



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

An das  
Amtsgericht Regensburg  
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3  
93 049 Regensburg

08.03.2023

Ihr Aktenzeichen : 1K 64 / 22  
Mein Aktenzeichen :

## G U T A C H T E N

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

Fl.Nr. 1252, Gemarkung Penting  
Radling 17 / 93 489 Schorndorf



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 12.01.2023 mit:

<b>Verkehrswert</b>	<b>:</b>	<b>124.000 €</b>
Zeitwert bewegliche Gegenstände	:	0 €

Dieses Gutachten umfasst 43 Seiten, einschliesslich  
8 Anlagen und 5 Bildtafeln.

. Fertigung

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück in Dorfgebietslage mit Satzung in Radling, Gemeinde Schorndorf, Landkreis Cham /Opf., bebaut mit / genutzt als: <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnhaus mit 2 Wohnungen, E + D, voll unterkellert, DG voll a voll ausgebaut, Bj. 1963; Massivbau, Satteldach, Wellplattendeckung</li> <li>Doppelgarage mit Geräteraumanbau, E, nicht unterkellert Bj. 1989, Massivbau, Satteldach, Ziegeldeckung</li> </ul>		
Wertermittlungsstichtag			12.01.2023
Ortstermin/Qualitätsstichtag			12.01.2023
Abschluss der Recherchen			17.01.2023
Nutzung der Gebäude/Baujahr	Kleinwohnhaus mit 2 Wohnungen		1963
	Garage / Geräteraum		1989
Wohnfläche	Wohnhaus - gesamt	m <sup>2</sup>	138,6
Bruttogrundflächen	Wohnhaus	m <sup>2</sup>	297,0
	Garage / Geräteraum	m <sup>2</sup>	46,6
Bruttorauminhalt	Wohnhaus	m <sup>3</sup>	822
	Garage / Geräteraum	m <sup>3</sup>	157
Grundstücksgrösse		m <sup>2</sup>	522
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten		€/m <sup>2</sup>	53,10
Bodenwert absolut		€	<b>27.700</b>
Bauschäden, Mängel und Ausbaurückstände		€	28.000
Zeitwert Besondere Bauteile		€	1.000
Zeitwert der Aussenanlagen		€	10.500
Marktangepasster Sachwert		€	187.600
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€	-43.060
Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert - gerundet		€	145.000
Marktangepasster Ertragswert		€	129.500
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€	-27.000
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert - gerundet		€	102.500
aus Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert		<b>€</b>	<b>124.000</b>
Zeitwert der beweglichen Gegenstände		€	0

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten .....	2
Inhaltsverzeichnis .....	3
<b>1 Vorbemerkungen</b>	
1.1 Auftraggeber .....	4
1.2 Gutachtentzweck .....	4
1.3 Bewertungsobjekt .....	4
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag .....	4
1.5 Wertermittlungsstichtag .....	4
1.6 Unterlagen .....	4
1.7 Bewohner / Nutzer .....	4
<b>2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	
<b>FI.Nr. 1252 Gemarkung Penting</b>	
2.1 Grundstücksmerkmale	
2.1.1 Rechtliche Merkmale .....	5
2.1.2 Lagemerkmale .....	7
2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
2.2.1 Allgemeines .....	10
2.2.2 Wohnhaus .....	10
2.2.3 Garage/Geräteraum .....	13
2.2.4 Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände .....	14
2.2.5 Besondere Bauteile .....	14
2.3 Aussenanlagen .....	15
<b>3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes</b>	
<b>FI.Nr. 1252 Gemarkung Penting</b>	
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl .....	16
3.2 Bodenwert .....	17
3.3 Sachwert .....	19
3.4 Ertragswert .....	25
3.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert .....	28
3.6 Bewegliche Gegenstände .....	29
3.7 Verkehrswert .....	30
<b>Anlagen</b>	
1 Auszug Landkarte / Auszug Ortsplan .....	31
2 Lageplan M≈1:1000 .....	32
3 Luftbild .....	33
4 Übersicht Grundriss EG .....	34
5 Übersicht Grundrisse DG + Schnitt .....	35
6 Übersicht Grundrisse KG + Schnitt .....	36
7 Berechnung BGF / BRI .....	37
8 Berechnung Wohnflächen EG .....	38
<b>Bildtafeln</b> .....	39 - 43

### 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

## 1 Vorbemerkungen

**1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -  
Augustenstr. 3, 93 049 Regensburg  
Az: **1K 64/22**

**1.2 Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung im Rahmen des  
eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt.

**1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:

Bebautes Grundstück in Dorfgebietslage mit Satzung in Radling, Gemeinde Schorndorf, Landkreis Cham /Opf., bebaut mit / genutzt als:

- Wohnhaus mit 2 Wohnungen, E + D, voll unterkellert, DG voll a voll ausgebaut, Bj. 1963; Massivbau, Satteldach, Wellplattendeckung
- Doppelgarage mit Geräteraumanbau, E, nicht unterkellert Bj. 1989, Massivbau, Satteldach, Ziegeldeckung

**1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag** : Die 1.Ortsbesichtigung fand am 18.08.2015 zum Erstgutachten statt. Zum aktuellen Qualitätsstichtag fand am 12.01.2023 im Beisein des Eigentümers ein Ortstermin statt. Es konnten alle Innenräume, ausser dem Dachboden über der Garage, eingesehen werden.

Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung zum aktuellen Wertermittlungsstichtag, und ist zugleich der Wertermittlungsstichtag.

**1.5 Wertermittlungsstichtag** : **12.01.2023**  
Ende der Recherchen: 17.01.2023 (GAA LRA Cham)

**1.6 Unterlagen** : Es wurden folgende Unterlagen angefordert, bzw. Informationen eingeholt:

- Grundbuchabschrift : vom 08.12.2022
- Lageplan M 1:1000 : vom 07.12.2022
- Auszug Liegenschaftskataster : vom 07.12.2022
- Bodenrichtwerte Landkreis Cham : zum 0.01.2022
- Kaufpreisauskünfte des Gutachterausschusses  
Landkreis Cham : vom 13.12.2022
- Auskünfte der Gemeinde Schorndorf : vom 13.12.2022
- Erstgutachten des Verfassers : vom 07.10.2015
- Örtliche Nachschau zum Aufmass : vom 12.01.2023

**1.7 Bewohner / Nutzer** : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohnhaus insgesamt ausschliesslich vom Eigentümer bewohnt und genutzt.

## 2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes – Fl.Nr. 1252 Gemarkung Penting

### 2.1 Grundstücksmerkmale

#### 2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

##### Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Penting, Band 19, Blatt 789.

##### Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	2
Gemarkung	Penting
Flurst.	1252
Wirtschaftsart und Lage	Radling HsNr. 17; Gebäude- und Freifläche
Grösse	522 m²

##### Erste Abteilung:

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

##### Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	2
lfd. Nr.	1
Lasten und Beschränkungen	Wohnungs- und Mitbenützungsrecht für xxxxxxxxxx, geb. am xxxxxxxx und xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, geb. am xxxxxxxx in Gütergemeinschaft; Löschar

##### ..... Anmerkung:

Nach Angabe des Eigentümers und der Gemeinde Schorndorf sind beide Berechtigte in den Jahren 2013 und 2014 verstorben.

zu lfd. Nr. im BV	2
lfd. Nr.	3
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- , Az: 1 K 64/22); eingetragen am 15.11.2022.

##### Dritte Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	2
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	Angaben zu Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden beleiben im Zwangsvollstreckungsverfahren ausser Betracht.

##### Katasterangaben:

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

Fl.Nr.	:	1252
Gemarkung	:	Penting
Lage	:	Radling 17
Fläche	:	522 m²
Tatsächliche Nutzung	:	522 m² Wohnbaufläche
Bodenschätzung	:	keine
Gebäude	:	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe Wohngebäude, Radling 17
Eigentümer	:	wie Grundbuch, Abt. I

**Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:****Bauleitplanung:**

Für den betroffenen Bereich in Radling liegt, nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Schorndorf, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 03.08.2008 ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als MD-Dorfgebietsfläche nach § 5 BauNVO<sup>1</sup> definiert. Für Radling besteht zudem seit 1988 eine Ortsabrundungssatzung. In § 17 der BauNVO sind die Obergrenzen der baulichen Nutzung so festgelegt: GRZ : max. 0,6

GFZ : max. 1,2

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

**Erschliessungsbeiträge:**

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Schorndorf und dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe wurden alle bisher angefallenen erhobenen Erschliessungs- und Verbesserungsbeiträge nach BauGB und KAG<sup>3</sup> (Wasser und Kanal) entrichtet. Es stellt sich folgender Erschliessungszustand für das Gesamtgrundstück dar:

- Strassenerschliessung: das Grundstück wird von der Staatsstrasse ST 2146 aus erschlossen. Dazu wurden keine Herstellungsbeträge erhoben. Dies trifft ebenfalls auf die Gemeindestrasse -Moosweg- zu. Diese Strasse wurde im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens ausgebaut. Künftige Ausbauten werden auf die Anlieger umgelegt.
- Kanalerschliessung : bezogen auf die Grundstücksfläche von 522 m<sup>2</sup> wurden satzungsgemäss 4,86 €/m<sup>2</sup> für den Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde Schorndorf entrichtet.
- Wasserschliessung : bezogen auf die Grundstücksfläche von 522 m<sup>2</sup> wurden satzungsgemäss 2,99 €/m<sup>2</sup> für den Anschluss an das Trinkwassernetz des Zweckverbandes entrichtet.

