



An das
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3
93 049 Regensburg

19.12.2023

Ihr Aktenzeichen : **1K 85/23**
Mein Aktenzeichen :

G U T A C H T E N

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

Fl.Nr. 53/7, Gemarkung Dalking
Dalking-Pfarrer-Lukas-Str. 16
93 495 Weiding



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 11.10.2023
-nach äusserem Augenschein- mit:

Verkehrswert	:	382.000 €
Zeitwert bewegliche Gegenstände	:	0 €

Dieses Gutachten umfasst 42 Seiten, einschliesslich
8 Anlagen und 3 Bildtafeln.

. Fertigung

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück in Innenbereichslage in Dalking, Gemeinde Weiding im Landkreis Cham /Opf., bebaut mit / genutzt als: <ul style="list-style-type: none"> • Wohnhaus mit 2 Wohnungen, E + D, voll unterkellert, DG voll ausgebaut, Bj. 1992; Massivbau, Krüppelwalmdach, Betonpfannendeckung • grosser Garagenanbau nach Osten am Wohnhaus angebaut, E+D, voll unterkellert, Massivbau Bj. 1992, Krüppelwalmdach, Betonpfannendeckung • angebautes Vordach nach Norden an die Garage und an Ostseite angebaute Stahl-Aussentreppe ins DG • individuell gestaltete Aussenflächen um alle Gebäude 		
Wertermittlungsstichtag			11.10.2023
Ortstermin/Qualitätsstichtag			11.10.2023
Abschluss der Recherchen			19.12.2023
Nutzung der Gebäude/Baujahr	Wohnhaus mit 2 Wohnungen		1992
	grosse Garage		1992
Wohnfläche	Wohnhaus - gesamt	m ²	255,6
Bruttogrundflächen	Wohnhaus	m ²	539,2
	Garage / Geräteraum	m ²	170,3
Bruttorauminhalt	Wohnhaus	m ³	1.604
	Garage	m ³	473
Grundstücksgrösse		m ²	716
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten		€/m ²	50,00
Bodenwert absolut		€	35.800
Bauschäden, Mängel und Ausbaurückstände		€	6.000
Zeitwert Besondere Bauteile		€	10.000
Zeitwert der Aussenanlagen		€	26.500
Marktangepasster Sachwert		€	442.700
Zuschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€	26.335
Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert - gerundet		€	469.000
Marktangepasster Ertragswert		€	331.500
Zuschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€	4.000
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert - gerundet		€	335.500
aus Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert		€	402.000
Abschlag wegen Bewertung nach äusserem Augenschein		€	-20.100
aus Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert		€	382.000
Zeitwert der beweglichen Gegenstände		€	0

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
Inhaltsverzeichnis	3
1 Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Gutachtenszweck	4
1.3 Bewertungsobjekt	4
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag	4
1.5 Wertermittlungsstichtag	4
1.6 Unterlagen	4
1.7 Bewohner / Nutzer	4
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes FI.Nr. 53/7 Gemarkung Dalking	
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	12
2.2.4 Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände	13
2.2.5 Besondere Bauteile	14
2.3 Aussenanlagen	15
3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes FI.Nr. 53/7 Gemarkung Dalking	
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	16
3.2 Bodenwert	17
3.3 Sachwert	19
3.4 Ertragswert	25
3.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert / Äusserer Augenschein	29
3.6 Bewegliche Gegenstände	30
3.7 Verkehrswert	31
Anlagen	
1 Auszug Landkarte / Auszug Ortsplan	32
2 Lageplan M≈1:1000	33
3 Luftbild	34
4 Übersicht Grundriss EG	35
5 Übersicht Grundrisse DG + Schnitt	36
6 Übersicht Grundrisse KG + Schnitt	37
7 Berechnung BGF / BRI	38
8 Berechnung Wohnflächen	39
Bildtafeln	40 - 42

Verwendete Abkürzungen:

Allgemein :

FI.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

1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -
Augustenstr. 3, 93 049 Regensburg
Az: **1K 85/23**
- 1.2 Gutachtenszweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung im Rahmen des
eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:
- Bebautes Grundstück in Innenbereichslage in Dalking,
Gemeinde Weiding im Landkreis Cham /Opf., bebaut mit /
genutzt als:

 - Wohnhaus mit 2 Wohnungen, E + D, voll unterkellert, DG
voll ausgebaut, Bj. 1992; Massivbau, Krüppelwalmdach,
Betonpfannendeckung
 - grosser Garagenanbau nach Osten am Wohnhaus ange-
baut, E+D, voll unterkellert, Massivbau Bj. 1992, Krüppel-
walmdach, Betonpfannendeckung
 - angebautes Vordach nach Norden an die Garage und an
Ostseite angebaute Stahl-Aussentreppe ins DG
 - individuell gestaltete Aussenflächen um alle Gebäude
- 1.4 Ortsbesichtigung /
Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 11.10.2023 statt.
Das Grundstück und die Gebäude konnten nur von aussen
begutachtet werden.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und
zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **11.10.2023**
Ende der Recherchen: 19.12.2023 (Gemeinde Weiding)
- 1.6 Unterlagen** : Es wurden folgende Unterlagen angefordert, bzw. Informat-
ionen eingeholt:
- Grundbuchabschrift : vom 17.07.2023
 - Lageplan M 1:1000 : vom 14.09.2023
 - Auszug Liegenschaftskataster : vom 14.09.2023
 - Bodenrichtwerte Landkreis Cham : zum 01.01.2022
 - Kaufpreisauskünfte des Gutachterausschusses
Landkreis Cham : vom 15.09.2023
 - Auskünfte der Gemeinde Weiding : vom 19.09.2023
und 19.12.2023
- 1.7 Bewohner / Nutzer** : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohnhaus
insgesamt bewohnt und genutzt. Die DG - Wohnung war
vermietet, die EG - Wohnung vom Eigentümer bewohnt und
genutzt.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes – Fl.Nr. 53/7 Gemarkung Dalking

2.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Dalking, Blatt 1287.

Bestandsverzeichnis:

Ifd. Nr	1
Gemarkung	Dalking
Flurst.	53/7
Wirtschaftsart und Lage	Dalking, Pfarrer-Lukas-Str. 16; Gebäude- und Freifläche
Grösse	716 m ²

Erste Abteilung:

zu Ifd. Nr. im BV	1
Ifd. Nr.	-
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung war im übergebenen Grundbuchauszug vom 17.07.2023 noch nicht eingetragen.

Dritte Abteilung:

zu Ifd. Nr. im BV	2
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	Angaben zu Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden bleiben im Zwangsvollstreckungsverfahren ausser Betracht.

