

An das
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3
93 049 Regensburg

26.08.2024

Ihr Aktenzeichen : **1K 100/23**
Mein Aktenzeichen :

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des unbelasteten Grundstückes
Fl.Nr. 98 - Gemarkung Chamerau
Am Kalvarienberg 1a / 93 466 Chamerau



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 12.06.2024 mit:

Am Kalvarienberg 1a 93 466 Chamerau	402.000 €
Zeitwert Bewegliche Gegenstände	0 €

Dieses Gutachten umfasst 58 Seiten, einschliesslich
8 Anlagen und 13 Bildtafeln.
4. Fertigung

Gutachtenersteller:

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



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück in Mischgebiets-/Dorfgebietslage in Chamerau, Landkreis Cham /Opf., bebaut mit/genutzt als: • Grosses Wohnhaus mit 1 Wohnung, E + D, teilunterkellert, Massivbau, Bj. ca. 1974, Massivbdecken, versetzte Pultdächer mit Holz-Brettbinderdachstuhl, Ziegelpfannendeckung, Ausstattungsstandard ca. 1995 • an Südostecke an das Wohnhaus angebaute Schwimmbadhalle, eigeschossig, Massivbau, Bj. ca. 1974, Holz-Brettbinder Pultdachstuhl, Ziegelpfannendeckung - Ausstattungsstandard ca. 1995 • grosse Terrassenfläche nach Süden vor dem Wohnhaus mit Holzdielenbelag • 4 zusammengestellte Stb. Fertigteilgaragen westlich Wohnhaus Bj. ca. 2015, Zufahrt talseitig im Süden, Flachdach • bergseitige Zufahrt mit steiler Abfahrt auf EG-Niveau im Westen mit Zufahrtstor und Pflasterbelag • dicht verbuschte Hangflächen nach Süden und auffälliges Gartenhaus im Südosten, Pfeiler/Brettzaun entlang Nord- und Nordostgrenze		
Wertermittlungsstichtag	12.06.2024		
Ortstermin/Qualitätsstichtag	12.06.2024		
Abschluss der Recherchen	26.08.2024		
Nutzung der Gebäude/Baujahr	Wohnhaus mit 1 Wohnung	ca. 1974	
	Schwimmbad	ca. 1974	
	Garagen - 4 Stellplätze	ca. 2015	
Wohnfläche	Wohnhaus - gesamt	m ²	314,3
Nutzfläche	Schwimmbad	m ²	94,6
	Garagen	m ²	ca. 63
Bruttogrundflächen	Wohnhaus	m ²	657,1
	Schwimmbad	m ²	109,4
	Garagen	m ²	72,3
Bruttorauminhalt	Wohnhaus	m ³	1.950
	Schwimmbad	m ³	435
	Garagen	m ³	181
Grundstücksgrösse	m ²	1.876	
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten	€/m ²	52,70/18,00	
Bodenwert absolut	€	71.900	
Bauschäden, Mängel und Ausbaurückstände	€	47.000	
Zeitwert Besondere Bauteile	€	7.000	
Zeitwert der Aussenanlagen	€	55.000	
Marktangepasster Sachwert	€	463.300	
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-61.165	
Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert - gerundet	€	402.000	
aus Sachwert abgeleiteter Verkehrswert	€	402.000	
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€	0	

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2	
Inhaltsverzeichnis	3	
1 Vorbemerkungen		Verwendete Abkürzungen;:
1.1 Auftraggeber	4	Allgemein :
1.2 Gutachtenszweck	4	Fl.Nr. = Flurstücknummer
1.3 Bewertungsobjekt	4	BBPL = Bebauungsplan
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag	4	FLNPL = Flächennutzungsplan
1.5 Wertermittlungsstichtag	4	BauNVO = Baunutz.verordnung
1.6 Unterlagen	4	BauGB = Baugesetzbuch
1.7 Bewohner / Nutzer	5	ebp = erschliessungs- beitragspflichtig
		ebf = erschliessungs- beitragsfrei
		z.Zt. = zur Zeit
		tlw. = teilweise
		n.A. = nach Angabe
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes		Zu Baubeschreibungen :
Fl.Nr. 98 - Gemarkung Chamerau		Whs = Wohnhaus
2.1. Grundstücksmerkmale		KG = Kellergeschoss
2.1.1 Rechtliche Merkmale	6	EG = Erdgeschoss
2.1.2 Lagemerkmale	9	OG = Obergeschoss
2.1.3 Lage- und Grundstücksmerkmale	11	DG = Dachgeschoss
2.1.4 Grundstücksbeschreibung	11	TH = Treppenhaus
2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung		HWR = Hauswirtschaftsraum
2.2.1 Wohnhaus	12	Flez = Hausflur
2.2.2 Schwimmbad	14	kW = Kilowatt
2.2.3 Garagen	16	HWC = Hänge-WC
2.2.4 Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände	17	BW = Badewanne
2.2.5 Besondere Bauteile	18	HWB = Handwaschbecken
2.3 Aussenanlagen	19	WT = Waschtisch
2.4 Nutzungsperspektive	20	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
3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes		
Fl.Nr. 98 - Gemarkung Chamerau		
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	21	
3.2 Bodenwert	22	
3.3 Sachwert	25	
3.4 Ertragswert	33	
3.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert	34	
3.6 Bewegliche Gegenstände	35	
3.7 Verkehrswert	35	
3.8 Grundbuchrechtliche Belastungen	36	
Anlagen		
1 Auszug Landkarte / Auszug Ortsplan	38	
2 Lageplan M=1:1000	39	
3 Luftbild	40	
4 Übersicht Grundriss EG	41	
5 Übersicht Grundrisse OG	42	
6 Übersicht Grundrisse KG + Schnitte	43	
7 Berechnung BGF / BRI	44	
8 Berechnung Wohnflächen	45	
Bildtafeln	46 - 58	

1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -
Augustenstr. 3, 93 049 Regensburg
Az: **1K 100/23**
- 1.2 Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung im Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:
- Bebautes Grundstück in Mischgebiets-/Dorfgebietslage in Chamerau, Landkreis Cham /Opf., bebaut mit/genutzt als:

 - Grosses Wohnhaus mit 1 Wohnung, E + D, teilunterkellert, Massivbau, Bj. ca. 1974, Massivbdecken, versetzte Pultdächer mit Holz-Brettbinderdachstuhl, Ziegelpfannendeckung, Ausstattungsstandard ca. 1995
 - an Südostecke an das Wohnhaus angebaute Schwimmbadhalle, eingeschossig, Massivbau, Bj. ca. 1974, Holz-Brettbinder Pultdachstuhl, Ziegelpfannendeckung - Ausstattungsstandard ca. 1995
 - grosse Terrassenfläche nach Süden vor dem Wohnhaus mit Holzdielenbelag
 - 4 zusammengestellte Stb. Fertigteilgaragen westlich Wohnhaus Bj. ca. 2015, Zufahrt talseitig im Süden, Flachdach
 - bergseitige Zufahrt mit steiler Abfahrt auf EG-Niveau im Westen mit Zufahrtstor und Pflasterbelag
 - dicht verbuschte Hangflächen nach Süden und auffälliges Gartenhaus im Südosten, Pfeiler/Brettzaun entlang Nord- und Nordostgrenze
- 1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 12.06.2024 im Beisein eines Vertreters der Eigentümergemeinschaft statt.
Es konnten alle Innenräume, ausser den Dachkonstruktionsräumen, und alle Freiflächen eingesehen werden.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und ist zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **12.06.2024**
Ende der Recherchen: 26.08.2024
- 1.6 Unterlagen** : Vom Auftraggeber wurden mit der Beauftragung folgende Unterlagen übergeben:
- Grundbuchabschrift : vom 13.09.2023
- Es wurden vom Gutachtenverfasser folgende Unterlagen angefordert, bzw. Informationen eingeholt:
- Grundbuchabschrift : vom 21.05.2024
 - Lageplan M 1:1000 : vom 13.05.2024
 - Auszug Liegenschaftskataster : vom 13.05.2024
 - Bodenrichtwerte Landkreis Cham : zum 01.01.2022

noch Unterlagen:

- Bodenrichtwert- und Kaufpreisauskünfte
des Gutachterausschusses des
Landkreises Cham : vom 21.06.2024
- Auskünfte der Gemeinde Chamerau : vom 06.06.2024
- Kopie URNr. 382/1993 Notariat Kötzing : vom 26.04.1993
- Internet-Recherche : vom 26.08.2024
- Örtliches Aufmass : vom 12.06.2024

1.7 Bewohner / Nutzer

: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das gesamte Wohnanwesen augenscheinlich seit mehreren Jahren unbewohnt aber noch überwiegend möbliert.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Chamerau, Blatt 1666.

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	1
Gemarkung	Chamerau
Flurst.	98
Wirtschaftsart und Lage	Am Kalvarienberg 1a; Gebäude- und Freifläche
Grösse	1.876 m ²

Erste Abteilung:

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

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	1
Lasten und Beschränkungen	Baubeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 103/2; gemäss Bewilligung vom 26.04.1993; Gleichrang mit Abt. II/Nr. 2: eingetragen am 26.05.1993.
zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	2
Lasten und Beschränkungen	Baubeschränkung für den Freistaat Bayern; gemäss Bewilligung vom 26.04.1993; Gleichrang mit Abt. II/1: eingetragen am 26.05.1993.
zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	3
Lasten und Beschränkungen	Gartentorbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 98/1; gemäss Bewilligung vom 17.10.2002; eingetragen am 24.10.2002.
zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	5
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- , Az: 1K 100/23); eingetragen am 13.09.2023.

Dritte Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	keine Einträge
-------------------	----------------

Katasterangaben:

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

Fl.Nr.	:	98
Gemarkung	:	Chamerau
Lage	:	Am Kalvarienberg 1a
Fläche	:	1.876 m ²
Tatsächliche Nutzung	:	1.876 m ² Wohnbaufläche
Bodenschätzung	:	Flurstück nicht geschätzt
Eigentümer	:	wie Grundbuch, Abt. I

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich in Chamerau liegt, nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Chamerau, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als MI/MD-Mischgebiet Dorf nach § 6 BauNVO¹ definiert.

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück richtet sich demnach nach § 34 BauGB² - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Die Art und der Umfang der Bebauung orientieren sich hierbei an der bestehenden, umgebenden Bebauung und dem Vorhandensein einer geordneten Erschliessung.

Erschliessungen /-beiträge:

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Chamerau 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:	für die verkehrstechnische Erschliessung über die Erschliessungsstrasse -Am Kalvarienberg- wurden bisher keine Beiträge erhoben.
Kanalerschliessung :	für den Anschluss an den örtlichen Kanal wurden auf die Gesamtgrundstücksfläche umgerechnet anrechenbar 4.05 €/m ² Grundstücksfläche entrichtet.
Wasserschliessung :	die erhobenen Erschliessungsbeiträge wurden entrichtet. Absolute Zahlen zu den pauschalen Altbeiträgen konnten nicht erreicht werden.