Es wurden damit insgesamt auf die aktuelle Grundstücksgrösse bezogen 7,85 €/m<sup>2</sup> anrechenbare Erschliessungskostenbeiträge entrichtet. Das Grundstück ist demnach voll erschlossen und erschliessungsbeitragsfrei (ebf).

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

**Bebautes Grundstück in Dorfgebietslage (Satzungsgebiet), in voll erschlossenem Zustand.**

**Baugenehmigungen:**

Von der Gemeinde Schorndorf wurden Auszüge aus folgenden Baugesuchen übergeben:

- Neubau eines Wohnhauses; genehmigt am 02.01.1963
- Anbau an das best. Wohnhaus; genehmigt am 17.09.1979 - wurde nicht verwirklicht
- Errichtung einer Doppelgarage; genehmigt am 08.08.1989

Zum Geräteschuppenanbau an der Garage wurde keine Genehmigungsunterlagen gefunden. Es wird unterstellt, dass dieser untergeordnete Anbau genehmigungsfähig ist.

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

<sup>2</sup> BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 16.07.2021

<sup>3</sup> KAG - Kommunalabgabengesetz

## 2.1.2 Lagemerkmale

### Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

#### Ort:

Die Ortschaft Radling befindet sich ca. 3 km nordöstlich vom Hauptort Schorndorf in der gleichnamigen Gemeinde im Landkreis Cham in der Oberpfalz. Die im südlichen Rand des Landkreises Cham liegende Gemeinde stellt eine Landgemeinde mit der typischen Streubesiedelung mit vielen Dörfern, Weilern und Einödanwesen (38 Orte und Ortsteile) am Südrand der Chamer/Further Senke dar. Die grösseren Hauptorte im Gemeindegebiet sind neben Radling, Pentling, Knöbling, Obertraubenbach, Nanzing, Thierling und Neuhaus. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südlichen Ortsteilbereich des Strassendorfes Radling.



→ siehe Anlagen 1 - 3 !

#### Verkehrslage:

Radling wird in Nordost-Südwest-Richtung von der Staatsstrasse ST 2146 Cham - Schorndorf durchquert und geteilt. Diese schliesst in Cham an die Bundesstrassen B 20 Cham - Straubing, B85 Cham - Passau und die B22 Cham-Weiden an. Es bestehen zusätzlich zahlreiche Verbindungen über Kreis- und Gemeindestrassen zu den umliegenden Dörfern und Weilern. Der nächstgelegene Autobahnanschluss zur A93 - Regensburg - Hof besteht in Straubing an die A3 Passau - Regensburg in ca. 27 km Entfernung. Bahnanschluss besteht in Cham zur Oberpfalzbahn Lam - Schwandorf (5km) und in Straubing an die Bahnlinie Plattling - Regensburg (32km). Das Bewertungsgrundstück liegt südlich an der Einmündung des -Moosweg- in die Staatsstrasse und wird von beiden Strassen aus erschlossen.

→ siehe Anlagen 1 - 2 !

#### Struktur:

Die Umgebung von Radling ist von der Land- und Forstwirtschaft in der topographisch leicht bewegten Landschaft geprägt. In den grösseren Orten der Gemeinde Schorndorf sind einige kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. In Radling sind nur wenige Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Kindergarten und Schulen sind in Schorndorf eingerichtet, ebenso die meisten Allgemeineinrichtungen, die einen zeitgemässen Lebensstandard gewährleisten.

→ siehe Anlagen 1 - 2 !

#### Gemeindedaten:

<b>Gemeinde Schorndorf</b>	2016	2018	2021
Einwohner	2.601	2.762	2.890
Bestand an Wohngebäuden	818	847	901
Wohnungsbestand insgesamt	1.095	1.137	1.208
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	265	255	271

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

**Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:**

Örtliche Erhebungen sind für die kleine Gemeinde Schorndorf erst seit 2009 bekannt. Die aktuellen Daten prognostizieren eine, für die gesamte ostbayerische Region zutreffende Abwanderung und schleichende Überalterung auch für Schorndorf. Die Region um Schorndorf zählt zu den strukturschwachen Bereichen im Siedlungsraum entlang der Grenze zu Tschechien. Die Kaufkraft in der Region ist deshalb vergleichsweise gering.

**Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Gemeinde Schorndorf:**

Bevölkerung insgesamt	2019	2.303
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	2.280
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	2.260
Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		-2,1
unter 18-Jährige		5,4
18- bis 40-Jährige		-11,2
40- bis 65-Jährige		-17,9
65-Jährige und Ältere		31,9
Durchschnittsalter in Jahren	2019	42,7
	2033	45,5
Jugendquotient (Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2019	31,7
	2033	38,9
Altenquotient (Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2019	25,3
	2033	52,3
Gesamtquotient (Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2019	57,0
	2033	91,2
Billetter-Mass (Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter) Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2019	-0,7
	2033	-0,8

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarb. - Demographie-Spiegel für Bayern - Stand: 8/2021

**Lagequalität:**

Das Bewertungsgrundstück liegt in erster Reihe in dem Strassendorf Radling entlang der Staatsstrasse. Die Wohnqualität wird durch die Lärmimmissionen aus diese stark frequentierten überörtlichen Verkehrsader gemindert. Durch die vorhandene Bebauung in der 2.Reihe entstand zudem eine beengte Situation mit Lagenachteilen für das Bewertungsgrundstück.



**Vorhandene Wertmerkmale:**

Grundstückslage	<ul style="list-style-type: none"><li>- direkte Ecklage an stark frequentierter Staatsstrasse und an der einmündenden Gemeindestrasse</li><li>- leichte Westhanglage</li><li>- beengte Bebauungssituation durch Nachbarhaus im Westen</li></ul>
Grundstücksbebauung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnhaus E + D mit 2 Wohnungen, voll unterkellert, DG voll ausgebaut, Massivbau, Satteldach, Bj. 1963, Wellplattendeckung</li><li>- Doppelgarage mit angebautem Geräteraum, E, Bj. 1989 Massivbau, Satteldach, Ziegeldeckung</li><li>- gestaltete Aussenanlagen, überaltert</li><li>- GRZ Bestand: 0,28</li><li>- GFZ Bestand: 0,57</li></ul>
Bebauung/Nutzung der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnbebauung im Nordosten, Südwesten und nach Osten entlang der Staatsstrasse gegenüberliegend</li><li>- Metzgereiverkauf im Nordosten</li><li>- breiter Strassenraum der ST 2146 im Südosten</li></ul>
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zufahrt und Zugang aus Südosten vom Einmündungsbe- reich von -Moosweg- zur Staatsstrasse und Zufahrt im KG vom Moosweg</li><li>- Kanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz</li><li>- Wasseranschluss an überörtliches Versorgungsnetz</li><li>- Stromanschluss an überörtliches Netz über Erdleitung</li><li>- Telekommunikationsanschluss über Erdleitung</li></ul>

**Grundstücksbeschreibung:**

Das zu bewertende Grundstück erstreckte sich früher über die beiden Fl.Nrn. 1252 und 1252/1. Mit der Abspaltung und Bebauung der Fl.Nr. 1252/1 wurde das Bewertungs- grundstück auf ein Kleingrundstück mit etwa trapezförmigem Zuschnitt reduziert. Das Ur- gelände weist eine leichte Hanglage nach Westen auf. Das Wohnhaus steht in der westli- chen Grundstückshälfte mit einem EG-Niveau von ca. 1,20 m über dem Gelände. Der Geländesprung nach Westen wurde mit einer abgewinkelten Stützmauer vom Nachbarn hergestellt. An der Nordostecke ist die Doppelgarage platziert, an die nach Westen ein Geräteraumgebäude angebaut wurde. Das Grundstück ist entlang von 3 Grundstück- grenzen mit Granitmauerwerkswänden mit Zaunaufsatz eingezäunt. Die max. Grundstücksabmessungen sind:

NO – SW – Richtung : ca. 30 m  
NW– SO – Richtung : ca. 40 m

Grundstücksgrösse : 522 m<sup>2</sup> laut Liegenschaftskataster

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

## 2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

### 2.2.1 Allgemeines

Nach Angabe des Eigentümers und entsprechend den Baugenehmigungsunterlagen wurde das Wohngebäude im Jahr 1963 erbaut und bezogen. Das ausgebaute Dachgeschoss (W2) wurde ab 2001 vom Eigentümer innen weiter ausgebaut und renoviert. Die EG-Wohnung wurde bis vor ca. 8 Jahr von den Eltern des Eigentümers bewohnt und ist seit deren Ableben leerstehend.