Katasterangaben:

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

Fl.Nr.	: 53/7
Gemarkung	: Dalking
Lage	: Pfarrer-Lukas-Str. 16, Dalking
Fläche	: 716 m ²
Tatsächliche Nutzung	: 716 m ² Wohnbaufläche
Gebäude	: Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe Wohngebäude, Pfarrer-Lukas-Str. 16, Dalking
Eigentümer	: wie Grundbuch, Abt. I

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich in Dalking liegt, nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Weiding, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Für den Ortsbereich von Dalking besteht eine Ortsabrundungssatzung mit Festlegung des Innenbereiches. Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück richtet sich demnach nach § 34 BauGB¹ -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Die Art und der Umfang der Bebauung orientieren sich hierbei an der bestehenden, umgebenden Bebauung und dem Vorhandensein einer geordneten Erschliessung

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

Erschliessungsbeiträge:

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Weiding und dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe 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 – Lindenweg- aus erschlossen. Dazu wurden bisher keine Herstellungsbeträge erhoben.
- Kanalerschliessung : bezogen auf die Grundstücksfläche von 516 m² wurden im Jahr satzungsgemäss 4,20 €/m² für den Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde Weiding entrichtet.
- Wassererschliessung : das Anwesen ist an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe angeschlossen. Absolute Beträge zu entrichteten Erschliessungskosten konnten nicht erreicht werden.

Es wurden damit alle anrechenbaren Erschliessungskostenbeiträge entrichtet. Das Grundstück ist demnach voll erschlossen und erschliessungsbeitragsfrei (ebf).

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

Bebautes Grundstück in Satzungsgebietslage (Innenbereich), in voll erschlossenem Zustand.

Baugenehmigungen:

Von der Gemeinde Weiding wurden Auszüge aus folgenden Baugesuchen übergeben:

- Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage; genehmigt am 03.01.1992
- Überdachung der Garageneinfahrt, Anbau einer Aussentreppe; genehmigt am 30.12.2016

Das Wohnhaus und die Garage wurden, soweit von aussen beurteilbar, plankonform errichtet.

¹ KAG - Kommunalabgabengesetz

2.1.2 Lagemerkmale

Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

Ort:

Das Pfarrdorf Dalking befindet sich ca. 1,5 km nordwestlich der Ortschaft Weiding im Chambtal des Landkreises Cham in der Oberpfalz. Der Ort ist seit der Gebietsreform 1978 der politischen Gemeinde Weiding zugeordnet.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südlichen Ortskernrand von Dalking.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !



Verkehrslage:

Dalking kann von der Bundesstrasse B20 Cham - Furth i. W. aus Richtung Weiding über die Kreisstrasse Weiding - Gleissenberg angefahren werden. In Cham (ca. 9 km) besteht Anschluss an die Bundesstrasse 85 Cham - Passau. Der nächstgelegene Autobahnanschluss zur A3 - Passau - Regensburg besteht in Steinach in ca. 45 km Entfernung. Bahnanschluss besteht in Weiding in ca. 3 km Entfernung an die Bahnlinie der Oberpfalzbahn Cham - Furth i. W.

Das Bewertungsgrundstück liegt direkt östlich an der Pfarrer-Lukas-Strasse, die als Kreisstrasse CHA 9 Richtung Gleissenberg weiterführt.

Das Bewertungsgrundstück wird ausschliesslich von der Ortsstrasse -Lindenweg- aus erschlossen.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !

Struktur:

Die Umgebung von Dalking ist von der Land- und Forstwirtschaft im Chambtal geprägt. Im nahen Weiding sind einige mittelständische Betriebe und Kleinbetriebe angesiedelt. Im Ort Dalking und dem gemeindlichen Hauptort Weiding sind fast alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden, die einen zeitgemässen Lebensstandard gewährleisten. Der Tourismus spielt in der Landgemeinde Weiding keine Rolle im wirtschaftlichen Geschehen. Wirtschaftlicher und kultureller Anziehungspunkt sind die nahen Städte Cham und Furth im Wald.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !

Gemeindedaten:

Gemeinde Weiding	2018	2021	2022
Einwohner	2.510	2.472	2.454
Bestand an Wohngebäuden	770	786	799
Wohnungsbestand insgesamt	1.116	1.137	1.154
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	331	339	340

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

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:

Örtliche Erhebungen sind für die kleine Gemeinde Weiding erst seit 2009 bekannt. Die aktuellen Daten prognostizieren eine, für die gesamte ostbayerische Region zutreffende Abwanderung und die schleichende Überalterung in Weiding. Die Region um Weiding 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 Weiding:

Bevölkerung insgesamt	2019	2.433
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	2.450
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	2.430
Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		-2,0
unter 18-Jährige		-3,1
18- bis 40-Jährige		-18,2
40- bis 65-Jährige		-17,4
65-Jährige und Ältere		56,6
Durchschnittsalter in Jahren	2019	44,1
	2033	47,5
Jugendquotient	2019	27,7
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	31,3
Altenquotient	2019	28,2
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	53,4
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht	2019	55,9
erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2033	84,7
Billetter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter)	2019	-0,8
Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2033	-1,0

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

Lagequalität:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Einmündungsbereich des Lindenweg in die grössere Kreisstrasse zur B20 und in Richtung Gleissenberg. Die Wohnqualität wird durch die Lärmimmissionen aus der stark frequentierten Kreisstrasse gemindert. Durch die vorhandene Bebauung in der 1.Reihe an der Strasse ist eine gemischte Nutzung vorrangig sinnvoll.

Vorhandene Wertmerkmale:

- | | |
|-------------------------------|---|
| Grundstückslage | <ul style="list-style-type: none">- direkte Ecklage an stark frequentierter Staatsstrasse und an der einmündenden Ortsstrasse- leichte Nordosthanglage- flächige Bebauung |
| Grundstücksbebauung | <ul style="list-style-type: none">- Wohnhaus E + D mit 2 Wohnungen, voll unterkellert, DG voll ausgebaut, Massivbau, Bj. 1992, Krüppelwalmdach, Gegengiebelanbau, Betonpfannendeckung- grosse Garage, E+D, voll unterkellert, DG ausgebaut, Massivbau, Bj. 1992, Krüppelwalmdach, Betonpfannendeckung- an Garage angebautes Vordach und Aussentreppe- individuell gestaltete Aussenanlagen- GRZ Bestand: 0,33- GFZ Bestand: 0,66 |
| Bebauung/Nutzung der Umgebung | <ul style="list-style-type: none">- Wohnbebauung nach Süden anschliessend- Feuerwehrhaus im Norden- gemischt genutzte Bebauungen im Osten- grösseres Wohnanwesen weiter westlich |
| Erschliessung | <ul style="list-style-type: none">- Zufahrt und Zugang aus Norden vom -Lindenweg-- Kanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz- Wasseranschluss an überörtliches Versorgungsnetz- Stromanschluss an überörtliches Netz über Erdleitung- Telekommunikationsanschluss über Erdleitung |

Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück hat fast einen dreieckigen Grundstückszuschnitt. Das Urgelände fällt leicht nach Nordosten ab. Das grosse Wohngebäude mit der nach Osten angebauten Garage ist mittig im Grundstück platziert. Die wenigen Freiflächen um die Gebäude sind individuell gestaltet und mit Sockelmauern und Bepflanzungen umlaufend eingezäunt

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

W – O – Richtung : ca. 35 m
N – S – Richtung : ca. 30 m

Grundstücksgrösse : 716 m² laut Grundbuch und Liegenschaftskataster

→ siehe Anlagen 2 + 3 + Bilder 1 - 9 !