Das Grundstück kann deshalb als abgabenrechtlich (ebf) und technisch als voll erschlossen angesehen werden.

Folgende Grundstücksqualität ist für die Fl.Nr. 154/5 festzustellen:

Bebautes Grundstück in Mischgebiets-/Dorfgebietsfläche, in voll erschlossenem Zustand.

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

² BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 16.07.2021

¹ KAG - Kommunalabgabengesetz

Baugenehmigungen:

Von der Gemeinde Chamerau konnten keine Baugenehmigungsunterlagen übermittelt werden. Vom Vertreter der Eigentümergemeinschaft wurde folgende Unterlage vorgelegt:

- Neubau eines Wohnhauses – genehmigt am 17.04.1973
(Die Schwimmbadhalle wurde mitbeantragt und mitgenehmigt)

Zu den Garagen konnten keine Genehmigungsunterlagen gefunden werden. Die Bewertung unterstellt die Genehmigungsfähigkeit dieser Gebäude.

Altlasten / Denkmalschutz, Biotope, Hochwasser:

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

2.1.2 Lagemerkmale

Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

Ort:

Die kleinflächige Gemeinde Chamerau befindet sich mittig im Landkreis Cham /Opf., an einer weiten Schleife des Regenflusses. Der Ort ist urkundlich seit 1180 n.Chr. als Sitz eines Adelsgeschlechtes bekannt. Der Burgsitz ist nicht mehr vorhanden. Der Ort wird durch den Regen geteilt. Der grösser südöstliche Ortsteil stellt den „Wohnteil“ des Ortes dar. Der kleinere nördliche Ortsteil mit Kirche und anschliessender Brücke steigt stark nach Norden an. Der Gemeinde Chamerau sind insgesamt 20 Ortsteile und Weiler zugeordnet.

Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Ortsteil zwischen Bundesstrasse im Norden und den Regen talseitig im Süden.



→ siehe Anlagen 1 - 3 !

Verkehrslage:

Chamerau wird überörtlich mit der Bundesstrasse B85 Cham-Passau erschlossen, die nördlich vom Ort verläuft. Die nächstgelegene Stadt Cham liegt 10 km nördlich von Chamerau. Es bestehen zusätzlich zahlreiche Verbindungen über Kreis- und Gemeindestrassen zu den umliegenden Dörfern und Weilern. Der nächstgelegene Autobahnanschluss zur A3 Passau - Regensburg in ca. 44 km Entfernung. Bahnanschluss besteht direkt in Chamerau zur Oberpfalzbahn Cham – Bad Kötzing.

Das Bewertungsgrundstück wird von der B85 aus über die Erschliessungsstrasse -Am Kalvarienberg- aus bergseitig erschlossen, die parallel zur Bundesstrasse verläuft.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !

Struktur:

Die Umgebung von Chamerau ist von der Land- und Forstwirtschaft in der topographisch leicht bewegten Landschaft geprägt. In Chamerau sind einige kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Wirtschaftlicher und kultureller Anziehungspunkt ist jedoch die nahe Stadt Cham. Es sind noch fast alle Infrastruktureinrichtungen in Chamerau vorhanden, die einen zeitgemässen Lebensstandard gewährleisten.

Gemeindedaten:

Gemeinde Chamerau	2018	2021	2022
Einwohner	2.625	2.583	2.575
Bestand an Wohngebäuden	820	833	840
Wohnungsbestand insgesamt	1.272	1.291	1.303
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	412	418	421
Angebote Gästebetten	101	87	87
Anzahl Übernachtungen	11.720	8.747	9.371

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:

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

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Gemeinde Chamerau:

Bevölkerung insgesamt	2019	2.589
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	2.540
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	2.480

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in %	
insgesamt	-4,1
unter 18-Jährige	-0,1
18- bis 40-Jährige	-17,6
40- bis 65-Jährige	-12,3
65-Jährige und Ältere	22,2

Durchschnittsalter in Jahren	2019	45,5
	2033	47,5

Jugendquotient	2019	27,9
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	32,8

Altenquotient	2019	36,7
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2033	52,7

Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht	2019	64,6
erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2033	85,4

Billete-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 erhöht an dem steilen Nordufer des Regen mit Aussicht auf das südliche Regental.

Die Höhenlage mit der Aussicht machen den Lagenachteil aufgrund der steilen Abfahrt von der bergseitigen Erschliessung und die Nähe der Bundesstrasse wett.

2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten

Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	- erhöhte Lage mit Aussicht ins Regental - grosse Hanggrundstücksfläche - bergseitige Erschliessung - starke Südhanglage
Grundstücksbebauung	- Wohnhaus E+D mit versetzten Pultdächern und grosser Terrasse nach Süden, bergseitiger Hangabfangung mit Stützwand - nach Südosten an das Wohnhaus angebaute Schwimmbadhalle, E, Pultdach - 4 zusammengestellte Stb. Fertigteilgaragen westlich vom Wohnhaus - steile befestigte Zufahrt vom Norden - gestaltete Aussenanlagen mit auffälligem Gartenhaus im Südosten und stark verwildertem Bewuchs
Bebauung/Nutzung der Umgebung	- Gasthof/Pension direkt nach Westen anschliessend - Wohnbebauung im Osten - Gewerbehalle talseits im Süden
Erschliessung	- Zugang und Zufahrt aus Norden von -Am Kalvarienberg- - Ortsstrasse entlang Nord- und Nordostgrenze zur talseitigen Regenstrasse - Kanalanschluss an gemeindliches - Wasseranschluss an gemeindliches Leitungsnetz - Stromanschluss an überörtlichen Stromversorgungsnetz

2.1.4 Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück hat einen unregelmässigen, in West-Ost-Richtung langgezogenen Grundstückszuschnitt. Es weist eine starke Südhanglage auf. Die nördliche und nordöstliche Grenze bildet den Wegrand der schmalen Verbindungsstrasse von der bergseitigen Strasse -Am Kalvarienberg- zur talseitigen Regenstrasse.

Die etwa mittig im Grundstück errichteten Gebäude -Wohnhaus/Schwimmbad- wurden mittels bergseitigen Geländestützmauern und talseitigen Aufschüttungen auf ein Nutzniveau ausgerichtet. Die Zufahrt aus Norden ist im Westen auf das EG-Niveau angelegt und deshalb sehr steil. Die vier zusammengestellten Garagen liegen zwischen Zufahrt und Wohnhaus und werden aus Richtung Süden angefahren. Im südöstlichen Bereich besteht ein auffälliges Gartenhaus. Der südliche Böschungsrand und der südöstliche Grundstücksteil sind gärtnerisch angelegt und mit Verbindungswegen ausgebildet, aber sehr stark verwildert eingewachsen.

Das Grundstück ist fast umlaufend eingezäunt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N – S – Richtung : ca. 32 m
W– O – Richtung : ca. 80 m

Grundstücksgrösse : 1.876 m² laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

→ siehe Anlagen 2 - 6 + Bilder 1 – 17 !

2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.2.1 Wohnhaus

Entsprechend den zugänglichen Informationsquellen (Baugenehmigungsunterlagen, Angaben des Vertreters der Ebengemeinschaft, Angaben der Gemeinde, etc.) wurde das Wohnhaus mit dem Schwimmbadanbau im Jahr 1973 errichtet und 1974 bezogen. In dem grosszügig angelegten Wohnhaus ist eine Wohnung eingerichtet. Das Wohnhaus wurde zweigeschossig in Massivbauweise mit überstehendem Obergeschoss und mit Teilunterkellerung ausgeführt. Versetzte Pultdächer überdecken das grosse Obergeschoss.

Der Eingang zum Wohnhaus im **Erdgeschoss** wurde zurückgesetzt in der Nordostecke angelegt. Von der grossen TH-Diele ist der Wohnraum im Süden, das Gäste-WC im Osten und die Küche im Westen zugänglich. Der grosse Wohnraum mit dem anschliessenden Arbeitsbereich ist dachoffen ausgebildet. Das Esszimmer, der Hauswirtschaftsraum und die Speis sind anschliessend im Westen angeordnet. Vom Hauswirtschaftsraum aus besteht ein Aussenzugang. Ein zusätzlicher Zugang zum Arbeitsbereich besteht vom Windfang im Schwimmbadanbau.

Das **Obergeschoss** ist über die grosse Podesttreppe aus dem EG erschlossen. Ein breiter, zum Wohnraum im EG offener Galerieflur gibt die Zugänge für die Schlafbereiche frei.

Das grosse Schlafzimmer im Westen mit vorgelagerter Terrasse und anschliessendem Ankleidezimmer hat einen internen Zugang zum Bad im Norden. Zwei Gästezimmer mit gemeinsamer Dusche mit WC sind im Osten eingerichtet. Zum Dachraum über dem Schwimmbadanbau besteht ein schmaler Flur. Der Balkon im Südwesten wurde augenscheinlich nachträglich mit einer Überdachung versehen und die Seiten geschlossen.

Das **Kellergeschoss** nimmt die östlichen 2/3 der Grundfläche des EG ein und beinhaltet neben den Technikräumen im Osten 2 grosse Kellerräume und ein abgetrenntes Holzlager. Im südlichen grossen Hobbykeller wurde die Schüre für den Warmluftofen im EG installiert. Im Heizraum wurde die Schwimmbadtechnik integriert.

→ Raumaufteilung siehe Anlagen 4 - 6 !

Wärmeschutz:

Es liegt kein Energieausweis / -berechnung für das Wohngebäude vor. Ausser dem Fens-
tertausch der Fenster im EG und OG wurden keine erkennbaren energetischen Verbesserungen festgestellt. Die Heiztechnik stammt augenscheinlich aus dem Jahr 1991 und ist damit überaltert. Für eine künftige Wohnnutzung reicht der vorhandene Wärmedämmstandard nicht aus. Von einer deutlichen Verbesserung der Gebäudehülle und der Gebäudetechnik muss künftig ausgegangen werden, um einen zeitgemässen Wohnkomfort mit zeitgerechten Energieverbräuchen zu erreichen.

Gebäudeunterhalt:

Ein geordneter Gebäudeunterhalt findet augenscheinlich seit ca. 3 Jahren nicht mehr statt. Die mittlerweile erkennbaren Instandhaltungsrückstände und Egalisierungsmassnahmen nach dem Rohrbruch im OG und der sanierten Undichtigkeit im Balkonbereich/Esszimmer stehen für eine künftige Nutzung direkt an. Nachbesserungen bei der Gebäudehülle (restliche Holzfenster, Dachdämmung, Ergänzung Wärmennergieversorgung aus erneuerbaren Energiequellen, etc.) sind notwendig, um die mittlerweile gesetzlich geltenden Vorgaben zu erreichen.