Die Doppelgarage wurde, nach Angabe, 1989 errichtet, ebenso der Geräteraumanbau.

### 2.2.2 Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde bereits als Zweifamilienwohngebäude konzipiert und errichtet. Beide abgeschlossene Wohnungen wurden ausgebaut und entsprechend genutzt. Das Wohngebäude ist in Massivbauweise errichtet und mit einem Satteldach gedeckt. Die Ostdachhälfte wurde über den Eingangsvorbau abgeschleppt. Der Pfettendachstuhl ist deutlich unterdimensioniert und erfüllt nicht mehr die aktuellen Anforderungen aus den erhöhten Lastannahmen. Die Wellplattendeckung ist, auf das Herstellungsjahr bezogen, wahrscheinlich asbesthaltig.

Im E r d g e s c h o s s ist die 4-Zimmerwohnung W1 eingerichtet. Dem nach Süden ausgerichteten Wohnraum ist eine Terrasse vorgelagert. Der Schlafraum, ein Arbeitszimmer und die Dusche mit WC orientieren sich nach Westen, die Essküche nach Osten. Das ehemalige Bad wurde, nicht abschliessend, zu einer Dusche mit WC umgebaut. Das Treppenhaus mit dem Windfangvorbau sind in der Ostecke platziert.

Im voll ausgebauten D a c h g e s c h o s s ist die 4-Zimmerwohnung W2 vorhanden. Diese wurde seit 2001 um- und weiter ausgebaut und renoviert. Sie ist grundrissgleich mit der EG-Wohnung aufgeteilt. Lediglich die Küche wurde zum Wohnraum hin geöffnet. Eine breite Schleppgaube auf der Ostdachfläche belichtet den Koch-Essbereich in dieser Wohnung. Das Kinderzimmer nach Westen wird über ein Dachliegefenster belichtet. Der Ausstattungsstandard des kleinen Bades entspricht den Merkmalen der 80-iger Jahre des vorigen Jahrhunderts. Dem Wohnraum und dem Elternschlafraum ist nach Süden eine Kragbalkon vorgeschaltet, der derzeit baufällig ist.

Eine Einschubtreppe erschliesst von der Diele aus den Dachboden, der als Kaltboden ausgebaut ist. Eine viertelgewendelte Treppe führt vom Hauszugang ins DG. Die abgeschlossene Kellertreppe erschliesst von der Wohnung W1 aus das Kellergeschoss.

Das K e l l e r g e s c h o s s kann wegen des angehobenen EG-Niveaus fast ausschliesslich natürlich belichtet werden. Es beherbergt den Öllagerraum, die frühere Garage, die als Werkstatt umgebaut wurde, einen Hauswirtschaftsraum, einen innen liegenden Abstellraum und einen Kellerraum, der als Werkstatt genutzt wird. Die Türhöhen sind im KG mit ca. 1,75 m vorhanden. Die Räume sind in ihren ursprünglichen Zustand vorhanden und weisen an den Aussenwänden im Sockelbereichen hygroskopisch bedingte starke Putzschäden auf. Vom Garagenraum besteht ein Aussenzugang zum Moosweg. Der Gebäudeunterhalt ist nur im DG ausreichend. Das EG und die Kellerräume weisen einen deutlichen Instandhaltungsrückstände auf.

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

Wohnungsaufteilung siehe Anlagen 4 - 6 !

**Technische Daten Wohnhaus:**

Lichte Raumhöhen /			
Geschosshöhen	:	KG : ca. 2,00 / 2,45 m	
		EG : ca. 2,35 / 2,70 m	
		DG : ca. 1,20 - 2,65 / 2,90 m	
Wohnfläche gesamt	:	138,6 m <sup>2</sup>	- siehe Anlage 7
Bruttogrundfläche	:	297,0 m <sup>2</sup>	- siehe Anlage 6
Bruttorauminhalt	:	822 m <sup>3</sup>	- siehe Anlage 6
Gesamtnutzungsdauer	:	70 Jahre	- Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	20 Jahre	nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter

**Bauteilbeschreibung Wohnhaus:**

Aussenwände	KG + EG: Mauerwerk verputzt d= ca. 34-36 cm gesamt n. A. Bimssteinmauerwerk DG: Mauerwerk verputzt d= ca. 28 cm
Innenwände	Mauerwerk verputzt, d= ca. 14 - 28 cm, im DG tlw. GK-Trockenbauwände
Geschossdecken	ü. KG: Massivdecke ü. EG und DG: Holzbalkendecke
Geschosstreppen	KG - EG: Stb- Massivtreppe mit Spaltplattentrittstufen EG - DG: 1/4-gewendelte Holzwangentreppe, gestemmt, Hartholzstufen, Holzgeländer gestrichen. zum Dachboden: Deckeneinschubtreppe ungedämmt
Dachform / -konstruktion	Satteldach mit ca. 36 ° Dachneigung / unterdimensionierter Holz-Pfetten- Dachstuhl mit mineralischer Zwischensparrendämmung
Dachdeckung	Wellplattendeckung auf Lattung, ohne Unterdach
Kamine/Kaminköpfe	gemauert / verputzt, sanierungsbedürftig
Blechteile	verzinktes Blech, gestrichen
Aussenputz	mineralischer Putz, Oberlage Kellenstrich, stark gerissen, Anstrich überaltert, Renovierungsanstrich anstehend
Deckenbekleidungen	DG + EG: Altputzflächen gestrichen / furnierte Holzkassettenbekleidungen und Holz N+F-Bekleidungen
Wandbeläge	Bad DG: Fliesen raumhoch Bad EG: Fliesen 1,50 m Küchen: Fliesenspiegel
Fensterelemente	Holz-2-Scheibenverbundfenster, einfach verglast, Kittfuge ausen, Beschläge überaltert, aussen stark abgewittert, Holzfensterbänke / Holzdachliegefenster, einfach verglast, gestrichen / Keller: Kellergitterfenster, einfach verglast, 1 Holzfenster mit Isolierverglasung
Bodenbeläge	Dachspitz: Holzspanplatten DG: Laminat- und Fliesenbeläge EG: PVC-, Textil-, Mosaikfliesen und Laminatböden, Flur ohne Nutzbelag KG: Estrichböden
Türen / Tor	KG: einfache Holztüren, Blechtüre, 2-flgl. Holztor EG: Holztüren alt in Holztürzargen, gestrichen DG: Holztüren, glatt, furniert in Holztürzargen Bj. 2010 Haustüre als Stocktüre, einfach verglast
Heizung	Einzelofenheizung, zentrale Ölversorgung für Badeofen / 2x1.500 l PVC-Öltanks in öldichter Raumwanne
Elektro	wohnungsnutzungsorientierte spärliche Ausstattung



noch Baubeschreibung Wohnhaus:

Sanitär

Bad DG-W2:Bw, eingemauert, farbig, EHM / Stand-WC, farbig,  
Druckspüler / WT klein, weiss, EHM

→ siehe Bild 7

Du./WC-EG: Stand-WC, farbig Druckspüler / Du., farbig, einge-  
W1 mauert, ZGA, Duschvorhang / WT farbig, EHM

→ siehe Bild 8

Küchen + HWR KG: Sanitäranschlüsse  
verzinkte Leitungen, im KG a.P.

→ siehe Bilder 1 - 13 und Anlagen 4 - 6 !

### 2.2.3 Garage/Geräteraum

Die eingeschossig im Jahr 1989 errichtete Doppelgarage wurde massiv gebaut und mit einem Satteldach überdacht. Nach Westen wurde ein eingeschossiger Geräteraumanbau angefügt. Aus Westen besteht ein Zugang zum Garagenraum, der ein breites Zufahrtstor besitzt.

Die Instandhaltung ist nicht ganz ausreichend.

#### Technische Daten Garage/Geräteraum:

Lichte Raumhöhen	: ca. 2,20 m
Nutzfläche	: Garage ca. 30,1 m <sup>2</sup> Geräteraum ca. 7,3 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	: 49,6 m <sup>2</sup> - siehe Anlage 6
Bruttorauminhalt	: 157 m <sup>3</sup> - siehe Anlage 6
Gesamtnutzungsdauer	: 60 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	: 35 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter

#### Bauteilbeschreibung Garage/Geräteraum:

Außenwände	Mauerwerk verputzt d= ca. 28 cm gesamt
Decke	Garage: Stb- Massivdecke
Dachform / -konstruktion	Satteldächer mit ca. 22 ° Dachneigung Holz-Pfetten-Dachstühle
Dachdeckung	Betonstein-Pfannendeckung, dunkel
Blechteile	verzinktes Blech
Außenputz	mineralischer Putz, gestrichen – Renovierungsanstrich anstehend
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung lasiert
Bodenbeläge	Garage: Spaltplattenbelag Geräteraum: Betonpflaster
Tür / Tor	Garage: Garagenschwingtor mit Holzausfachung / Blechtüre Geräteraum: Holzschiebtür
Elektro	nutzungsorientierte einfache Ausstattung

→ siehe Bilder 2 - 4 und Anlagen 4 - 6 !

