



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

3.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

3.1.1 Grundstücksmerkmale

3.1.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Rötz, Blatt 2689.

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	2
Gemarkung	Rötz
Flurst.	244/1
Wirtschaftsart und Lage	Neunburger Str. 3, Gebäude und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Grösse	674 m ²

Erste Abteilung:

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

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	2
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	1 und 2 zu 1
Eigentümer	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.	: 244/1
Gemarkung	: Rötz
Lage	: Neunburger Str. 3
Fläche	: 674 m ²
Tatsächliche Nutzung	: 674 m ² Wohnbaufläche
Gebäude	: Wohngebäude, Neunburger Str, 3
Eigentümer	: wie Grundbuch, Abt. I

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Das Bewertungsgrundstück liegt, wie das Nachbargrundstück auf Fl.Nr. 244, in der Mischgebietsfläche des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Rötz. Die Nutzbarkeit ist analog wie in Ziff. 2.1.1.1 beschrieben festzustellen.

Erschliessung:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Rötz wurden alle bisher angefallenen erhobenen Erschließungs- und Verbesserungsbeiträge nach BauGB und KAG¹ (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 530 m² wurden anteilige Strassenausbaubeiträge von 9,09 €/m² veranlagt und entrichtet.
- Kanalerschließung : das Grundstück ist an das städtische Abwasserkanalnetz angeschlossen. In Bezug auf die Grundstückshauptfläche von 530 m² wurden bisher anteilige Herstellungs- und Verbesserungsbeiträge von 7,02 €/m² veranlagt und entrichtet.
- Wassererschließung : das Grundstück ist an das Brauchwassernetz der Stadt Rötz angeschlossen. In Bezug auf die Grundstückshauptfläche von 530 m² wurden bisher anteilige Herstellungs- und Verbesserungsbeiträge von 7,15 €/m² veranlagt und entrichtet.
- Stadtgas / Strom : es konnte nicht festgestellt werden, ob das Grundstück an die überörtlichen Versorgungsnetze angeschlossen ist.

Insgesamt wurden, auf das Gesamtgrundstück bezogen, 23,26 €/m² an anrechenbaren Erschließungskostenbeiträgen entrichtet. Das Grundstück kann deshalb als abgabenrechtlich als voll erschlossen (ebf) betrachtet werden. Die technische Erschließung des Grundstückes ist ebenfalls vorhanden.

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

Bebautes Grundstück in Mischgebietsfläche, in voll erschlossenem Zustand.

Baugenehmigungen:

Von der Stadtverwaltung Rötz wurden folgende Bauantragsunterlagen bestätigt:

- Einbau einer Wohnung im DG - genehmigt am 22.04.1964

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“.

¹ KAG - Kommunalabgabengesetz



3.1.1.2 Lagemerkmale

Die Angaben zu Ort, Verkehrslage, Struktur, Gemeindedaten und zur demographischen Entwicklungssituation in Ziff 2.1.1.2 gelten sinngemäss !

3.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten

Lagequalität:

Das zu bewertende Grundstück liegt ebenfalls 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. Ein gut 20 m langer Vorgarten lässt das aufstehende Wohngebäude als in 2.Reihe platziert erscheinen. Ein kleiner unbebauter Bereich im Süden gehört als Gartenfläche zu dem unregelmässig abgemarkten Grundstück. Diese 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 mit langer Vorgartenfläche - ebene kleine Gartenlandfläche im Süden
Grundstücksnutzung	- Wohngebäude E + I + D, voll unterkellert (Hanggeschoss), in nördlicher Grundstücksfläche - kleine Gartenlandfläche im Süden
Bebauung/Nutzung der Umgebung	- Wohn- und Geschäftshaus im Nordosten - direkter Anbau im Osten durch Nachbarn – 2-geschossiger Pultdachanbau - Nebengebäude auf Nachbargrundstück in geringem Abstand (ehemaliges Schlachthaus) - Augenklinik weiter im Westen - verwilderte Grünfläche im Süden

3.1.1.4 Grundstücksbeschreibung:

Die zu bewertende Grundstücksfläche hat einen unregelmässigen Grundstückszuschnitt. Es reicht bergseitig von der Neunburger Strasse im Norden bis zur ebenen Gartenfläche im Süden. Die Gesamtfläche kann aufgeteilt werden in

- den nördlichen Grundstücksbereich mit der bestehenden Wohnhausbebauung mit deutlicher Südhanglage, und
- die südlich anschliessende kleine ebene Gartenfläche.