Barrierefreiheit:

Das Wohngebäude ist allgemein als barrierefrei erreichbar einzustufen. Lediglich die steile Zufahrt widerspricht dieser Klassifizierung.

Brandschutz:

Ein Brandschutzkonzept für das Gesamtanwesen liegt nicht vor. Das Wohnhaus ist aufgrund seiner Grösse der Gebäudeklasse 3 zuzuordnen. Bekannte Brandschutzanforderungen daraus an den baulichen Brandschutz sind, ohne genauere Prüfung, erfüllt. Besondere brandschutzrelevante Einbauten konnten nicht festgestellt werden.

Schallschutz:

Ein Schallschutzkonzept für das Gesamtanwesen liegt nicht vor. Es können Schallschutzanforderungen aufgrund der Nähe des Wohnhauses an der Bundesstrasse bestehen. Besondere schallschutzrelevante Einbauten, z.B. Schallschutzfenster in den der Bundesstrasse zugewandten Wohn- und Schlafraumfenster, konnten vor Ort nicht festgestellt werden.

Technische Daten Wohnhaus:

Lichte Raumhöhen /			
Geschosshöhen	:	KG	: ca. 2,30 m / 2,55 m
		EG	: ca. 2,65 - 5,65 m / 2,80 m
		OG	: ca. 2,70 m / 3,20 m
Wohnfläche gesamt	:	314,30 m ²	- siehe Anlage 8
Bruttogrundfläche	:	657,11 m ²	- siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	:	1.950m ³	- siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre	- Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	33 Jahre	nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend den durchgeführten Modernisierungsmassnahmen und dem Gebäudealter als modifizierte Restnutzungsdauer

Bauteilbeschreibung Wohnhaus:

Aussenwände	Mauerwerk verputzt, d= 33 - 40 cm gesamt / KG: Stb.- Wände
Innenwände	Mauerwerk verputzt, d= 11,5 - 24 cm roh
Geschossdecken	Stb.- Massivdecken
Geschosstreppen	Stb - Massivhalbpodesttreppen mit Textil- u. Travertinsteinbelägen, gestalteten Holzgeländern
Dachform /	Pulldächer mit ca. 12 ° Dachneigung / Holz-Brettfachwerkbinder
-konstruktion	mit rauer Holzschalung und Unterdeckung
Dachdeckung	Ziegel-Flachdachpfannendeckung, vermoost
Kamine/Kaminköpfe	gemauert / verblecht
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz /	mineralischer Aussenputz, gestrichen / Giebel- und Stirnflächen
-bekleidung	der Pulldächer mit Holzbekleidung, kräftig farbig gestrichen
Deckenbekleidungen	Dachdecken in dachoffenen Bereichen mit Holz N+F-bekleidung weiss gestrichen und farbig abgesetzten Sparrenbalkenplatten, waagrechte Decken als GK-Decken gestrichen, tlw. gerissen
	EG + KG: geputzte Decken
Wandbeläge	Bäder + WCs: Fliesen h= 1,40 bis raumhoch
Fensterelemente	tlw. Kunststoff-Fensterelemente, weiss mit 2-fach-Verglasung, Bj. 2010, tlw. Holzfenster mit Isolierverglasung, Bj. 2013
	Kellergitterfenster, einfach verglast
Bodenbeläge	KG: Estrich-, Textil- und Travertinsteinbeläge
	EG: Travertin- und PVC-Beläge
	OG: Textil- und Steinzeugbeläge
Türen	Innentüren alt, furniert, glatt in Holztürzargen, nachträglich gestrichen, tlw. defekt, im KG Stahlzargen, gestrichen
	Haustüre: Holztürelement aufgedoppelt

noch Bauteilbeschreibung:

Heizung	Öl-Zentralheizung mit WW-Bereitung Brenner Bj. 1991, aussenfühlergesteuert, in 2024 positiv geprüft / 350 l - WW-Standboiler / ca. 19.000 l Blecheinschweisstank Bj. 1973 in öldichter Raumwanne / Rippen- und Flachheizkörper mit Thermostaten + Warmluftofen im EG mit Schüre im KG (Feststoff)
Elektro	wohnungsnutzungsorientierte Ausstattung / Türsprechanlage und Alarmanlage – n. A. defekt
Sanitär	Bad OG: freistehende Oval-Bw., weiss / HWC, weiss, u.P. Spülkasten / Hänge-Bidet, weiss, EHM / Doppel WT, weiss, EHM / Eck-Du. eingemauert, weiss, EHM, Glas-TW, Klappsitz / Röhrenhandtuchtrockner-HK – Ausbau ca. in 2010 → siehe Bild 21 Du.-WC Gäste – OG: HWC, weiss, u.P. Spülkasten / WT, weiss, EHM / Du. weiss, eingemauert, ohne TW, EHM – Ausbau ca. 1990 → siehe Bild 22 WC-EG: HWC, weiss, u.P. Spülkasten / WT weiss, EHM Küche: Sanitäranschlüsse HWR + Heizung: Ausgussbecken mit Sanitäranschlüssen

2.2.2 Schwimmbad

An der Südostecke des Wohnhauses ist die eingeschossige Schwimmbadhalle angebaut. Das eingeschossige Gebäude ist analog dem Wohnhaus in Massivbauweise und mit einem Pultdach gedeckt errichtet. Das Gebäude wurde ebenfalls im Jahr 1974 errichtet.

An der Anbindestelle zum Wohnhaus im **Erdgeschoss** ist ein kleiner Windfang mit Aussenzugang und Zugang zum Wohnhaus vorgeschaltet. Von dem Windfang ist ein Abstellraum zugänglich. An die Schwimmhalle, die von Westen und Süden belichtet wird, schliessen entlang der Nordseite ein Abstellraum, eine stirnseitig offene Dusche, ein WC und ein Saunaraum mit eingepasster Holzsauna an. Das WC und die Dusche wurden augenscheinlich im letzten Jahrzehnt neu ausgestattet.

Das Schwimmbecken hat Nutzmasse b/l/t = ca. 7,85/3,90/1,20 m. Die Schwimmbadtechnik ist im Heizraum im KG des Wohnhauses installiert. Eine Funktionsprüfung konnte nicht durchgeführt werden. Informationen zur Schwimmbadtechnik konnten nicht erreicht werden.

→ Raumaufteilung siehe Anlagen 4 - 6 !

Wärmeschutz:

Es liegt kein Energieausweis / -berechnung für das Wohn- und das Schwimmbadgebäude vor. Ein Fenstertausch fand offensichtlich noch nicht statt. In der Schwimmhalle ist ein Klimagerät vorhanden, dessen Funktion ebenfalls nicht geprüft werden konnte.

Gebäudeunterhalt:

Ein geordneter Gebäudeunterhalt findet augenscheinlich seit ca. 3 Jahren nicht mehr statt. Es sind mittlerweile leichte Instandhaltungsrückstände erkennbar.

Barrierefreiheit:

Das Schwimmbad ist barrierefrei vom Wohnhaus erreichbar.

Brandschutz:

Ein Brandschutzkonzept für das Gesamtanwesen liegt nicht vor. Brandschutzanforderungen an den baulichen Brandschutz können im Bereich des beiden zusammengebauten Gebäuden, Wohnhaus und Schwimmbad, bestehen. Besondere brandschutzrelevante Einbauten konnten nicht festgestellt werden.

Technische Daten Schwimmbad:

Lichte Raumhöhen /	
Geschosshöhen	: EG : ca. 2,70 m / 3,20 m
Nutzfläche gesamt	: 94,60 m ² - siehe Anlage 8
Bruttogrundfläche	: 109,38 m ² - siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	: 435 m ³ - siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	: 70 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	: 25 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend den durchgeführten Modernisierungsmassnahmen und dem Gebäudealter

Bauteilbeschreibung Schwimmbad:

Aussenwände	Mauerwerk verputzt, d= 40 cm gesamt
Innenwände	Mauerwerk verputzt, d= 11,5 cm roh
Boden/Becken	lt. Plan: Stb.- Massivbodenplatte / Stb. Becken
Dachform /	Pulldach mit ca. 12 ° Dachneigung / Holz-Brettfachwerkbinder
-konstruktion	mit rauer Holzschalung und Unterdeckung
Dachdeckung	Ziegel-Flachdachpfannendeckung, vermoost
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz /	mineralischer Aussenputz, gestrichen / Giebel- und Stirnflächen
-bekleidung	der Pulldächer mit Holzbekleidung, kräftig farbig gestrichen
Deckenbekleidungen	Holz N+F- Bekleidung EG + KG: geputzte Decken
Wandbeläge	Du. + WCs: Fliesen h= 1,40 bis raumhoch
Fensterelemente	Holz-Schiebefensterelemente / Festverglasung mit Isolierverglasung, alt
Bodenbeläge	Travertinstein- und Steinzeugbeläge
Türen	Innentüren, furniert, glatt in Holztürzargen
	Haustüre: Holztürelement aufgedoppelt
Heizung	Anbindung an Öl-Zentralheizung mit WW-Bereitung im Wohnhaus / Bodenschacht-Heizkonvektor
Elektro	nutzungsorientierte Ausstattung
	Dusche: Boden mit Schlitzrinne / Duschgarnitur
	→ siehe Bild 32
	WC: HWC, weiss, u.P. Spülkasten / WT, weiss, EHM
	→ siehe Bild 33

2.2.3 Garagen

Nach Angabe wurden im Jahr 2015 zwischen der Auffahrt zur Strasse und dem Wohnhaus 4 zusammengestellte Stb. Fertigteilgaragen errichtet. Die Zufahrt besteht aus Süden, zwei Stellplätze sind jeweils hintereinander nutzbar. Die 4 Garagen stellen innen einen gemeinsamen Raum dar.

→ Raumaufteilung siehe Anlagen 4 - 6 !

Gebäudeunterhalt:

Der Gebäudeunterhalt ist aufgrund des geringen Alters ausreichend.

Technische Daten Garagen:

Lichte Raumhöhen /	
Geschosshöhen	: EG : ca. 2,30 m / 2,50 m
Bruttogrundfläche	: 72,30 m² - siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	: 181 m³ - siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	: 60 Jahre - Fertigteilgaragen
Restnutzungsdauer	: 50 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend und dem Gebäudealter

Bauteilbeschreibung Garagen:

Tragkonstruktion	Stb. Fertigteilgaragen mit ca. 12 cm Aussenwand-/Deckenstärke mit fertig beschichteten Innen- und Aussenflächen
Innenwände	mit internen Öffnungen
Boden	Betonpflaster
Dachform / -konstruktion	Flachdach mit Abdichtung und Bekiesung
Blechteile	beschichtetes Blech
Fenster	2 KS-Fenster mit Isolierverglasung
Türen	2 KS-Türen, gedämmt
Tore	2 Deckensektionaltore
Elektro	nutzungsorientierte Ausstattung

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.