## 2.2.4 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände

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

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

**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.

### Wohnhaus:

- Renovierungsanstrich aller Putz- und Holzflächen aussen wegen starker Überalterung mit Rissesanierung und Gerüste
- Revitalisieren aller Raumschalen im EG (W1) und allen Kellerräumen wegen starker Abnutzung und Überalterung
- Putzerneuerung der Sockelbereiche im KG wegen hygroskopischer Feuchtigkeit  
→ siehe Bilder 10 - 12
- Balkon im DG nach Süden erneuern oder abbauen + Absturzeländer vor 2 Türen  
→ siehe Bild 1
- Ertüchtigen aller Fenster- und Fenstertürelemente zum Erreichen der Dichtigkeit und zu einem vertretbaren Heizenergieverbrauch
- Erhöhen der Türöffnungen im KG - derzeit h= 1,73 m
- statische Ertüchtigung der unterdimensionierten Dachstuhes (Sparrenlage) zum Erreichen einer gesicherten Tragfähigkeit

---

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

### Garage/Geräteraum:

- Egalisieren der Putzschäden im Sockelbereich und des Torsturzes mit Putz- und Anstricharbeiten

---

Baumängel und Schäden - Garage/Geräteraum - insgesamt	=	<b>3.000 €</b>
---	---	----------------

---

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - insgesamt	=	<b>28.000 €</b>
--	---	-----------------

## 2.2.5 Besondere Bauteile

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

- Schleppgaube auf Ostdachseite mit Wellplattendeckung, 3-tlg. Holzfenster mit Isolierverglasung, Holzbekleidung aussen, dunkel lasiert und stark abgewittert - Mehrwert gegenüber Ausstattung mit Dachliegefenstern  
→ siehe Bilder 1 + 3
- Kragbalkon nach Süden im DG - ohne Zeitwert, da sanierungsbedürftig  
→ siehe Bild 1

---

Besondere Bauteile Wohnhaus - gesamt	=	<b>1.000 €</b>
--------------------------------------	---	----------------

## 2.3 Aussenanlagen

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

### Fl.Nr. 1252 - Gemarkung Penting:

- Zufahrt Garage aus Osten mit Betonpflasterbelag mit Einfassung - ca. 20 m<sup>2</sup>  
→ siehe Bild 3
- Granitschichtenmauerwerk, verfugt entlang Süd-, West- und Nordseite mit gerundeten Ecken, b= ca. 40 cm, sichtbare Höhe ca. 40 - 1,30 m, mit 7 Granitzaunpfeilern ca. 40/40/110 cm und Holz-Jägerzaunfeldern h= ca. 60cm, stark abgewittert, Sandbetonabdeckung - ca. 60 lfm  
→ siehe Bild 1 - 4
- Waschbetonplatten und Betonpflasterflächen entlang Nordseite, beim Hauszugang und nach Süden neben der Terrasse in verschiedenen Ausführungen, tlw. stark uneben und eingewachsen - geringe Zeitwerte
- Zugangstreppe Eingang mit 6 Kunststeinstufen, b= ca. 1,30 m
- Terrassenpodest mit Spaltplattenbelag und Zugangstreppe aus Westen, Beläge tlw. stark ausgetreten, Holzgeländer stark überaltert
- Granit-Wassergrand b/l/h= ca. 75/130/60 cm
- Brunnen mit Abdeckung, n.A. ca. 4 m tief
- Nebengebäude auf dem Grundstück, wie Gewächshaus, etc. - ohne Zeitwert da Eigentumsverhältnisse nicht eindeutig klar
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit grosser Birke im Südosten, Koniferen und Sträuchern, tlw. angelegte Pflanzbeete
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
  - Kanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz
  - Anschluss an örtliches Trinkwassernetz
  - Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz - Erdleitung

---

Zeitwert der Aussenanlagen - gesamt = **10.500 €**

Dies entspricht ca. 8,6 % des nicht marktangepassten Gebäudesachwertes.

### 3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes - Fl.Nr. 1252 Gemarkung Penting

#### 3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

##### Wertermittlungsmethoden:

In der Bundesrepublik Deutschland sind die normierten Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) in der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung<sup>1</sup> geregelt. Die einzelnen Verfahren sind nach der Art der zu bewertenden Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehende Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis/-sen des/der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Abschliessend sind gesondert zu berücksichtigen,

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

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

Das **Vergleichswertverfahren** (§15 ImmoWertV), einschliesslich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§16 ImmoWertV), ist geeignet, wenn Vergleichspreise und/oder Vergleichsfaktoren in ausreichender Zahl und hinreichend übereinstimmender Grundstücksmerkmale vorliegen, z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, etc.. Mit der Einführung der VW-RL – Vergleichswertrichtlinie<sup>2</sup> soll bei der Ermittlung von Verkehrswerten bebauter Grundstücke, bzw. dem Bodenwert bebauter und unbebauter Grundstücke, einheitliche und marktgerechte Grundsätze die Vergleichbarkeit sicherstellen.

Das **Ertragswertverfahren** (§17 bis §20 ImmoWertV) ist vor allem für Grundstücke geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden, z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien, etc.. Zur Sicherstellung der fachgerechten Ermittlung der Ertragswerte wurde die EW – RL – Ertragswertrichtlinie<sup>3</sup> eingeführt. Sie gibt die Ermittlung des Ertragswertes nach marktgerechten und einheitlichen Grundsätzen vor. Zudem ist die Ableitung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes darin festgelegt. Die marktüblich erzielbaren Erträge<sup>4</sup> sind fachgerecht zu ermitteln.

Für die Wertermittlung ist das **Sachwertverfahren** (§21 bis § 23 ImmoWertV) massgeblich wenn Eigennutzungsabsicht zu unterstellen ist, oder Mietobjekte im betroffenen Bereich nicht zur Verfügung stehen. Normiert ist dieses Verfahren in der SW – RL – Sachwertrichtlinie<sup>5</sup>, die eine einheitliche Vorgabe und modellkonforme Ableitung der notwendigen Daten vorgibt. Die Ableitung von Sachwertfaktoren ist darin ebenfalls geregelt.

##### Verfahrenswahl:

Direkt anwendbare Vergleichswerte zu dem Boden- und den Gebäudewerten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als Wohnhaus mit 1 Wohnung kann das Bewertungsobjekt vorrangig als Sachwertobjekt eingestuft werden. Zur Plausibilitätsprüfung kann der Ertragswert untersucht und das Ergebnis in Bezug auf das Sachwertergebnis gewürdigt werden.

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

<sup>2</sup> VW – RL – Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014

<sup>3</sup> EW – RL – Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015

<sup>4</sup> für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbare m<sup>2</sup>-Mieten, auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen, wie Mietspiegel, örtliche Presse, Maklerauskünfte oder eigene Erfahrungswerte.

<sup>5</sup> SW – RL – Sachwertrichtlinie in der Fassung vom 05.09.2012



### 3.2 Bodenwert

#### Bodenrichtwerte:

In der Richtwertliste des Landkreises Cham sind in der Gemeinde Schorndorf mehrere Richtwertgebiete aufgeführt. Zum angegebenen Zeitraum sind in der zutreffenden Bewertungszone -Radling- nachfolgende Bodenrichtwerte, einschliesslich Erschliessungskosten nach BauGB und KAG, veröffentlicht.

#### Bodenrichtwert zum 01.01.2022:

Gemeinde:

**Schorndorf**

Bodenrichtwert-Nr.	Gemarkung	BRW - Zone	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	Entwicklungszustand	Erschliessung
1580016	Penting	<b>Penting</b>	<b>50,00</b>	gemischte Bauflächen	baureifes Land (B)	<b>ebf</b> erschliessungsbeitragsfrei

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

#### Allgemeine Wertverhältnisse - Vergleichspreise:

Die Gemeindeverwaltung Schorndorf teilte mit, dass in Radling derzeit keine unbebauten Wohnbaugrundstücke zum Verkauf vorhanden sind, die im Eigentum der Gemeinde stehen. Unbebaute Grundstücke in an Radling angrenzende Wohnbaugebiet werden aktuell mit 75,- €/m<sup>2</sup>, incl. Erschliessungskostenvorschuss veräussert.

Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Cham wurde mitgeteilt, dass aus dem Ortsbereich keine aktuell vergleichbaren Kaufpreise von unbebauten Wohngrundstücken vorliegen. Der Bodenpreis kann deshalb ausschliesslich vom Bodenrichtwert abgeleitet werden, der jedoch nur einen durchschnittlichen Lagewert in dem grossen Richtwert darstellt. Die aktuellen höheren Kaufpreise aus, an den Ort anschliessenden Wohngrundstücken üben einen Einfluss auf die Grundstücke im Ort Radling aus. Dieser erkennbare Einfluss muss mit einem Zuschlag zum Bodenrichtwert berücksichtigt werden.

