.. Es hat einen unregelmässigen Grundstückszuschnitt. An der Nordwestseite ist der eingeschossige Anbau auf KG-Niveau des Wohnhauses auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden, der provisorisch überdacht ist. In der Südostecke des Grundstückes stehen 2 Geräteschuppen. Der Zugang zu diesen Schuppen war nicht möglich. Die Schuppen sind von aussen betrachtet als baufällig anzusehen. Die gesamte Grundstücksfläche weist eine starke Südwesthanglage auf und wurde im östlichen Bereich mit Geländestützmauern terrassiert gestaltet.

In Bezug auf die vorhandenen Erschliessungsanlagen steht die Grundstücksfläche in Abhängigkeit von der Nachbar-Flurnummer 908/6.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

NO – SW – Richtung : ca. 34 m
NW – SO – Richtung : ca. 40 m

Grundstücksgrösse : 823 m² laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

→ siehe Anlagen 2 + 3 + Bilder 1 - 13 !

3.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

3.1.2.1 Anbau Wohnhaus Norden (W3)

Aus den überlassenen Baugenehmigungsunterlagen geht hervor, dass der Anbau an das Wohnhaus auf Fl.Nr. 908 mit dem Bau einer abgewinkelten Geländestützmauer im Jahr 1974 begonnen wurde. Der eingeschossige Ausbau des Raumes 2 wurde ab 1980 ausgeführt. In den Jahren 2005 – 2007 wurden nach Südwesten der Raum 1 daran angebaut. Dieser Gebäudeteil ist derzeit als Rohbau vorhanden und provisorisch verschlossen. Raum 1 und 2 sind mit einem provisorischen Pultdach überdeckt, das mittlerweile undicht ist. Wasserbruchstellen sind deshalb im KG des Wohnhauses erkennbar.

→ Raumaufteilung siehe Anlagen 4 - 6 !

Gebäudeunterhalt:

Ein geordneter Gebäudeunterhalt findet augenscheinlich in dem ausgebauten Raum 1 seit mehreren Jahren nicht mehr statt. Der Raum 1 und die Vorfläche nach Süden sind stark mit Restbaumaterialien und Sperrmüll überlagert.

Brandschutz:

Ein Brandschutznachweis / -konzept liegt nicht vor. Aufgrund der Anbausituation direkt an der Grundstücksgrenze zum Wohnhaus bestehen erkennbare Anforderungen an den baulichen Brandschutz. Brandschutzrelevante bauliche Brandschutzausstattungen konnten vor Ort nicht festgestellt werden. Für eine künftige weitere Nutzung muss von zusätzlichen Brandschutzmassnahmen ausgegangen werden.

Technische Daten Anbau Wohnhaus Norden (W3):

Lichte Raumhöhen /		
Geschosshöhen	: KG	: ca. 2,10 – 2,28 roh / ca. 2,60 m
Wohnfläche W3 insges.	: 67,30 m ²	- siehe Anlage 11
Bruttogrundfläche	: 51,32 m ²	- siehe Anlage 8
Bruttorauminhalt	: 133 m ³	- siehe Anlage 8
Gesamtnutzungsdauer	: 80 Jahre	- Massivbauweise
Restnutzungsdauer	: 40 Jahre	entsprechend dem Herstellungsalter der Gebäudeteile und den Feststellungen vor Ort

Bauteilbeschreibung Anbau Wohnhaus Norden (W3):

Aussenwände	Mauerwerk tlw. verputzt, d= ca 40 cm gesamt Rohbauwände d= 36,5 cm
Innenwände	Mauerwerk verputzt, d= 32 cm + Rohbauwände d= 17,5 cm
Geschossdecken	Stb.- Massivdecken
Geschosstreppe	nur Deckenloch vorhanden
Dach	provisorische Pultdachabdeckung, undicht Pappeabdeckung verbraucht
Deckenbekleidungen	GK-Decke in Raum 2
Fensterelemente	Raum 2: 2 KS-Fenster, weiss mit Isolierglas
Bodenbeläge	Raum 2: Steinzeugbelag Raum 1: Rohbetonboden
Türen	Alte LM-Türen

3.1.2.2 Freilegungskosten

Die nachfolgende Auflistung bezieht sich auf die Kosten der Freilegung der Räume, die für den Erhalt und dem weiteren Ausbau notwendig sind.

Freilegungskosten:

- Revitalisieren, abdichten der Decken und ergänzen der provisorischen Pultdach-
überdachungen wegen starker Verwitterung
→ siehe Bilder 9 + 12
- Entrümpeln Raum 1 und Aussenbereich, einschl. Entsorgungskosten
→ siehe Bilder 9 + 20

Freilegungskosten Anbau Norden (W3) - gesamt	=	4.000 €
--	---	----------------

3.1.2.3 Besondere Bauteile

Definition siehe Ziff. 2.1.2.3 !

An dem Anbau wurde keine Besonderen Bauteile festgestellt.

3.1.3 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.

Aufgrund des stark verwilderten Bewuchses konnten die Gestaltungen der Freianlagen nur sehr eingeschränkt festgestellt werden.

Fl.Nr. 908/7 - Gemarkung Cham:

- Auffahrt von Katzberger Str. bis Eingangsniveau KG beim Anbau Norden mit Rampe mit Betonpflasterbelag mit beidseitigen Begleitwänden, b= ca.40 cm als Granitsteinwände sichtbare Höhe ca. 70 cm, 2-flg. Stahlrahmengittertor - Rampenlänge ca. 12 m
→ siehe Bild 3
- Gehweg um Anbau Norden mit Differenzstufen mit Platten - und Betonpflasterbelägen b= 1,30 -1,70 m mit Begleitwänden als Granitsteinwände, d= 30 - 40 cm, tlw. Betonbruchsteinwände, sichtbare Höhe ca. 60 - 130 cm - alle Flächen stark vermoost
- Spielplatzfläche im Osten mit Betonplattenbelag, stark eingewachsen - ca. 50 m²
→ siehe Bild 10
- Geländestützwand parallel zur Westgrenze als Granitwand, b= 40 cm, sichtbare Höhe ca. 70 cm - ca. 30 m, Umfang war nicht eindeutig erkennbar
- Holzlattenzaun h= ca. 1,50 m entlang Westgrenze auf Betonsockel - ca. 35 m, Umfang und Ausbildung nicht genau einsehbar
- Holzschuppen an Südgrenze mit Wellplattendeckung, nicht einsehbar, stark eingewachsen kein Zeitwert, da augenscheinlich baufällig
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit verwildertem Buschwerk auf allen unbebauten Flächen mit einzelnen Nadelbäumen - kein Zeitwert, da Rekultivierungskosten höher
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
 - kein Zeitwertansatz, da Erschliessungsanlagen gemeinsam mit Fl.Nr. 908 vorhanden sind

Zeitwert der Aussenanlagen Fl.Nr. 908/7 - gesamt

= **11.000 €**

3.1.4 Nutzungsperspektive

Der vorgefundene Anbau ist Teil des geplanten Anbaues zum Einbau der Wohnung W3 an das Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück. Nach Angabe des Miteigentümers ist geplant, dass die östlichen hangseitigen Räume im KG des Wohnhauses in die Wohnung integriert werden. Der Anbau soll insgesamt 2-geschossig erweitert ausgeführt werden.

3.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

Es gelten hierzu die Ausführungen in Ziff. 2.2 sinngemäss !

Verfahrenswahl:

Die Untersuchung der beiden Verfahren, Sach- und Ertragswert kann nicht angewendet werden. Es wird lediglich der Substanzwert, also der Sachwert untersucht.

3.3 Bodenwert

Allgemeine Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwert:

Siehe hierzu Ziff. 2.3 !