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

Beim Wohnhaus wurden ausgetrocknete Hausschwammbereiche festgestellt, die aufgrund der Durchnässung von Böden und Wänden aus einem Rohrbruch entstanden sind. Es wird, ohne genauer Untersuchung, unterstellt, dass keine weitere Hausschwammbelastung besteht, da die sichtbaren Mycelbereiche vollständig ausgetrocknet waren.

→ siehe Bild 23 !

Wohnhaus:

- Egalisieren der Sanierungsarbeiten bei Rohrbruch iim Gästebad im OG mit Wassereindringsschäden im Decken- und Wandbereich im EG in Dielen/TH Erneuerung der Beläge und Beschichtungen - Vorbehaltsbetrag: 6.000,- €
→ siehe Bilder 22 + 23
- Ertüchtigen aller noch nicht getauschten Fensterelemente zum Erreichen der Dichtigkeit und zu einem vertretbaren Heizenergieverbrauch
- Ergänzen der Dachdämmung, z.B. Innendämmung oder Aufdachdämmung zum Erreichen des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdämmwertes
Vorbehaltsbetrag: 28.000,- €
→ siehe Bilder 21 + 22

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Wohnhaus	=	36.000 €
---	---	-----------------

Schwimmbad:

- Ergänzen der Dachdämmung, z.B. Innendämmung oder Aufdachdämmung zum Erreichen des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdämmwertes
Vorbehaltsbetrag: 11.000,- €

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Schwimmbad	=	11.000 €
---	---	-----------------

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - insgesmt	=	47.000 €
---	---	-----------------

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:

- Warmluftofen im Wohnbereich im EG mit 3 gekachelten Wandseiten, Holzofenbank an 3 Sieten, Schüre im KG - Funktion nicht geprüft
→ siehe Bilder 24 + 31
- Einbau-Wandregal /-schrank entlang Nordseite Wohnraum mit offenen und geschlossenen Regalsegmenten, Holzlichtoberflächen ünfachmännisch beschichtet
→ siehe Bilder 24 + 27
- Blumenfenster im Esszimmer im EG mit Pflanztrogt mit Travertinabdeckung
→ siehe Bild 25
- 2 Wandmarkisen an Südseite vor Wohnraum und Arbeitszimmer, stark abgewittert
Funktion nicht geprüft
→ siehe Bild 9
- Installierte Überwachungs- und Alarmanlage - n.A. defekt

Besondere Bauteile Wohnhaus - gesamt	= <u>7.000 €</u>
--------------------------------------	------------------

2.3 Aussenanlagen

Es wird der Zeitwert der baulichen Aussenanlagen ermittelt. Die Gesamtsumme der Zeitwerte wird im Sachwertverfahren eingerechnet. Im Vergleichs- und Ertragswertverfahren sind die Aussenanlagen mit den Vergleichspreisen, bzw. den Mieten berücksichtigt. Zu den baulichen Aussenanlagen zählen auch untergeordnete Gebäude, wie Schuppen, Gartenhäuser, leichte Gewächshäuser, Remisen, kleine Scheunen, Unterstellen, etc.. Rückzubauende Gebäude werden mit Negativbeträgen eingerechnet. Bepflanzungen können nur Zeitwerte zugerechnet werden, wenn sie gärtnerisch angelegt wurden. Stark verwilderte Pflanzungen und Grünanlagen haben einen geringen Zeitwert, da die anstehenden Rekultivierungsarbeiten gegengerechnet werden müssen.

Fl.Nr.98 - Gemarkung Chamerau:

- Zufahrt und Zugang aus bergseitiger Nordwestecke des Grundstückes zur gut ein Geschoss tiefer liegenden EG-Ebene mit Zufahrt zu den Garagen aus Süden mit Betonsteinpflaster, tlw. stark geneigt, mit Einfassungen und Entwässerungseinbauten, stark bewachsen - ca. 340 m²
→ siehe Bilder 1 + 9 - 13
- Gestaltete Einfahrtstor /-türanlage mit 3 Metallpfosten, 24/21/150 cm, Metaldreh-
tür und Metallschiebetor mit Laufschiene und E-Antrieb, h= ca. 1,40m mit Loch-
blechausfachungen, Gesamtanlage beschichtet, funktionsfähig
→ siehe Bilder 1 + 3 + 11
- Zaunanlage entlang Nord- und Nordostgrenze von Einfahrtstor bis Grundstücksende
im Südosten mit abgetreppten Sockeln mit Bruchstein-Schichtenmauerwerk und
anlogen Zaunpfeilern, 40/60/160 cm, geschlämmt, Betonplattenabdeckungen, ge-
schlossene Brettzaunfelder, h = ca. 130 cm, gestrichen - ca. 86 lfm
→ siehe Bilder 2 - 5 + 7
- Wandscheibe mit Rundbogenzugangstüre in Südostecke mit Bruchstein-Schichten-
mauerwerk, h=ca. 2,80 m, b=ca. 40 cm, Mauerwerk geschlämmt, einfache Holztüre
→ siehe Bilder 7 + 17
- Bruchstein-Schichtenmauerwerk entlang Westgrenze, direkt an Nachbargebäude,
abgetrept, Betonplattenabdeckung, Sichtflächen geschlämmt, Wandhöhe bis 3,0 m
Wandstärke ca. 40 cm - ca. 20 lfm
→ siehe Bilder 10 + 12 + 13
- Geländestützwand in Südwestecke als Stb. Sichtwandfläche mit Betonplattenab-
deckung, b= ca. 25 cm, sichtbare Höhe bergseits ca. 90 - 125 m - ca. 17 lfm
→ siehe Bild 10
- Geländeabfangung westlich Garagen mit 6 Stb. Fertigteilstützwandteilen, begleiten-
der Betonrinne und Kiesstreifen entlang Garagenflachdachrändern
→ siehe Bilder 1 + 10
- Geländestützwand nördlich parallel zum Wohnhaus und abgewinkelt im Westen
hinter den Garagen, abgetrept, sichtbare Höhe talwärts ca. 60 - 235 cm, Sichtseiten
geputzt, stark eingewachsen - ca. 28 lfm
→ siehe Bilder 13 + 14
- Geräteschuppenüberdachung zwischen Geländestützwand und Garagen in Nordwest-
ecke mit Holzsparrenlage und Profilblechdeckung - ca. 12 m² Nutzfläche
→ siehe Bilder 1 + 14
- Betonplattenbelag westlich, nördlich und östlich Wohnhaus, stark eingewachsen, tlw.
uneben, Entwässerungsrinne entlang Garagen - ca. 125 m²
→ siehe Bilder 13 + 14
- Terrasse im Süden mit gerilltem Holzdielenbelag mit offenen Fugen, abgewittert, Zier-
steinfindling in Südwestecke - ca. 105 m²
→ siehe Bilder 9 + 12

noch Aussenanlagen Fl.Nr. 98 - Gemarkung Chamerau:

- Baufälliges Gartenhaus im Südosten mit leichtem Holztragwerk, Holzbekleidungen innen und aussen, starken Wasserschäden, mit starker Ameisenbesiedelung, Wellplattendeckung, erschwelter Abbruch wegen Ameisenbefall und erhöhte Recyclingkosten- Vorbehaltsbetrag: -6.000,- €
→ siehe Bild 16
- Wege- und Podestflächen mit Zwischenstufen vom Eingang Wohnhaus im Osten bis zum Gartenhaus/ Rundbogenzugang im Zaun im Südosten mit Waschbetonplatten-/ Natursteinbruchplattenbelägen, Waschbetonstufen mit Begleitwänden, niedrigen Bruchsteinwänden, ca. 2,20 m Wegbreite - Gesamtbereich sehr stark eingewachsen und überaltert - kein Zeitwert, da Rekultivierungs- und Wiederherstellungskosten höher
→ siehe Bilder 2 + 16 + 17
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit grossen Nadelbäumen, Einzelkoniferen, dichtem Stauden- und Sträucherbewuchs teilweise im Süden und im gesamten östlichen Bereich geringer Zeitwert, da Rekultivierungskosten höher
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
 - Kanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz
 - Anschluss an örtliches Trinkwassernetz
 - Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz - Erdleitung

Zeitwert der Aussenanlagen Fl.Nr. 98 Gemarkung Chamerau - gesamt = **55.000 €**

2.4 Nutzungsperspektive

Das grosse Wohngebäude wurde ursprünglich als grosszügig gestaltetes Einfamilienwohnhaus mit angebaute Schwimmbad konzipiert, errichtet und entsprechend genutzt. Die Wohnnutzung als Einfamilienwohnhaus kann auch künftig bestehen. Es ist aber auch denkbar, dass das gesamte Wohnanwesen aufgrund seiner exponierten Lage und dem grossen Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt wird.

3 Ermittlung des Verkehrswertes des unbelasteten Grundstückes Fl.Nr. 98 Gemarkung Chamerau

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 bzw. den Ergebnissen des/der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Abschließend sind gesondert zu berücksichtigen,

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

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

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

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

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

Verfahrenswahl:

Das grosszügig gestaltete Einfamilienhausgrundstück stellt ein typisches Sachwertobjekt dar, da fast ausschliesslich Eigennutzung unterstellt werden kann. Der Verkehrswert ist demnach vom Sachwert abzuleiten. Zur Überprüfung und Plausibilisierung kann der fiktive Ertragswert als Rückrechnung des Sachwertes ermittelt werden.

¹ ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021

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

2.3 Bodenwert

Allgemeine Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwerte:

In der Richtwertliste des Landkreises Cham sind in der Gemeinde Chamerau mehrere Richtwertgebiete aufgeführt. Zum angegebenen Zeitraum sind in der zutreffenden Bewertungszone -Chamerau 2- nachfolgender Bodenrichtwert, einschliesslich Erschliessungskosten nach BauGB und KAG, veröffentlicht.

Bodenrichtwert zum 01.01.2022:

Gemeinde:

Chamerau

Bodenrichtwert-Nr.	Gemarkung	BRW - Zone	Bodenrichtwert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungszustand	Erschliessung
1170002	Chamerau	Chamerau	60,00	gemischte Bauflächen	baureifes Land (B)	ebf erschliessungsbeitragsfrei

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

Vergleichspreise:

Die Gemeindeverwaltung Chamerau teilte mit, dass in Chamerau derzeit keine unbebauten gemischt genutzten Baugrundstücke zum Verkauf vorhanden sind, die im Eigentum der Gemeinde stehen.

Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Cham wurde aus einer Vorauswahl ein vergleichbarer Kaufpreis aus dem Richtwertgebiet mitgeteilt. Dieser wurde hinsichtlich Lage und Grösse angepasst.

Objektbezogene Bodenwertverhältnisse:

Der Bodenpreis für das Wohngrundstück in Mischgebiets-/Dorfgebietslage kann aus diesem beiden Wertansätzen abgeleitet werden.

Der Bodenrichtwert muss vorab noch angepasst werden, da er nur einen durchschnittlichen Lagewert in dem Richtwertgebiet darstellt. Einflüsse, wie die Wertanpassung zum Wertermittlungsstichtages, der Lage im Richtwert, die Grösse des Grundstückes, die Nutzung oder auch Grundstücksbelastungen sind zu prüfen und entsprechend anzupassen.

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	60,00 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2022 bis 20.03.2024	10% =	6,00 €/m ²
• Lageanpassung im Ort: Lage ausserhalb Ortszentrum in weitläufig gegliederter Ortsteilbebauung - Südhanglage	12% =	7,20 €/m ²
• Grundstücksgrösse - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksnutzung: eingeschränkte bauliche Nutzung	10% = -	6,00 €/m ²
• Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²

angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung = 67,20 €/m²

Der Bodenpreis für die MI/MD-Gebietsfläche kann als Mittelwert aus den beiden geprüften Preisansätzen, Bodenrichtwert und Vergleichswert, abgeleitet werden.

Bodenpreis MI/MD-Flächen:

• angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	67,20 €/m ²
• Vergleichskaufpreis aus 2021 für vergleichbare MI/MD-Fläche im Richtwertgebiet mit Erschliessungskosten	=	50,00 €/m ²
Bodenpreis MI/MD-Fläche mit Erschliessung als Mittelwert	=	58,60 €/m ²
gerundet	=	58,60 €/m²

Aufgrund der großen Grundstücksfläche und den vorgefundenen Nutzbereichen auf dem Grundstück müssen diese Bereiche getrennt in Bezug auf ihren Bodenpreis untersucht werden, und zwar

- dem bebauten größeren nördlichen Grundstücksteil mit dem Wohnhaus, dem Schwimmbad und den Garagen mit Umgriffsflächen als Grundstückshauptfläche, und
- den südlichen Grundstücksbereich als Grundstücksnebenflächen, die als eingeschränktes Gartenland klassifiziert werden kann.

Bodenpreis Grundstückshauptfläche – MI/MD-Fläche:

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

An Merkmalen sind aufgefallen:

• Erschliessung, hier: bergseitige Verkehrserschliessung	:	bis - 10%
• Hanglage, hier: schwierige Bebauung	:	bis - 10%
• Hanglage, hier: mögliche Hanggeschossbebauung	:	bis + 10%
• Nutzungseinschränkung, hier: vorhandene Bebauung	:	bis - 5%

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

Bodenpreis Grundstückshauptfläche:

• abgeleiteter Bodenpreis für MI/MD-Gebietsfläche mit Erschl.	=	58,60 €/m ²
• Abschlag wegen bergseitiger Verkehrsanbindung über steile Zufahrt	10% = -	5,86 €/m ²
• Abschlag wegen schwieriger Bebaubarkeit wegen starker Hanglage	5% = -	2,93 €/m ²
• Zuschlag für mögliche Hanggeschossbauweise	8% =	4,69 €/m ²
• Abschlag wegen bestehender Bebauung	3% = -	1,76 €/m ²
Bodenpreis Grundstückshauptfläche	=	52,74 €/m ²
gerundet	=	52,70 €/m²

Bodenpreis Grundstücksnebenfläche – Gartenland:

Die aufgrund der Topographie und der Grundflächenzahl baulich nicht nutzbaren Grundstücksflächen sind als Gartenland einzustufen. Gartenlandflächen werden üblicherweise mit den Hauptnutzflächen eines Grundstückes mitgestaltet und bewirtschaftet. Sie werden in einer Spanne von 30% bis 60 % des Wertes der Grundstückshauptfläche ver- und gekauft. Aufgrund der anteiligen Böschungflächen und den schwierig bewirtschaftbaren südöstlichen Grundstücksflächen kann nur ein geringer Ansatz mit von 40% angenommen werden. Zur Ableitung des Bodenpreises wird der Grundwert aus Bodenricht- und Vergleichsbodenwert herangezogen, allerdings ohne die anteiligen ortsüblichen Erschliessungskosten. Diese müssen vorab ausgeklammert werden.



Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz für die Grundstücksnebenfläche

Bodenpreis Grundstücksnebenfläche - Gartenland:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	60,00 €/m ²
• abzgl. ortsübliche Erschliessungskosten für Strasse, Kanal und Wasser	= -	15,00 €/m ²
• Bodenrichtwert ohne ortsübliche Erschliessung	=	45,00 €/m ²
• daraus abgeleiteter Bodenpreis für Gartenland 40% des Bodenrichtwertes ohne Erschliessung	=	18,00 €/m ²
Bodenpreis Grundstücksnebenfläche - Gartenland	=	18,00 €/m ²
gerundet	=	18,00 €/m²

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr.98 - Gemarkung Chamerau:

Grundstückshauptfläche	1.100 m ² x	52,70 €/m ²	=	57.970 €
Grundstücksnebenfläche	776 m ² x	18,00 €/m ²	=	13.968 €
gesamt	1.876 m ²		=	71.938 €
		gerundet	=	71.900 €

3.3 Sachwert

Normalherstellungskosten - NHK 2010 ImmoWertV 2021

Die Gebäudesachwerte der drei Gebäudeteile, Wohnhaus, Schwimmbad und Garagen auf dem Bewertungsgrundstück werden einzeln nach den vorgefundenen, bzw. zu den geschilderten und festgestellten Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten (Anlage 4 ImmoWertV 2021) herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die bezogen auf ein Index-Basisjahr (2010), in der zutreffenden Immobilienwertverordnung veröffentlicht sind.

Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 3 der ImmoWertV mit seinen Anlagen zu

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

In den Kostenansätzen sind die gebäudetypischen Baunebenkosten enthalten.

Beim Bewertungsgrundstück wurden folgende Gebäudetypen festgestellt:

- Wohnhaus: **Typ 1.01** – freistehendes Einfamilienwohnhaus E+D, voll unterkellert, DG ausgebaut
Die vorhandene Teilunterkellerung wird mit einem sachverständig ermittelten Abschlag bei der NHK-Ermittlung berücksichtigt.
- Schwimmbad: **kein Gebäudetyp vorhanden;**
Ableitung aus Gebäudetyp 22 der NHK 2000
- Garagen: **Typ 14.1** – Einfachgaragen, 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.

Der überdachte Balkon im OG wird nach b.) bei den Bruttogrundflächen voll berücksichtigt.

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 Mai 2024: **182,7 Wohngebäude** (2010 = 100)

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

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

Gesamtnutzungsdauer des Hallengebäudes : 40 Jahre
→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für Werkstätten : 40 Jahre

Die Restnutzungsdauer von Immobilien ergibt sich üblicherweise aus der Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Alter. Bei Gebäuden, an denen Modernisierungsmassnahmen oder durchgreifende Instandsetzungen durchgeführt wurden, verjüngt sich die Restnutzungsdauer aufgrund dieser Erneuerungen.

Zu Ermittlung dieser längeren Restnutzungsdauer wird über ein Punktesystem die modifizierte Restnutzungsdauer ermittelt.

Mit der folgenden Formel wird die theoretische Modellrechnung zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer berechnet:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \frac{GND}{GND}$$

Die Werte a, b und c sind in der Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 dargestellt. Die Modellrechnung ist für Wohngebäude konzipiert.

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer:

Anlage 2 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für Wohngebäude

Modernisierungselemente	ausgeführt im Jahr	max. Punkte	objektbezogene Punkte zum WE-Stichtag
Dacherneuerung mit Verbesserung Wärmedämmung		4	0
Erneuerung Fenster und Aussentüren	2010	2	1
Modernis. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abw.)	2010	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	1991	2	0
Wärmedämmung der Aussenwände		4	0
Modernisierung von Bädern (Nassräume)	2010	2	1
Modernisierung Innenausbau (Decken, Böden, Treppen)	2010	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	0
		20	4
daraus abgeleitete modifizierte			kleine
Modifizierte Restnutzungsdauer :	=	33,03 Jahre	Modernisierung im
	gerundet =	33 Jahre	Rahmen der
			Instandhaltung

Daraus ermitteln sich folgende Gesamt- und Restnutzungsdauern:

- Wohnhaus: GND = 80 Jahre / RND = **33 Jahre** als modifizierte RND
- Schwimmbad: GND = 70 Jahre / RND = **25 Jahre** entsprechend Alter
- Garagen: GND = 60 Jahre / RND = **50 Jahre** entsprechend Alter

Alterswertminderung - AWM:

Nach den Vorgaben der Berechnungen zur ImmoWertV 2021 (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 !

Sachwert Schwimmbad:

Berechnung nicht dargestellt !

Sachwert Garagen:

Berechnung nicht dargestellt !

Zusammenstellung der Sachwerte:

Wohnhaus	=	329.800 €
Schwimmbad	=	76.100 €
Garagen	=	27.000 €
		€
Wert der baulichen Anlagen	=	432.900 €
Zeitwert der Aussenanlagen	siehe Ziff. 2.3 =	55.000 €
Zwischensumme	=	487.900 €
Bodenwert Fl.Nr. 98 - Gemarkung Chamerau	siehe Ziff. 3.2 =	71.900 €
Vorläufiger Sachwert	=	<u>559.800 €</u>

Marktanpassung des Sachwertes:

Entsprechend § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 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.

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

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

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

Für den ermittelten vorläufigen Sachwert ergibt sich demnach 2019 - 2020 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser durch Eintrag in die Trendlinie ein Sachwertfaktor von 0,81.

Da dieser statistisch untermauerte Faktor aus weiter zurückliegenden Verkäufen dieser Immobilienart stammt, müssen zudem noch aktuellere Faktoren betrachtet werden. Aus der Fachliteratur, aus Befragungen von örtlich tätigen Immobilienmaklern für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der ländlichen Region und eine internet-Recherche bei Sprengnetter¹ ergibt sich derzeit ein aktueller Faktor von durchschnittlich 0,85.

Der Berechnung wird ein frei eingeschätzter, bzw. aus beiden Wertansätzen gemittelter Marktanpassungsfaktor von gerundet **0,83** zugrunde gelegt.

Berechnung nicht dargestellt !