Im nördlichen Hangbereich ist mit einer ca. 20 langen Vorgartenfläche zur Neunburger Strasse hin das Wohngebäude errichtet. Zur benachbarten Augenklinik hin ist das Vorgartengelände mit einer Stützmauer abgetrennt. Entlang der Stützmauer verläuft im Westen die Zufahrt zu der Klinik und zugleich zu dem tiefer liegenden Gartenbereich auf KG-Niveau des Wohngebäudes. Die Garage im KG ist nur über diese Zufahrt erreichbar. Dinglich gesicherte Geh- und Fahrrechte dazu konnten nicht ermittelt werden. Die südliche kleine Gartenfläche ist eingezäunt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N - S - Richtung : ca. 42 m

W - O - Richtung : ca. 30 m

Grundstücksgrösse : 674 m² m² laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

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

3.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

3.1.2.1 Wohngebäude

Das Herstellungsjahr des Wohngebäudes konnte ebenfalls nicht eindeutig festgestellt werden. Die Bauweise und die Materialwahl lassen die Entstehungszeit Anfang der 50-iger Jahre des letzten Jahrhunderts vermuten. Laut den wenigen Planunterlagen wurde im Jahr 1964 die DG-Wohnung W1 eingebaut.

Das Gebäude ist in Massivbauweise 2-geschossig mit teilausgebautem DG und voll unterkellert errichtet und mit einem steilen Satteldach gedeckt. Der mittige Hauszugang an der Nordseite in das Zwischenpodest der Treppe vom KG zum EG teilt die Wohnungen nach Osten und Westen symmetrisch auf.

Im Wohngebäude sind folgende Nutzeinheiten vorhanden:

- DG: Wohnung W1 – 4-Zimmerwohnung / Rest ist Dachbodenfläche
- 1.OG: Wohnungen W2 + W3 – 2x 3-Zimmerwohnungen
- EG: Wohnungen W4 + W5 – 2x 3-Zimmerwohnungen
- KG: 6 Mieterkeller / Hauswirtschaftsraum / Heizraum / Garage

→ Raumaufteilungen siehe Übersichten in den Anlagen 4 – 6 !

Im DG werden 2 Räume mit Schleppdachgauben belichtet.

Im KG besteht ein Aussenzugang aus Westen in den Hauswirtschaftsraum. Die Garage wurde augenscheinlich durch Zusammenlegen von 2 Kellerräumen ermöglicht.

Abstandsflächen / Brandschutz:

Das Wohngebäude steht mit seiner Ostseite an der Grundstücksgrenze. Diese Aussenwand wurde, ohne nähere Prüfung als Brandwand ausgebildet. Öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Vereinbarungen über die Abstandsflächenregelungen, insbesondere zu dem nahestehenden Nebengebäude im Süden, sind nicht bekannt.

Wärmeschutz / Energetische Sanierung:

Es wurden Berechnungsblätter zum Energieausweis aus dem Jahr 2015 vorgelegt. Darin wurde der Energiebedarf für ein kfW-Haus 100 als Variante unter Berücksichtigung der verbesserten Gebäudehülle und einer neuen Anlagentechnik (Pelletheizung) berechnet. Die bereits umgesetzten Verbesserungen der Gebäudehülle können wegen fehlender Bauteil-daten nicht verglichen werden.

Der derzeitige Gebäudezustand weist für eine künftige Nutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemässen Energieverbrauch aber noch ein erkennbar deutliches Defizit auf.

Zum Wertermittlungsstichtag war erkennbar mit der energetischen Sanierung des Gesamtgebäudes mit dem Fenstertausch begonnen worden. Sie ist aber noch nicht abgeschlossen.

Folgende Ausbildungen fehlen noch:

- WDVS-Putzsystem an den Aussenwandflächen
- Dachdämmung, einschl. Dämmung der Dachgauben
- Deckendämmung an der untersten Geschossdecke
- Französische Balkone an 4 Balkontüren im Süden
- Austausch Heizgrundgerät der Gas-Zentralheizung – 27 Jahre alt

Die Erneuerung der Beheizung wird in der Ermittlung der Restarbeiten und Ausbaurückstände nicht berücksichtigt, da sie von einem fiktiven Erwerber der Immobilie auch abgeändert ausgebildet werden kann.

Instandhaltung:

Die DG-Wohnung W1 ist noch im Umbau. Die Wohnungen W2 bis W4 sind stark abgewohnt. In dem Mieterkellern im KG sind Putzschäden an den hangseitigen Aussenwandflächen wegen hygroskopischer Feuchte erkennbar.