2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.2.1 Allgemeines

Die vorgefundenen Gebäude, Wohnhaus und Garagenanbau, konnten nur von aussen besichtigt werden. Entsprechend den Baugenehmigungsunterlagen wurden beide Gebäude ca. 1992 errichtet. Etwa ab 2016 wurde die Garagenzufahrtsüberdachung und die Aussentreppe an der Ostseite der Garage ins DG angebaut.

2.2.2 Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde bereits als Zweifamilienwohngebäude konzipiert und errichtet. Beide abgeschlossene Wohnungen wurden geschossweise fast grundrisslich gleich aufgeteilt. Das abgeschlossene Treppenhaus mittig an der Ostseite mit Zugang im EG verbindet die 3 Ebenen untereinander. Jeweils eine mittige Diele erschliesst alle umliegend angeordneten Räume. Die Wohnräume orientieren sich jeweils nach Süden, die Schlafräume nach Norden. Jedes Geschoss beherbergt jeweils eine 4-Zimmerwohnung. Der DG - Wohnung sind 2 Kragbalkone nach Süden und Norden vorangestellt. Die EG-Wohnung verfügt über eine grosse Terrasse nach Süden.

—> Wohnungsaufteilungen siehe Anlagen 4 - 6 !

Im Kellergeschoss waren 3 grosse Kellerräume, der Heizraum mit anschliessendem Öllageraum und ein Holzlagerraum mit Kachelofen eingeplant. Zu 2 Kellerräumen unter der Garage bestehen Zugänge von einem Kellerraum im Wohnhaus aus.

Wärmeschutz:

Ein Energieausweis/-berechnung liegt für das Wohngebäude nicht vor. Die Bauweise lässt jedoch erkennen, dass diese den Wärmeschutzstandards zum Zeitpunkt seiner Errichtung (WSCHVO 1990) entsprochen hat. Dieser weist jedoch für eine künftige Wohnnutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemässen Energieverbrauch ein starkes Defizit auf.

Schallschutz:

Nachweise zum Schallschutz liegen nicht vor. Entsprechende Einbauten, z. B. Schallschutzfenster entlang Kreisstrasse konnten nicht festgestellt werden.

Technische Daten Wohnhaus:

Geschosshöhen	:	KG	:	lt. Plan: ca. 2,70 m
		EG	:	lt. Plan: ca. 2,95 m
		DG	:	lt. Plan: ca. 2,80 m
Wohnfläche gesamt	:	255,60 m ²	-	siehe Anlage 8
Bruttogrundfläche	:	539,19 m ²	-	siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	:	ca. 1.604 m ³	-	siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	:	70 Jahre	-	Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	40 Jahre	nach der	Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter

Bauteilbeschreibung Wohnhaus:

Es können nur die von aussen feststellbare Bauteilgestaltungen beschrieben werden.

Aussenwände	Mauerwerk verputzt d= ca. 41 cm
Innenwände	lt. Plan: Mauerwerk verputzt, d= ca. 14 - 28 cm
Geschossdecken	lt. Plan: ü. KG + EG: Massivdecken ü. DG: Holzbalkendecke
Geschosstreppen	lt. Plan: 2 x ¼-gewendelte Massivtreppen
Dachform / -konstruktion	Krüppelwalmdach mit ca. 30 ° Dachneigung / Holz-Pfetten- Dachstuhl mit Zwischensparrendämmung
Dachdeckung	Betonpfannendeckung auf Lattung mit Unterdeckung, vermoost
Kamine/Kaminköpfe	lt. Plan: 2 x Systembauteilkamine / verblecht
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz / -bekleidung	mineralischer Putz, gestrichen / DG-Aussenseiten mit Holz- N+F-Bekleidung, lasiert
Fensterelemente	KS-fenster mit Isolierverglasung, holzfarben, Ziersprossen FB aussen: Natursteinbänke
Sonnenschutz	Wandeinbaurolladenkästen mit KS-Rolläden
Türe	Haustüre als Hartholzstocktürelement, farbig beschichtet, Iso- lierglasfelder
Heizung	lt. Plan: Öl-Zentralheizung / 3x1.500 l Öltanks in öldichter Raumwanne

→ siehe Bilder 1 - 9 und Anlagen 4 - 6 !

2.2.3 Garage

Die eingeschossige Garage wurde mit dem Wohnhaus ca. 1992 errichtet. Der Garagenraum konnte von aussen eingesehen werden. Der in Massivbauweise errichtete Garagenanbau an das Wohnhaus ist voll unterkellert und mit einem augenscheinlich ausgebauten Dachraum aufgebaut. Dieser Dachraum hat mit der nachträglich angebrachten Stahltreppe einen Zugang von aussen. Der DG-Raum und die Kellerräume konnten nicht eingesehen werden. Das 4,50 m breite Zufahrtstor gibt den Platz für 2 knappe Garagenstellplätze frei. Die Instandhaltung ist augenscheinlich ausreichend.

Technische Daten Garage:

Geschosshöhen	: KG: lt. Plan: ca, 2,70 m EG: ca. 3,00 m DG: lt. Plan: 2,80 m
Nutzfläche	: Garage EG: ca. 48,7 m ²
Bruttogrundfläche	: 170,27 m ² - siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	: 473 m ³ - siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	: 70 Jahre - Massivbauweise wie Wohnhaus
Restnutzungsdauer	: 35 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter

Bauteilbeschreibung Garage:

Aussenwände	lt. Plan: Mauerwerk verputzt d= ca. 28 cm gesamt
Decken	lt. Plan: ü. KG + EG: Massivdecken ü. DG: Holzbalkendecke
Geschosstreppe	Stahlprofilstreppe mit Zwischenpodesten
Dachform / -konstruktion	Krüppelwalmdach mit ca. 30 ° Dachneigung/ Holz-Pfetten-Dachstuhl
Dachdeckung	Betonpfannendeckung auf Lattung, vermoost auf Unterdeckung
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz / -bekleidung	mineralischer Putz, gestrichen / DG-Aussenseiten mit Holz-N+F-Bekleidung, lasiert
Fenster	KS-fenster mit Isolierverglasung, holzfarben, Ziersprossen
Bodenbelag	Garage: KS-Riffelplattenauflage
Tor	Garage: Blech/LM-Deckensektionaltor mit E-Antrieb, ungedämmt
Elektro	Garage: nutzungsorientierte einfache Ausstattung

→ siehe Bilder 1 - 9 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.

Es können nur die von aussen erkennbaren Mängel und Schäden aufgelistet werden.

Wohnhaus:

- Reinigen der stark vermoosten Dachflächen
→ siehe Bilder 1 - 6
- ständiger erhöhter Aufwand für Instandhaltung des grossen, ca. 30 Jahre alten Gebäudes ohne Modernisierungen über die üblichen Schönheitsreparaturen hinaus bezogen auf eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren abgezinster jährlicher Betrag von 2.000,- € bei 4% Zins

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Wohnhaus insgesamt	=	5.500 €
---	---	----------------

Garage:

- Reinigen der stark vermoosten Dachflächen

Baumängel und Schäden - Garage - insgesamt	=	500 €
--	---	--------------

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - insgesamt	=	6.000 €
--	---	----------------

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.