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	50,00	€/m <sup>2</sup>
• Zuschlag für Lage in Satzungsgebiet	25% =	12,50	€/m <sup>2</sup>

abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung	=	62,50	€/m <sup>2</sup>
	gerundet =	62,50	€/m <sup>2</sup>

Aufgrund der üblichen Grundstücksgrösse der Wohnbauparzelle kann der Grundwert auf die gesamte Grundstücksfläche angesetzt werden.

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

An Merkmalen sind aufgefallen:

• Lage im Ort, hier: Wohnlage	:	bis +/- 15%
• Hanglage, hier: in Bezug auf Himmelsrichtung	:	bis +/- 15%
• Hanglage, hier: in Bezug auf Bebauungsmöglichkeiten	:	bis +/- 10%
• Nutzungseinschränkung, hier: vorhandene Bebauung	:	bis - 5%



Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

• abgeleiteter Grundwert für Wohnbaufläche mit Erschliessung	=	62,50 €/m <sup>2</sup>
• Abschlag für Ecklage an viel befahrener Staatsstrasse	5% = -	3,13 €/m <sup>2</sup>
• Abschlag wegen beengter Lage nach Westen - Aussicht	5% = -	3,13 €/m <sup>2</sup>
• Abschlag wegen vorhandener Bebauung	5% = -	3,13 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		
Bodenpreis Fl.Nr. 1252 Gemarkung Penting	=	53,13 €/m <sup>2</sup>
	gerundet =	<u><b>53,10 €/m<sup>2</sup></b></u>

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

<b>Fl.Nr. 1252 Gemarkung Penting:</b>	522 m <sup>2</sup> x	53,10 €/m <sup>2</sup>	=	27.718 €
			=	27.718 €
	gerundet		=	<u><b>27.700 €</b></u>

### 3.3 Sachwert

#### Normalherstellungskosten - NHK 2010:

Die Gebäudesachwerte der beiden 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 (§ 22 ImmoWertV) herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die bezogen auf ein Index-Basisjahr (2010), in der SW – RL 2012 veröffentlicht sind.

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

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

In den Kostenansätzen sind die gebäudetypischen Baunebenkosten enthalten.

Beim Bewertungsgrundstück wurden folgende Gebäudetypen festgestellt:

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

#### Bruttogrundflächen - BGF - Ansatz:

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

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

#### Baupreisindex – BPI:

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

- BPI IV. Quartal 2022: **171,7 Wohngebäude** (2010 = 100)

#### Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Wohnimmobilien wird in der Fachliteratur mit 50 - 100 Jahren angegeben. Bei Garagengebäuden werden 40 – 80 Jahre angegeben. Entsprechend §23 ImmoWertV bedeutet dies die je Gebäudetyp übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage bei unterstellter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung. Die Restnutzungsdauer (§6 Abs. 6 ImmoWertV) ergibt sich rechnerische aus der Gesamtnutzungsdauer, abzüglich dem Gebäudealter. Diese Festlegung ist aber zudem mit den Feststellungen vor Ort abzustimmen.

Folgende Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauern sind den zu bewertenden Gebäuden zuzuordnen:

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

#### Alterswertminderung - AWM:

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



**Sachwert Wohnhaus:**

Beim Wohnhaus können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Tabelle nicht dargestellt !

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Tabelle nicht dargestellt !



**Sachwert Wohnhaus:**

Berechnung nicht dargestellt !



### Sachwert Garage

Berechnung nicht dargestellt !

### Zusammenstellung der Sachwerte:

#### Fl.Nr. 1252 - Gemarkung Penting:

Wohnhaus	=	105.400 €
Garage / Geräteraum	=	16.200 €
Wert der baulichen Anlagen	=	121.600 €
Zeitwert der Aussenanlagen	siehe Ziff. 2.3 =	10.500 €
Zwischensumme	=	132.100 €
Bodenwert Fl.Nr. 1252 Gemarkung Penting	siehe Ziff. 3.2 =	27.700 €
Vorläufiger Sachwert	=	<u>159.800 €</u>

**Marktanpassung des Sachwertes:**

Entsprechend § 14 der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Sachwert dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist die Einrechnung von Marktanpassungsfaktoren vorgesehen, die vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln und zu veröffentlichen sind. Diese Sachwertfaktoren werden aktuell, bzw. in Bezug auf den Wertermittlungstichtag vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham veröffentlicht.

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

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

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

Für den ermittelten vorläufigen Sachwert ergibt sich demnach 2019 - 2020 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser durch Eintrag in die Trendlinie ein Sachwertfaktor von **1,17**.

**Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:**

vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung	=	159.800 €
<ul style="list-style-type: none"><li>aus Grundstücksmarktberichten 2020 des Gutachterausschusses</li><li>abgeleitete mittlere Sachwertfaktoren</li><li>Landkreis Cham - aus 51 Kauffällen aus 2019 - 2020</li></ul>		
	=	1,17
daraus sachverständig abgeleiteter Sachwertfaktor	=	<b>1,17</b>
<hr/>		
vorläufiger, marktangepasster Sachwert	=	187.571 €
	gerundet =	<b>187.600 €</b>

In der Fachliteratur werden Marktanpassungsfaktoren bezogen auf bestimmte Immobilienarten und Regionen bekannt gegeben. Sprengnetter<sup>1</sup> veröffentlicht ein auf Deutschland bezogenes Gesamtsystem mit Stand 2012 (zur NHK 2010) in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert und Bodenwertniveau. Vergleichend kann für freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Bodenpreisniveau (ebf) von ca. 50,- €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von ca. 160.000,- € ein Sachwertfaktor von ca. 1,02 herangezogen werden. Da dieser Faktor aus Daten aus dem gesamten Bundesgebiet abgeleitet wurde, ist dieser nur bedingt auf das Bewertungsobjekt übertragbar. Wegen des fehlenden direkten Bezuges dieses Faktors zum Bewertungsgrundstück muss auch auf eigene Erfahrungsansätze und Informationen aus der Immobilienwirtschaft zurückgegriffen werden. Diese haben sich in den letzten 3 Jahren deutlich verändert.

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

Aus Auskünften von Immobilienmaklern und aus eigener Kenntnis werden vergleichsweise Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der Region im Zeitraum seit 2018 bis dato mit geringen Abschlägen, bzw. Zuschlägen für besondere Lagemerkmale in einer Spanne von -5% bis +10% von den Kaufpreisvorstellungen veräußert.

Die Marktkaufpreisz- 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.

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:**

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

Beim Bewertungsobjekt sind folgende boG feststellbar:

**Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:**

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet		=	187.600 €
abzüglich			
• Baumängel und Schäden	siehe Ziff. 2.2.4	= -	28.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.5	=	1.000 €
Zwischensumme		=	160.600 €
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
- gut gängige Wohnimmobilie (+)			
- Lage an stark frequentierter Staatsstrasse - Ecklage (-)			
- beengte Lage auf dem Grundstück (-)			
- Mängel- und Schadensrisiko wegen fehlender Unterdeckung auf Wohnhausdach mit möglicher asbestbelasteter Dachdeckung (-)			
- Kostenrisiko aus augenscheinlich nicht funktionsfähiger Drainage mit hygroskopischen Schadensbereichen im KG - Sockelbereiche (-)			
- deutlich negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wärmeschutzstandard des beheizten Gebäudes, z.B. geringe Aussenwandstärken, undichte Fenster, fehlende Dachdämmung, Bauweise mit zahlreichen Wärmebrücken, unzureichende Dachdämmung und Dämmung gegen Erdreich, fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes mit erneuerbare Energien, etc., in Bezug auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben - GEG/ENEV (-)			
daraus abgeleiteter Abschlag:	160.600 € x 10%	= -	16.060 €
		=	144.540 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet		=	<b>145.000 €</b>



### 3.4 Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert wird 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.

Das Bewertungsobjekt wurde seit seiner Errichtung, nach Angabe des Eigentümers, nur selbst genutzt. Die Abgeschlossenheit beider Wohnungen lässt jedoch eine Vermietung einer, oder auch beider Wohnungen zu. Dieser Ertragsaspekt ist mit der Berechnung des Ertragswertes zu untersuchen.

#### **Bestandsmieten / Ortsübliche Mieten:**

Daten zu Mieterträgen aus dem Objekt liegen nicht vor. Mietspiegel oder sonstige örtliche Erhebungen zu Mietpreisen sind nicht bekannt. In kleineren Orten in ländlichen Gebieten 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 m <sup>2</sup> Wohnfläche      | 150,- bis 300,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 75 - 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche     | 250,- bis 450,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 100 - 125 m <sup>2</sup> Wohnfläche    | 350,- bis 600,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 125 - 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche    | 400,- bis 650,- €/Monat |
| • Wohnungen mit mehr als 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 700,- und mehr €/Monat  |

Für die beiden kleinen Wohnungen in Radling sind die Kaltmietenansätze zu gewichten. Für die 4-Zimmerwohnung im DG ist ein angemessener Mietansatz von 280,- bis 400,- €/Monat anzunehmen, für Erdgeschosswohnung W2 ein Mietansatz um ca. 450,- €/Monat. Garagen werden in ländlich geprägten Orten in einer Spanne von 20,- bis 30,- €/Monat vermietet.