Technische Daten Wohngebäude:

Lichte Raumhöhen / Geschosshöhen	: KG : ca. 2,15 m / 2,40 m
	: EG : ca. 2,40 m / 2,75 m
	: 1.OG : ca. 2,40 m / 2,75 m
	: DG : ca. 0,75 – 2,40 m / 2,60 m
Wohnfläche gesamt	: 313,70 m ² - siehe Anlage 10
Bruttogrundfläche	: 457,80 m ² - siehe Anlage 8
Bruttorauminhalt	: 1.637 m ³ - siehe Anlage 8
Gesamtnutzungsdauer	: 80 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	: 40 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Ausbaustand der energetischen Sanierung

Bauteilbeschreibung Wohngebäude:

Aussenwände	Mauerwerk beidseits verputzt, d= 34 - 42 cm gesamt
Innenwände	Mauerwerk beidseits verputzt, d= ca. 14 - 28 cm gesamt
Geschossdecken	ü. KG: Stb.-Massivdecken, Unterseiten überwiegend gestrichen ü. EG/1.OG: Holzbalkendecken mit Fehlböden, Unterseiten geputzt
Geschosstreppen	Massiv-Halbpodesttreppen / Holztreppe geschlossen, Holzgeländer
Dachform / -tragwerk	steiles Satteldach mit ca.39 ° Dachneigung / Holzpfettendachstuhl mit leichter Sparrenlage, nicht imprägniert
Dachdeckung	Biberschwanz-Ziegeldeckung auf Lattung
Blechteile	Kupferblech
Kamine/Kaminkopf	gemauert und verputzt, tlw. abgebrochen / verblecht
Aussenputz	mineralischer Altputz (WDVS vorgesehen)
Fensterelemente	Kunststoff - Fensterelemente, weiss, mit WSG-3-fach-Isolierverglasung, Bj. 2016, Fenster unfertig eingeputzt
Türen	Innentüren alt, tlw. Füllungstüren, tlw. glatt, furniert in Holztürzargen, gestrichen Haustüre: Kunststofftüre, mit WSG-Glasfeld
Wandbekleidungen	Bäder: Fliesen 1,40 – 2,0 m Küchen: tlw. Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen	Altputzflächen gestrichen, tlw. mit Polystyrolplattenauflagen Bäder mit GK-Decken, gestrichen
Bodenbeläge	KG: Estrich. Und Steinzeugfliesenbeläge EG / 1.OG: Textil-, Laminat- und Steinzeugbeläge DG: PVC- und Steinzeugbeläge
Sanitär	Bad W1 - DG: Bw, weiss eingemauert, Anschlüsse für sonstige Einrichtungsgegenstände vorgerichtet und überwiegend gefliest → siehe Bild 18 Bäder W2-W5: Bw, weiss, eingemauert, Duschgarnitur / HWC, weiss, u.P.Spülkasten / WT, weiss, EHM → siehe Bilder 21+24+27+30 HWR - KG: Sanitäranschlüsse für mehrere WM und Trockner Emaillausguss → siehe Bild 32 Garage: WT ohne Anschlüsse
Heizung	Stadtgas-Zentralheizung mit WWV-bereitung, Kessel Bj. 1994, aussenfühlergesteuert, 300 l WWV-Standboiler / Flächenheizkörper mit Thermostaten → siehe Bild 33
Elektro	einfache wohnnutzungsorientierte E-Installation und -ausstattung, mehrere E-Zählerplätze

→ siehe Bilder 12 - 34 und Anlagen 4 - 6 !

3.1.2.4 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.

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

Wohngebäude:

- Anbringen des Wärmedämmverbundsystems auf vorbereiteten Aussenwandflächen einschl. Putz, Anstrich und Gerüste - ca. 350 m²
- Nebenarbeiten, wie neue Aussenabsturzgeländer an Balkontüren, Umbau Dachrinnen und -abläufe, Giebelwandabschlüsse, Fensterbänke aussen, etc.
- Ertüchtigen Dachdämmung, einschl. Verbesserung der Wärmedämmung der 3 Schleppdachgauben und eines Dachliegefensters
- Abdichten und fertig einputzen/bekleiden der Fensterleibungen bei den ausgetauschten Fensterelementen, einschl. Fensterbänke innen
- Restausbau Wohnung W1 - DG mit Fertiginstallation Bad, Ertüchtigen Raumschalen (Böden, Wände, Decken), Erneuerung Zugangstüre (DVS), etc.
- Revitalisieren der Raumschalen in den Wohnungen W2 + W3 + W4 wegen stark verbrauchten Nutzoberflächen (abgewohnt) - Vorbehaltsbetrag: 6.000,- €
- Ursachensuche und sanieren der Schimmelecken in W4 - EG an den östlichen Aussenwandflächen - Vorbehaltsbetrag: 2.000,- €
- Ursachensuche und sanieren der Feuchteschäden im KG an den östlichen und nördlichen, evtl. durch fertigstellen und ergänzen der Hangdrainagen - Vorbehaltsbetrag: 6.000,- €
- Vervollständigen Drainage entlang Nachbargrenze zu Fl.Nr. 244 einschliesslich des talseitigen Ableitungsanschlusses und Wiederverfüllen des offenen Grabens entlang dem Nachbargebäude (nach Einbau WD an Sockel Nachbar)