Wohnhaus:

- Giebel-Kragbalkon nach Norden mit Stb.-Kragplatte, Holzgeländer mit durchlaufendem Blumenkasten, lasiert
→ siehe Bilder 2 + 3 + 8
- Giebel-Kragbalkon nach Süden mit Stb.-Kragplatte, Holzgeländer mit durchlaufendem Blumenkasten, lasiert
→ siehe Bilder 1 + 5
- Vordach nördlich an Garage mit Holztragkonstruktion, Betonpfannendeckung mit Unterdeckung, Holzteile lasiert - überdachte Fläche ca. 30 m²
→ siehe Bilder 2 + 6
- Vordach südlich am Wohnhaus mit Holztragkonstruktion, Betonpfannendeckung (Bereich war nur eingeschränkt einsehbar)
→ siehe Bild 5

Besondere Bauteile Wohnhaus - gesamt = **7.000 €**

Garage:

- Aussenaufgangstreppe als Stahlpodesttreppe mit Stahlprofilträgergestüt, Gitterstufen und beidseitigen Rohr-/Stäbchengeländer, alle Teile verzinkt
→ siehe Bilder 4 + 6 + 7

Besondere Bauteile Garage - gesamt = **3.000 €**

Besondere Bauteile - insgesamt = **10.000 €**

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.

Die Aussenflächen um die Gebäude wurden sehr individuell gestaltet. Es konnten auch nicht alle Aussenflächen eingesehen werden. Für die einzelnen Aussenflächenbereiche werden frei geschätzte Vorbehaltsbeträge berücksichtigt, die preisbezogen eine ortsübliche Gestaltung repräsentieren.

Fl.Nr. 53/7 - Gemarkung Dalking:

- Zufahrt Garage aus Norden, geneigt mit Betonpflasterbelag - ca. 70 m²
→ siehe Bild 6
- Gartenwand entlang Nordostgrenze zur Strasse mit Mauersockel und Pfeilern als Betonwerksteinmauerwerk, ca. 2,5 m hohe Thujenhecke als Hinterpflanzung - sichtbare Sockelhöhen ca. 60 - 80 cm, Pfeilerhöhen bis 2,00 m - ca. 28 lfm
→ siehe Bilder 2 + 4 + 6
- Eingangsstufe an Otseite Wohnhaus mit Cottobelag, b/l/h= 90/350/15 cm
- individuell gestaltete Vorgartenflächen nach Norden und Westen mit
 - Gartensockelwand entlang Nord- und Westgrenze mit Pfeilern als Betonwerkstein-sichtmauerwerk, sichtbare Sockelhöhe von 40 -140 cm
 - nördliche Gartenfläche mit Zierkiesstreifen mit beidseiten Einfassungen, Begleithecken geschnitten (Buxbaum mit Schädlingsbefall), Zierteich mit Pagodenbrunnen, Betonring ø 2,50 m, Wasseraufbereitungsanlage in Betonschacht (Funktion nicht geprüft), Zierbäumen und -sträuchern
 - Betonplattenbelag nördlich und westlich am Wohnhaus mit Einfassungen, abgesenkt
 - Zierbrunnen im Westen ohne Wasser Betonring ø 1,50 m
 - Betonwand an Südwestecke b= 15 cm, h= 2,00 m

→ siehe Bilder 1 - 3 + 8 + 9

Zeitwert als Vorbehaltsbetrag: 8.000,- €

- individuell gestaltete Vorgartenflächen nach Osten und Süden mit
 - Gebäudeeinfassung Garage und Wohnhaus mit Betonpflaster mit Einzeilereinfassung, abgesenkt
 - Gartenhaus, b/l/h= ca. 3,05/3,05/2,30 m, Wandbekleidungen + Zeltdach mit Bitumenschindeln
 - Mülltonnenecke mit Rohbetonbodenplatte
 - Buxbaumbegleithecken geschnitten
 - grosse Terrassenfläche südlich Wohnhaus mit verfugtem Natursteinpflasterbelag und Längsrinne (Bereich war nur eingeschränkt einsehbar)
 - Holz-Sichtschutzelemente entlang Südgrenze mit 3 Obstspalierbäumen

Zeitwert als Vorbehaltsbetrag: 6.000,- €

- sonstige Bepflanzung auf dem Grundstück mit wenigen grösseren Laubbäumen und Koniferen
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
 - Kanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz
 - Anschluss an überörtliches Trinkwassernetz
 - Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz - Erdleitung

Zeitwert der Aussenanlagen - gesamt = **26.500 €**

Dies entspricht ca. 5,5 % des nicht marktangepassten Gebäudesachwertes.

3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes - Fl.Nr. 53/7 Gemarkung Dalking

3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

In der Bundesrepublik Deutschland sind die normierten Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) in der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung¹ geregelt. Die einzelnen Verfahren sind nach der Art der zu bewertenden Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehende Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis/-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 – Vergleichswertrichtlinie² 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 – Ertragswertrichtlinie³ 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 Erträge⁴ 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 – Sachwertrichtlinie⁵, 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 2 Wohnung kann das Bewertungsobjekt zwar vorrangig als Sachwertobjekt eingestuft werden. Die Vermietung einer Wohnung ist derzeit gegeben, so dass der Ertragswert auch eine Wertaussage vorgeben kann. Beide Werte werden untersucht und gewichtet zur Verkehrswertableitung herangezogen.

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

² VW – RL – Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014

³ EW – RL – Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015

⁴ für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbare m²-Mieten, auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen, wie Mietspiegel, örtliche Presse, Maklerauskünfte oder eigene Erfahrungswerte.

⁵ SW – RL – Sachwertrichtlinie in der Fassung vom 05.09.2012

3.2 Bodenwert

Allgemeine Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwerte:

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

Bodenrichtwert zum 01.01.2022:

Gemeinde: **Weiding**

Bodenrichtwert-Nr.	Gemarkung	BRW - Zone	Bodenrichtwert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungs-zustand	Erschliessung
1740011	Dalking	Dalking	50,00	gemischte Bauflächen	baureifes Land (B)	ebf erschliessungs- beitragsfrei

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.

Vergleichspreise:

Die Gemeindeverwaltung Weiding teilte mit, dass in Dalking im Innenbereich des Ortes derzeit keine Kaufpreise von gemischt genutzten, bzw. Wohnbaugrundstücken bekannt sind. Im neu ausgewiesenen Wohnbaugebiet in Dalking werden derzeit unbebaute Grundstücke mit 75,- €/m², einschliesslich den Erschliessungskostenvorauszahlungen gezahlt.

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.

Der Bodenrichtwert muss jedoch noch in Bezug auf den Wertermittlungsstichtag, die Lage des Bewertungsgrundstückes im Ort, die Grundstücksgrösse und den vorhandenen Grundstücksbelastungen angepasst werden.

