



An das
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3
93 049 Regensburg

10.09.2021

Ihr Aktenzeichen : **1K 66/20**
Mein Aktenzeichen : 21 - 05 / 949

G U T A C H T E N

über die Verkehrswerte i. S. d. § 194 BauGB
der unbelasteten Grundstücke

- 1 Fl.Nr. 244 – Gemarkung Rötz / Neunburger Str. 1
- 2 Fl.Nr. 244/1 – Gemarkung Rötz / Neunburger Str. 3
in 92 444 Rötz



Der Verkehrswert des gesamten Anwesens ermittelt sich zum
01.06.2021 insgesamt mit:

Neunburger Str. 1 92 444 Rötz	81.000 €
Neunburger Str. 3 92 444 Rötz	184.000 €
Gesamt	265.000 €
Zeitwert Bewegliche Gegenstände	0 €



Zusammenstellung wesentlicher Daten

1	Bewertungsobjekt	Fl.Nr. 244 - Gemarkung Rötz: Bebautes Grundstück in Mischgebietslage im westlichen Ortsrand der Stadt Rötz im Landkreis Cham (Opf.), bebaut mit/genutzt als: <ul style="list-style-type: none">• Wohn- und Geschäftshaus, 1-geschossig mit teilausgebautem DG, voll unterkellert (Hanggeschoss), Massivbau Bj. ca. 1930 mit Anbauten und Ergänzungen bis 1957, Holzbalkendecken, Holzdachstuhl, Biberschwanzziegeldeckung (Gebäude nicht eingesehen)• Pultdachanbauten, 2-geschossig südlich am W+G-Haus und direkt an westlichem Nachbarwohngebäude angebaut, Massivbauten, Bj. ca. 1930, Wellplattendeckung (Gebäude nicht eingesehen)• Nebengebäude (ehemaliges Schlachthaus) im Süden, 1-geschossig, Massivbau, Bj. ca. 1930, Holzdachstuhl, Wellplattendeckung• Grünlandfläche im Süden, verwildert bewachsen (ehem. Pferdekoppel) mit defekter Einzäunung
2	Bewertungsobjekt	Fl.Nr. 244/1 - Gemarkung Rötz: Bebautes Grundstück in Mischgebietslage im westlichen Ortsrand der Stadt Rötz im Landkreis Cham (Opf.), bebaut mit/genutzt als: <ul style="list-style-type: none">• Wohngebäude mit 5 Wohnungen, 2-geschossig mit teilausgebautem DG, voll unterkellert, Massivbau, Massiv- und Holzbalkendecken, Biberschwanzziegeldeckung, Bj. ca. 1950, DG-Teilausbau 1964• kleine Gartenfläche im Südwesten
Wertermittlungstichtag		01.06.2021
Ortstermin/Qualitätstichtag		01.06.2021
Abschluss der Recherchen		21.09.2021



noch Zusammenstellung wesentlicher Daten:

Fl.Nr. 244 - Gemarkung Rötz:				
1	Nutzung Gebäude/Baujahr	Wohn-und Geschäftshaus	ca. 1930 - 1957	
		Pultdachanbauten	ca. 1930	
		Nebengebäude	ca. 1930	
	Ausstattungsstandard	Gesamtanwesen	1960	
	Wohnfläche	W+G Haus: lt. Plan - EG	m ²	ca. 125,0
	Nutzfläche	W+G Haus: lt. Plan - KG+EG	m ²	ca. 152,8
		Pultdachanbauten: lt. Plan	m ²	ca. 43,2
		Nebengebäude	m ²	ca. 71,8
	Bruttogrundfläche	W+G Haus	m ²	552,0
		Pultdachanbauten	m ²	62,7
		Nebengebäude	m ²	88,5
	Bruttorauminhalte	W+G Haus	m ³	1.707
		Pultdachanbauten	m ³	201
		Nebengebäude	m ³	336
		Grundstücksgrösse	m ²	1.756
		Bodenwert relativ, incl. anrechenbaren Erschliessungskosten	€/m ²	46,20/20,30
	Bodenwert absolut	€	50.000	
	Baumängel + Schäden + Freilegungskosten	€	35.000	
	Zeitwert Besondere Bauteile	€	1.000	
	Zeitwert Aussenanlagen	€	5.000	
	Marktangepasster Sachwert	€	119.700	
	Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-34.000	
	Sachwert als vorläufiger Verkehrswert	€	85.700	
	Abschlag wegen Bewertung nach äusserem Augenschein	€	-4.285	
	aus Sachwert abgeleiteter Verkehrswert	€	81.000	
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€	0	

Fl.Nr. 244/1 - Gemarkung Rötz:				
2	Nutzung Gebäude/Baujahr	Wohngebäude	ca. 1950 - 1964	
	Ausstattungsstandard		1980	
	Wohnfläche	m ²	313,7	
	Bruttogrundfläche	m ²	457,8	
	Bruttorauminhalte	m ³	1.637	
		Grundstücksgrösse	m ²	674
		Bodenwert relativ, incl. anrechenbaren Erschliessungskosten	€/m ²	52,80/15,30
		Bodenwert absolut	€	30.200
		Baumängel + Schäden + Ausbaurückstände	€	113.000
		Zeitwert Besondere Bauteile	€	2.000
		Zeitwert Aussenanlagen	€	14.000
		Marktangepasster Sachwert	€	316.300
		Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-111.000
		Sachwert als vorläufiger Verkehrswert	€	205.300
		Marktangepasster Ertragswert	€	287.600
		Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-111.000
	Ertragswert als vorläufiger Verkehrswert	€	176.600	
	aus Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert	€	184.000	
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€	0	

Verkehrswert Neunburgerstr. 1 + 3 / 92 444 Rötz	€	265.000
--	----------	----------------



Inhaltsverzeichnis

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	7
1.6 Unterlagen	7
1.7 Bewohner/Nutzer	7

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	= Zweigriffarmatur
DFF	= Dachliegefenster
a. P.	= auf Putz
u. P.	= unter Putz
WW	= Warmwasser
KW	= Kaltwasser
WSG	= Wärmeschutzverglas.
BT	= Bauteil
Stb.	= Stahlbeton
APL	= Arbeitsplatte
WD	= Wärmedämmung
MW	= Mauerwerk
LM	= Leichtmetall
WM	= Waschmaschine
DN	= Dachneigung
Gk	= Gipskarton
TW	= Trennwand
N+F	= Nut- und Feder
GH	= Geschosshöhe
PSK	= Parallel-Schiebe-
	Kipp – Tür
WDVS	= Wärmedämm-
	Verbundsystem

2 Ermittlung des Verkehrswertes Fl.Nr. 244 – Gemarkung RötZ

2.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	
2.1.1 Grundstücksmerkmale	
2.1.1.1 Rechtliche Merkmale	8
2.1.1.2 Lagemerkmale	11
2.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten	13
2.1.1.4 Grundstücksbeschreibung	13
2.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
2.1.2.1 Wohn- und Geschäftshaus	14
2.1.2.2 Pultdachanbau	16
2.1.2.3 Nebengebäude	17
2.1.2.4 Baumängel. Schäden, Freilegungskosten	18
2.1.2.5 Besondere Bauteile	18
2.1.3 Aussenanlagen	19
2.1.4 Nutzungsperspektive	19
2.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	20
2.3 Bodenwert	21
2.4 Sachwert	24
2.5 Ertragswert	29
2.6 Definition / Ableitung Verkehrswert	30
2.7 Bewegliche Gegenstände	31