#### **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 vorhandenen und /oder fiktiv angenommenen Nutzungen im Gebäude untersucht.

In der Fachliteratur sind folgende auf das fiktive Baujahr bezogenen folgende Ansätze für die nicht umlegbaren Nebenkosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis bekannt:

- Mietwohngrundstücke <sup>1</sup> – Restnutzungsdauer 20 - 39 Jahre : 27%
- Einfamilienwohnhausgrundstücke <sup>2</sup> – Restnutzungsdauer < 20 Jahre : 27%

Für Wohngebäude werden in der BelWertV <sup>3</sup> absolute und prozentuale Ansätze für die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) dargestellt. Diese Ansätze sind mit den Ansätzen im Wohnmietmarkt am besten vergleichbar. Sie müssen aber sachverständig angesetzt werden. Sie werden in der nachstehenden Nebenrechnung dargestellt.

Berechnung nicht dargestellt !

#### **Liegenschaftszinssatz:**

Die Feststellung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes (§14 ImmoWertV) für das Wohnanwesen ist anhand von, vom zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen Liegenschaftszinssätzen vorzunehmen. Da diese nicht vorliegen ist die Fachliteratur heranzuziehen. Hierzu sind die folgenden Aussagen am zutreffendsten:

- EF/ZF-Grundstücke in ländlichen Gemeinden : 3,5 - 4,0 %
- Mietwohngrundstücke in ländlichen Gemeinden : 4,5 - 6,0 %
- Einfamilienwohnhäuser mit Einliegerwohnung  
Restnutzungsdauer > 50 Jahre / Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre : 2,85 %

Wegen des zum Wertermittlungsstichtag geringen wirtschaftlichen Risikos bei einer fiktiven Vermietung wird ein zutreffender Liegenschaftszinssatz von **3,5%** eingerechnet.

#### **Restnutzungsdauer:**

Die Restlebensdauer des Gesamtanwesens wird analog den Sachwerten bei Vermietung mit 20 Jahren angenommen.

<sup>1</sup> Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 6.Aufl. 2010 , Seite 1590

<sup>2</sup> Sprengnetter „Marktdaten und Praxishilfen“ Ziff. 3.05/4/3

<sup>3</sup> BelWertV – Beleihungswertverordnung vom 12.05.2006, zuletzt geändert am 16.09.2009

Berechnung nicht dargestellt !

<b>Gebäudeertragswert</b>		=	101.762 €
Bodenwert Fl.Nr. 1252 Gemarkung Penting	s. Ziff. 3.2	=	27.700 €
<hr/>			
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	gerundet	=	129.462 €
		=	<b>129.500 €</b>

#### 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. Die bei der Marktanpassung zum Sachwert gefundenen Merkmale sind überwiegend in den Mietansätzen berücksichtigt (+/-). Einige Merkmale beeinflussen jedoch den Ertragswert.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

#### Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

<u>Vorläufiger Ertragswert - gerundet</u>		=	129.500 €
<hr/>			
abzgl. Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände	s.Ziff. 2.2.4	= -	28.000 €
zzgl. Besondere Bauteile	s.Ziff. 2.2.5	=	1.000 €
<hr/>			
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		=	<b>102.500 €</b>

<sup>1</sup> Grundstücksfläche x GRZ 0,6 (max. Grundflächenzahl)

### 3.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert

#### Definition:

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

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

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

Demnach ist der Wert eines Grundstückes auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und damit auf das aktuelle Marktgeschehen abgestimmt zu ermitteln. Die Marktanpassung wurde durch das Betrachten von Wertvorstellungen eines fiktiven Käufers gedanklich nachvollzogen und bereits eingerechnet.

#### Ableitung:

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 wider. Es ist eine üblich hohe Wertdifferenz (43%) zwischen beiden Werten feststellbar.

Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert	s.Ziff. 3.3	=	145.000 €
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert	s.Ziff. 3.4	=	102.500 €

Das Bewertungsobjekt stellt zwar, aufgrund seiner Wohnnutzung durch den 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.

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

### Ableitung Verkehrswert:

Akzeptanzstufen		Wertung der Akzeptanz	
ohne Akzeptanz	0%	ausgeglichene Akzeptanz	50%
geringe Akzeptanz	25%		
ausgeglichene Akzeptanz	50%		
hohe Akzeptanz	75%		
vollständige Akzeptanz	100%		
		Gewichtung	= 50%
Marktangepasster Verkehrswert aus Sachwert		siehe Ziff. 3.3	= 145.000 €
Marktangepasster Verkehrswert aus Ertragswert		siehe Ziff. 3.4	= 102.500 €
Differenz Sachwert zu Ertragswert		ca. 29%	= 42.500 €
Akzeptanz des Risikos aus der Differenz von Sachwert zu Ertragswert = angepasster Verkehrswert aus Sachwert			
102.500 + ( 42.500 x 50% )		=	123.750 €
Daraus abgeleiteter Verkehrswert		gerundet	= <b>124.000 €</b>

### 3.6 Bewegliche Gegenstände

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

Vor Ort wurden die nachfolgend aufgeführten Gegenstände festgestellt. Die Einbauküche in Wohnung W2 im DG steht, nach Angabe des Eigentümers, im Eigentum seiner Lebenspartnerin.

Zubehör	Beurteilung	Zeitwert
<b>Fl.Nr. 1252 Gemarkung Penting:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Einbauküche an 1 Wandseite mit Einbauspüle, furnierte Holzoberflächen n. A. Neuwert 1980: 6.000,- € Zeitwert: 0,- € → siehe Bild 9</li> </ul>	kein Zubehör, da aus Systembau-möbeln zusammengebaut und nach Abbau wieder herstellbar !	
<b>Zeitwert Zubehör gesamt</b>		<b>0 €</b>

### 3.7 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes für den 12.01.2023 mit

<b>Fl.Nr. 1252 - Gemarkung Penting:</b>			
Radling 17 / 93 489 Schorndorf	=		<b>124.000 €</b>
i.W. : einhundertvierundzwanzig Tausend EURO			
Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:			
Bodenwert	=	27.700 €	
Gebäudewert	=	96.300 €	
gesamt	=	124.000 €	

xxxxxxxxxxxxxx, 08.03.2023

#### **Hinweise:**

##### Lasten und Beschränkungen:

Die in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (hier: Wohnungs- und Mitbenützungsrecht, Anordnung Zwangsvollstreckung, Grundschuld, Zwangssicherungshypotheken) wurden auftragsgemäss nicht näher untersucht. Etwaige Einflüsse aus diesen Belastungen zum Verkehrswert sind daher im o.a. Wert nicht enthalten.

##### Rundungen:

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

##### Umsatzsteuer:

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

##### Untersuchungen:

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

##### Corona - Krise:

Das Gutachten wurde zum Wertermittlungstichtag 12.01.2023, also am Ende der 4.Welle dieser weltweiten Corona-Krise, erstattet. Die Auswirkungen dieser bisher einzigartigen Krise auf den Immobilienmarkt ist nicht absehbar. Der festgestellte Verkehrswert spiegelt deshalb den Marktwert, ohne Einfluss der Coronakrise, wider.

##### Urheberrecht:

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



## Anlage 1

### Auszug Strassenkarte

o. M.



© LVG Bayern

### Ortsplan Radling

o. M.