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	50,00 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2022 bis 11.10.2023	7% =	3,50 €/m ²
• Lageanpassung: Lage an Strasseneinmündung - leicht erhöhte Immissionen	3% = -	1,50 €/m ²
• Grundstücksgrösse - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
<hr/>		
abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung	=	52,00 €/m ²
	gerundet =	52,00 €/m ²

Objektbezogene Bodenwertverhältnisse:

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

Der angepasste Bodenrichtwert stellt den Bodenpreis eines unbebauten Grundstückes in einem bestimmten Bereich im Richtwertgebiet, einschliesslich Erschliessungskosten, dar. Bei der Bodenpreisfindung für die Grundstücksfläche sind deshalb noch Merkmale zu berücksichtigen, die der abgeleitete Bodenrichtwert nicht berücksichtigt. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem üblichen Bewertungsrahmen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Nutzungseinschränkung, hier: vorhandene Bebauung : bis - 5 %

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

Objektbezogene Anpassungen:

Bodenpreis Grundstücksfläche:

• abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung	=	52,00 €/m ²
• Abschlag wegen bestehender Bebauung	4% = -	2,08 €/m ²
<hr/>		
Bodenpreis Grundstücksfläche	=	49,92 €/m ²
gerundet	=	<u>50,00 €/m²</u>

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr. 53/7 - Gemarkung Dalking:	716 m ² x	50,00 €/m ²	=	35.800 €
			=	35.800 €
	gerundet		=	<u>35.800 €</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: **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 III. Quartal 2023: **178,3 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 = **40 Jahre**
- Garage: GND = 70 Jahre / RND = **35 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:

Berechnung nicht dargestellt !

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Berechnung nicht dargestellt !

Berechnung nicht dargestellt !

Sachwert Garage

Berechnung nicht dargestellt !

Zusammenstellung der Sachwerte:

Fl.Nr. 53/7 - Gemarkung Dalking:

Wohnhaus	=	398.300 €
Garage / Geräteraum	=	83.500 €
<hr/>		
Wert der baulichen Anlagen	=	481.800 €
Zeitwert der Aussenanlagen	siehe Ziff. 2.3 =	26.500 €
<hr/>		
Zwischensumme	=	508.300 €
Bodenwert Fl.Nr. 53/7 - Gemarkung Dalking	siehe Ziff. 3.2 =	35.800 €
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert	=	<u>544.100 €</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 60 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 **0,81**.

Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:

vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung	=	544.100 €
• aus Grundstücksmarktberichten 2020 des Gutachterausschusses abgeleitete mittlere Sachwertfaktoren für den Landkreis Cham mit Stadt Cham für freistehende EFH und ZFH aus 60 Kauffällen aus 2019 - 2020	=	0,81
<hr/>		
daraus sachverständig abgeleiteter Sachwertfaktor	=	0,81
<hr/>		
vorläufiger, marktangepasster Sachwert	=	442.666 €
	gerundet =	442.700 €

In der Fachliteratur werden Marktanpassungsfaktoren bezogen auf bestimmte Immobilienarten und Regionen bekannt gegeben. Sprengnetter¹ 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,- €/m² und einem vorläufigen Sachwert von ca. 544.000,- € ein Sachwertfaktor von ca. 0,72 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 Innerortslage (Dorf)-** lässt ein 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.

¹ 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:

<u>Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet</u>	=	<u>442.700 €</u>
abzüglich		
• Baumängel und Schäden	siehe Ziff. 2.2.4 = -	6.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.5 =	10.000 €
	<u>Zwischensumme</u>	<u>446.700 €</u>
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- gängige Wohnimmobilie (+)		
- Lage an stark frequentierter Strasse - Ecklage (-)		
- beengte Lage auf dem Grundstück (-)		
- Erweiterungsfläche im DG über Garage (+)		
- individuelle und nicht mehrzeitgemässe Gebäudearchitektur und Gartengestaltung (-)		
- baujahresgemäss negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wärmeschutzstandard des beheizten Gebäudes, z.B. geringe Aussenwanddämmqualität, leicht überalterte Fenstertechnik/-verglasungen, Dachdämmung mit geringer Wärmeschutzqualität, fehlende oder nicht ausreichende Dämmung gegen Erdreich, fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes mit erneuerbare Energien, etc., in Bezug auf die geltende gesetzlichen Vorgaben - GEG/ENEV (-)		
<u>daraus abgeleiteter Zuschlag:</u>	<u>446.700 € x 5%</u>	<u>22.335 €</u>
	=	469.035 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet	=	<u>469.000 €</u>

Die positiven Merkmale überwiegen beim Bewertungsobjekt und werden sachgerecht mit einem Zuschlag von 5% eingerechnet.

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 Wertermittlungsstichtag, 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 augenscheinlich zur Eigennutzung und zur Vermietung der 2.abgeschlossenen Wohnung konzipiert und wird derzeit entsprechend genutzt. Die Abgeschlossenheit beider Wohnungen lässt eine Vermietung einer, oder auch beider Wohnungen zu. Dieser Ertragsaspekt ist mit der Berechnung des Ertragswertes zu untersuchen.

Bestandsmieten / Ortsübliche Mieten:

Die 4-Zimmerwohnung im Dachgeschoss wird derzeit mit einer Kaltmiete von 750,- €/Monat vermietet. Die EG-Wohnung wird vom Eigentümer bewohnt. 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 m² Wohnfläche 150,- bis 300,- €/Monat
- Wohnungen mit 75 - 100 m² Wohnfläche 250,- bis 450,- €/Monat
- Wohnungen mit 100 - 125 m² Wohnfläche 350,- bis 750,- €/Monat
- Wohnungen mit 125 - 150 m² Wohnfläche 450,- bis 800,- €/Monat
- Wohnungen mit mehr als 150 m² Wohnfläche 750,- und mehr €/Monat

Für die DG-Wohnung erscheint der derzeitige Mietzins leicht überhöht. Für die EG-Wohnung mit Gartenzugang erscheint eine Kaltmiete von mind. 850,- €/Monat als ortsüblich angemessen. 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 ¹ – Restnutzungsdauer 20 - 39 Jahre : 27%
- Einfamilienwohnhausgrundstücke ² – Restnutzungsdauer < 20 Jahre : 27%

Für Wohngebäude werden in der BelWertV ³ 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 in Bezug auf die RND des Sachwertes bei Vermietung gemindert mit 35 Jahren angenommen.

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

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

³ BelWertV – Beleihungswertverordnung vom 12.05.2006, zuletzt geändert am 16.09.2009

Berechnung nicht dargestellt !

Vorläufiger Ertragswert gerundet = **331.500 €**

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 können jedoch den Ertragswert beeinflussen.

Beim Bewertungsobjekt heben sich jedoch die positiven und die negativen Merkmale gegenseitig auf.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert - gerundet	=	331.500 €
abzgl. Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände	s.Ziff. 2.2.4 = -	6.000 €
zzgl. Besondere Bauteile	s.Ziff. 2.2.5 =	10.000 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	=	335.500 €

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 ZVG¹ wird auf den „Grundstückswert“ Bezug genommen, der dem Verkehrswert gleichgesetzt wird. Da Rechte und Belastungen im Zwangsversteigerungsverfahren ausserhalb dieser Verkehrswertermittlung ermittelt werden ist der nachfolgend festgestellte Verkehrswert als „unbelasteter Verkehrswert“ anzusehen.

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

Ableitung:

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	=	469.000 €
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert	s.Ziff. 3.4	=	335.500 €

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.