3 Ermittlung des Verkehrswertes Fl.Nr. 244/1 - Gemarkung RötZ

3.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	
3.1.1 Grundstücksmerkmale	
3.1.1.1 Rechtliche Merkmale	32
3.1.1.2 Lagemerkmale	34
3.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualität	34
3.1.1.4 Grundstücksbeschreibung	34
3.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
3.1.2.1 Wohngebäude	35
3.1.2.2 Baumängel, Schäden, Ausbaurückstände	37
3.1.2.3 Besondere Bauteile	37
3.1.3 Aussenanlagen	38
3.1.4 Nutzungsperspektive	38



noch Inhaltsverzeichnis:

	Seite
3.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	39
3.3 Bodenwert	39
3.4 Sachwert	41
3.5 Ertragswert	45
3.6 Definition / Ableitung Verkehrswert	47
3.7 Bewegliche Gegenstände	47
4 Zusammenstellung der Verkehrswerte	48
5 Belastungen im Grundbuch	49
Anlagen	
1 Auszug Strassenkarte / Auszug Ortsplan Stadt Rötz	51
2 Fl.Nrn. 244 + 244/1: Lageplan M \approx 1:1000	52
3 Fl.Nrn. 244 + 244/1: Luftbild	53
4 Fl.Nrn. 244 + 244/1: Übersicht Grundrisse KG	54
5 Fl.Nrn. 244 + 244/1: Übersicht Grundrisse EG	55
6 Fl.Nrn. 244 + 244/1: Übersicht Grundrisse OG + DG + Schnitte	56
7 Fl.Nr. 244: Berechnung BGF / BRI	57
8 Fl.Nr. 244/1: Berechnung BGF / BRI	58
9 Fl.Nr. 244/1: Berechnung Wohnflächen	59
10 Fl.Nr. 244/1: Berechnung Wohnflächen + Zusammenstellung	60
11 Fl.Nr. 244: Ermittlung der verwertbaren Bauteile	61
Bildtafeln	62 - 78



1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -
Augustenstr. 3 / 93 049 Regensburg
Az: **1K 66/20**
- 1.2 Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung der Grundstücke im
Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens
beauftragt.

- 1.3 Bewertungsobjekte** : zu bewerten sind:

Fl.Nr. 244 - Gemarkung Rötz:

Bebautes Grundstück in Mischgebietslage im westlichen Ortsrand der Stadt Rötz im Landkreis Cham (Opf.), bebaut mit/genutzt als:

- Wohn- und Geschäftshaus, 1-geschossig mit teilausgebautem DG, voll unterkellert (Hanggeschoss), Massivbau Bj. ca. 1930 mit Anbauten und Ergänzungen bis 1957, Holzbalkendecken, Holzdachstuhl, Biberschwanzziegeldeckung (Gebäude nicht eingesehen)
- Pultdachanbauten, 2-geschossig südlich am W+G-Haus und direkt an westlichem Nachbarwohngebäude angebaut, Massivbauten, Bj. ca. 1930, Wellplattendeckung (Gebäude nicht eingesehen)
- Nebengebäude (ehemaliges Schlachthaus) im Süden, 1-geschossig, Massivbau, Bj. ca. 1930, Holzdachstuhl, Wellplattendeckung
- Grünlandfläche im Süden, verwildert bewachsen (ehem. Pferdekoppel) mit defekter Einzäunung

Fl.Nr. 244/1 - Gemarkung Rötz:

Bebautes Grundstück in Mischgebietslage im westlichen Ortsrand der Stadt Rötz im Landkreis Cham (Opf.), bebaut mit/genutzt als:

- Wohngebäude mit 5 Wohnungen, 2-geschossig mit teilausgebautem DG, voll unterkellert, Massivbau, Massiv- und Holzbalkendecken, Biberschwanzziegeldeckung, Bj. ca. 1950, DG-Teilausbau 1964
- kleine Gartenfläche im Südwesten

- 1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 01.06.2021 statt. Das Wohn- und Geschäftshaus und die Pultdachanbauten im KG auf Fl.Nr. 244 konnten innen nicht besichtigt werden. Das Nebengebäude (ehemaliges Schlachthaus) konnte eingesehen werden. Die Freiflächen des Grundstückes waren eingeschränkt zugänglich.
Die Wohnungen und übrigen Räume im Wohngebäude auf Fl.Nr. 244/1 konnten in teilweisem Beisein der Mieter besichtigt werden. Die Freiflächen waren ebenfalls zugänglich.

Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und zugleich der Wertermittlungsstichtag.



1.5 Wertermittlungstichtag : **01.06.2021**
Ende der Recherchen: 21.09.2021 (Kaufpreise LRA)

1.6 Unterlagen : Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Verfasser des Gutachtens angefordert und eingeholt:

- Grundbuchabschrift : vom 05.05.2021
- Lageplan M 1:1000 : vom 04.05.2021
- Auszüge aus Liegenschaftskataster : vom 04.05.2021
- Bodenrichtwerte Landkreises Cham : aus 2017/2018
- Auszüge aus Kaufpreissammlung
GAA Landkreis Cham : vom 21.09.2021
- Kopien von 3 Urkunden : aus 1960 - 1968
- Auskünfte Stadt Rötz : vom 28.05.2021
- Örtliches Aufmass : vom 01.06.2021

1.7 Bewohner / Nutzer : **Fl.Nr. 244 – Gemarkung Rötz:**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohn- und Geschäftshaus nicht bewohnt und bewirtschaftet. Die Eigentümer konnten nicht erreicht werden. Nach Angabe der Mieter des Nachbarwohnhauses befinden sich die Gebäude derzeit im Umbau und können weder bewohnt noch gewerblich genutzt werden.

Fl.Nr. 244/1 – Gemarkung Rötz:

Die Wohnungen W2 – W5 sind vermietet. Die Wohnung W1 im DG wird derzeit umgebaut und ist daher noch nicht vermietbar.

Nach Angabe der Stadt Rötz werden die Mieterträger direkt an die Sozialvorsorgeeinrichtungen entrichtet.



2 Ermittlung des Verkehrswertes - Fl.Nr. 244 - Gemarkung Rötz

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 Rötz, Blatt 2689.

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	1
Gemarkung	Rötz
Flurst.	244
Wirtschaftsart und Lage	Neunburger Str. 1, Gebäude und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Grösse	1.756 m ²

Erste Abteilung:

lfd. Nr. zu lfd. Nr. im BV Eigentümer	1.1 und 1.2 zu 1 Angaben zu den Eigentumsverhältnissen bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren ausser Betracht.
--	---

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	1
Lasten und Beschränkungen	Auflassungsvormerkung bezüglich ca. 10 qm für die Stadt Rötz; gemäss Bewilligung vom 13.08.1964; eingetragen am 15.09.1964.
zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	2
Lasten und Beschränkungen	Reallast (Zaunerrichtungs- und Unterhaltungsverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 242; gemäss Bewilligung vom 21.11.1968; eingetragen am 09.09.1969.
zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	4
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: K 66/20); eingetragen am 11.11.2020.