Der Bodenrichtwert muss analog Ziff. 2.3 angepasst werden.

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	190,00 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2024 bis 24.10.2024	2% =	3,80 €/m ²
• Lageanpassung im Ort - ruhige Wohnlage	5% =	9,50 €/m ²
• Grundstücksgrösse - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksnutzung: Abhängigkeit von Nachbargrundstücken	15% = -	28,50 €/m ²
• Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	174,80 €/m ²

Vergleichspreise:

Siehe hierzu Ziff. 2.3 !

Wie in Ziff. 2.3 festgestellt konnten keine weiteren Vergleichspreise gefunden werden.

Vergleichsbodenpreise:

• angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	174,80 €/m ²
Bodenpreise aus angepasstem Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	174,80 €/m ²
gerundet	=	174,80 €/m²

Objektbezogene Bodenwertverhältnisse:

Siehe hierzu Ziff. 2.3 !

Der aus dem Bodenrichtwert abgeleitete Bodenpreis kann als Grundwert angenommen werden.

Bei der Bodenpreisfindung sind zudem die lagespezifischen Merkmale noch zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem üblichen Bewertungsrahmen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

• Lage, hier: erhöhte Lage mit Fernsicht	:	bis + 10%
• Grundstücksgestalt, hier: ungünstiger Zuschnitt	:	bis - 30%
• Immissionen, hier: Lärmimmissionen aus nahem Hubschrauberlandeplatz (Unfallkrankenhauses)	:	bis - 20%
• Nutzung, hier: vorhandene Bebauung	:	bis - 5%



Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

Bodenpreis Grundstücksfläche Fl.Nr. 908/7:

• abgeleiteter Bodenpreis mit Erschliessung	=	174,80 €/m ²
• Zuschlag für erhöhte Lage mit Fernsicht	10% =	17,48 €/m ²
• Abschlag wegen ungünstigem Grundstückszuschnitt	15% = -	26,22 €/m ²
• Abschlag wegen Immissionen aus Hubschrauberlandeplatz beim nahen Unfallkrankenhaus	5% = -	8,74 €/m ²
• Abschlag wegen bestehender Bebauung	2% = -	3,50 €/m ²
Bodenpreis Grundstücksfläche Fl.Nr. 908/7	=	153,82 €/m ²
gerundet	=	<u>153,80 €/m²</u>

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr. 908/7 - Gemarkung Cham:	823 m ² x 153,80 €/m ²	=	126.577 €
		=	126.577 €
	gerundet	=	<u>126.600 €</u>

3.4 Sachwert

Erläuterungen hierzu siehe Ziff. 2.4 !

Beim Bewertungsgrundstück wurde folgender Gebäudetyp festgestellt:

- Anbau Wohnhaus Norden (W3): **Typ 2.22** – Reihenendhaus, E,
DG nicht ausgebaut,
nicht unterkellert

Bruttogrundflächen - BGF - Ansatz:

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

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

Baupreisindex – BPI:

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

- BPI August 2024: **184,0 Wohngebäude** (2010 = 100)

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes : 80 Jahre
→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für EFH/ZFH/MFH : 80 Jahre

Die Restnutzungsdauer von Immobilien ergibt sich üblicherweise aus der Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Alter. Diese Einschätzung fusst auf den Feststellungen vor Ort.

Daraus ermittelt sich folgende Gesamt- und Restnutzungsdauer:

- Wohnhaus: GND = 80 Jahre / RND = **40 Jahre**

Diese Einschätzung fusst auf den Feststellungen vor Ort.

Alterswertminderung - AWM:

Nach den Vorgaben der Berechnungen zur ImmoWertV 2021 (NHK 2010) ist die Alterswertminderung modelkonform linear ($= \text{Alter} / \text{GND}$) einzurechnen.

Berechnung nicht dargestellt !

Zusammenstellung der Sachwerte:

Fl.Nr. 908/7 - Gemarkung Cham:

Anbau Norden (Rohbau - W3)	=	11.500 €
Wert der baulichen Anlagen	=	11.500 €
Zeitwert der Aussenanlagen	siehe Ziff. 3.1.4 =	11.000 €
Zwischensumme	=	22.500 €
Bodenwert Fl.Nr. 908/7 - Gemarkung Cham	siehe Ziff. 3.3 =	126.600 €
Vorläufiger Sachwert	=	149.100 €

¹ NHK 2010 nicht eindeutig rechnerisch feststellbar, da der Wohnhausanbau erst teilweise erstellt ist.

Marktanpassung des Sachwertes:

Erläuterungen siehe hierzu in Ziff. 2.4 !

Die Marktanpassung erfolgt für den Anbau nicht über Sachwertfaktoren, da für Anbauten, bzw. erst teilweise errichtete Gebäude keine Sachwertfaktoren vorliegen. Die Marktgängigkeit wird als objektspezifisches Merkmal betrachtet und eingerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

Definition siehe Ziff. 2.4 !

Beim Bewertungsobjekt sind folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet		=	149.100 €
abzüglich			
• Freilegungskosten	siehe Ziff. 3.1.2.2	= -	4.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 3.1.2.3	=	0 €
		Zwischensumme	= 145.100 €
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
- schwer gängige Immobilie wegen Anbau und Teilnutzung an Wohnhaus auf Fremdgrundstück (-)			
- Nutzungsdefizit: fehlende Stellplätze auf dem Grundstück (-)			
- Nutzungsdefizit: kein barrierefreier Zugang (-)			
- hohes Mängel- und Kostenrisiko wegen unfertiger Bauweise mit langer Standzeit und provisorischen Bauteilsicherungen (-)			
daraus abgeleiteter Abschlag:	145.100 € x 25%	= -	36.275 €
		=	108.825 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet		=	109.000 €



3.5 Ertragswert

Der Anbau an das Wohnhaus wurde ist noch nicht fertig erstellt. Eine Ableitung von Erträgen aus einer Vermietung kann, auch nicht fiktiv, erfolgen.
Es unterbleibt deshalb die Untersuchung des Ertragswertes.

3.6 Definition / Ableitung - Verkehrswert

Definition:

Siehe Ziff. 2.6 !

Ableitung:

Der Verkehrswert dieses Grundstückes kann ausschliesslich aus dem Sachwert abgeleitet werden.

Fl.Nr. 908/7 - Gemarkung Cham:

aus Sachwert abgeleiteter Verkehrswert	siehe Ziff. 3.4	=	109.000 €
daraus abgeleiteter Verkehrswert	gerundet	=	<u>109.000 €</u>

3.7 Bewegliche Gegenstände

Erläuterungen dazu siehe Ziff. 2.7 !

Vor Ort wurden keine derartigen Gegenstände festgestellt.



4 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 908/6 Gemarkung Cham

4.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

4.1.1 Grundstücksmerkmale

4.1.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Cham, Band 127, Blatt 4557.

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	2
Gemarkung	Cham
Flurst.	908/6
Wirtschaftsart und Lage	Katzberger Str. 22; Wohnhaus, Gebäude- und Freifläche
Grösse	756 m ²

Erste Abteilung:

lfd. Nr. / Eigentümer	Angaben über Eigentümer werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht dargestellt.
-----------------------	--

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	2
lfd. Nr.	1
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- Az: 1K 58/24); eingetragen am 24.07.2024.

Dritte Abteilung:

keine Einträge

Katasterangaben:

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

Fl.Nr.	: 908/6
Gemarkung	: Cham
Lage	: Katzberger Str. 22
Fläche	: 756 m ²
Tatsächliche Nutzung	: 756 m ² Wohnbaufläche
Eigentümer	: wie Grundbuch, Abt. I

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung / Erschliessungen /-beiträge / Stellplätze / Altlasten / Denkmalschutz / Biotope:

Es gelten hierzu die Ausführungen in Ziff. 2.1.1.1 !