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Wohngebäude = 113.000 €

3.1.2.5 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.

Wohngebäude:

- 3 Schleppdachgauben mit leichter Holztragkonstruktion, Biberschwanzdachdeckung, verblechten Aussenwandflächen - Mehrwert gegenüber Dachliegefestern → siehe Bilder 5 + 12 + 14
- Vordach über Eingang an Nordseite mit Stb.-Kragplatte und defekte Bitumenschindeldeckung → siehe Bild 12

Zeitwert der Besonderen Bauteile - Wohngebäude = 2.000 €

3.1.3 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.

Fl.Nr. 244/1 - Gemarkung Rötz:

- Geländestützmauer und Sockelwand entlang Gartennordwest- und Nordseite, b= 30 cm, sichtbare Höhe ca. 30 - 130 m + Stahlprofilgeländer h= ca. 70 cm verzinkt und gestrichen mit Zugangstüre - ca. 29 lfm
→ siehe Bilder 1 + 12
- Gehweg mit Gehwegplattenbelag, b= 1,0 m, vom Eingang zur Strasse mit beidseitigen Betonbeeteinfassungen, uneben - ca. 19 m
→ siehe Bilder 1 + 12
- Rohrrahmenzaun mit Wellgitterausfachungen im KG vor Zufahrt Garage mit Zufahrtstor, abgewittert, ca. 17 m
- Machendrahtzaun h= ca. 1,00 m an Rohrpfeilen entlang Südgrenze bis Nebengebäude - ca. 16 m
- Zufahrt Garage und Zugang zu HWR im KG mit Betonpflasterbelag, geneigt, vermoost und stellenweise ausgefahren - ca. 30 m²
→ siehe Bild 14
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit 2 Koniferen im KG bei Garagenzufahrt, Wiesenfläche im Norden mit verwildert bewachsenen Erdaushubhaufen
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
 - Anschluss an örtliches Abwasserkanalnetz
 - Anschluss an überörtliches Trinkwassernetz
 - Anschluss an überörtliches Erdgasnetz
 - Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz

Zeitwert der baulichen Aussenanlagen Fl.Nr. 244/1 - gesamt	=	14.000 €
--	---	-----------------

3.1.4 Nutzungsperspektive

Das Wohngebäude wurde als Mietshaus konzipiert und entsprechend ausgestattet errichtet. Diese Nutzung kann auch in Zukunft angenommen werden.

3.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

Die anwendbaren Wertermittlungsmethoden wurden in Ziff. 2.2 beschrieben und gelten für das Bewertungsgrundstück gleichbedeutend.

Verfahrenswahl:

Direkt anwendbare Vergleichswerte zu dem Boden- und dem Gebäudewert konnten ebenfalls nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als Grundstück mit einem Mietswohnhaus mit derzeit 5 Mietwohnungen ist das Bewertungsobjekt vorrangig als Ertragswertobjekt einzustufen. Da aber auch Eigennutzung unterstellt werden kann, wird der Sachwert ebenfalls untersucht.

Beide Werte sind zu gewichten und als Grundlage zur Verkehrswertermittlung festzulegen.

3.3 Bodenwert

Allgemeines örtliches Bodenwertverhältnis:

Bodenrichtwerte

Die Angaben zum zutreffenden Bodenrichtwert und den gefundenen Vergleichspreisen wurden in Ziff. 2.3 beschrieben. Sie gelten zum Bewertungsgrundstück entsprechend.

Es wurde daraus der Grundwert für die Mischgebietsfläche ohne Erschliessungskostenanteil abgeleitet.

- zu Fl.Nr. 244 abgeleiteter Grundpreis für Mischgebietsflächen
ohne Erschliessung = 33,90 €/m²

Objektbezogenes 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 Wohngebäude als Grundstückshauptfläche, und
- der unbebauten südlichen kleinen Gartenfläche als Gartenlandfläche.