Dritte Abteilung:

lfd. Nr. zu lfd. Nr. im BV Eigentümer	1 und 2 zu 1 Angaben zu Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren ausser Betracht.
--	---



Katasterangaben:

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

Fl.Nr.	:	244
Gemarkung	:	Rötz
Lage	:	Neunburger Str. 1
Fläche	:	1.156 m ²
Tatsächliche Nutzung	:	1.756 m ² Wohnbaufläche
Gebäude	:	Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe nach Quellenlage nicht zu spezifizieren, Neunburger Str, 1
Eigentümer	:	wie Grundbuch, Abt. I

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich in Rötz liegt keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rötz ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als MI - Mischgebietsfläche nach § 6 BauNVO¹ definiert. 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 BauGB² - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- (Innenbereich). Die Art und der Umfang der Bebauung orientieren sich hierbei an der bestehenden, umgebenden Bebauung und dem Vorhandensein einer geordneten Erschliessung

Erschliessung:

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

Strassenerschliessung:	:	das Grundstück wird von der Ortsstrasse -Neunburger Strasse – aus erschlossen. In Bezug auf die Grundstückshauptfläche von 556 m ² wurden anteilige Strassenausbaubeiträge von 6,52 €/m ² veranlagt und entrichtet.
Kanalerschliessung	:	das Grundstück ist an das städtische Abwasserkanalnetz angeschlossen. In Bezug auf die Grundstückshauptfläche von 556 m ² wurden bisher anteilige Herstellungs- und Verbesserungsbeiträge von 3,21 €/m ² veranlagt und entrichtet.
Wassererschliessung	:	das Grundstück ist an das Brauchwassernetz der Stadt Rötz angeschlossen. In Bezug auf die Grundstückshauptfläche von 556 m ² wurden bisher anteilige Herstellungs- und Verbesserungsbeiträge von 7,68 €/m ² veranlagt und entrichtet.
Stadtgas / Strom	:	es konnte nicht festgestellt werden, ob das Grundstück an die überörtlichen Versorgungsnetze angeschlossen ist.

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

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

³ KAG - Kommunalabgabengesetz



noch Erschliessung:

Insgesamt wurden, auf das Gesamtgrundstück bezogen, 17,41 €/m² an anrechenbaren Erschliessungskostenbeiträgen entrichtet. Das Grundstück kann deshalb als abgabenrechtlich als voll erschlossen (ebf) betrachtet werden. Die technische Erschliessung des Grundstückes ist ebenfalls, soweit von aussen feststellbar, vorhanden.

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

Bebautes Grundstück in Mischgebietsfläche, in voll erschlossenem Zustand.

Baugenehmigungen:

Von der Stadtverwaltung Rötz wurden folgende Bauantragsunterlagen bestätigt:

- Umbau des Wohn- und Geschäftshauses von 1957 - genehmigt am 24.07.1957 (Az.: 195/1957)

Altlasten / Denkmalschutz / Hochwasserschutz:

Informationen zu möglichen Altlasten und kartierten Biotopen konnten in Bezug auf das Bewertungsgrundstück nicht in Erfahrung gebracht werden.

Der südliche Bereich des Grundstückes ist eine Teilfläche des „Vorranggebietes Hochwasserablauf Schwarzach“.

2.1.1.2 Lagemerkmale

Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten + Demographische Entwicklung:

Ort:

Der Stadt Rötz liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Cham in der Oberpfalz. Der Landkreis Schwandorf schliesst im Westen an. Der Ort Rötz ist urkundlich seit 1050 n.Chr. bekannt und weist eine wechselvolle und leid-geprüfte Geschichte in allen Kriegsge-schehen, vom 30-ig jährigen Krieg bis zum 2.Weltkrieg auf. Durch Rötz führt die Schwarzach und bindet die Stadt an das westliche Erholungsgebiet um den Eixendorfer See an. In Rötz sind alle Infrastruktureinrichtungen vorhan-den, die einen zeitgemässen Lebens-standart gewährleisten.



Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Stadtrand, südlich an der Neunburger Strasse

→ siehe Anlage 1

Verkehrslage:

Rötz wird verkehrstechnisch durch die Bundesstraße 22 (Bayreuth–Weiden–Oberviechtach – Cham) und durch die beiden Staatsstraßen 2150 und 2151 erschlossen. Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A 93 bei Schwarzenfeld (32 km Entfernung), die A6 bei Leuchtenberg (37 km) sowie die A 3 bei Straubing (65 km). Die nächsten Flughäfen befinden sich in München (187 km) und Nürnberg (128 km). Der öffentliche Personennahverkehr verbindet durch zahlreiche Buslinien die Stadt unter anderem mit Orten in den Landkreisen Cham und Schwandorf.

→ siehe Anlage 1 - 3

Struktur:

Die Stadt Rötz ist wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt in der Mikrolage im Oberpfälzer Wald. Die Umgebung um die Stadt ist nachwievor von der Land- und Forstwirtschaft geprägt. Einige kleine und mittelständische Betriebe, sowie Dienstleistungsunternehmen sind in Rötz angesiedelt. Der Tourismus spielt eine untergeordnete Rolle im wirtschaftlichen Geschehen in der Stadtregion. Alle Infrastruktureinrichtungen, die einen zeitgerechten Lebensstandard gewährleisten, sind in Rötz vorhanden.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !

Gemeindedaten:

Stadt Rötz	2014	2016	2018
Einwohner	3.462	3.460	3.428
Bestand an Wohngebäuden	979	995	1.008
Wohnungsbestand insgesamt	1.480	1.504	1.524
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	414	416	419
Angebotene Gästebetten	451	380	330
Gästeübernachtungen	41.166	43.291	48.789

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München - Gemeindedaten

Demographische Entwicklung und Bevölkerungspotenzial:

Örtliche demographische Erhebungen und Prognosen sind für die Stadt Rötz erst seit einigen Jahren bekannt. Die veröffentlichten Daten zeigen auf, dass die, für die gesamte ost-bayerische Region prognostizierte Abwanderung und Überalterung zutrifft.

Die Region um Rötz zählt zur strukturschwächeren Region im Siedlungsraum zwischen Donau und Tschechien. Entsprechend gering ist die Kaufkraft in dieser Region.

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Stadt Rötz:

Bevölkerung insgesamt	2019	3.396
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	3.330
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	3.310
Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		-2,4
unter 18-Jährige		-8,0
18- bis 40-Jährige		-9,3
40- bis 65-Jährige		-11,6
65-Jährige und Ältere		28,1
Durchschnittsalter in Jahren	2019	44,3
	2033	46,4
Jugendquotient	2019	30,2
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	31,4
Altenquotient	2019	33,0
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	47,5
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht	2019	63,3
erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2033	78,9
Billetter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter)	2019	-0,7
Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2033	-0,9

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

2.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten

Lagequalität:

Das zu bewertende Grundstück liegt am Stadtkernrand der Stadt RötZ. Mit seiner direkten Strassenanbindung an die westliche Ausfallstrasse -Neunburger Strasse- hat der nördliche Grundstücksbereich noch einen eingeschränkten Bezug zum Stadtkern.

Der südliche, unbebaute Bereich stellt mit seiner fast quadratischen Fläche ein gut bebaubares Bauerwartungsland dar. Die Fläche liegt zudem am Rand einer grösserflächigen öffentlichen Grünlandfläche, auf dem anschliessend eine grosser Spiel- und Bolzplatz angelegt ist. Die Fläche ist jedoch als Vorranggebiet für den Hochwasserablauf der Schwarzach festgesetzt. Eine bauliche Nutzung der Fläche ist damit nur eingeschränkt möglich.

Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	- Randlage an Stadtkernrand - deutliche Südhanglage des nördlichen Grundstücksbereiches - ebene Grünlandfläche in südlichem Grundstücksteil
Grundstücksnutzung	- Wohn- und Geschäftshaus E + D, voll unterkellert, in nördlicher Grundstücksfläche - 2-geschossige Pultdachanbauten an Nachbargebäude - Nebengebäude im südlichen Bereich - Gartenlandfläche (frühere Weidewiese) im Süden
Bebauung/Nutzung der Umgebung	- Wohnhaus mit Abstand im Osten - Wohngebäude im Westen (Fl.Nr. 244/1) - Augenklinik weiter im Westen - öffentliche Grünfläche im Süden mit grossem Kinderspiel- und Bolzplatz entlang der Schwarzach

2.1.1.4 Grundstücksbeschreibung:

Die zu bewertende Grundstücksfläche hat einen unregelmässigen Grundstückszuschnitt. Es reicht bergseitig von der Neunburger Strasse im Norden bis zur öffentlichen Grünfläche am Uferbereich der Schwarzach im Süden. Die Gesamtfläche kann aufgeteilt werden in

- den nördlichen Grundstücksbereich mit der bestehenden Bebauung mit deutlicher Südhanglage, und
- der südlichen unbebauten Grünlandfläche, die früher als Weidewiese bewirtschaftete wurde. Diese Fläche ist fast eben.

Im nördlichen Hangbereich ist das Wohn- und Geschäftshaus und die Pultdachanbauten an dem Nachbargebäude errichtet. Im südlichen Anschlussbereich steht ein Nebengebäude, das früher als Schlachthaus genutzt wurde. Das Wohn- und Geschäftshaus steht mit beiden Längsseiten im Osten und im Westen an den Grundstücksgrenzen. Bergseitig ist eine kleine Vorfläche zur Neunburger Strasse hin vorhanden. Die Pultdachanbauten am Wohngebäude auf der Nachbar-Fl.Nr. 244/1 sind auf KG-Ebene aus Süden über die Grünlandflächen erreichbar. Ebenso das Nebengebäude. In Süden besteht eine Zufahrt zu der öffentlichen Fläche. Die Grünlandfläche ist stark verwildert bewachsen.

Im südlichen Bereich ist das Grundstück eingezäunt. Die Zaunanlagen sind defekt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N - S – Richtung : ca. 72 m

W - O - Richtung : ca. 36 m

Grundstücksgrösse : 1.756 m² laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

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

2.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.1.2.1 Wohn- und Geschäftshaus

Das Herstellungsjahr des gemischt genutzten Gebäudes konnte nicht eindeutig festgestellt werden. Die Bauweise und die Materialwahl lassen die Entstehungszeit Anfang der 30-iger Jahre des letzten Jahrhunderts vermuten. Laut den wenigen Planunterlagen wurde das Gebäude im Jahr 1957 umgebaut, erweitert und aufgestockt. Die Ergänzungen wurden auf einer älteren Grundbausubstanz erstellt. Im Sockelbereich sind von aussen Granitvorsätze erkennbar.

Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden. Nach dem äusseren Anschein ist das gesamte Gebäude seit mehreren Jahrzehnten ungenutzt. Nach Angabe der Mieter im Nachbarhaus wurde in den letzten Jahren sporadisch mit Innenausbauten im Trockenbau begonnen.

Aufgrund des Alters und des von aussen erkennbaren alten Ausstattungsstandards kann für die weitere Nutzung von einer Freilegung des Gebäudes ausgegangen werden.

Abstandsflächen / Brandschutz:

Das W+G Haus steht mit seinen beiden Längsaussenwänden im Osten und im Westen an den Grundstücksgrenzen. Da diese Fassaden befenstert sind ist von einer Duldung auszugehen, die Bestandsschutz genießt.

Brandschutzrelevante Brandwände sind an den Grenzen ebenfalls nicht feststellbar.

Wärmeschutz:

Ein Energieausweis/-berechnung liegt für das Wohn- und Geschäftshaus nicht vor. Die Bauweise der Grundbausubstanz lässt jedoch erkennen, dass der Wärmeschutzstandard des Gebäudes der wärmeschutzbezogenen Bauweise zum Zeitpunkt seiner Errichtung entsprochen hat. Dieser weist jedoch für eine künftige Nutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemässen Energieverbrauch ein erkennbar sehr deutliches Defizit auf.

Instandhaltung:

Nach dem äusserem Augenschein hat über einen langen Zeitraum keine geordnete Instandhaltung stattgefunden.

Technische Daten W+G Haus:

Die Daten zum Gebäude wurden von den Planunterlagen und den Feststellungen von aussen abgeleitet.

Geschosshöhen	:	KG: ca. 3.00 m
		EG: ca. 2,55 m
		DG: ca. 0,80 – 2,75 m
Bruttogrundfläche	:	552,00 m ² - siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	:	1.707 m ³ - siehe Anlage 7

Bauteilbeschreibung:

Die nachfolgende Bauteilbeschreibung beschränkt sich auf die noch verwertbaren Bauteile, soweit sie einsehbar waren. Bei den Ausbauteilen wird davon ausgegangen, dass sie bei der Freilegung des Gebäudes entfernt werden.

Aussenwände	Mauerwerk verputzt, lt. Plan in verschiedenen Wandstärken und Ausführungen, im KG tlw. Granitmauerwerksockel erkennbar
Innenwände	lt. Plan: Mauerwerk tlw. Altbausubstanz
Decken	ü. EG: lt. Plan Holzbalkendecke ü. KG: lt. Plan „Filigrandecke“ wahrscheinlich Deckenträger-- Einhangendecke
Geschosstreppen	KG-EG: lt. Plan Massivtreppe EG-DG: lt. Plan Holztreppe
Dachkonstruktion / -deckung	lt. Plan: Holzpfeildachstuhl mit ca. 42° Dachneigung / Ziegel-Biberschwanzdeckung
Kamine /-köpfe	gemauert / verklindert
Blechteile	verzinktes Blech, tlw. gestrichen
Aussenputz	mineralischer Putz, gestrichen / Teilflächen abblätternd, tlw. gerissen
Fensterelemente	Holz-2-Scheibenverbundfenster, einfach verglast, gestrichen tlw. LM-Fenster, einfach verglast (Schaufenster) defekt und überaltert, in W1 teilweise Kunststoff-Fensterele- mente eingebaut

→ siehe Bilder 1 – 6 und Anlagen 4 – 6 !

2.1.2.2 Pultdachanbauten

Stirnseitig im Süden ist an das W+G Haus ein zweigeschossiger Anbau vorhanden, der mit seiner gesamten westlichen Aussenseite an das Nachbargebäude auf Fl.Nr. 244/1 (Neunburger Str. 3) angebaut ist. Das Gebäude konnte nur von aussen begutachtet werden. Ein südlich über die Nachbarhausflucht des Nachbarhauses hinausragender Gebäudeteil dieser Anbauten ist augenscheinlich abgebrochen, im Lageplan aber noch eingezeichnet. Analog zum W+G Haus ist das Herstellungsjahr des Gebäudes nicht bekannt.

Die schmalen Räume in den beiden Geschossen wurden augenscheinlich mit den Räumen im W+G-Haus mitgenutzt. Nach äusserem Augenschein sind die Anbauten mind. 60 Jahre alt.

Abstandsflächen / Brandschutz:

Der Pultdachanbau steht direkt am Nachbargebäude, das offensichtlich eine Brandwand an der Grundstücksgrenze aufweist. Die brandschutzbezogene Qualität dieser Aussenwand im Nachbargrundstück konnte nicht geprüft werden.

Freilegung:

Aufgrund des erkennbaren Alters der Anbauten und dem von aussen erkennbaren Bauzustand ist ebenfalls eine Freilegung in beiden Geschossen anzunehmen.

Der Anteil der noch verwertbaren Bauteil wird, analog wie beim W+G Haus mit 32% angenommen.

Instandhaltung:

Aufgrund des erkennbar nicht nutzbaren Zustandes ist die Instandhaltung bewertungsbezogen als nicht ausreichend anzunehmen.