4.1.1.2 Lagemerkmale

Siehe hierzu die Ausführungen in Ziff. 2.1.1.2 zu Ort, Verkehrslage, Struktur, Gemeindedaten, zur demographischen Entwicklung und zur Lagequalität.

4.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten

Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	- erhöhte Lage mit Fernsicht - wegen Grundstücksteilung unregelmässiger Grundstückszuschnitt - deutliche Südwesthanglage mit terrassierten Hangflächen - talseitige Erschliessung
Grundstücksbebauung	- Anbau Wohnhaus Süden (W4), E, nicht unterkellert Flachdach - Eingangsüberdachung - Treppenaufgang mit 3 Treppen von Katzberger Strasse
Bebauung/Nutzung der Umgebung	- Wohnanwesen nordwestlich, südwestlich und talseits anschliessend - weitläufige bewaldete Westhangflächen hangseitig im Osten - Unfallkrankenhaus mit Hubschrauberbetrieb ca. 200 m südlich
Erschliessung	- Zugang aus Südwesten über Treppenanlage - Kanalanschluss an städtisches Kanalnetz - Wasseranschluss an Leitungsnetz der Stadtwerke Cham - Stromanschluss an überörtlichem Stromversorgungsnetz

4.1.1.4 Grundstücksbeschreibung – Fl.Nr. 908/6:

Das zu bewertende Grundstück stellt den südwestlichen talseitigen Grundstücksteil der früheren Fl.Nr. 908 dar. Es hat einen unregelmässigen Grundstückszuschnitt. An der Südostseite des Wohnhauses auf Fl.Nr. 908 ist der eingeschossige Anbau auf KG-Niveau des Wohnhauses auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden. Der Anbau steht fast an der nordöstlichen Grenze des Bewertungsgrundstückes. Der Treppenauf- und -abgang zum Wohnhaus liegt ebenfalls auf diesem Grundstück. Parallel zur Katzberger Strasse wurde eine Parkbucht für 2 Kfz-Stellplätze angelegt. Ein ca. 1,50 m breiter Aufgang mit beidseitigen Begleitwänden und 3 Treppenläufen von der Katzberger Strasse bis zum KG-Niveau des Wohnhauses ist als Zugang zum Gesamtanwesen vorhanden. Die gesamte Grundstücksfläche weist eine starke Südwesthanglage auf und wurde mit Geländestützmauern terrassiert gestaltet.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

NO – SW – Richtung : ca. 38 m
NW – SO – Richtung : ca. 29 m

Grundstücksgrösse : 756 m² laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

→ siehe Anlagen 2 + 3 + Bilder 1 - 13 !

4.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

4.1.2.1 Anbau Wohnhaus Süden (W4)

Im Jahr 1977 wurde der Anbau des eingeschossigen Wohngebäudes an das Wohnhaus auf Fl.Nr. 908 erstellt und bezogen. Das Gebäude ist in Massivbauweise erstellt und mit einem Flachdach gedeckt. An der Nordwestseite des Anbaues führt die Aufgangstreppe zum Wohnhaus im EG. Die Treppe wurde mit dem Bad unterbaut. Die 2-Zimmer-Wohnung W4 wird talseitig aus Südwesten belichtet. Das Flachdach ist stark vermoost und randlich mit Pflastersteinreihen eingefasst.-

Die Wohnung ist in seinem ursprünglichen Zustand vorhanden und leergeräumt.

→ Raumaufteilung siehe Anlagen 4 - 6 !

Gebäudeunterhalt:

Ein geordneter Gebäudeunterhalt findet augenscheinlich seit langer Zeit nicht mehr statt.

Brandschutz:

Ein Brandschutznachweis / -konzept liegt nicht vor. Aufgrund der Anbausituation direkt an der Grundstücksgrenze zum Wohnhaus bestehen erkennbare Anforderungen an den baulichen Brandschutz. Brandschutzrelevante bauliche Brandschutzausstattungen konnten vor Ort nicht festgestellt werden. Für eine künftige weitere Nutzung muss von zusätzlichen Brandschutzmassnahmen ausgegangen werden.

Technische Daten Anbau Wohnhaus Süden (W4):

Lichte Raumhöhen /

Geschosshöhen	: KG: ca. 2,55 / ca. 2,90 m
Wohnfläche W4	: 49,00 m ² - siehe Anlage 12
Bruttogrundfläche	: 67,76 m ² - siehe Anlage 9
Bruttorauminhalt	: 197 m ³ - siehe Anlage 9
Gesamtnutzungsdauer	: 80 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	: 30 Jahre entsprechend den Herstellungsalter des Gebäudes und den Feststellungen vor Ort

Bauteilbeschreibung Anbau Wohnhaus Süden (W4):

Aussenwände	Mauerwerk verputzt, d= ca. 40 cm gesamt
Innenwände	Mauerwerk verputzt, d= 14 cm
Geschossdecken	Stb.- Massivdecke, Unterseiten geputzt
Geschosstreppe	Stb. Massivtreppe zum Wohnhauseingang
Kamin	gemauert
Dach	Flachdach, Abdichtungsart nicht eingesehen, bekiest, stark vermoost, Randeinfassung mit Pflastersteinen
Aussenputz	mineralischer Putz, Oberlage Spritzbewurf, Renovierungsanstrich anstehend
Wandbekleidungen	Tapeten auf Putz
Fensterelemente	Holz-2-Scheiben-Schwingfenster, einfach verglast, gestrichen Fb innen/aussen: Juramarmor/LM
Bodenbeläge	Laminat-, Spaltplatten- und Mosaikfliesenbeläge
Türen	furniert, glatt, in Holztürzargen Haustüre aufgedoppelt, mit Kippflügel
Heizung	vorgerichtet für E-Konvektorheizung
Sanitär	Bad mit WT, weiss, ZGA / Stand-WC, weiss, a.P. Spülkasten / Dusche demontiert – Einrichtung überaltert → siehe Bild 26

4.1.2.2 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände

Definition siehe Ziff. 2.1.2.2 !

Anbau Süden (W4):

- Revitalisieren des Flachdaches durch freilegen, prüfen, evtl. ergänzen der Dachabdichtung mit Einbau einer neuen Bekiesung - Vorbehaltsbetrag: 4.000,- €
→ siehe Bild 24
- Revitalisieren der Raumschalen (Wände, Decken, Böden)
→ siehe Bilder 27 + 28
- Ausbau der Einrichtungsgegenstände, revitalisieren der Raumschalen und neu ausstatten des Bades mit WC
→ siehe Bild 26
- Ertüchtigen aller alten Fenster- und Fenstertürelemente zum Erreichen der Dichtigkeit zu einem vertretbaren Heizenergieverbrauch
- Ertüchtigen bzw. Neuanlage der Beheizung und der Elektrik
- Renovierungsanstrich aller Putz- und Holzflächen aussen wegen Überalterung und mit Rissesanierung - ca. 90 m²

Baumängel und Ausbaurückstände Anbau Süden (W4) - gesamt	=	21.000 €
--	---	-----------------

4.1.2.3 Besondere Bauteile

Definition siehe Ziff. 2.1.2.3 !

An dem Anbau wurde keine Besonderen Bauteile festgestellt.

4.1.3 Aussenanlagen

Definition und Anwendung siehe Ziff. 3.1.3 !