¹ vgl. Lit.: Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.01 bis 3.03

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

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

Die Marktanpassung berücksichtigt die Gängigkeit der Immobilie auf den derzeitigen Grundstücksmarkt, jedoch nicht die besonderen Merkmale des Objektes.

Die Marktkaufpreiszu- oder -abschläge, die ein fiktiver Käufer seiner Kaufpreisvorstellung einrechnen wird, werden von den tatsächlichen Merkmalen des Bewertungsobjektes beeinflusst. Diese Merkmale werden nachfolgend aufgelistet und als Zu-(+) / Abschläge (-) bewertet.

Bei den grossen Einfamilienwohnhaus mit Innenschwimmbad ist insbesondere die Marktakzeptanz derartiger gehobener EFH zu untersuchen.

Bei einer deutschlandweiten Expertenbefragung im Jahr 2018 wurde eine Werterhöhung eines Wohnhauses mit Schwimmbad mit durchschnittlich 17% ermittelt. Die folgende Coronakrise hat diese Werterhöhung nochmals verstärkt. Der spätere begonnene Ukrainekrieg mit dem deutlichen Anstieg der Energiekosten hat diese positive Akzeptanz wieder deutlich gesenkt, da hohe Unterhaltskosten angenommen werden. Innenpools werden nur mehr mit geringen Zuschlägen zu den Kaufpreisen der Wohnhäuser ge-, bzw. verkauft. Es wird ein Zuschlag von 5% zum vorläufigen Sachwert bei den boGs berücksichtigt.

Beim Bewertungsobjekt sind daher folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet = 463.300 €

abzüglich

• Baumängel, Schäden u. Ausbaurückstände	siehe Ziff. 2.2.4	= -	47.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.5	=	7.000 €

Zwischensumme = 423.300 €

• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- unüblich grosse EFH-Wohnimmobilie mit Schwimmbad (+) ¹
- Randlage an Südhang mit Aussicht (+)
- grosses Hanggrundstück Grundstück mit schwieriger Bebauung und vielen schwer nutzbaren Nebenflächen (-)
- Immissionsbelastung aus bergseitig naher Bundesstrasse (-)
- Kosten- und Mängelrisiko aus n. A. anfälliger Installationen (verzinkte Rohre, etc.) (-)
- Nutzungsdefizit: weit von Zufahrt entfernter Hauszugang (-)
- Nutzungsdefizit: fehlender Windfang (-)
- mässig negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wärmeschutzstandard des beheizten Gebäudes, z.B. tlw. überalterte, undichte Fenster, unzureichende Dämmung gegen Erdreich, tlw. fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes mit erneuerbare Energien, etc., in Bezug auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben nach GEG/ENEV (-)

daraus abgeleiteter Abschlag: 423.300 € x 5% = - 21.165 €

= 402.135 €

marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet

= **402.000 €**

Beim Bewertungsobjekt heben sich die positiven und die negativen Merkmale überwiegend auf und ergeben nur noch einen geringen Abschlag von 5%.

¹ vgl. online-Abfrage bei Sprengnetter zum Stichtag 01.04.2024 auf Kreisebene
auf der Basis von 154 Kauffällen für EFH/ZFH

3.4 Ertragswert

Das grosse Einfamilienwohnhaus wurde augenscheinlich zur Eigennutzung als Familienheim konzipiert, gebaut und bisher als solches genutzt. Eine fiktive Vermietung ist somit nur als Gesamtanwesen denkbar. Rentierliche Erträge können aus der Vermietung von Einfamilienhäusern üblicherweise nicht erzielt werden.

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

Die Mitbenutzung der Aussenflächen ist üblicherweise mit den Mietpreisen abgegolten.

Berechnung nicht dargestellt !

Der Mietreinertrag des Gesamtanwesens mit über 1.500,- € Nettokaltmiete pro Monat ist bei einer dauerhaften Vermietung des Gesamtanwesens am oberen Spannenrand bekannter Mietpreisspannen für EFH/ZFH in ländlich geprägten Orten. Mit den begonnen Modernisierungmassnahmen und des vorhandenen Innenpools kann diese hohe Monatskaltmiete erreicht werden.

Der ermittelte Sachwert wird mit dieser Betrachtung bedingt bestätigt.

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 ZVG² wird auf den „Grundstückswert“ Bezug genommen, der dem Verkehrswert gleichgesetzt wird. Da Rechte und Belastungen im Zwangsversteigerungsverfahren ausserhalb dieser Verkehrswertermittlung ermittelt werden ist der nachfolgend festgestellte Verkehrswert als „unbelasteter Verkehrswert“ anzusehen.

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

Ableitung:

Wie bereits in den Ziff 2.1 erwähnt leitet sich der Verkehrswert von eigene genutzten Wohnimmobilien vom Sachwert ab.

Fl.Nr.98 - Gemarkung Chamerau:

Marktangepasster Verkehrswert aus Sachwert mit berücksichtigten

objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abgeleitet	s. Ziff. 3.3	=	402.000 €
daraus abgeleiteter Verkehrswert des Gesamtanwesens		=	<u>402.000 €</u>

² ZVG – Zwangsversteigerungsgesetz in der Fassung vom 20.05.1998, zuletzt geändert am 29.07.2009.

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 wurden folgende Gegenstände festgestellt:

Zubehör	Beurteilung	Zeitwert
Fl.Nr.98 - Gemarkung Chamerau:		
Einbauküche an 1 Wandseite mit Tresen Corenspüle, EHM, KS-Oberflächen Ceranfeldherd, Backrohr, Kühlschrank mit Gefrierfach, NiRo-Dunstesse, GS n. A. Neuwert 2014: ca. 6.000,- € Zeitwert: ca. 2.500,- € → siehe Bild 26	kein Zubehör, da aus Systembau- möbeln zusammengebaut und nach Abbau wieder herstellbar !	
Zeitwert Zubehör gesamt		0 €

3.7 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes für den 12.06.2024 mit

Fl.Nr.98 - Gemarkung Chamerau:			
Am Kalvarienberg 1a / 93 466 Chamerau	=		402.000 €
i.W. : vierhundertzwei Tausend EURO			
Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung + objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale zusammen aus:			
	Bodenwert	=	71.900 €
	Gebäudewert	=	330.100 €
	gesamt	=	402.000 €
Zeitwert der beweglichen Gegenstände		=	0 €

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 26.08.2024

3.8 Grundbuchrechtliche Belastungen

Auftragsgemäss soll untersucht werden, welche Einflüsse die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Belastungen auf den ermittelten Verkehrswert haben können.

Abt. II Nr. 1: Baubeschränkung Bauabstandsfläche

In der Urkunde zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit vom 26.04.1993 URNr. 282/1993 des Notariates Kötzing wurde für den Anbau des westlichen Nachbars (Fl.Nr. 103/2) eine Abstandsfläche mit einer Tiefe von 3,00 m und einer Länge von ca. 10,0 m auf dem Bewertungsgrundstück übernommen. Diese Übernahme wurde mit einer Grunddienstbarkeit dinglich gesichert und im Grundbuch eingetragen.

Die Übernahmefläche liegt im Bereich der steilen Zufahrt zum Grundstück. Es ist unwahrscheinlich, dass dieser Grundstücksrandbereich überbaut wird, so dass der übernommene Abstandsflächenbereich keinen negativen Einfluss auf das Bewertungsgrundstück hat.

—> eingeschätzter Werteeinfluss: 0 €

Abt. II Nr. 2: Baubeschränkung Bauabstandsfläche

Mit der o.a. Urkunde wurde die Grunddienstbarkeit ebenfalls, wie damals üblich, aus genehmigungs- und haftungstechnischen Gründen zugunsten des Freistaates Bayern eingetragen.

—> eingeschätzter Werteeinfluss: 0 €

Abt. II Nr. 3: Gartentorbenutzungsrecht

In der Urkunde vom 17.10.2002 des Notariates Cham URNr. 1522/2002 wurde zugunsten des talseitig liegenden Nachbargrundstückes Fl.Nr. 98/1 ein gartentorbenutzungsrecht beurkundet.

Die angeforderten Grundakten hierzu wurden nicht übermittelt.

Ein Werteeinfluss kann deshalb hierzu nicht ermittelt werden.

Hinweise:

Rundungen:

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

Umsatzsteuer:

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

Untersuchungen:

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

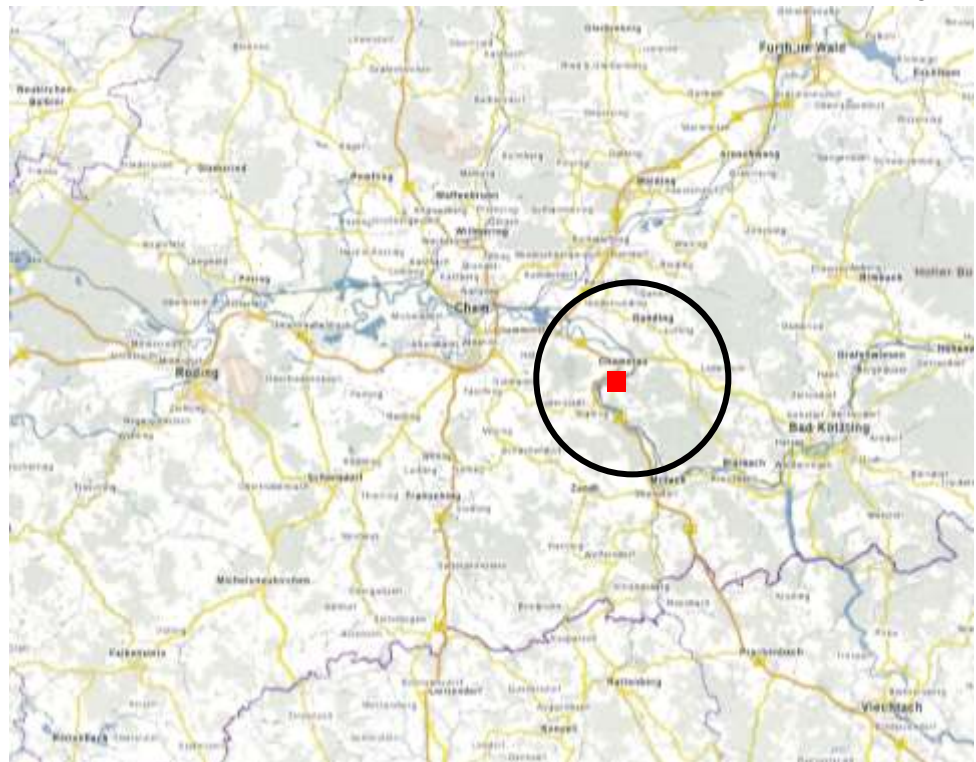
Urheberrecht:

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

Anlage 1

Auszug Strassenkarte

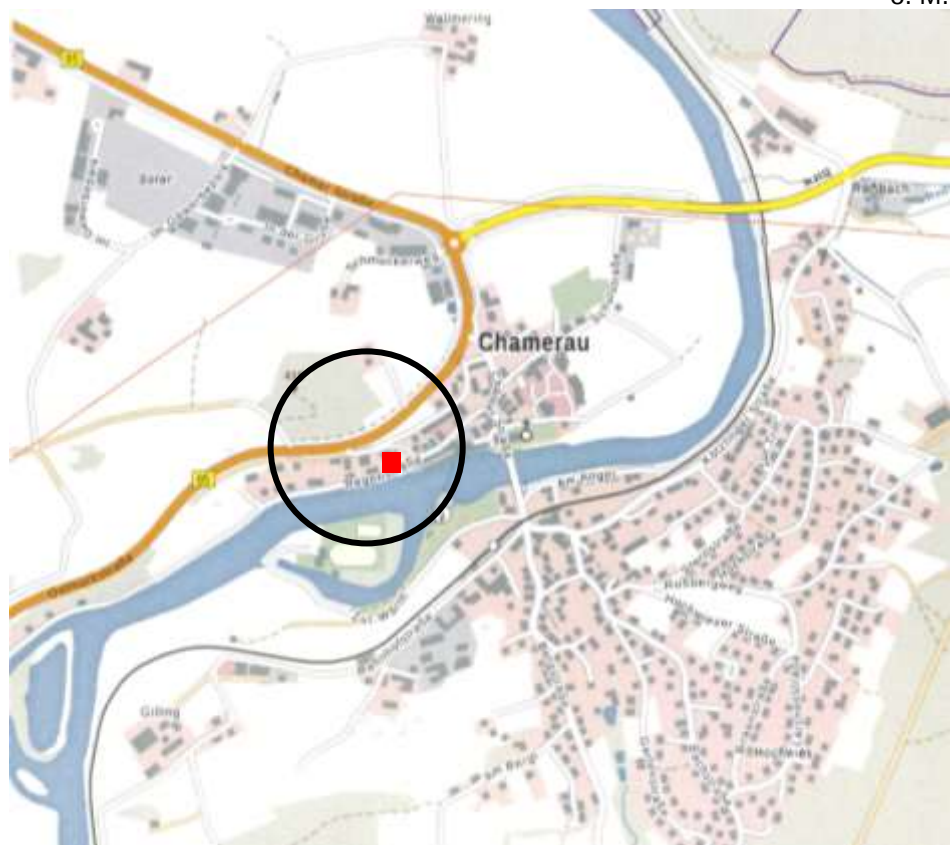
o. M.



© bayernviewer

Ortsplan Chamerau

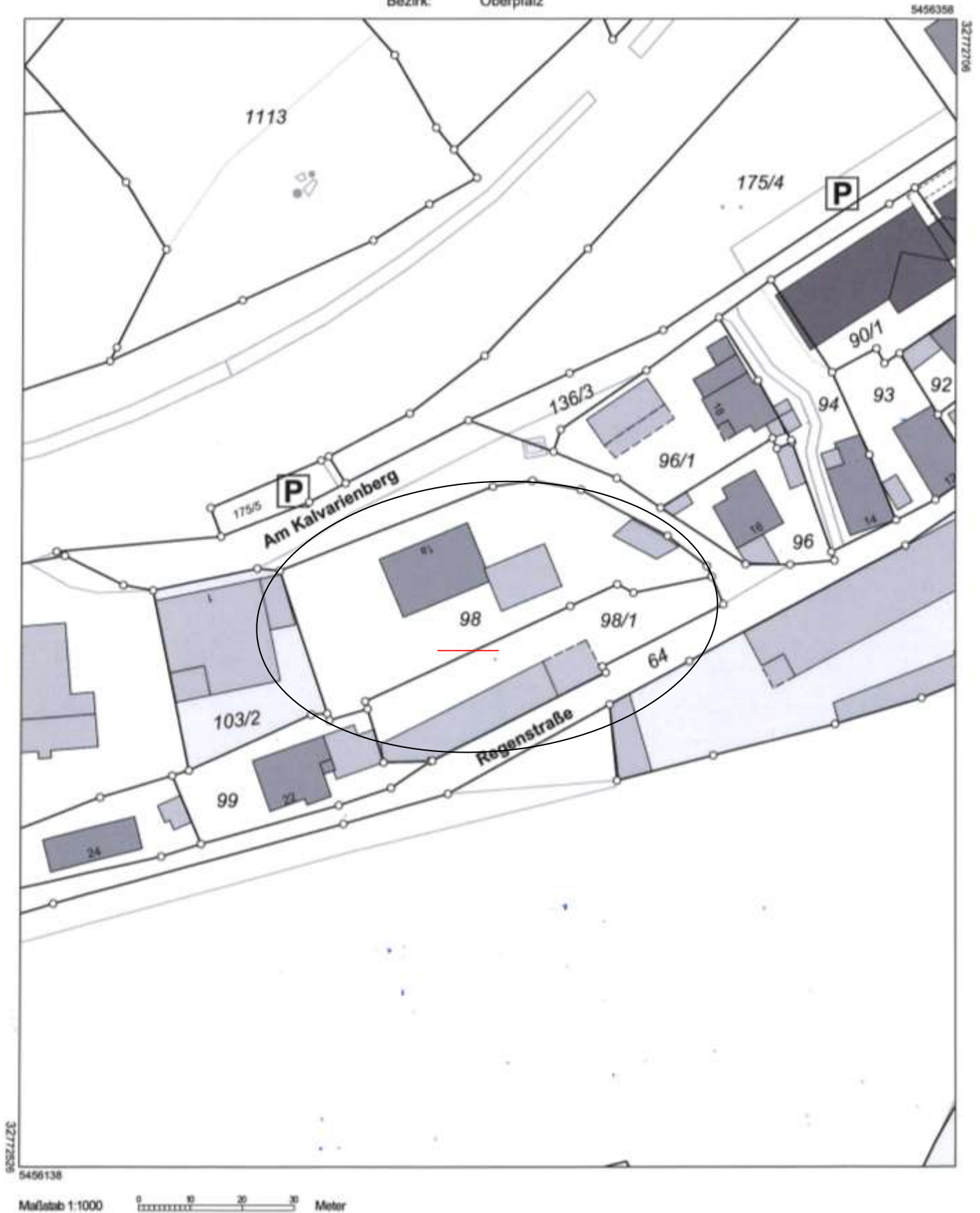
o. M.