Technische Daten Pultdachanbau:

Die Daten zum Gebäude wurden von den Planunterlagen und den Feststellungen von aussen abgeleitet.

Geschosshöhen	: ca. 2.80 m wie W+G Haus
Bruttogrundfläche	: 62,75 m ² - siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	: 201 m ³ - siehe Anlage 7

Bauteilbeschreibung Pultdachanbau:

Die nachfolgende Bauteilbeschreibung beschränkt sich auf die noch verwertbaren Bauteile, soweit sie einsehbar waren. Bei den Ausbaubauteilen wird davon ausgegangen, dass sie bei der Freilegung des Gebäudes entfernt werden.

Aussenwände	Mauerwerk verputzt
Innenwände	Mauerwerk, verputzt
Dachkonstruktion / -deckung	leichte Holztragkonstruktion als Pultdach mit ca. 12° Dach- neigung / Wellplattendeckung
Blechteile	verzinktes Blech
Aussenputz	mineralischer Putz, gestrichen / Teilflächen abblätternd, ausgebessert und tlw. gerissen

→ siehe Bilder 4 - 5 und Anlagen 4 – 6 !

2.1.2.3 Nebengebäude

Mit geringem Abstand vom Nachbargebäude auf Fl.Nr. 244/1 besteht ein eingeschossiges Nebengebäude mit paralleler Firstrichtung zum Nachbargebäude. Nach Angabe wurde das Gebäude früher als Pferdeschlachthaus mit angebauten Pferdeställen genutzt. Diese Nutzung ist augenscheinlich schon etliche Jahrzehnte eingestellt und die Räumlichkeiten im Gebäude umgebaut.

Das Herstellungsjahr des Nebengebäudes wird analog zum W+G Haus in den 30-iger Jahren des letzten Jahrhunderts vermutet.

Im ehemaligen Schlachtraum sind noch 2 Räucherkammern mit einem hohen Aussenkamin vorhanden. Der Raum dient als Lagerraum in dem Restbaumaterialien eingelagert sind.

Das Futterlager wurde zu einem Lagerraum umfunktioniert und 2 Pferdeställe ebenfalls als Lager ausgebaut. Eine beständige Nutzung in den letzten Jahren ist jedoch nicht erkennbar.

Instandhaltung:

Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Lager- und Abstellraumgebäude kann eine geordnete Instandhaltung nicht erkennbar.

Technische Daten Nebengebäude:

Raumhöhen	: ca. 2,40 – 3,20 m
Nutzflächen	: ca. 71,8 m ²
Bruttogrundfläche	: 88,52 m ² - siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	: 336 m ³ - siehe Anlage 7

Bauteilbeschreibung Nebengebäude:

Aussenwände	Mauerwerk verputzt in verschiedenen Wandstärken und Ausführungen
Innenwände	Mauerwerk verputzt
Dachkonstruktion / -deckung	leichter Holzdachstuhl (Konstruktion nicht eingesehen mit ca. 12° Dachneigung / Wellplattendeckung
Kamin /-kopf	gemauert / verklindert
Blechteile	verzinktes Blech
Aussenputz	mineralischer Putz, gestrichen / Teilflächen abblätternd, tlw. gerissen
Fensterelemente	Stahlprofil-Sprossenfenster, einfach kittverglast
Türen / Tor	alte Stahlblechtüren / Holzschiebetor

→ siehe Bilder 5 + 7 + 9 + 10 + 11 und Anlagen 4 – 6 !



2.1.2.4 Baumängel, Schäden und Freilegungskosten

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

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

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

Bei den nicht eingesehenen Gebäuden wird unterstellt, dass die Gebäude freigelegt und die Innenausstattung später neu ausgebaut werden. Neben den Freilegungskosten in diesen Gebäuden werden nur solche Massnahmen aufgelistet, die zum Schutz und Erhalt der noch verwertbaren Bausubstanz notwendig sind.

W+G-Haus + Pultdachanbauten:

- Ausbau Ausstattungen und räumen aller Räume in allen Geschossen, einschl. Entsorgungskosten - Vorhaltsbetrag: 2.000,- €
- Freilegen und sichern der verwertbaren Bauteile = Ausbau defekte Innenausbau-teile, incl. Gerüste und Entsorgung Ausbauteile
Vorhaltsbetrag: 18.000,- €
→ siehe Bilder 1 - 6
- Statisch notwendige Ergänzungsmassnahmen zum Erhalt des Tragwerkes am Gesamtgebäude - Vorhaltsbetrag: 5.000,- €
- Evtl. notwendige Schädlingsbekämpfung (Holzwurm) - Vorhaltsbetrag: 2.000,- €

Baumängel/Schäden/Freilegungskosten - W+G Haus = 27.000 €

Nebengebäude:

- Renovierungsanstrich an allen Putz- und Holzaußenoberflächen am Nebengebäude wegen starker Verwitterung, einschl. Gerüste
→ siehe Bilder 7 + 9 + 10
- Revitalisieren Raumschalen (Boden,Wände,Decke) im Lager und den Pferde-ställen wegen deutlichem Instandhaltungsrückstand

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Nebengebäude = 8.000 €

Baumängel/Schäden/Freilegungskosten - insgesamt = 35.000 €

2.1.2.5 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 im Sachwertverfahren nicht enthalten sind.

W+G Haus:

- Terrassenbalkon im EG nach Süden mit massiver Tragplatte auf Eckstütze, provisorischen Brettgeländer und leichter Blechüberdachung auf Stahlrohrstützen, ca. 18 m² Nutzfläche - geringer Zeitwert, da stark abgewittert und mit erkennbarem Instandhaltungsrückstand
→ siehe Bilder 4 + 5

Zeitwert der Besonderen Bauteile - W+G Haus = 1.000 €

2.1.3 Aussenanlagen

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

Wegen dem stark verwilderten Bewuchs im südlichen Bereich des Grundstückes und den überwiegend defekten Einbauten, wie Zäune, Pflasterflächen, etc. sind nur geringe Zeitwerte der vorhandenen baulich gestalteten Aussenanlagen erkennbar. Die notwendigen Freilegungs- und Instandsetzungsarbeiten übersteigen meist die Zeitwerte dieser Anlagen.

Fl.Nr. 244 - Gemarkung Rötz:

- Eingangspodest mit Zugangstrappe an Nordseite mit Geländer, stark sanierungsbedürftig - kein Zeitwert, da Sanierungskosten höher
→ siehe Bilder 1 + 2
- anteilige Asphaltfläche bis Gehsteig im Norden, uneben, geflickt - ca. 30 m²
→ siehe Bilder 1 + 2
- Granit-Kleinsteinpflasterbelag im Süden und nördlich entlang Nebengebäude, stark eingewachsen, nicht umfänglich einsehbar - kein Zeitwert, da Materialwert = Ausbaukosten
- Zaun entlang Ost- und Südgrenzen in verschiedenen Ausführungen, überwiegend defekt - kein Zeitwert
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit grosser, stark verwilderter Wiesenfläche - kein Zeitwert, da Rekultivierungskosten höher
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
 - Anschluss an überörtliches Trinkwassernetz
 - Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz

Zeitwert der baulichen Aussenanlagen Fl.Nr. 244 - gesamt = 5.000 €

2.1.4 Nutzungsperspektive

Das grösserflächig zugeschnittene W+G Haus ist im derzeitigen Ausstattungszustand nicht nutzbar. Mit der prognostizierten Freilegung und erneuerter Innenausstattung ist die gemischt genutzte Nutzung künftig vorstellbar. Die Nutzung der Flächen in dem Pultdachanbau ist von der künftigen Nutzung im W+G Haus abhängig. Das Nebengebäude kann weiter als Lagerraumbau genutzt werden.