Fl.Nr. 908/6 - Gemarkung Cham:

- Aufgang von Katzberger Str. bis Eingangsniveau KG mit 3 Treppen mit 4 + 9 + 5 Stg. aus Granitblockstufen und tlw. Betonstufen mit Begleitwänden, b= ca. 1,50 m, Zwischenpodeste mit verschiedenen Betonpflasterbelägen, Wände tlw. als Granitsteinwände, tlw. verputzt, sichtbare Höhe von 30 - 150 cm, tlw. abgebrochen, einschliesslich Geländestützwand entlang Gehsteig bis Südwestecke, sichtbare Höhe ca. 1,10 m, abgewittert
→ siehe Bild 4
- Gerätehäuschen südlich Anbau Süden
- Gebäudeeinfassung entlang West- und Südseite Anbau Süden und Vorplatzbereich beim Eingang mit Plattenbelag, b = ca. 1,0 m, abgewittert und tlw. vermoost
→ siehe Bilder 5 + 6
- Geländestützwand an Nordwestecke Grundstück zum Gehsteig hin mit Beton-Winkelstützmauerelementen, sichtbare Höhe ca. 70 - 1,10 m
→ siehe Bild 3
- Asphaltierte Parkbucht parallel zur Katzberger Str. mit Granitleisteneinfassung, b= ca. 2,25 m, l= ca. 10,30 m
→ siehe Bild 2
- Windfangvorbau im KG vor Aufgang zum Wohnhaus und Eingang zur Whg. W4 mit Stahlrohrtragkonstruktion mit Pultdach und allseitiger Wellplattenbekleidung, tlw. provisorisch
→ siehe Bilder 5 + 6
- Maschendrahtzaun entlang Südgrenze, defekt - kein Zeitwert
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit verwildertem Buschwerk im Südwesten und Nordwesten, tlw. gerodet, 1 Obstbaum, terrassierte ungenutzte Gartenflächen - wegen Rekultivierungskosten geringer Zeitwert
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
- kein Zeitwertansatz, da Erschliessungsanlagen gemeinsam mit Fl.Nr. 908 vorhanden sind

Zeitwert der Aussenanlagen Fl.Nr. 908/6 - gesamt	=	8.000 €
--	---	----------------

4.1.4 Nutzungsperspektive

Der vorgefundene Anbau wurde augenscheinlich für eine zusätzliche Wohnung zu dem Wohnhaus errichtet und auch entsprechend genutzt. Diese Nutzung kann auch künftig nach der notwendigen Modernisierung und Neuausstattung des gesamten Gebäudes angenommen werden.

4.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

Es gelten hierzu die Ausführungen in Ziff. 2.2 sinngemäss !

Verfahrenswahl:

Die Untersuchung der beiden Verfahren, Sach- und Ertragswert kann nicht angewendet werden. Es wird lediglich der Substanzwert, also der Sachwert untersucht. Zur Plausibilisierung des Sachwertes kann der reziproke Ertragswert als Rückrechnung herangezogen werden.

4.3 Bodenwert

Allgemeine Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwert:

Siehe hierzu Ziff. 2.3 !

Der Bodenrichtwert muss analog Ziff. 2.3 angepasst werden.

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	190,00	€/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2024 bis 24.10.2024	2% =	3,80	€/m ²
• Lageanpassung im Ort - ruhige Wohnlage	5% =	9,50	€/m ²
• Grundstücksgrösse - ohne Anpassung	0% =	0,00	€/m ²
• Grundstücksnutzung: Beeinträchtigung der Nutzung durch notwendige Nutzungen von Teilflächen durch Fl.Nr. 908 + 908/7	15% = -	28,50	€/m ²
• Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung	0% =	0,00	€/m ²
angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	174,80	€/m ²

Vergleichspreise:

Siehe hierzu Ziff. 2.3 !

Wie in Ziff. 2.3 festgestellt konnten keine weiteren Vergleichspreise gefunden werden.

Vergleichsbodenpreis:

• angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	174,80	€/m ²
Bodenpreise aus angepasstem Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	174,80	€/m ²
gerundet	=	174,80	€/m²

Objektbezogene Bodenwertverhältnisse:

Siehe hierzu Ziff. 2.3 !

Der aus dem Bodenrichtwert abgeleitete Bodenpreis kann als Grundwert angenommen werden.

Bei der Bodenpreisfindung sind zudem die lagespezifischen Merkmale noch zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem üblichen Bewertungsrahmen zu beurteilen.



An Merkmalen sind aufgefallen:

- Lage, hier: erhöhte Lage mit Fernsicht : bis + 10%
Hubschrauberlandeplatz (Unfallkrankenhauses) : bis - 20%
- Nutzung, hier: vorhandene Bebauung : bis - 5%

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

Bodenpreis Grundstücksfläche Fl.Nr. 908/6:

• abgeleiteter Bodenpreis mit Erschliessung	=	174,80 €/m ²
• Zuschlag für erhöhte Lage mit Fernsicht	10% =	17,48 €/m ²
• Abschlag wegen Immissionen aus Hubschrauberlandeplatz beim nahen Unfallkrankenhause	5% = -	8,74 €/m ²
• Abschlag wegen bestehender Bebauung	2% = -	3,50 €/m ²
Bodenpreis Grundstücksfläche Fl.Nr. 908/6	=	180,04 €/m ²
gerundet	=	<u>180,00 €/m²</u>

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr. 908/6 - Gemarkung Cham:	756 m ² x	180,00 €/m ²	=	136.080 €
			=	136.080 €
	gerundet		=	<u>136.100 €</u>

4.4 Sachwert

Erläuterungen hierzu siehe Ziff. 2.4 !

Beim Bewertungsgrundstück wurde folgender Gebäudetyp festgestellt:

- Anbau Wohnhaus Norden (W3): **Typ 2.23** – Reihenendhaus, E, Flachdach, nicht unterkellert

Bruttogrundflächen - BGF - Ansatz:

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

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

Baupreisindex – BPI:

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

- BPI August 2024: **184,0 Wohngebäude** (2010 = 100)

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes : 80 Jahre
→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für EFH/ZFH/MFH : 80 Jahre

Die Restnutzungsdauer von Immobilien ergibt sich üblicherweise aus der Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Alter. Diese Einschätzung fusst auf den Feststellungen vor Ort.

Daraus ermittelt sich folgende Gesamt- und Restnutzungsdauer:

- Wohnhaus: GND = 80 Jahre / RND = **30 Jahre**

Diese Einschätzung fusst auf den Feststellungen vor Ort.

Alterswertminderung - AWM:

Nach den Vorgaben der Berechnungen zur ImmoWertV 2021 (NHK 2010) ist die Alterswertminderung modelkonform linear ($= \text{Alter} / \text{GND}$) einzurechnen.



Berechnung nicht dargestellt !

Zusammenstellung der Sachwerte:

Fl.Nr. 908/6 - Gemarkung Cham:

Anbau Wohnhaus Süden (W4)	=	45.100 €
Wert der baulichen Anlagen	=	45.100 €
Zeitwert der Aussenanlagen	siehe Ziff. 4.1.4 =	8.000 €
Zwischensumme	=	53.100 €
Bodenwert Fl.Nr. 908/6 - Gemarkung Cham	siehe Ziff. 4.3 =	136.100 €
Vorläufiger Sachwert	=	189.200 €

Marktanpassung des Sachwertes:

Erläuterungen siehe hierzu in Ziff. 2.4 !

Die Marktanpassung erfolgt für den Anbau nicht über Sachwertfaktoren, da für Anbauten, bzw. erst teilweise errichtete Gebäude keine Sachwertfaktoren vorliegen. Die Marktgängigkeit wird als objektspezifisches Merkmal betrachtet und eingerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

Definition siehe Ziff. 2.4 !