© LVG Bayern





### Anlage 3

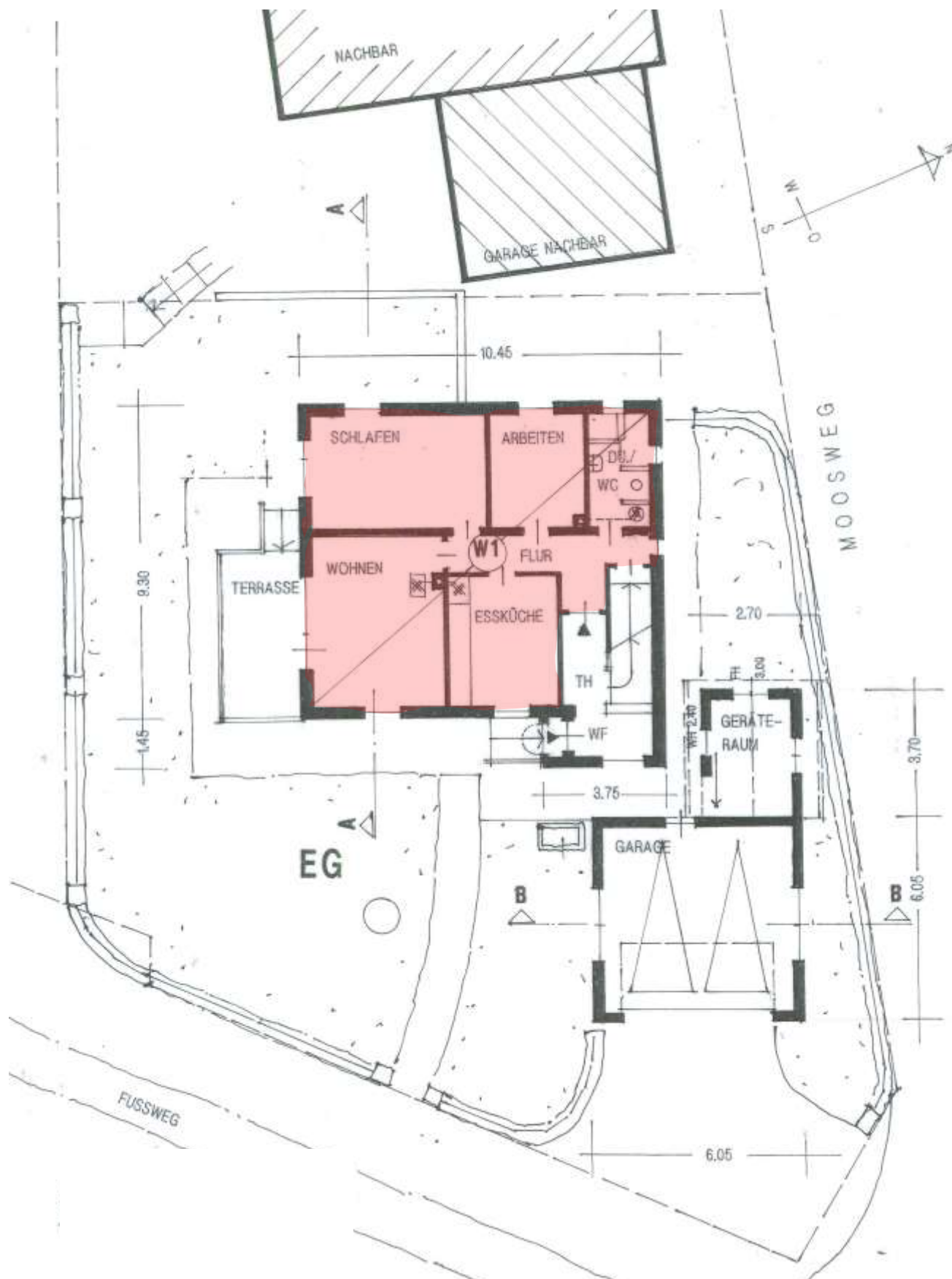
### Luftbild o. M.



Anwesen Radling 17 / 93 489 Schorndorf

Anlage 4

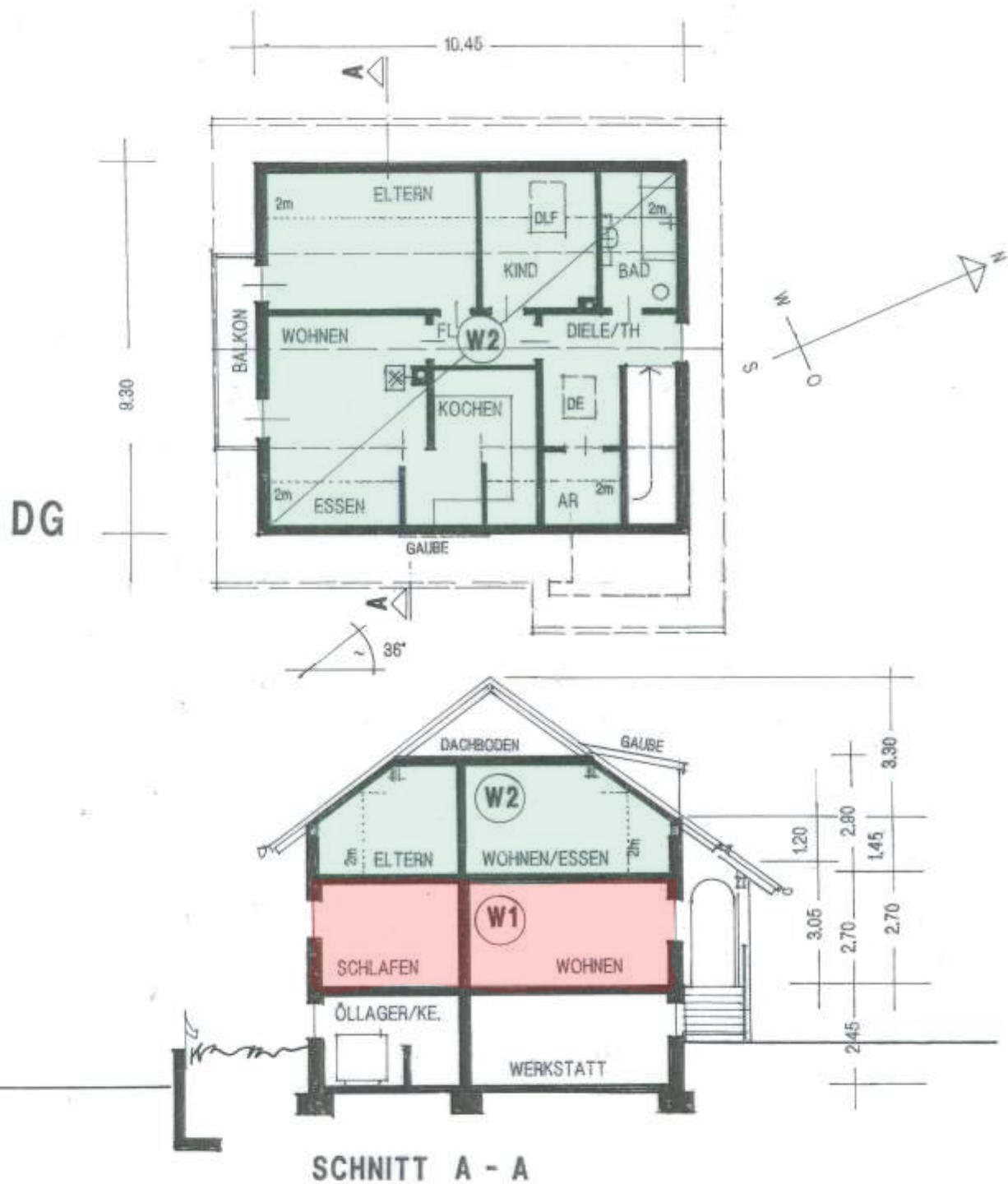
Übersicht Grundriss EG  
o. M.



## Anlage 5

Anwesen Radling 17 / 93 489 Schorndorf

Übersicht Grundrisse DG + Schnitt  
o . M.