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 Nachbar-
grundstück : bis - 20 %
- vorhandene Bebauung : bis - 5 %

Die satzungsgemäss entrichteten und anrechenbaren Erschliessungskosten sind dazu zu addieren.

→ siehe Ziff. 3.1.1.1 !



Es ergibt sich daraus folgender Bodenpreis für die Grundstückshauptfläche von:

Bodenpreis Grundstückshauptfläche - bebaute/bebaubare Fläche:

• aus Richtwert und aus angeglichenem aktuellen Kaufpreis eines unbebauten gemischt genutzten Grundstückes abgeleiteter Grundwert, ohne Erschliessungskosten	=	33,90 €/m ²
• zzgl. anrechenbar entrichtete Erschliessungskosten	=	23,26 €/m ²
• Abschlag wegen ungünstigen Grundstückszuschnitt, schwieriger Erschliessung (Zufahrt) und Abhängigkeit von Nachbargrundstücken	10% = -	3,39 €/m ²
• Abschlag wegen vorhandener Bebauung	3% = -	1,02 €/m ²
Bodenpreis Grundstückshauptfläche - bebaute Fläche	=	52,75 €/m²
	gerundet =	<u>52,80 €/m²</u>

Bodenpreis Grundstücksnebenfläche – Gartenland:

Der unbebaute südlich gelegen kleine Gartenfläche ist dem Wohngrundstück zugeordnet und ist eingezäunt.

Grundstücksnebenflächen, die baulich nicht, oder nur eingeschränkt nutzbar sind, werden im Immobiliengeschehen als Gartenlandflächen bezeichnet. Der Bodenpreis für diese Flächen wird in einer Spanne von 30% bis 60% des Bodenpreises bebaubarer Flächen ver- und gekauft.

Wegen der geringen aber kompakt zugeschnittenen Gartenlandfläche liegt der Bodenpreis eher an der oberen Spanngrenze. Die ungünstige Lage zum Wohngebäude muss jedoch mit einem Abschlag noch gewürdigt werden.

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz für die Grundstücksnebenfläche:

Bodenpreis Grundstücksnebenfläche - Gartenland:

• abgeleiteter Grundpreis für Mischgebietsflächen ohne Erschliessung	=	33,90 €/m ²
davon anteilig als Gartenland ableitbar	50% =	16,95 €/m ²
• Abschlag wegen ungünstiger Anbindung an bebaute Fläche	10% = -	1,70 €/m ²
Bodenpreis Grundstücksnebenfläche - Gartenland	=	15,26 €/m²
	gerundet =	<u>15,30 €/m²</u>

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr. 244/1 - Gemarkung Rötz:

Grundstückshauptfläche	530 m ² x	52,80 €/m ²	=	27.984 €
Grundstücksnebenfläche - Gartenland	144 m ² x	15,30 €/m ²	=	2.203 €
gesamt	674 m²		=	30.187 €
			gerundet =	<u>30.200 €</u>



3.4 Sachwert

Neuherstellungskosten 2000:

Siehe hierzu Ziff. 2.4 !

Das Wohngebäude kann eingeordnet werden als:

Typ 3.11 Mehrfamilien-Kopfhaus E+I+D, voll unterkellert.
mittlerer Ausstattungsstandard

Die Ausbildung des Kellergeschosses als Hanggeschoss wird mit einem Zuschlag, der 2/3-Ausbau mit einem Abschlag eingerechnet.

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 angerechnet.

Restnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer von Mietwohnhäusern wird in der Fachliteratur mit 60 – 80 Jahren angegeben. Aufgrund der massiven und einfachen Bauart des gesamten Wohngebäudes ist eine Gesamtlebensdauer von 80 Jahren gerechtfertigt anzunehmen. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist die Beurteilung vor Ort und das tatsächliche Alter entscheidend. Da die Fertigstellung der begonnen energetischen Sanierung im Sachwert eingerechnet wird, kann die Restnutzungsdauer des sanierten Gebäudes mit 40 Jahren angenommen werden.

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 eine mittlere Ausstattung.



Sachwert Wohngebäude

Berechnung nicht dargestellt !



Zusammenstellung der Sachwerte:

Fl.Nr. 244/1 - Gemarkung Rötz:

Wohngebäude	=	322.600 €
Wert der baulichen Anlagen	=	322.600 €
<u>Zeitwert der Aussenanlagen</u>	siehe Ziff. 2.1.3 =	14.000 €
Zwischensumme	=	336.600 €
<u>Bodenwert Fl.Nr. 244/1 - Gemarkung Rötz</u>	siehe Ziff. 2.3 =	30.200 €
Vorläufiger Sachwert	=	<u>366.800 €</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 Daten stehen im Landkreis Cham nicht zur Verfügung.