Beim Bewertungsobjekt sind folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet	=	189.200 €
--	---	-----------

abzüglich

• Baumängel, Schäden u. Ausbaurückstände	siehe Ziff. 4.1.2.2 = -	21.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 4.1.2.3 =	0 €
	Zwischensumme =	168.200 €

• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- gut gängige Immobilie wegen grossem Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (+)
- Nutzungsdefizit: kein barrierefreier Zugang (-)
- hohes Mängel- und Kostenrisiko wegen überalterter Grundbausubstanz (-)
- deutlich negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wärmeschutzstandard des beheizten Gebäudes, z.B. zu geringe Dachdeckendämmung, tlw. undichte und überalterte Fenster, Bauweise mit zahlreichen Wärmebrücken, unzureichende Dämmung gegen Erdreich, fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes aus erneuerbaren Energien, etc., in Bezug auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben aus dem GEG (ENEV) (-)

daraus abgeleiteter Zuschlag:	168.200 € x 10%	=	16.820 €
-------------------------------	-----------------	---	----------

	=	185.020 €
--	---	-----------

marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet

	=	185.000 €
--	---	------------------



4.5 Ertragswert

Der Anbau an das Wohnhaus wurde als Kleinwohnhaus mit einer Wohnung konzipiert und entsprechend genutzt.

Rentierliche Erträge können aus der Vermietung von Einfamilienhäusern üblicherweise nicht erzielt werden. Eine Vermietung wäre auch nur in Bezug auf das Gesamtanwesen möglich.

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

Die Mitbenutzung der Aussenflächen ist üblicherweise mit den Mietpreisen abgegolten.

Berechnung reziproker Ertragswert :

Sachwert mit Marktanpassung	s. Ziff. 3.3	=	185.000 €
abzüglich Bodenwert	s. Ziff. 3.2	= -	136.100 €
Zwischensumme		=	48.900 €
abzüglich besondere Bauteile	s.Ziff. 2.2.5	= -	0 €
zuzüglich Aufwand Mängel und Schäden	s.Ziff. 2.2.4	=	21.000 €
zzgl. boG	s.Ziff. 3.3	=	16.820 €
Wert der baulichen Anlagen		=	86.720 €
abgezinst mit			
- Zinssatz	3,0%		
- Restnutzungsdauer	30 Jahre bei Vermietung		
- Barwertfaktor	19,60		
Jährlicher Gebäudereinertrag		=	4.424 €
zuzüglich Bodenertragsanteil	3,0% ¹ aus 54.432 €	=	1.366 €
Zwischensumme			5.790 €
Jährlicher Reinertrag des bebauten Grundstückes	75%	=	4.343 €
zuzüglich Bewirtschaftungskosten	25%	=	1.448 €
Jährlicher Rohertrag	100%	=	5.790 €
Monatlicher Rohertrag	5.790 € : 12 Mon.	=	483 €
Monatlicher Rohertrag für das Wohnhaus	gerundet	=	480 €
Monatlicher Reinertrag	gerundet	=	362 €
Wohnfläche	siehe Anlage 12 49,0 m ²		
Dies entspricht einer Kaltmiete/m ²			
für das Wohnhaus von	gerundet	=	7,40 €

Der Mietreinertrag des Gesamtanwesens mit ca. 360,- € Nettokaltmiete pro Monat ist bei einer dauerhaften Vermietung des Wohnhausanbaues angemessen und denkbar.

Der ermittelte Sachwert wird mit dieser ertragswertbezogenen Betrachtung bestätigt.

¹ anteiliger Bodenwert nach für WA max. GRZ 0,4 = 54.432,- €



4.6 Definition / Ableitung - Verkehrswert

Definition:

Siehe Ziff. 2.6 !

Ableitung:

Wie bereits in den Ziff. 2.2 erwähnt, leitet sich der Verkehrswert von eigengenutzten Wohnimmobilien vom Sachwert ab. Dieser wurde mit der Rückrechnung des Ertragswertes (reziproker Ertragswert) bestätigt.

Fl.Nr. 908/6 - Gemarkung Cham:

aus Sachwert abgeleiteter Verkehrswert	siehe Ziff. 4.4	=	185.000 €
daraus abgeleiteter Verkehrswert	gerundet	=	<u>185.000 €</u>

4.7 Bewegliche Gegenstände

Erläuterungen dazu siehe Ziff. 2.7 !

Vor Ort wurden keine derartigen Gegenstände festgestellt.

5 Zusammenstellung der Verkehrswerte

Hiermit ermittle ich die Verkehrswerte der nachfolgend aufgeführten, unbelasteten Grundstücke für den 24.10.2024 mit

1	Fl.Nr.908 - Gemarkung Cham:		
	Katzberger Str. 22 / 93413 Cham	=	120.000 €
	i.W.: einhundertzwanzig Tausend EURO		
	Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:		
		Bodenwert	= 14.500 €
		Gebäudewert	= 105.500 €
		gesamt	= 120.000 €
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände		0 €
2	Fl.Nr.908/7 - Gemarkung Cham:		
	Nähe Katzberger Str. / 93413 Cham	=	109.000 €
	i.W.: einhundertneun Tausend EURO		
	Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:		
		Bodenwert	= 126.600 €
		Gebäudewert	= -17.600 €
		gesamt	= 109.000 €
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände		0 €
3	Fl.Nr.908/6 - Gemarkung Cham:		
	Katzberger Str. 22 / 93413 Cham	=	185.000 €
	i.W.: einhundertfünfundachtzig Tausend EURO		
	Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:		
		Bodenwert	= 136.100 €
		Gebäudewert	= 48.900 €
		gesamt	= 185.000 €
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände		0 €
Verkehrswert Gesamtanwesen 1 + 2 + 3		=	414.000 €

xxxxxxxxxxxxx, 16.01.2025

Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

Die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen (hier: Anordnung Zwangsversteigerung) wurden auftragsgemäss nicht näher untersucht. Etwaige Einflüsse aus diesen Belastungen zu den Verkehrswerten sind daher in den o.a. Werten 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.

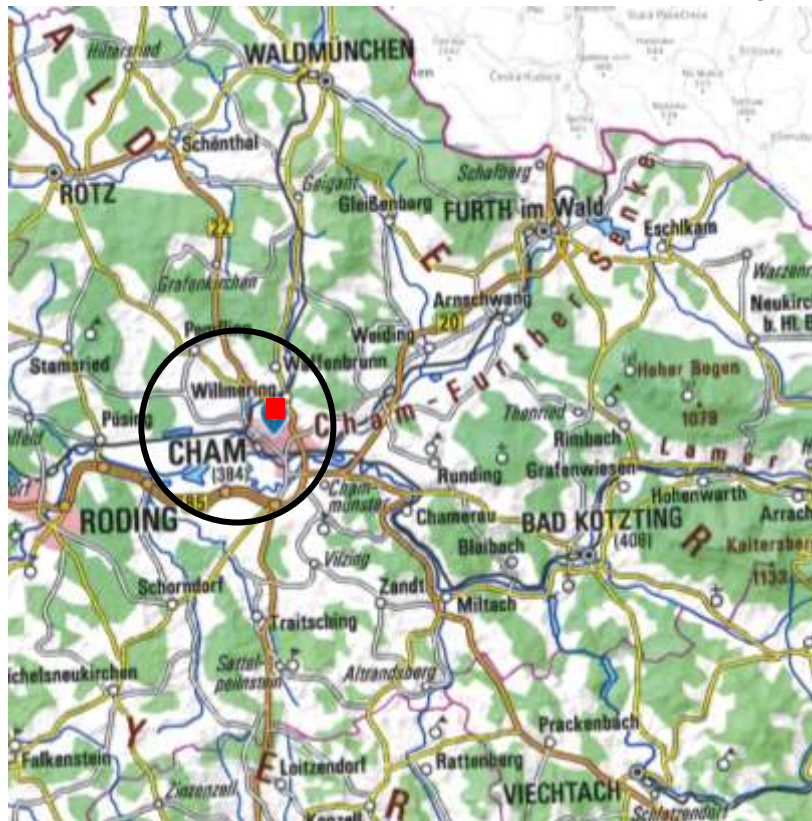
Untersuchungen:

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.