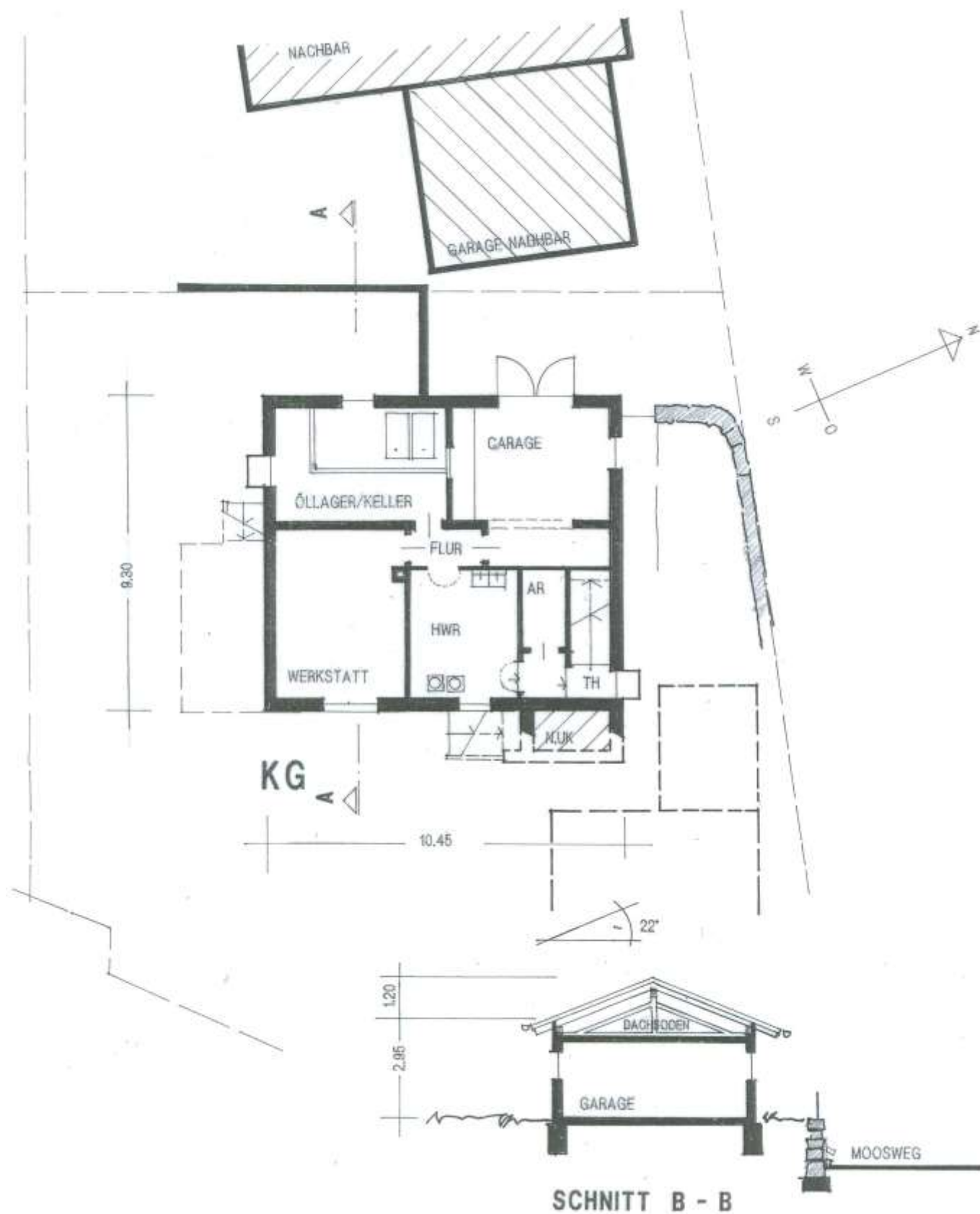




**Anlage 6**

**Anwesen Radling 17 / 93 489 Schorndorf**

**Übersicht Grundrisse KG + Schnitt  
o . M**



**Anlage 7****Ermittlung der Bruttogrundflächen - BGF und der Bruttorauminhalte - BRI**

gemäß DIN 277 ; in einem, für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad.

**Brutto - Grundflächen - BGF:**

<b>Wohnhaus</b>	(m x m)		
KG	10,45 x 9,30	=	97,19 m <sup>2</sup>
EG	10,45 x 9,30	=	97,19 m <sup>2</sup>
	3,75 x 1,45	=	5,44 m <sup>2</sup>
	BGF - EG - gesamt	=	102,62 m <sup>2</sup>
DG	10,45 x 9,30	=	97,19 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche Wohnhaus - gesamt		=	<b>296,99 m<sup>2</sup></b>
<b>Garage/Geräteraum</b>			
EG	6,05 x 6,05	=	36,60 m <sup>2</sup>
	2,70 x 3,70	=	9,99 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche Garage/Geräteraum - gesamt		=	<b>46,59 m<sup>2</sup></b>
Bruttogrundflächen - insgesamt		=	<b>343,59 m<sup>2</sup></b>

**Bruttorauminhalte - BRI:**

<b>Wohnhaus</b>	(m <sup>2</sup> x m)		
KG	97,19 x 2,45	=	238 m <sup>3</sup>
EG	97,19 x 2,70	=	262 m <sup>3</sup>
Anbau Eingang	5,44 x ( 3,05 + ( 1,20 / 2 ))	=	20 m <sup>3</sup>
DG	97,19 x ( 1,45 + ( 3,30 / 2 ))	=	301 m <sup>3</sup>
Bruttorauminhalt Wohnhaus insgesamt		=	<b>822 m<sup>3</sup></b>
<b>Garage/geräteraum</b>			
Garage/geräteraum	36,60 x ( 2,95 + ( 1,20 / 2 ))	=	130 m <sup>3</sup>
Geräteraum	9,99 x ( 2,40 + ( 0,60 / 2 ))	=	27 m <sup>3</sup>
Bruttorauminhalt Garage/Geräteraum - insgesamt		=	<b>157 m<sup>3</sup></b>
Bruttorauminhalt insgesamt		=	<b>979 m<sup>3</sup></b>

- Alle Masze nach dem örtlichen Aufmass vom 18.08.2015 und der Nachschau vom 12.01.2023 !
- Masze siehe auch Übersichten in den Anlagen 4 - 6 !

**Anlage 8**
**Ermittlung der Wohnflächen**

nach WoFIV - Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25.11.2003

Raum	Berechnung			Teilfläche	Raumfläche	anrechenbare Gesamtfläche
	m	x	m	= m <sup>2</sup>		
<b>Wohnung W2 - DG:</b>						
Eltern	5,07	x	2,15	= 10,90 m <sup>2</sup>		
	5,07	x	1,20 / 2	= 3,04 m <sup>2</sup>	= 13,94 m <sup>2</sup>	13,94 m <sup>2</sup>
Kind	2,81	x	2,18	= 6,13 m <sup>2</sup>		
	2,81	x	1,20 / 2	= 1,69 m <sup>2</sup>		
	-0,39	x	0,34	= -0,13 m <sup>2</sup>	= 7,68 m <sup>2</sup>	7,68 m <sup>2</sup>
Bad	1,71	x	2,16	= 3,69 m <sup>2</sup>		
	1,71	x	1,20 / 2	= 1,03 m <sup>2</sup>	= 4,72 m <sup>2</sup>	4,72 m <sup>2</sup>
Diele /TH	1,97	x	1,88	= 3,70 m <sup>2</sup>		
	3,29	x	1,31	= 4,31 m <sup>2</sup>	8,01 m <sup>2</sup>	8,01 m <sup>2</sup>
AR	1,97	x	0,62	= 1,22 m <sup>2</sup>		
	1,97	x	1,20 / 2	= 1,18 m <sup>2</sup>	= 2,40 m <sup>2</sup>	2,40 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	3,93	x	4,00	= 15,72 m <sup>2</sup>		
Kochen	3,93	x	1,20 / 2	= 2,36 m <sup>2</sup>		
	-0,36	x	0,49	= -0,18 m <sup>2</sup>		
	0,14	x	2,04	= 0,29 m <sup>2</sup>		
	2,59	x	2,62	= 6,79 m <sup>2</sup>		
	2,59	x	1,20 / 2	= 1,55 m <sup>2</sup>		
	1,77	x	1,20 / 2	= 1,06 m <sup>2</sup>	= 27,59 m <sup>2</sup>	27,59 m <sup>2</sup>
Balkon S	4,50	x	1,00 / 4	= 1,13 m <sup>2</sup>		1,13 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnung W2 - DG</b>						= 65,47 m <sup>2</sup>
						gerundet = <b>65,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung W1 - EG:</b>						
Schlafen	5,09	x	3,35	= 17,05 m <sup>2</sup>		17,05 m <sup>2</sup>
Arbeiten	2,75	x	3,36	= 9,24 m <sup>2</sup>		
	-0,32	x	0,33	= -0,11 m <sup>2</sup>	= 9,13 m <sup>2</sup>	9,13 m <sup>2</sup>
Du./WC	1,65	x	3,34	= 5,51 m <sup>2</sup>		5,51 m <sup>2</sup>
Flur	1,27	x	0,87	= 1,10 m <sup>2</sup>		
	4,59	x	1,10	= 5,05 m <sup>2</sup>		
	1,31	x	1,18	= 1,55 m <sup>2</sup>	= 7,70 m <sup>2</sup>	7,70 m <sup>2</sup>
Essküche	3,12	x	3,73	= 11,64 m <sup>2</sup>		11,64 m <sup>2</sup>
Wohnen	3,87	x	5,02	= 19,43 m <sup>2</sup>		
	-0,32	x	0,47	= -0,15 m <sup>2</sup>	= 19,28 m <sup>2</sup>	19,28 m <sup>2</sup>
Terrasse S	2,28	x	4,86 / 4	= 2,77 m <sup>2</sup>		2,77 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnung W1 - EG</b>						= 73,08 m <sup>2</sup>
						gerundet = <b>73,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>					<b>gerundet =</b>	<b>138,60 m<sup>2</sup></b>

- Alle Maße nach dem örtlichen Aufmaß vom 18.08.2015 und der Nachschau vom 12.01.2023 !
- Raumzuordnungen siehe auch Übersichten in den Anlagen 4 - 6 !

**Bildtafel**

**Bild 1:**  
Ansicht Wohnhaus  
von Südwesten



**Bild 2:**  
Ansicht Anwesen  
von Nordosten



**Bild 3:**  
Ansicht Anwesen  
von Osten



**Bildtafel**

**Bild 4:**  
Ansicht Anwesen  
von Nordwesten



**Bild 5:**  
DG: W2 – Wohnen /  
Essen / Kochen



**Bild 6:**  
EG: W1 – Wohnen





**Bildtafel**



**Bild 7:**  
DG: W2 – Bad



**Bild 8:**  
EG: W1 – Bad

**Bildtafel**

**Bild 9:**  
EG: W1 – Essküche



**Bild 10:**  
KG: Werkstatt



**Bild 11:**  
KG: HWR



**Bildtafel**



**Bild 12:**  
KG: Kelleraufgang

12.01.2023



**Bild 13:**  
KG: Garage

12.01.2023