2.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) wird üblicherweise die Immobilienwertermittlungsverordnung¹ angewendet. Ergänzend werden Vorgaben aus den Wertermittlungsrichtlinien² in den Rechenverfahren berücksichtigt.

Der Wert eines Grundstückes ist vorrangig aus dem **Vergleich** ähnlicher Grundstückskäufe abzuleiten (§15 ImmoWertV). Dies gilt insbesondere für die Ermittlung des Bodenwertes. Aufgrund der vielfältigen unterschiedlichen Wertkriterien eines Grundstückes, insbesondere der, bebauter Grundstücke, fehlen oft geeignete Vergleichsdaten. Insofern muss eine methodische Wertermittlung durchgeführt werden. Die Wahl des wertbestimmenden Wertermittlungsverfahrens ergibt sich aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, d.h. einem üblichen Käuferverhalten.

Wird Vermietungsabsicht unterstellt, so bietet sich für die Verkehrswertermittlung das **Ertragswertverfahren** (§17 ImmoWertV) an. Hierbei wird zwischen dem -Allgemeinen Ertragswertverfahren- und dem -Vereinfachten Ertragswertverfahren- unterschieden. Bei der Anwendung beider Verfahren ist der Jahresrohertrag auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge³ zu ermitteln. Dieser Rohertrag wird um die Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV) reduziert und ergibt somit den Jahresreinertrag. Der Reinertrag, bzw. der Barwert der Mieteinnahmen wird in beiden Verfahren unterschiedlich durch Abzug der Bodenwertverzinsung bzw. durch den abgezinsten Bodenwert, eingerechnet bzw. addiert. In beiden Verfahren wird der Gebäudeertragswert bzw. der Barwert über den Barwert (Rentenbarwert-/faktor (§20 ImmoWertV) auf die Restlebensdauer des Objektes verzinst. Der ermittelte vorläufige Ertragswert ist dem Grundstücksmarkt anzupassen. Nach Berücksichtigung aller objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Ertragswert des Objektes.

Für die Wertermittlung ist dann das **Sachwertverfahren** (§21 ImmoWertV) massgeblich wenn Eigennutzungsabsicht zu unterstellen ist, oder Mietobjekte im betroffenen Bereich nicht zur Verfügung stehen. Grundlage dieses Rechenverfahrens ist die Feststellung der Herstellungskosten (§22 ImmoWertV). Diese werden über die Normalherstellungskosten 2000⁴ ermittelt und zum Wertermittlungsstichtag indiziert. Die Alterswertminderung (§23 ImmoWertV) wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen eingerechnet. Die Gesamtnutzungsdauer ist dabei als die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der Anlage anzusehen. Der ermittelte vorläufige Sachwert ist dem Grundstücksmarkt anzupassen. Nach Berücksichtigung aller objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Sachwert des Objektes.

Verfahrenswahl:

Direkt anwendbare Vergleichswerte zu dem Boden- und den Gebäudewerten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als Grundstück mit zahlreichen verschiedenen gewerblichen und sonstigen Nutzungen wäre das Bewertungsobjekt marktorientiert ein Ertragswertobjekt. Da jedoch aus dem jetzigen Zustand und der vorhandenen Nutzung erkennbar keine Erträge mehr erzielt werden können, wird der Sachwert untersucht. Die Bewertung unterstellt bei 2 Gebäuden eine Freilegung, so dass nur der Wert der verwendbaren Bausubstanz im Sachwert berücksichtigt wird. Die Nutzung, und damit das künftige Ertragskonzept, ist dadurch noch nicht bekannt und kann deshalb der Verkehrswertfindung über den Ertragswert nicht zugrunde gelegt werden. Der Verkehrswert ist demnach überwiegend aus dem Sachwert der verwendbaren Bausubstanz abzuleiten.

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

² WertR 2006 – Wertermittlungsrichtlinien in der Fassung vom 01.03.2006, berichtigt am 01.07.2006.

³ für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbare m²-Mieten, auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen, wie Mietspiegel, örtliche Presse, Maklerauskünfte oder eigene Erfahrungswerte.

⁴ NHK 2000 – Normalherstellungskosten 2000 gemäss Erlass des BMVBW vom 01.12.2001



2.3 Bodenwert

Allgemeines örtliches Bodenwertverhältnis:

Bodenrichtwerte

In der aktuellen Richtwertliste des Landkreises Cham sind im Gemeindegebiet der Stadt Rötzt insgesamt 23 Bewertungszonen aufgeführt. Die Richtwerte sind ebf, also einschliesslich ortsüblicher Erschliessung nach BauGB und KAG, angegeben.

Bodenrichtwert 2017/2018:

Gemeinde: **Stadt Rötzt**

BRW NR.	Ortsteil Gemarkung	Bodenrichtwert-zonename	Beitrags- u. abgaben-rechtlicher Zustand	Art der Nutzung	Bodenrichtwert €/m ²
1540014	Ort Rötzt	Ort Rötzt	erschliessungs-beitragsfrei - ebf	Mischgebiet bebaut	50,00

Die Bodenrichtwertliste zeigt die Bodenpreissituation in dem Auswertungszeitraum von zwei Jahren. Jüngere Richtwerte sind nicht bekannt. Den Richtwerten sind keine Bezugsgrundstücke zugeordnet, so dass kein direkter Vergleich angestellt werden kann. Die Anzahl der Verkäufe ist nicht angegeben.

Vergleichswerte:

Die Stadtverwaltung Rötzt teilte mit, dass keine aktuellen Kaufpreise für unbebaute gemischt genutzte Grundstücke im Richtwertgebiet und auch in vergleichbaren Lagen aus eigenen An- und Verkäufen bekannt sind. Es wurden deshalb vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham aktuelle Kaufpreise für unbebaute Bauflächen im Ortskernbereich angefordert. Aus einer Vorauswahl konnten jedoch nur zwei zeitnahe Verkäufe von unbebauten Grundstücken aus dem Stadtkernrandbereich von Rötzt gefunden werden. Nach genauerer Prüfung kann jedoch nur ein Kauffall zum Vergleich herangezogen werden.

Bodenpreis bebaubare Fläche:

• vergleichbarer Bodenrichtwert aus Bodenrichtwertliste mit Erschliessungskosten	=	50,00 €/m ²
• abzgl. ortsübliche Erschliessungskosten für Strasse, Kanal und Wasser	= -	25,00 €/m ²
<hr/>		
• vergleichbarer Bodenrichtwert aus zutreffendem Richtwertgebiet in der Stadt Rötzt, ohne Erschliessungskosten	=	25,00 €/m ²
• vergleichbarer Bodenpreis aus 1 Kauffall eines unbebauten gemischt genutzten Bauplatzes in vergleichbarer Lage, ohne Erschliessungskosten	=	42,76 €/m ²
<hr/>		
• daraus abgeleiteter Grundwert für Mischgebietsfläche ohne Erschliessung	=	33,88 €/m ²
	gerundet =	33,90 €/m²



Objektbezogene Bodenwertverhältnis:

Aufgrund der unterschiedlich vorliegenden Nutzungen auf dem sehr unregelmässig zugeschnittenen gemischt genutzten Grundstückes sind folgende Bereiche getrennt voneinander zu untersuchen, und zwar

- die baulich genutzte, nördliche Grundstücksfläche mit dem aufstehenden W+G-Haus dem Pultdachanbau und dem Nebengebäude als Grundstückshauptfläche, und
- den unbebauten südlichen, fast quadratisch zugeschnitten Grundstücksteil, der als Bauerwartungsland qualifiziert werden kann.