Urheberrecht:

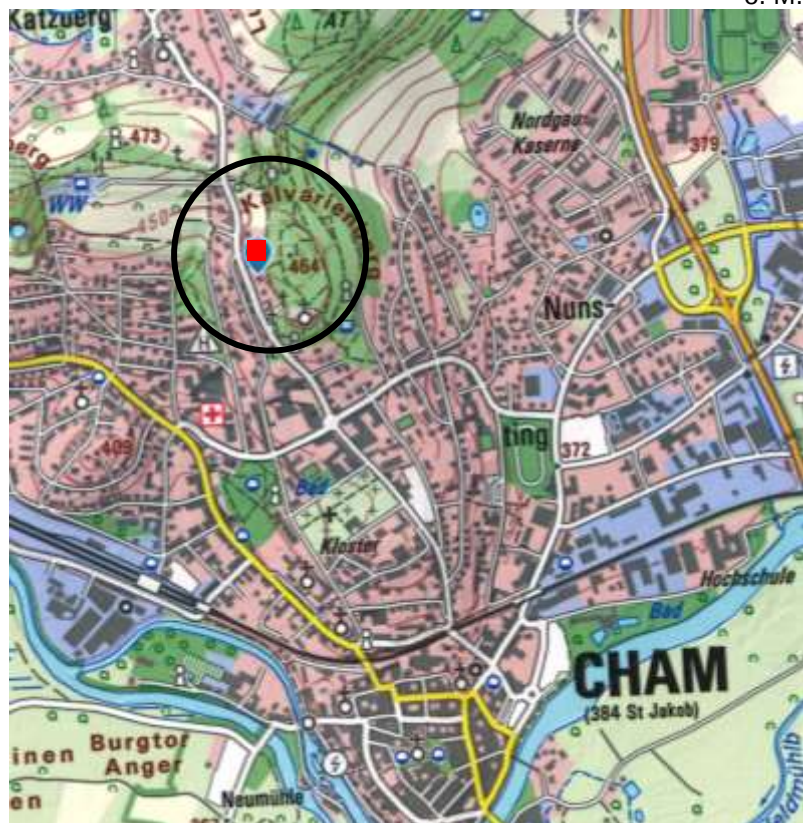
Das Gutachten ist nur für den Bestimmungszweck –Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft– und nur zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe und zweckfremde Nutzung sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet. Eine Dritthaftung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

Anlage 1
Auszug Strassenkarte
o. M.



© bayernviewer

Auszug Ortsplan Stadt Cham
o. M.



© bayernviewer



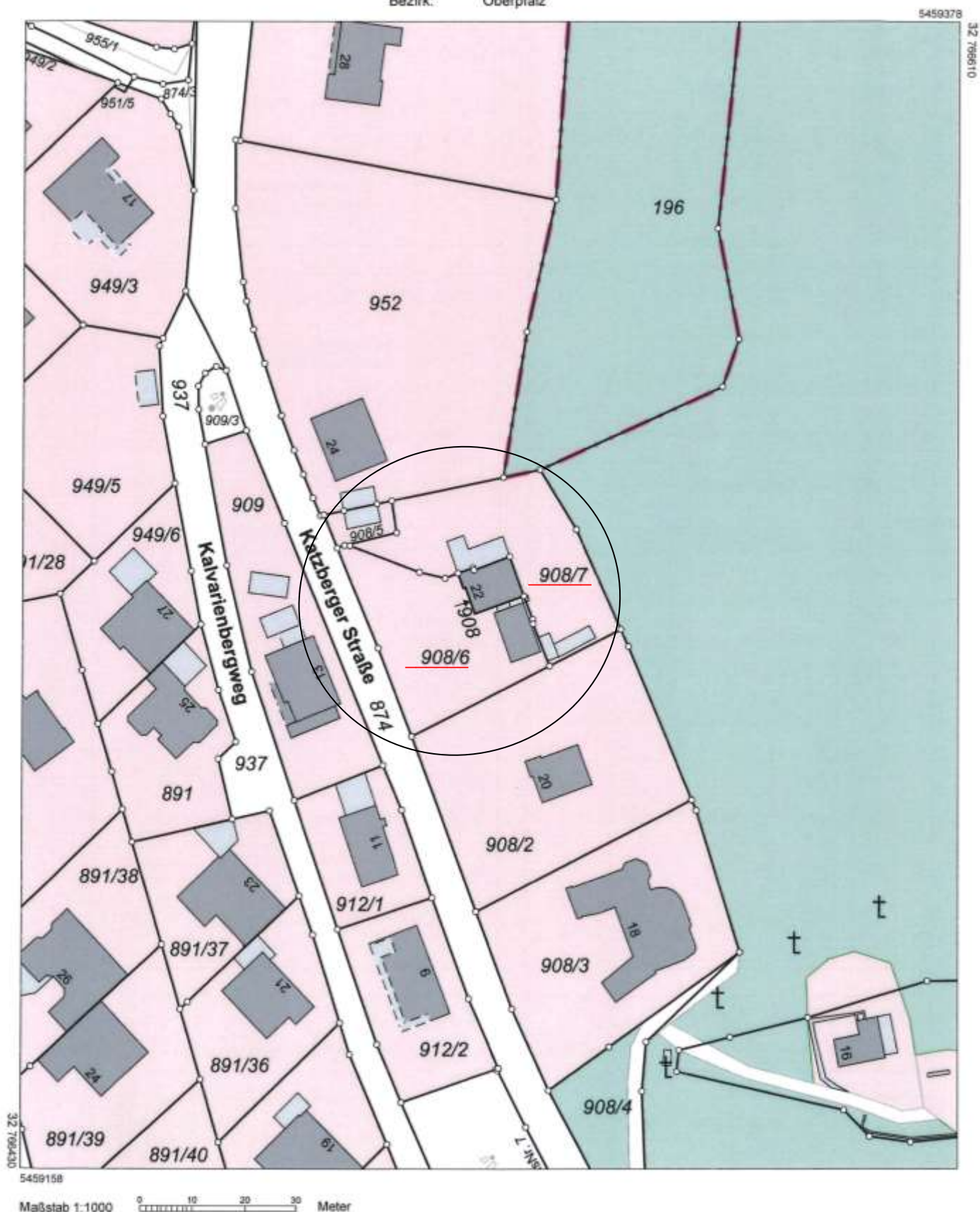
Anlage 2

Lageplan M ≈1:1000

Erstellt am 23.09.2024

Flurstück: 908
Gemarkung: Cham

Gemeinde: Cham
Landkreis: Cham
Bezirk: Oberpfalz



Anlage 3

Luftbild
o. M.