In der Fachliteratur werden Marktanpassungsfaktoren bezogen auf bestimmte Immobilienarten und Regionen bekannt gegeben. Sprengnetter¹ veröffentlicht ein auf Deutschland bezogenes Gesamtsystem mit Stand 2013 (zur NHK 2010) in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert und Bodenwertniveau. Vergleichend kann für Mehrfamilienhausgrundstücke mit einem Bodenpreisniveau (ebf) von ca. 100,- €/m² und einem vorläufigen Sachwert von ca. 370.000,- € ein Sachwertfaktor von 0,82 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.

Die Eigenart des Objektes – Mietwohnhaus mit 5 ausgebauten Wohnungen 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, bzw. ohne Abschläge von den Kaufpreisvorstellungen veräußert. Somit muss die Marktanpassung durch die nachvollzogene Betrachtungsweise eines fiktiven Käufers nach tatsächlich vorhandenen Merkmalen in Zahlen gefasst werden. Die Marktzu- 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.

¹ Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ vgl. Band 3 Ziff. 3.03/4.3/1 Tab. 4.3-1

**Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:**

vorläufiger Gebäudesachwert, ohne Bodenwert - Zwischensumme = 336.600 €
Anpassungsmerkmale und sachwertorientierte Einflüsse:

- markt- und lagebezogen gut gängige Immobilie in Stadkertrandlage (+)
- Grenzbebauung an 1 Grundstücksgrenze - fehlende Belichtungs- und Belüftungsfläche (-)
- Nutzungsdefizit: eingeeengte Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten (-)
- Nutzungsdefizit: fehlende 4 Garagen/Carports/Stellplätze (-)
- Kosten- und Mängelrisiko bei den restlichen Ausbaurbeiten der begonnenen energetischen Sanierung (-)
- verbleibendes Mängelrisiko beim Wämedämmstandard wegen Altbausanierung in Bezug auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben nach GEG, bzw. ENEC (-)

daraus abgeleiteter Abschlag:	336.600 € x 15%	= -	50.490 €
marktangepasster Gebäudesachwert		=	286.110 €
zzgl. Bodenwert	s. Ziff. 3.2	=	30.200 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert		=	316.310 €
	gerundet	=	<u>316.300 €</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		=	316.300 €
- zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	s.Ziff. 3.1.2.3	=	2.000 €
- abzgl. Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände	s.Ziff. 3.1.2.2	= -	113.000 €

aus Sachwert abgeleiteter, mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelter Verkehrswert = 205.300 €

3.5 Ertragswert

Das Mietwohngebäude wurde zur Vermietung konzipiert, entsprechend ausgestattet errichtet und als solches betrieben. Durch den langzeitigen Besitzwechsel wurden die Wohnungen teilweise als Sozialwohnungen vermittelt.

Bestandsmieten / Ortsübliche Mieten:

Bestandsmieten liegen nur eingeschränkt vor. Von den Mietern wurden Mietansätze von 250,- €/Monat, zuzüglich 110,- €/ Monat als Nebenkostenpauschalen angegeben. Von der Stadtverwaltung Rötz wurde eine Kaltmiete von 350,- €/Monat genannt. Mietspiegel oder sonstige örtliche Erhebungen zu Mietpreisen sind nicht bekannt.

In Städten in ländlichen Gebieten wird die Höhe des Mietzinses überwiegend bezogen auf die Monatskaltmiete festgelegt. Nach Rückfrage bei örtlichen Immobilienmaklern sind für kompakte 2-3-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von 50 m² bis 75 m² Kaltmietenansätze von 5,00 – 6,00 €/m² bekannt und erzielbar. Die Mietansätze für die fast gleichgrossen Wohnungen werden, entsprechend ihrer Lage im Gebäude gewichtet, eingerechnet.

Für die schwierig anzufahrende Garage im Keller wird eine Monatsmiete von 20,- € angesetzt.