Bodenpreis Grundstückshauptfläche – nördliche bebaute Fläche:

Der Bodenpreis für diese Grundstückshauptfläche kann von dem ermittelten Grundwert ohne anteilige Erschliessungskosten zu der Mischgebietsfläche abgeleitet werden.

Es sind aber dazu zudem alle lagespezifischen Merkmale des Grundstücksteiles zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in bekannten Bewertungsspannen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Erschliessung, hier: Zufahrt in Abhängigkeit von Nachbargrundstück : bis - 20 %
- vorhandene Bebauung : bis - 5 %

Die satzungsgemäss entrichteten und anrechenbaren Erschliessungskosten sind dazu zu addieren.

→ siehe Ziff. 2.1.1.1 !

Es ergibt sich daraus folgender Bodenpreis für die Grundstückshauptfläche von:

Bodenpreis Grundstückshauptfläche - bebaute/bebaubare Fläche:

• aus Richtwert und aus angelegtem aktuellen Kaufpreis eines unbebauten gemischt genutzten Grundstückes abgeleiteter Grundwert, ohne Erschliessungskosten	=	33,90 €/m ²
• zzgl. anrechenbar entrichtete Erschliessungskosten	=	17,41 €/m ²
• Abschlag wegen ungünstigem Grundstückszuschnitt, schwieriger Erschliessung (Zufahrt) und Abhängigkeit von Nachbargrundstücken (Grenzbebauung, etc.)	12% = -	4,07 €/m ²
• Abschlag wegen vorhandener Bebauung	3% = -	1,02 €/m ²
Bodenpreis Grundstückshauptfläche - bebaute/bebaubare Fläche	=	46,23 €/m²
	gerundet =	<u>46,20 €/m²</u>

Bodenpreis Grundstücksnebenfläche – südliches Bauerwartungsland:

Der unbebaute südliche Grundstücksteil ist aufgrund seines städtebaulichen bauleitplanerischen Entwicklungszustandes als Bauerwartungsland zu klassifizieren. Der Bodenpreis hierzu kann daher ebenfalls vom ermittelten Grundpreis für bebaubare Mischgebietsflächen in dem Stadtbereich abgeleitet werden. In der Fachliteratur wird der prozentuale Bodenpreisannteil von Bauerwartungsland am Bodenpreis von baureifem Land von 30 – 50% angegeben, wenn die Fläche im Flächennutzungsplan als bebaubar dargestellt ist. Es ist der obere Spannenwert anzunehmen, da die guten Lagemerkmale überwiegend positiv zu bewerten sind.



noch Grundstücksnebenfläche:

Die Stadtkernnähe und der fast quadratische Zuschnitt mit guter Bebaubarkeit sind mit Zuschlägen zu berücksichtigen.

Die Lage der Grundstücksteilfläche im „Vorranggebiet Hochwasserablauf Schwarzach“ ist als negatives Merkmal mit einem angemessenen Abschlag einzurechnen.

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz für die Grundstücksnebenfläche:

Bodenpreis Grundstücksnebenfläche - Bauerwartungsland:

• abgeleiteter Grundpreis für Mischgebietsflächen ohne Erschliessung	=	33,90 €/m ²
davon anteilig als Rohbauland ableitbar	50% =	16,95 €/m ²
• Zuschlag wegen ebenem, quadatischen Grundstücks- zuschnitt in Stadtkernnähe	30% =	5,09 €/m ²
• Abschlag wegen Lage in Hochwassereinflussbereich der Schwarzach	10% = -	1,70 €/m ²
Bodenpreis Grundstücksnebenfläche - Bauerwartungsland	=	20,34 €/m ²
	gerundet =	20,30 €/m²

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr. 244 - Gemarkung Rötz:

Grundstückshauptfläche	556 m ²	x	46,20 €/m ²	=	25.687 €
Grundstücksnebenfläche - Rohbauland	1.200 m ²	x	20,30 €/m ²	=	24.360 €
gesamt	1.756 m ²			=	50.047 €
				gerundet =	50.000 €

2.4 Sachwert

Neuherstellungskosten 2000:

Die Sachwerte werden einzeln zu den verschiedenen vorhandenen Gebäudeteilen Wohn- und Geschäftshaus, Pultdachanbau und Nebengebäude, nach den vorgefundenen Gegebenheiten ermittelt. Wie bereits in Ziff. 2.1 angemerkt, können die Normalherstellungskosten nur in Anlehnung an die ImmoWertV mit den NHK 2000 berechnet werden. Für die Anwendung jüngerer NHK, z.B. NHK 2010, fehlen Grunddaten des örtlichen Gutachterausschusses. Die Ermittlung der Normalherstellungskosten mit den NHK 2000 bietet gegenwärtig die beste Marktpräsenz. Diese Berechnungsform zeigt als einzige Berechnungsform eine durchgängige Systemkonformität mit den zur Verfügung stehenden Berechnungsparametern auf. Aufgrund des Fehlens von Sachwertfaktoren muss die Alterswertminderung baujahresbezogen nach Ross berücksichtigt werden. Zum Preisvergleich und zur Plausibilisierung werden bei älteren Gebäuden die Herstellungskosten aus den 1913-er Werten herangezogen. Entsprechend den Erläuterungen in Ziff. 2.1 wird der Gebäudesachwert über die Ermittlung der Normalherstellungskosten nach den NHK 2000 errechnet. Die Gebäude können eingeordnet werden als:

W+G Haus: Typ 4 gemischt genutzte W+G-Häuser, 3-4-geschossig, voll unterkellert, Dach geneigt, 1/3 Gewerbe - 2/3 Wohnen
Pultdachanbau: analog Typ 4, da direkt angebaut und mitgenutzt
Nebengebäude: Typ 31.1 Lagergebäude -

BGF - Ansatz:

Entsprechend dem Bewertungssystem mit den NHK 2000 werden die Bruttogrundflächen nach DIN 276 (1987/2005) mit den Grundflächen für
a.) allseitig umschlossene und in voller Höhe überdeckte Bereiche, und
b.) in voller Höhe überdeckte Bereiche, die aber nicht allseits umschlossen sind anzurechnet.

Restnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer von Wohn- und gemischt genutzten Immobilien wird in der Fachliteratur mit 50 - 100 Jahren angegeben. Aufgrund der massiven und einfachen Bauart des gesamten W+G Hauses, einschliesslich dem Pultdachanbau, ist eine Gesamtlebensdauer von 80 Jahren gerechtfertigt anzunehmen. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist die Beurteilung vor Ort und das tatsächliche Alter entscheidend. Bei beiden Gebäudeteilen kann eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren angenommen werden. Beim Nebengebäude ist ebenfalls eine Gesamtlebensdauer von 80 Jahren anzunehmen, die Restlebensdauer wird aufgrund der früheren Nutzung als Schlachthaus mit 25 Jahren festgelegt.

NHK - Ansatz / Ausstattungsstandard:

Der NHK - Ansatz ermittelt sich aus baujahresbezogenen typisierten BGF-Ansätzen. Nach den Vorgaben der Berechnungen zu den NHK 2000 ist der Ausstattungsstandard nach den einzelnen Ausstattungskriterien aufgeteilt zu untersuchen. Hierbei werden der Rohbauanteil und der Ausstattungsanteil getrennt voneinander betrachtet. Beim Bewertungsobjekt ergibt sich bei der Ausstattung aus den Bewertungsstufen einfach - mittel - gehoben, für die noch verwertbaren Bauteile eine einfache Ausstattung. Das Nebengebäude hat ebenfalls eine einfache Ausstattung.