0 5 10 15 20m

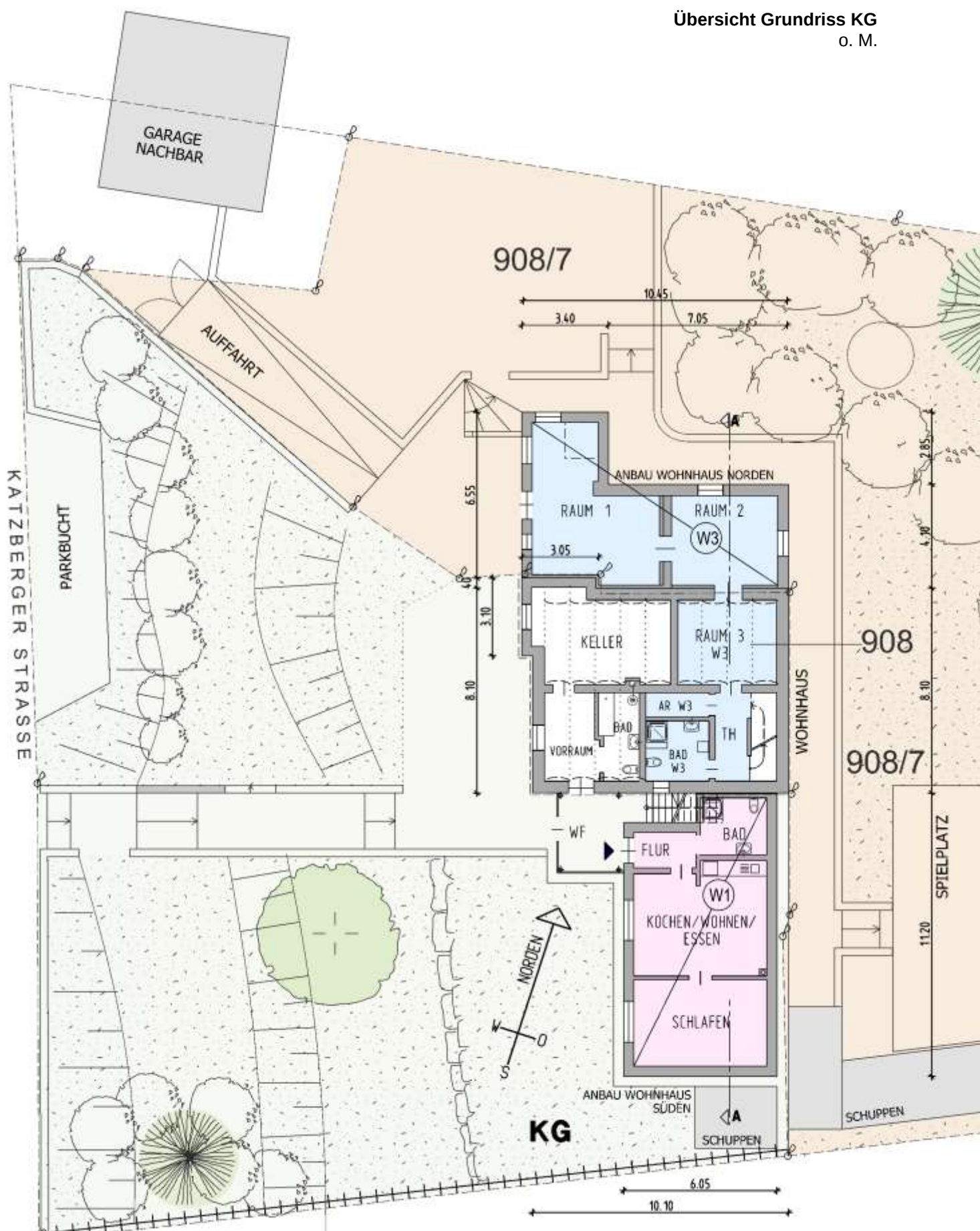
Maßstab 1:1.000

Gedruckt am 21.09.2024 16:44

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

Anlage 4

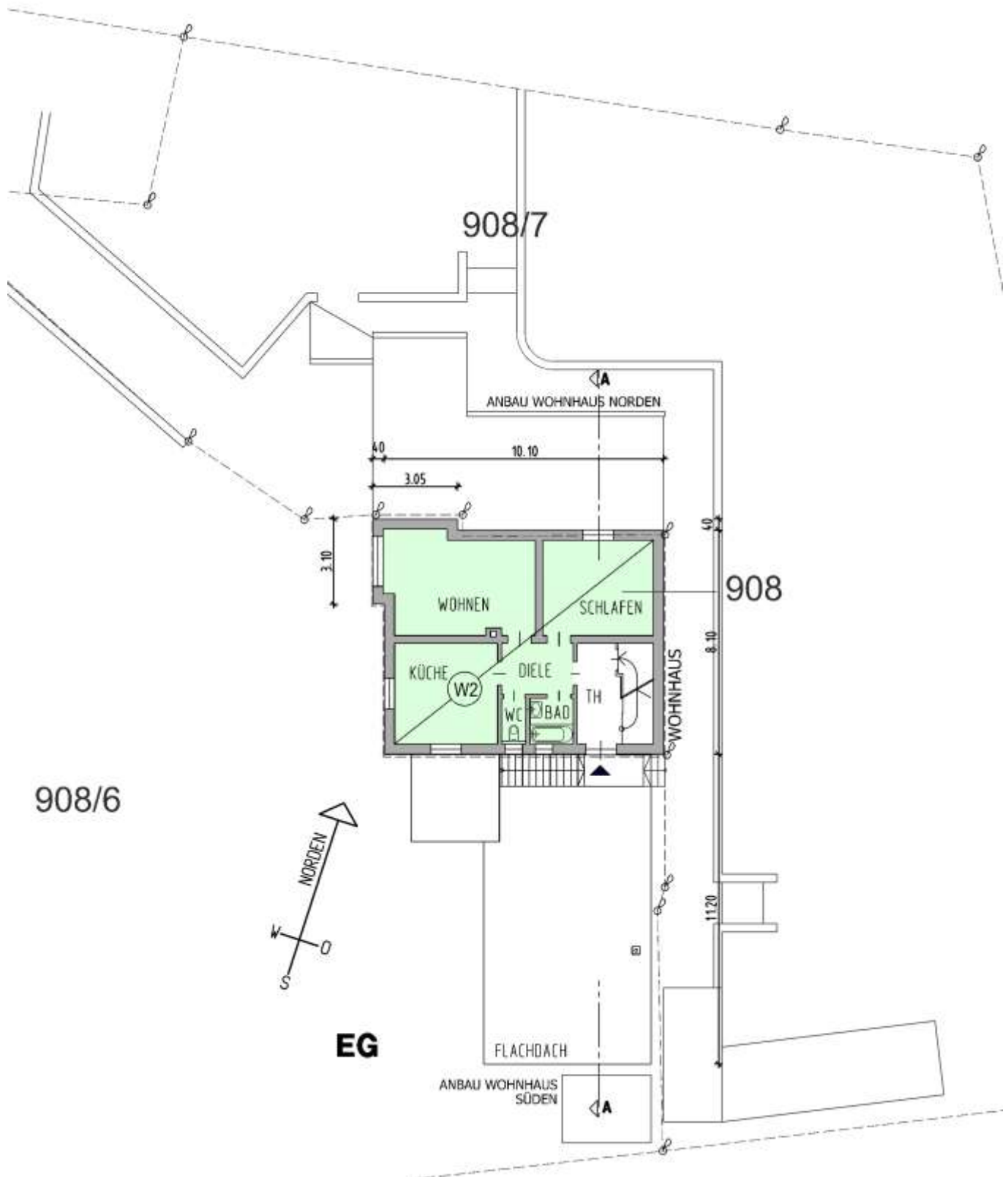
Übersicht Grundriss KG





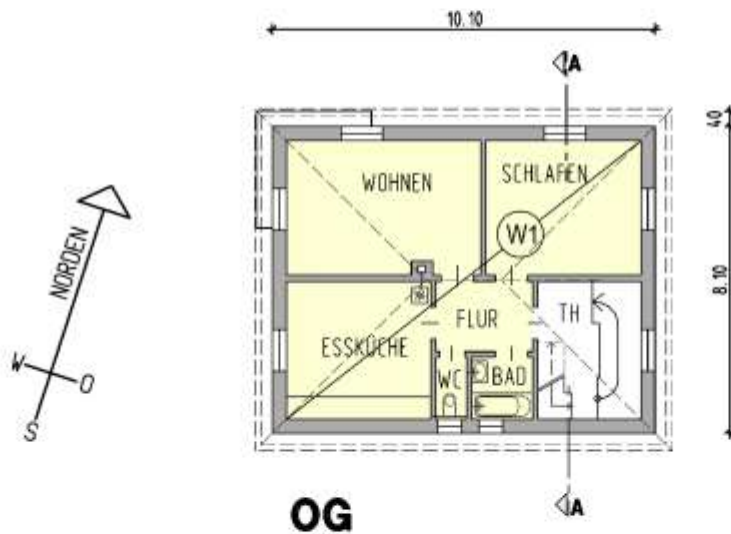
Anlage 5

Übersicht Grundriss EG
o. M

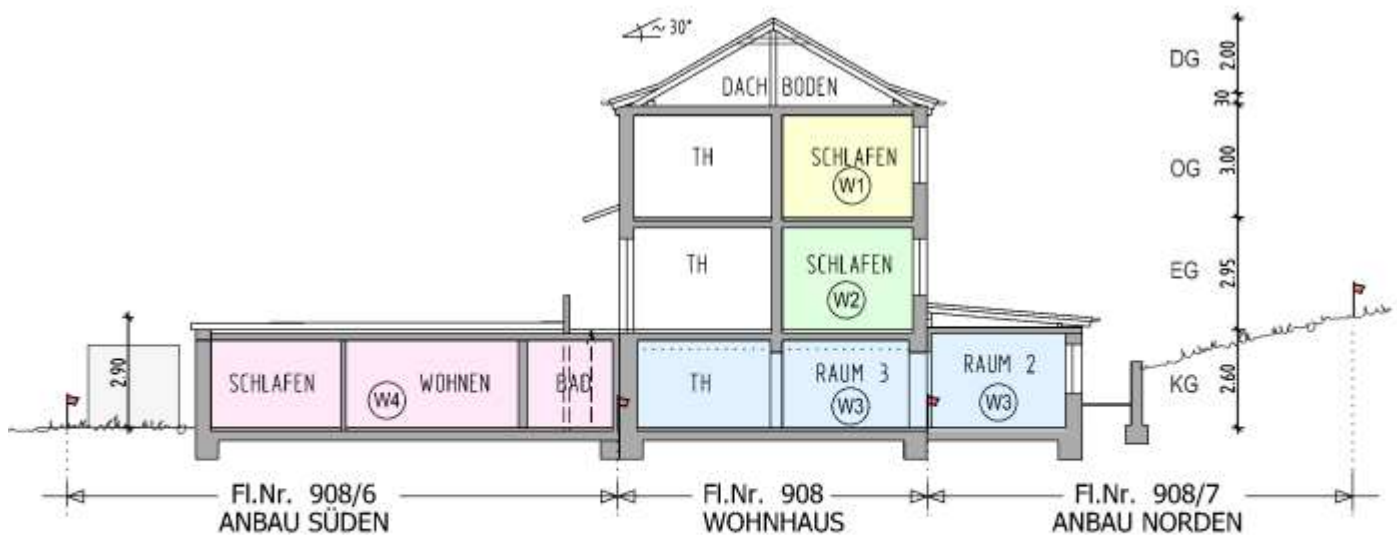


Anlage 6

Übersicht Grundriss OG + Schnitt
 o. M



OG



SCHNITT A-A

Anlage 7

Fl.Nr. 908: **Ermittlung der Bruttogrundflächen - BGF und der Bruttorauminhalte**
gemäß DIN 277 ; in einem, für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad.

Berechnung nicht dargestellt !

Anlage 8

Fl.Nr. 908/7:

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

Berechnung nicht dargestellt !

Anlage 9

Fl.Nr. 908/6:

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

Berechnung nicht dargestellt !

Anlage 10

Fl.Nr. 908: Ermittlung der Wohnflächen – Wohnhaus

Berechnung nicht dargestellt !

Anlage 11

Fl.Nr. 908/7: Ermittlung der Wohnflächen – Anbau Wohnhaus Norden (W3)

Berechnung nicht dargestellt !

Anlage 12

Fl.Nr. 908/6: Ermittlung der Wohnflächen – Anbau Wohnhaus Süden (W4)

Berechnung nicht dargestellt !

Bildtafel

Bild 1: Fl.Nr. 908+908/6
Wohnhaus
Ansicht Wohnhaus
von Südwesten



Bild 2: Fl.Nr. 908/6
Ansicht Strassenseite -
Parkbucht- von Süden



Bild 3: Fl.Nr. 908/6
Ansicht Grundstück von
Nordwesten



Bildtafel

Bild 4: Fl.Nr. 908+908/6
Wohnhaus
Ansicht Wohnhaus
von Westen



Bild 5: Fl.Nr. 908+908/6
Wohnhaus
Ansicht Wohnhaus +
Anbau Süden
von Süden