Bewirtschaftungskosten:

Die anteiligen Bewirtschaftungskosten werden nach den beabsichtigten Nutzungen im Gebäude untersucht. Eine Ableitung von vorhandenen Kostenansätzen ist nicht möglich. Es muss daher auf die allgemeingültigen Vorgaben aus der Fachliteratur zurückgegriffen werden. Aus der Fachliteratur sind folgende Ansätze für die Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis bekannt:

- Mietwohngrundstücke ¹ - Restnutzungsdauer 20 - 39 Jahre : 27%
- Restnutzungsdauer 40 - 59 Jahre : 23%
- Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ² - Restnutzungsdauer < 20 Jahre : 30%
- Restnutzungsdauer > 80 Jahre : 20%

Wegen der fehlenden Vergleichszahlen aus den tatsächlichen nicht umlegbaren Nebenkosten werden die prozentualen Ansätze aus der Fachliteratur mit insgesamt 27% eingerechnet. Für die Garage ist ein Bewirtschaftungskostenansatz von 15% angemessen.

Liegenschaftszinssatz:

Die Feststellung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes für die Wohnnutzung der Immobilie ist anhand von, vom zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen Liegenschaftszinssätzen vorzunehmen. Da diese ebenfalls nicht vorliegen ist die Fachliteratur heranzuziehen. Hierzu sind die folgenden Aussagen am zutreffendsten:

- Mietwohngrundstücke in ländlichen Gemeinden ¹ : 4,5 - 6,0 %
- Mehrfamilienhäuser mit 5 Wohneinheiten (400 m² Wfl.) ²
Restnutzungsdauer 40 Jahre : 4,36 %

Es wird von einem zutreffenden Liegenschaftszinssatz von 4,5 % ausgegangen.

Die Restlebensdauer des Gesamtanwesens wird analog dem Sachwert mit 40 Jahren bei unterstellter Vermietung angenommen.

¹ Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 6.Aufl. 2010 , Seite 1590 und 1600

² Sprengnetter „Marktdaten und Praxishilfen“ Ziff. 3.05/473 und 3.04/3/29



Berechnung nicht dargestellt !

Gebäudeertragswert		=	257.384 €
		gerundet =	257.400 €
Bodenwert	Fl.Nr. 244/1 - Gemarkung Rötz	s. Ziff. 3.2	= 30.200 €
Ertragswert			287.600 €
		gerundet	<u>287.600 €</u>

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.

Besondere objektspezifische Merkmale:

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

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert - gerundet		=	<u>287.600 €</u>
- zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	s.Ziff. 2.1.2.5	=	2.000 €
- abzgl. Baumängel, Schäden und Ausbaurkosten	s.Ziff. 2.1.2.4	= -	113.000 €
aus Ertragswert abgeleiteter, mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelter Verkehrswert			= <u>176.600 €</u>



3.6 Definition / Ableitung - Verkehrswert

Definition:

Siehe hierzu Ziff. 2.6. !

Ableitung:

Der ermittelte Sachwert stellt den Wert des Grundstückes und den Wert der aufstehenden Gebäudeteile dar. Der Ertragswert wiederum spiegelt die untersuchte Verwertbarkeit der Immobilie zu den derzeit ortsüblichen Mieten wider. Es ist eine übliche Wertdifferenz (16 %) zwischen beiden Werten feststellbar.

Sachwert	siehe Ziff. 3.4	=	205.300 €
Ertragswert	siehe Ziff. 3.5	=	176.600 €

Mehrfamilienwohnhäuser werden als typische Ertragswertobjekte angesehen, da der wirtschaftliche Ertrag aus der Vermietung im Vordergrund steht.

Es ist aber auch denkbar, dass der Ankauf eines Mietwohnobjektes zur teilweisen Eigennutzung vorgesehen ist. Dann wäre, zumindest mit Einschränkung, der Sachwert zutreffend. Zudem werden solche Objekte zur Alterssicherung angekauft. Dies bedeutet wiederum Eigennutzung, bei der die Vermietung nicht mehr die oberste wirtschaftliche Priorität hat.

Beide Werte sind deshalb zu gewichten und daraus der Verkehrswert abzuleiten. Beim Bewertungsobjekt kann von einer geringen Akzeptanz des Ertragsrisikos, also einer ertragswertbezogenen Betrachtungsweise, ausgegangen werden. Dies ist mit der Anzahl der und der Grösse der Wohneinheiten begründet.

Damit kann folgender Verkehrswert abgeleitet werden:

Akzeptanzstufen		Wertung der Akzeptanz	
ohne Akzeptanz	0%		
geringe Akzeptanz	25%	geringe Akzeptanz	25%
ausgeglichene Akzeptanz	50%		
hohe Akzeptanz	75%		
vollständige Akzeptanz	100%		
		Gewichtung	= 25%
vorläufiger VW aus Ertragswert	siehe Ziff. 3.5	=	176.600 €
vorläufiger VW aus Sachwert	siehe Ziff. 3.4	=	205.300 €
Differenz	ca. 16%	=	28.700 €

Akzeptanz des Risikos aus der Differenz von Ertragswert zu Sachwert

176.600 + (28.700 x 25%)	=	183.775 €
abgeleiteter Verkehrswert	gerundet	= 184.000 €

3.7 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 Wohngebäude keine derartigen Gegenstände erkennbar.