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

Ableitung Verkehrswert:

Akzeptanzstufen		Wertung der Akzeptanz	
ohne Akzeptanz	0%		
geringe Akzeptanz	25%		
ausgeglichene Akzeptanz	50%	ausgeglichene Akzeptanz	50%
hohe Akzeptanz	75%		
vollständige Akzeptanz	100%		
		Gewichtung	= 50%
Marktangepasster Verkehrswert aus Sachwert		siehe Ziff. 3.3	= 469.000 €
Marktangepasster Verkehrswert aus Ertragswert		siehe Ziff. 3.4	= 335.500 €
Differenz Sachwert zu Ertragswert		ca. 28%	= 133.500 €
Akzeptanz des Risikos aus der Differenz von Sachwert zu Ertragswert = angepasster Verkehrswert aus Sachwert			
		$335.500 + (133.500 \times 50\%)$	= 402.250 €
Daraus abgeleiteter Verkehrswert		gerundet	= 402.000 €

Äusserer Augenschein:

Die nicht mögliche Besichtigung der Innenbereiche beider Gebäude und die eingeschränkte Einsicht von aussen in die Aussenflächen birgt ein Bewertungsrisiko. Dieses Risiko wird in der Bewertungspraxis sachverständig in einer Spanne von 5% bis 20% des ermittelten Verkehrswertes als Abschlag festgestellt und eingerechnet. Beim Bewertungsobjekt wird ein geringes Bewertungsrisiko von 5% angenommen.

ermittelter Verkehrswert	=	402.000 €
abzüglich Abschlag wegen Bewertung nach äusserem Augenschein		
$402.000 \text{ €} \times 5\%$	=	-20.100 €
Verkehrswert - nach äusserem Augenschein -	=	381.900 €
	gerundet	= 382.000 €

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 Zubehörteile aufgelistet, die anlässlich der Ortseinsicht als solche eindeutig erkannt, bzw. angegeben wurden.

Vor Ort konnten keine derartigen Gegenstände festgestellt werden.

3.7 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes für den 11.10.2023
- nach äusserem Augenschein - mit

Fl.Nr. 53/7 - Gemarkung Dalking:			
Dalking - Pfarrer-Lukas-Str. 16 / 93 495 Weidung	=		382.000 €
i.W. : dreihundertzweiundachtzig Tausend EURO			
Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:			
	Bodenwert	=	35.800 €
	Gebäudewert	=	346.200 €
	gesamt	=	382.000 €

xxxxxxxxxx, 19.12.2023

Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

Die in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (hier: Anordnung Zwangsvollstreckung, Grundschuld) 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 Wertermittlungsstichtag 11.10.2023, also ca. 7 Monate nach Ende der 4.Welle dieser weltweiten Corona-Krise, erstattet. Die Auswirkungen dieser bisher einzigartigen Krise auf den Immobilienmarkt ist noch nicht absehbar, aber noch erkennbar feststellbar. Der festgestellte Verkehrswert spiegelt deshalb den Marktwert, ohne Einfluss der Coronakrise, 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.

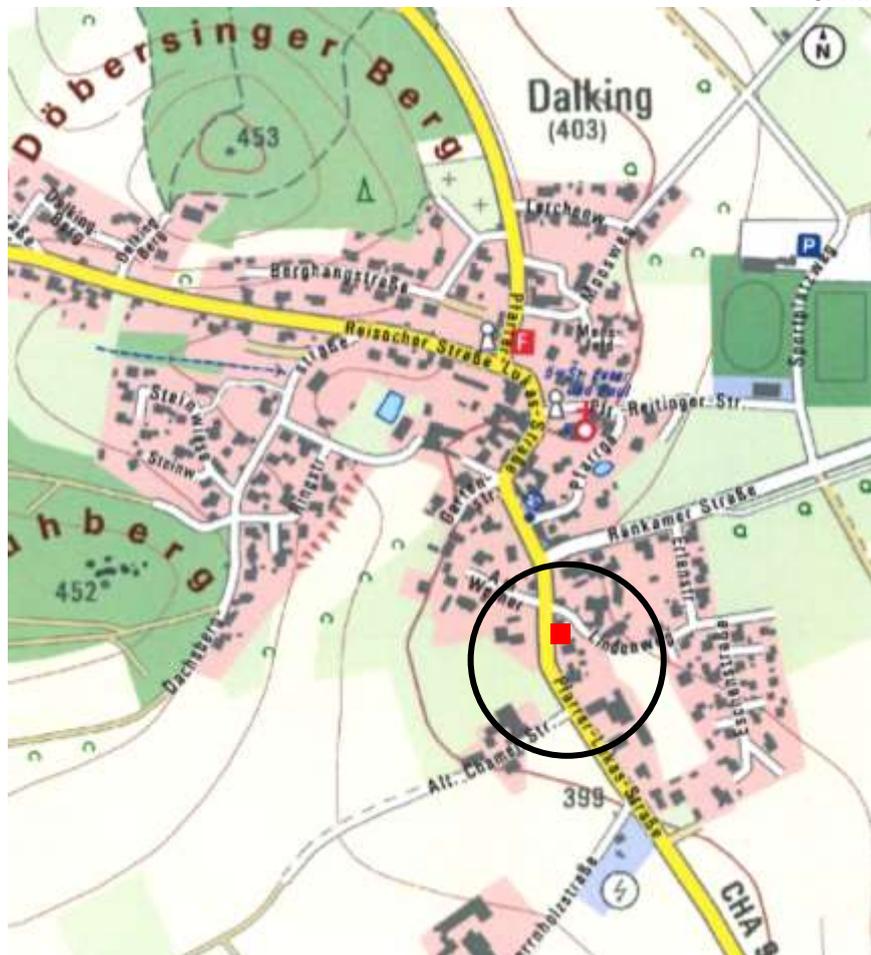
Anlage 1

Auszug Strassenkarte
o. M.



© LVG Bayern

Ortsplan Dalking
o. M.