Bild 6: Fl.Nr. 908+908/6
Anbau Süden
Ansicht Anbau
von Süden



Bildtafel

Bild 7: Fl.Nr. 908
Wohnhaus
Ansicht Wohnhaus
von Norden



Bild 8: Fl.Nr. 908+908/7
Wohnhaus
Ansicht Wohnhaus und
Anbau Norden
von Nordwesten



Bild 9: Fl.Nr. 908/7
Ansicht **Anbau Norden**
von Nordwesten



Bildtafel

Bild 10: Fl.Nr. 908/7
Ansicht Spielplatz
von Norden



Bild 11: Fl.Nr. 908/7
Ansicht Poolbecken
von Süden



Bild 12: Fl.Nr. 908/7
Ansicht provisorisches
Dach auf **Anbau**
Norden von Süden



Bildtafel

Bild 13: Fl.Nr. 908+908/7
Wohnhaus
Ansicht Südostecke
Wohnhaus + Anbau
Süden mit Umgang
entlang Ostseiten
von Süden



Bild 14: Fl.Nr. 908/6
Ansicht Dachfläche
Anbau Süden
von Norden



Bildtafel

Bild 15: Fl.Nr. 908
Wohnhaus
W2: OG – Wohnen



24.10.2024

Bild 16: Fl.Nr. 908
Wohnhaus
W2: OG – Bad



24.10.2024

Bildtafel



Bild 17: Fl.Nr. 908
Wohnhaus
W2: OG – Essküche



Bild 18: Fl.Nr. 908
Wohnhaus
W2: OG – WC

Bildtafel



Bild 19: Fl.Nr. 908/7
Anbau Norden
W3: KG – Raum 2

24.10.2024



Bild 20: Fl.Nr. 908
Wohnhaus
W3: KG – Bad W3

24.10.2024

Bildtafel

Bild 21: Fl.Nr. 908/7
Anbau Norden
W3: KG – Raum 1



Bild 22: Fl.Nr. 908
Wohnhaus
KG – Keller



Bild 23: Fl.Nr. 908
Wohnhaus
KG – Keller – Wasser-
eindringstellen vom
Dach Anbau Norden



Bildtafel



Bild 24: Fl.Nr. 908
Wohnhaus
KG – Vorraum

24.10.2024



Bild 25: Fl.Nr. 908
Wohnhaus
KG – Bad

24.10.2024

Bildtafel



Bild 26: Fl.Nr. 908/6
Anbau Süden
W4: KG – Bad



Bild 27: Fl.Nr. 908/6
Anbau Süden
W4: KG – Wohnküche

Bildtafel

Bild 28: Fl.Nr. 908
Anbau Süden
W4: KG – Schlafen