4 Zusammenstellung der Verkehrswerte

Hiermit ermittle ich die Verkehrswerte der nachfolgend beschriebenen, unbelasteten Grundstücke für den 01.06.2021 mit

1	Fl.Nr. 244 - Gemarkung Rötz:		
	Neunburger Str. 1 / 92 444 Rötz	=	81.000 €
	i.W.: einundachtzig Tausend EURO		
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände		0 €
2	Fl.Nr. 244/1 - Gemarkung Rötz:		
	Neunburger Str. 3 / 92 444 Rötz	=	184.000 €
	i.W.: einhundertvierundachtzig Tausend EURO		
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände		0 €
Verkehrswert Anwesen			
Neunburger Str. 1 + 3 / 92 444 Rötz		=	265.000 €

xxxxxxxxxx, 10.09.2021



5 Belastungen im Grundbuch

Auftragsgemäss soll untersucht werden, welche Einflüsse die in Abt. II im Grundbuches eingetragenen Belastungen auf die ermittelten Verkehrswerte haben können.

Abt. II Nr. 1: Auflassungsvormerkung bezüglich 10 m² für die Stadt Rötz:

Im Tauschvertrag vom 13.08.1964 – xxxxxxxxxxxxxx – URNr. 595/164 zwischen dem Vorbesitzer und der Stadt Rötz wurden Grundstücksteilflächen der Fl.Nrn. 245 und 246 gegenseitig getauscht. Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung Rötz ist die Fl.Nr. 245 aufgelöst und in die Fl.Nr. 246 übergegangen. Die Teilflächen sind zwischenzeitlich in die aktuellen Katasterflächen übertragen worden und haben somit keinen Einfluss auf die beiden ermittelten Verkehrswerte zu Fl.Nr. 244 und 244/1.

Abt. II Nr. 2: Reallast (Zaunerrichtungs- und Unterhaltungsverpflichtung):

Im Tauschvertrag vom 21.11.1968 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx zwischen den Vorbesitzern und dem Nachbarn wurden einige Teilflächen der Fl.Nrn. 243 und 244 getauscht.

In Ziff. XIV. wird eine dingliche Sicherung als Reallast vereinbart, die im (Tausch-)vertrag vom 11.04.1960 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – URNr. 338/1960 niedergelegt ist. Und zwar wird als Gegenleistung für einen Grundstückstausch die Errichtung eines Zaunes mit 30 cm hohem Betonsockel und 1,50 m hohen Drahtzaun + 2 Reihen Stacheldraht zwischen den Nachbargrundstücken zu errichten und dauerhaft zu unterhalten vereinbart.

Gemeint ist wohl der bestehende Zaun zwischen den Fl.Nrn. 244 und 242 Gemarkung Rötz. Der Zaun ist dort in der vereinbarten Art und Bauweise nicht mehr vorhanden, stark eingewachsen, ausgebessert und überwiegend defekt. Die Erhaltungsverpflichtung ist „auf immerwährende Zeiten“ vereinbart.

Falls diese Verpflichtung noch eingefordert wird, muss der 2 m hohe Zaun neu erstellt werden. Für den Abbau und den Wiederaufbau eines 2 m hohen Zaunes auf ca. 50 m Länge ist ein Kostenaufwand von ca. 2.500,- € zu erwarten.



Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

Die zusätzlich zu Ziff. in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen (hier: Anordnung Zwangsversteigerung, Grundschulden) wurden auftragsgemäß nicht näher untersucht. Etwaige Einflüsse aus diesen Belastungen zu den Verkehrswerten sind daher in den ermittelten Verkehrswerten nicht enthalten.

Rundungen:

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

Umsatzsteuer:

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

Untersuchungen:

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

Corona - Krise:

Das Gutachten wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.06.2021, also in der 3.Welle der weltweiten Corona-Krise, erstattet. Die Auswirkungen dieser bisher einzigartigen Krise auf den Immobilienmarkt ist noch nicht absehbar. Die festgestellten Verkehrswerte spiegeln deshalb den jeweiligen Marktwert, ohne Einfluss der Corona-krise, wider.

Urheberrecht:

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