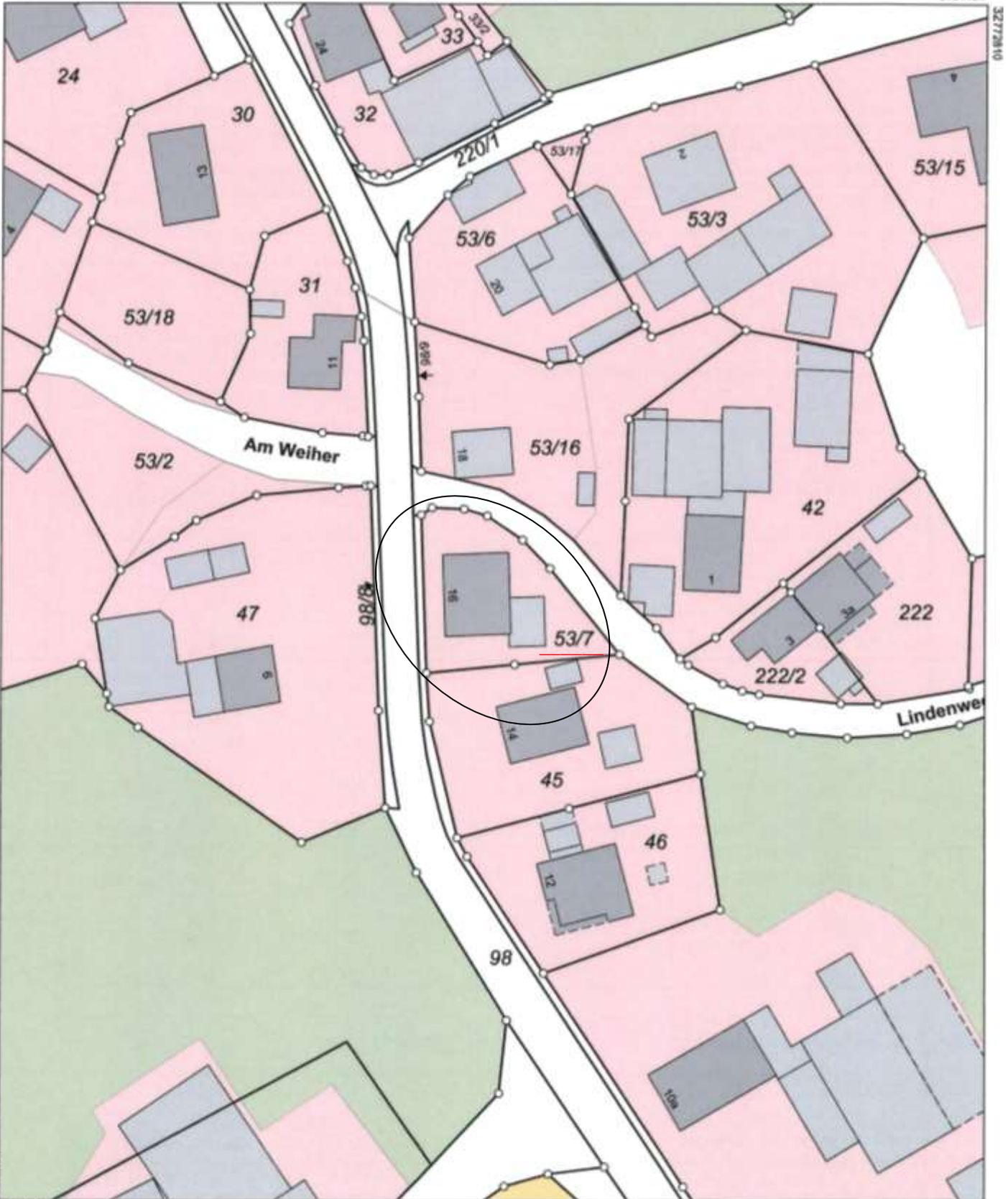
© LVG Bayern

Anlage 2
Lageplan M ≈ 1:1000

Erstellt am 14.09.2023

Flurstück: 53/7
Gemarkung: Dalking

Gemeinde: Weiding
Landkreis: Cham
Bezirk: Oberpfalz



Maßstab 1:1000

Anlage 3

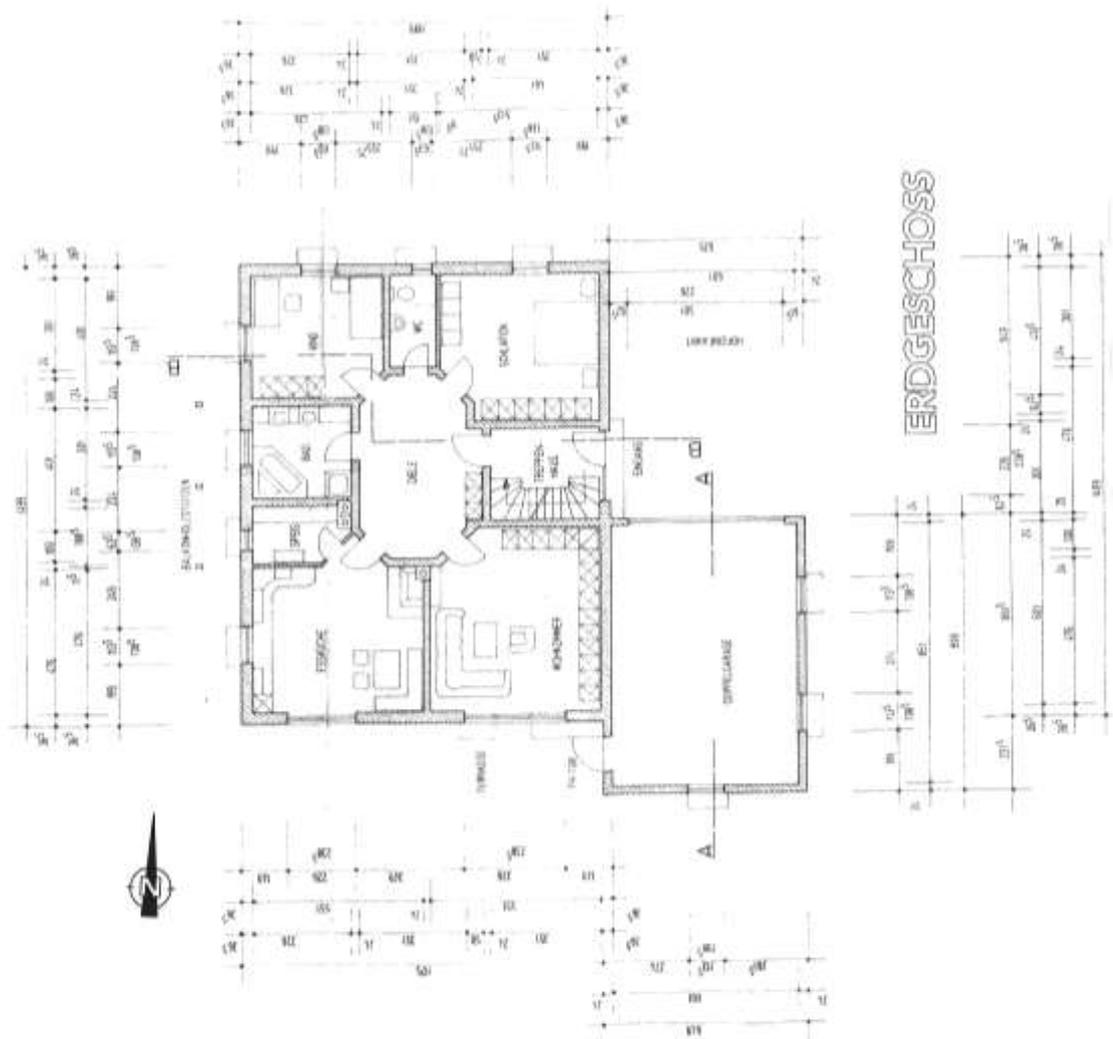
Luftbild
o. M.