© bayernviewer

**Anlage 2**
Lageplan M ≈1:1000

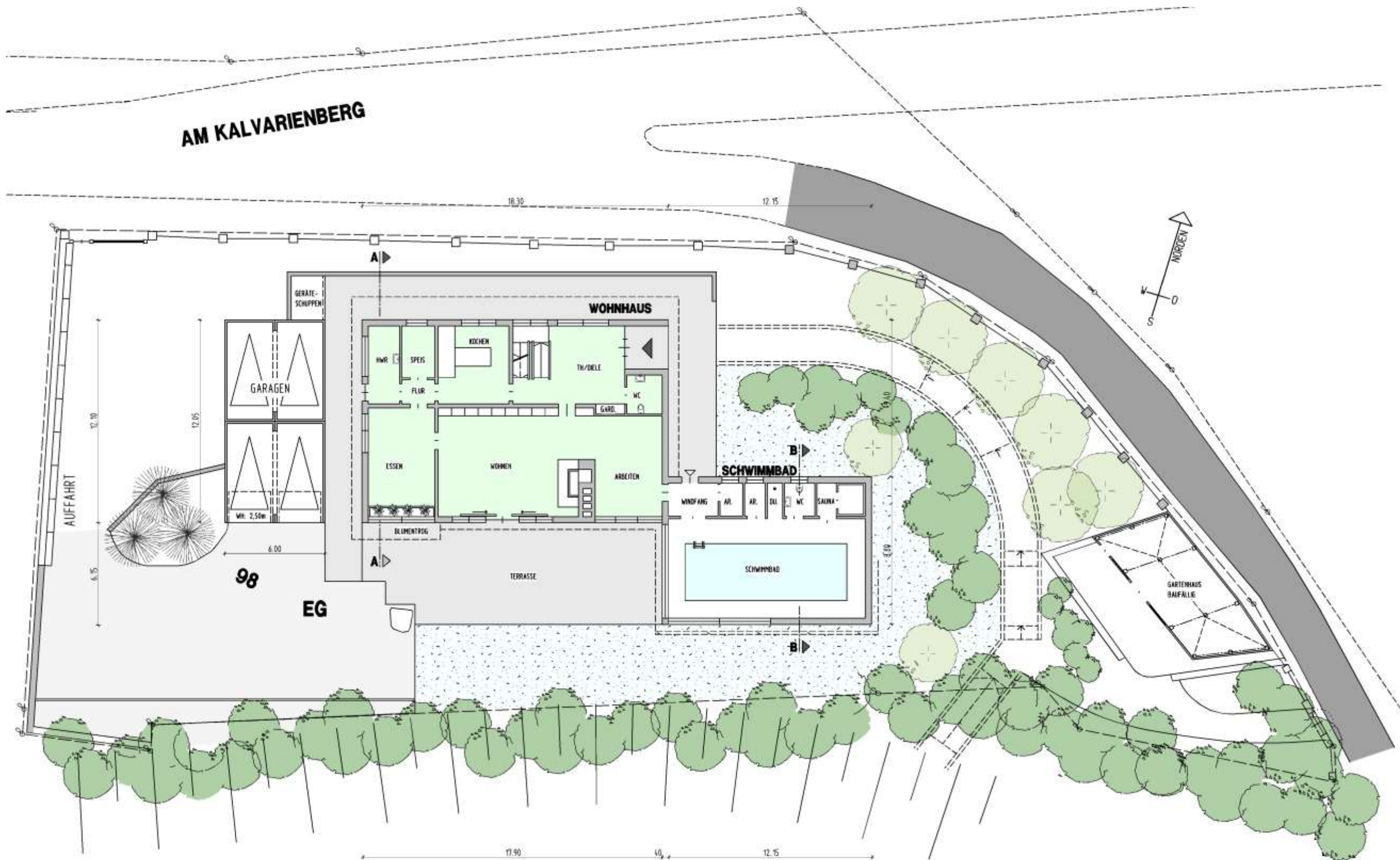
Erstellt am 13.05.2024

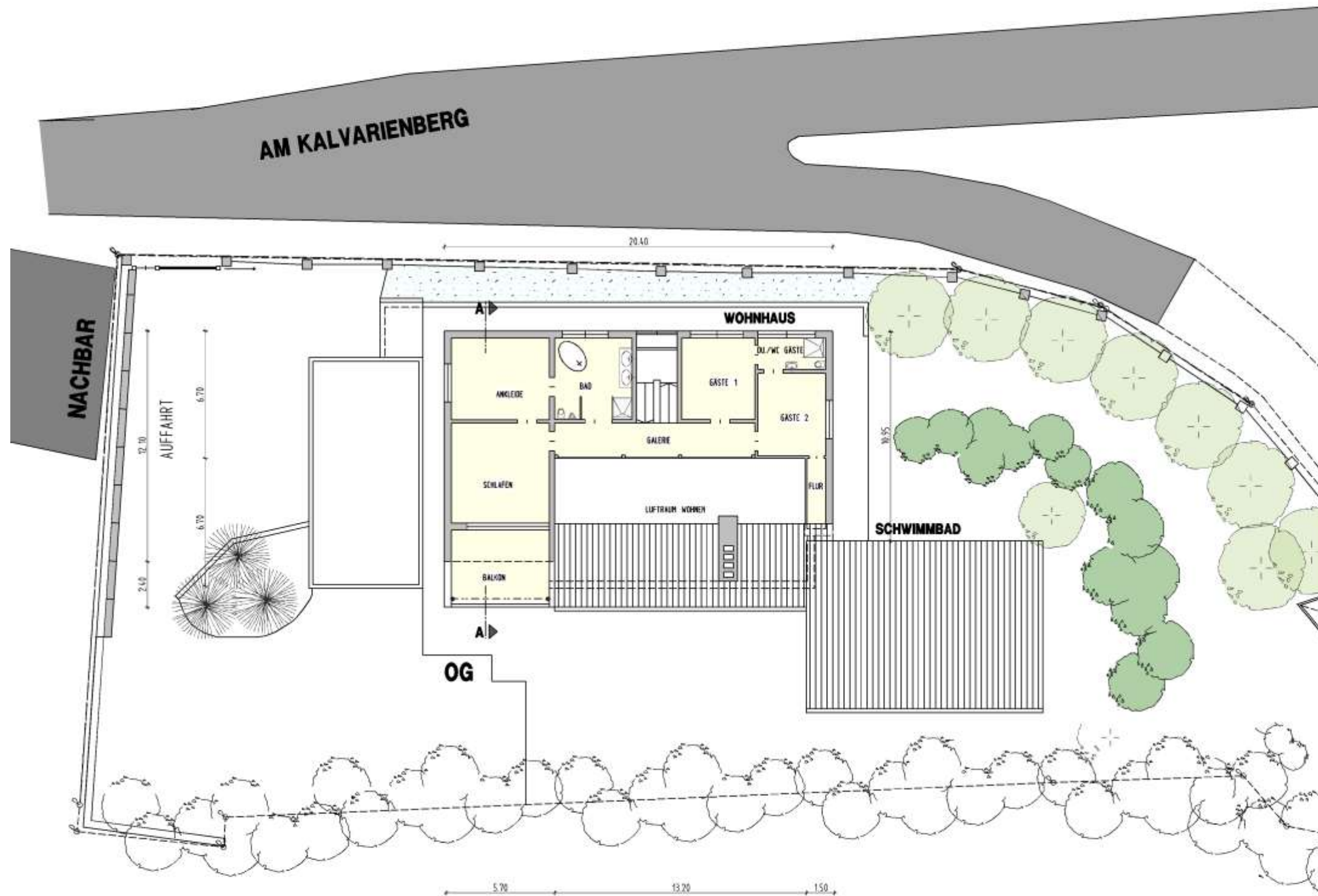
Flurstück: 98
Gemarkung: ChamerauGemeinde: Chamerau
Landkreis: Cham
Bezirk: Oberpfalz

Anlage 3

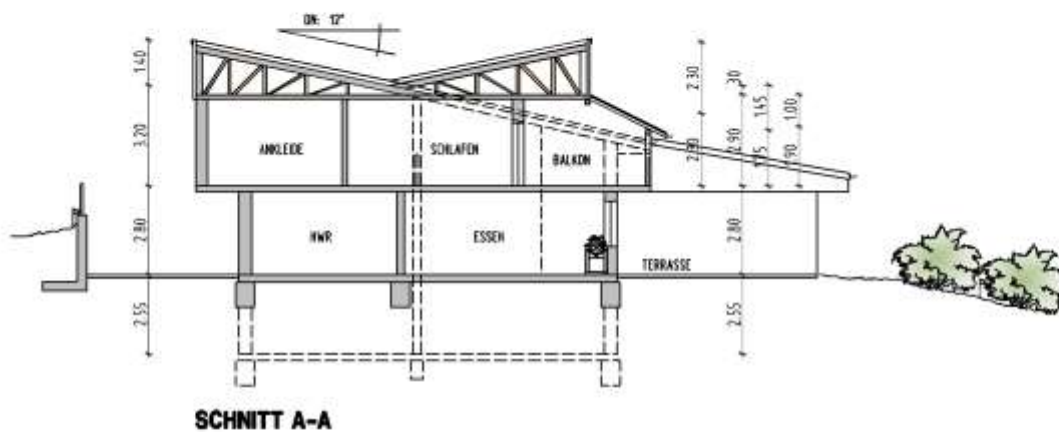
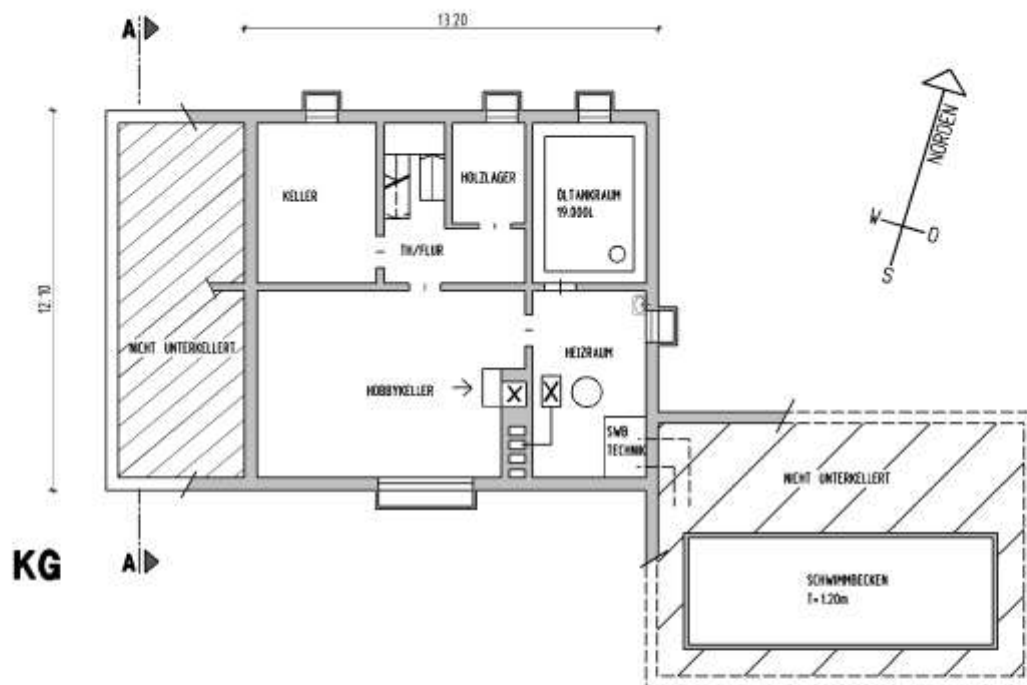
Luftbild o. M.



**Anlage 4**
Übersicht Grundriss EG
o. M.



Anlage 6
Übersicht Grundriss KG + Schnitte
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: Fl.Nr. 98
Ansicht Wohnhaus
von Nordwesten



Bild 2: Fl.Nr. 98
Ansicht Wohnhaus +
Schwimmbad von
Nordwesten



Bild 3: Fl.Nr. 98
Ansicht Wohnhaus
von Nordwesten



Bildtafel

Bild 4: Fl.Nr. 98
Ansicht Wohnhaus
von Osten



12.06.2024

Bild 5: Fl.Nr. 98
Ansicht Gartenhaus
von Osten



12.06.2024

Bild 6: Fl.Nr. 98
Ansicht Grundstück
von Südosten



12.06.2024

Bildtafel

Bild 7: Fl.Nr. 98
Ansicht Grundstück
von Südosten



Bild 8: Fl.Nr. 98
Ansicht Wohnhaus +
Schwimmbad von
Nordosten



Bild 9: Fl.Nr. 98
Ansicht Wohnhaus +
Schwimmbad von
Südwesten



Bild 10: Fl.Nr. 98
Ansicht Zufahrt
Westen von Norden



Bild 11: Fl.Nr. 98
Ansicht Zufahrt
Westen von Süden



Bild 12: Fl.Nr. 98
Ansicht Wohnhaus +
Schwimmbad von
Südwesten



Bild 13: Fl.Nr. 98
Ansicht Garagen
von Süden



Bild 14: Fl.Nr. 98
Ansicht Nordseite
Wohnhaus von Osten



Bild 15: Fl.Nr. 98
Ansicht Wohnhaus
von Südosten



Bild 16: Fl.Nr. 98
Ansicht Gartenhaus
von Westen



12.06.2024

Bild 17: Fl.Nr. 98
Ansicht Gartenzu-
gang im Südosten
von Nordwesten



12.06.2024

Bild 18: Fl.Nr. 98
DG: Ansicht Luftraum
Wohnen EG von
Galerie



12.06.2024

Bildtafel

Bild 19: Fl.Nr. 98
DG: Schlafen



Bild 20: Fl.Nr. 98
DG: Terrasse Süden



Bild 21: Fl.Nr. 98
DG: Bad





Bild 22: Fl.Nr. 98
DG: Gäsebad



Bild 23: Fl.Nr. 98
DG: Schimmel- /
Schwammecke im
Gästezimmer 1

Bild 24: Fl.Nr. 98
EG: Wohnen



Bild 25: Fl.Nr. 98
EG: Essen



Bild 26: Fl.Nr. 98
EG: Kochen





Bild 27: Fl.Nr. 98
EG: Wohnen



Bild 28: Fl.Nr. 98
EG: HWR

Bild 29: Fl.Nr. 98
EG: Diele



12.06.2024

Bild 30: Fl.Nr. 98
EG: Schwimmbad



12.06.2024

Bild 31: Fl.Nr. 98
KG: Hobbykeller



12.06.2024



Bild 32: Fl.Nr. 98
EG: Du. / Schwimm-
bad

12.06.2024



Bild 33: Fl.Nr. 98
EG: WC / Schwimm-
bad

12.06.2024

Bild 34: Fl.Nr. 98
KG: Heizung



Bild 35: Fl.Nr. 98
KG: Keller