Verwertbare Bauteile:

Die nach einer Freilegung wieder verwertbaren Bauteile werden nach den in der Fachliteratur bekannten Anteilen von Gewerken an Wohngebäuden in Bezug auf die Geschossigkeit und ausgebauten Dachgeschossen des BKI – Baukosteninformationszentrum ermittelt, und sind in der Anlage 11 dargestellt.



Sachwert Wohn- und Geschäftshaus

Berechnung nicht dargestellt !



Sachwert Pultdachanbau:

Berechnung nicht dargestellt !



Sachwert Nebengebäude:

Berechnung nicht dargestellt !

**Zusammenstellung der Sachwerte:****Fl.Nr. 244 - Gemarkung Rötz:**

Wohnhaus	=	55.400 €
Pulldachanbau	=	5.000 €
Nebengebäude	=	8.000 €
<hr/>		
Wert der baulichen Anlagen	=	68.400 €
Zeitwert der Aussenanlagen	siehe Ziff. 2.1.3 =	5.000 €
Zwischensumme	=	73.400 €
<hr/>		
Bodenwert Fl.Nr. 244 - Gemarkung Rötz	siehe Ziff. 2.3 =	50.000 €
Vorläufiger Sachwert	=	<u>123.400 €</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 Daten stehen im Landkreis Cham nicht zur Verfügung. In der Fachliteratur sind ebenfalls keine Marktanpassungsfaktoren, bezogen auf Wohn- und Geschäftshäuser, bekannt. Die Eigenart des Objektes - Wohn- und Geschäftshaus in Mischgebietslage - lässt ein üblich bis gut ausgeprägtes Interesse an der Immobilie auf dem aktuellen Grundstücksmarkt vermuten.

Die in den letzten Jahren abgeschwächte, aber bereits sehr lang anhaltende Stagnation des Immobilienmarktes für alle Gebäudearten wirkt sich örtlich noch negativ auf das Kaufgeschehen aus. Die schon länger anhaltende Wirtschaftskrise im EURO-Raum hat wiederum zu einer Belebung auf dem Immobilienmarkt geführt. Aus Auskünften von Immobilienmaklern und aus eigener Kenntnis werden alle Gebäudearten in der Region im Zeitraum ab 2012 mit geringeren Abschlägen von den Kaufpreisvorstellungen veräußert.

Somit muss die Marktanpassung durch die nachvollzogene Betrachtungsweise eines fiktiven Käufers nach tatsächlich vorhandenen Merkmalen in Zahlen gefasst werden. Die Marktz- oder Abschläge werden von Merkmalen beeinflusst, die dieser fiktive Käufer bei seinen Kaufpreisüberlegungen berücksichtigen wird. Diese Merkmale werden nachfolgend aufgelistet, gewichtet und als Zu-/Abschläge (+/-) eingerechnet. Der Bodenwert wird hierbei nicht zusätzlich betrachtet.



Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:

vorläufiger Gebäudesachwert, ohne Bodenwert - Zwischensumme = 73.400 €
Anpassungsmerkmale und sachwertorientierte Einflüsse:

- markt- und restwertbezogen gut gängige Immobilie in Stadtkernrandlage mit Gestaltungsmöglichkeiten(+)
- Grenzbebauungen an 2 Grundstücksgrenzen mit Abhängigkeiten von Nachbargrundstücken in Bezug auf Abstandsflächen, Brandschutz, Erschliessungseinrichtungen Kanal/Wasser, Belichtung, Belüftung, etc. (-)
- Nutzungsdefizit: eingeengte Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten (-)
- Kosten- und Mängelrisiko bei verwertbaren Bauteilen aufgrund vorh., unbekannter Altbausubstanz (-)
- Kostenrisiko wegen fehlendem Kanalanschluss (-)

daraus abgeleiteter Abschlag:	73.400 € x 5%	= -	3.670 €
marktangepasster Gebäudesachwert		=	69.730 €
zzgl. Bodenwert	s. Ziff. 3.2	=	50.000 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert		=	119.730 €
	gerundet	=	<u>119.700 €</u>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Neben der o.a. Marktanpassung sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen. Damit sind üblicherweise Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände, oder auch Besondere Bauteile als solche Merkmale anzusehen.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet		=	119.700 €
- zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	s.Ziff. 2.1.2.5	=	1.000 €
- abzgl. Baumängel, Schäden und Freilegungskosten	s.Ziff. 2.1.2.4	= -	35.000 €

aus Sachwert abgeleiteter, mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelter Verkehrswert = 85.700 €

2.5 Ertragswert

Die Bewertung des Anwesens unterstellt eine Freilegung der vorhandenen Bausubstanz an den beiden Hauptgebäuden. Der freigelegte Zustand der Gebäude gibt viele Gestaltungs- und damit künftige Nutzungsmöglichkeiten vor. Somit können keine verlässlich ermittelbaren Erträge aufgezeigt werden.

Es unterbleibt daher die Untersuchung des Ertragswertes.



2.6 Definition / Ableitung Verkehrswert:

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

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

Diese Definition wird als "Legaldefinition" bezeichnet. Der ermittelte Verkehrswert bildet im Zwangsvollstreckungsverfahren die Basis zur Bestimmung des Mindestgebotes und ist daher keine Preisprognose. In § 74a Abs. 5 ZVG¹ wird auf den „Grundstückswert“ Bezug genommen, der dem Verkehrswert gleichgesetzt wird. Da Rechte und Belastungen im Zwangsversteigerungsverfahren ausserhalb dieser Verkehrswertermittlung ermittelt werden ist der nachfolgend festgestellte Verkehrswert als „unbelasteter Verkehrswert“ anzusehen.

Demnach ist der Wert eines Grundstückes auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und damit auf das aktuelle Marktgeschehen abgestimmt zu ermitteln.

Ableitung:

Wie bereits in Ziff. 2.1 zur Verfahrenswahl angemerkt leitet sich der Verkehrswert eines Wohn- und Geschäftshauses und auch sonstiger gewerblich genutzter Immobilien vom Ertragswert ab. In Ziff. 2.5 zum Ertragswert wird jedoch festgestellt, dass ein Ertragswert nicht verlässlich ermittelt werden kann. Somit stellt der festgestellte Sachwert, der sich überwiegend aus dem Substanzwert der verwertbaren Bauteile darstellt, die einzige Wertgrösse dar, die den Verkehrswert widerspiegeln kann.

Verkehrswert abgeleitet aus:

marktangepasstem Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	s.Ziff. 2.4	=	85.700 €
Verkehrswert	gerundet	=	85.700 €

Äusserer Augenschein:

Das Wohn- und Geschäftshaus und der Pultdachanbau konnten innen nicht besichtigt werden. Diese Tatsache birgt ein Bewertungsrisiko, dass sachverständig mit einem Risikoabschlag berücksichtigt werden muss.

ermittelter Verkehrswert	=	85.700 €
abzüglich Abschlag wegen teilweiser Bewertung nach äusserem Augenschein		
85.700 €	x 5%	= - 4.285 €
Verkehrswert - nach äusserem Augenschein -	=	81.415 €
	gerundet	= 81.000 €

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



2.7 Bewegliche Gegenstände

Auftragsgemäss sind im Zwangsversteigerungsverfahren Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang überschreiten als Bewegliche Gegenstände 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 waren beim W+G Haus und dem Pultdachanbau von aussen keine derartigen Gegenstände erkennbar. Beim Nebengebäude war ebenfalls kein Zubehör feststellbar.