0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 13.09.2023 13:45
<https://v.bayern.de/NWy8g>

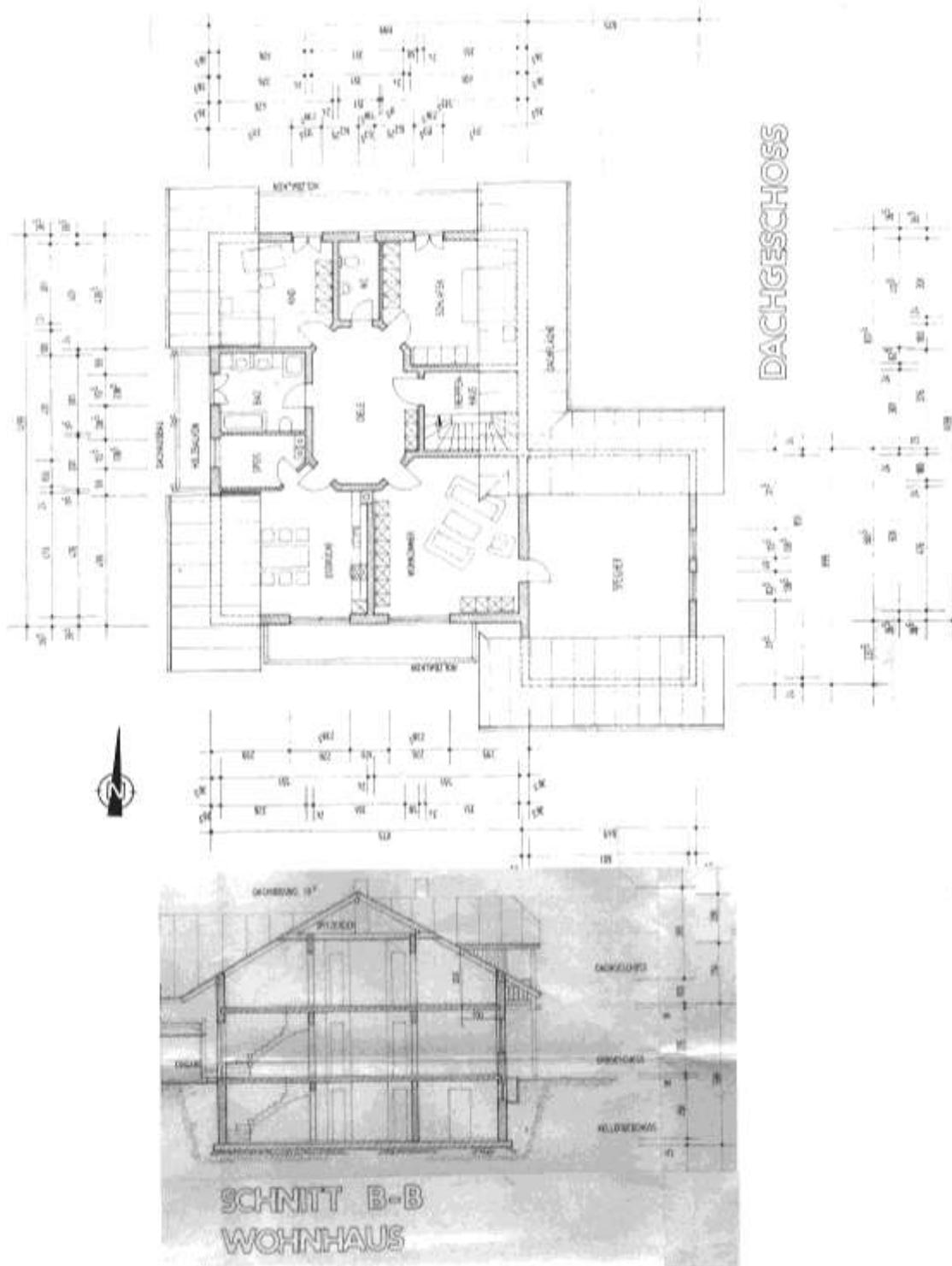
Anlage 4

Auszug aus Eingabeplan von 1992 - Grundriss EG
o. M.



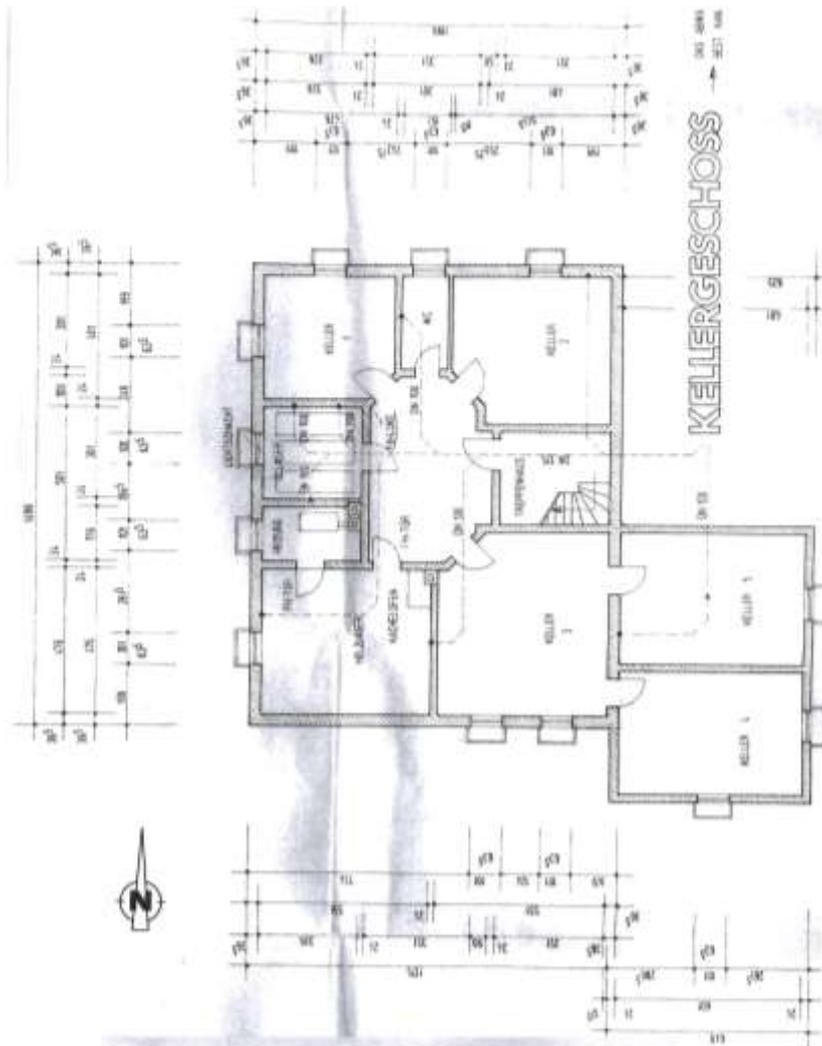
Anlage 5

Auszug aus Eingabeplan von 1992 - Grundriss DG + Schnitt
o. M.



Anlage 6

Auszug aus Eingabeplan von 1992 - Grundriss KG + Schnitt
o. M.



Anlage 7

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

Berechnung nicht dargestellt !

Anlage 8

Ermittlung der Wohnflächen

Berechnung nicht dargestellt !

Bildtafel

Bild 1:
Ansicht Anwesen
von Südwesten



Bild 2:
Ansicht Wohnhaus
+ Zufahrt Garage
von Osten



Bild 3:
Ansicht Anwesen
von Norden



Bildtafel

Bild 4:
Ansicht Anwesen
von Osten



Bild 5:
Ansicht Anwesen
von Süden



Bild 6:
Ansicht Garage von
Norden



Bildtafel

Bild 7:
Ansicht östlicher
Gartenteil von
Nordwesten



Bild 8:
Ansicht nördlicher
Gartenteil von
Norden



Bild 9:
Ansicht nördlicher
Gartenteil von
Westen

