

An das
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3
93 049 Regensburg

25.09.2024

Ihr Aktenzeichen : **1K 101/23**
Mein Aktenzeichen :

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des unbelasteten Grundstückes
Fl.Nr. 501 - Gemarkung Gleissenberg
Kesselhütte 7 / 93 477 Gleissenberg



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 19.06.2024 mit:

Kesselhütte 7	
93 477 Gleissenberg	157.000 €
Zeitwert Bewegliche Gegenstände	0 €

Dieses Gutachten umfasst 45 Seiten, einschliesslich
7 Anlagen und 8 Bildtafeln.

5. Fertigung





Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück im Aussenbereich in der Gemeinde Gleissenberg, Landkreis Cham /Opf., bebaut mit/genutzt als: <ul style="list-style-type: none">• Kleines Wohnhaus mit 1 Wohnung, E + D, teilunterkellert, KG in Massivbauweise, EG/DG in Holz-Blockbauweise, Bj. ca. 1980, Massiv- und Holzbalkendecken, Satteldach, Ziegeldeckung, Ausstattungsstandard ca. 1995• Geräteschuppen nördlich Wohnhaus, E, Holztragkonstruktion Satteldach, Ziegeldeckung• Carportgebäude mit 1 Stellplatz, Holztragkonstruktion, Satteldach, Ziegeldeckung, Bj. 2011• einfache kleine Holzlege nördlich vom Wohnhaus• dicht bewachsene, verbuschte und verwildert bewachsene Grundstücksfläche mit Wasserlauf und tlw. 50-70-jährigen Fichtenbestand		
Wertermittlungstichtag			19.06.2024
Ortstermin/Qualitätstichtag			19.06.2024
Abschluss der Recherchen			21.06.2024
Nutzung der Gebäude/Baujahr	Kleinwohnhaus mit 1 Wohnung		ca. 1980
	Carport - 1 Stellplatz		2011
Wohnfläche	Wohnhaus E+D - gesamt	m ²	102,2
Nutzfläche	Carport	m ²	ca. 16,0
Bruttogrundflächen	Wohnhaus	m ²	190,7
Bruttorauminhalt	Wohnhaus	m ³	489
Grundstücksgrösse		m ²	1.980
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten		€/m ²	24,30
Bodenwert absolut		€	47.200
Bauschäden, Mängel und Ausbaurückstände		€	30.000
Zeitwert Besondere Bauteile		€	2.000
Zeitwert der Aussenanlagen		€	19.500
Marktangepasster Sachwert		€	197.300
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€	-39.851
Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert - gerundet		€	0
aus Sachwert abgeleiteter Verkehrswert		€	157.000
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	5
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	
FI.Nr. 501 - Gemarkung Gleissenberg	
2.1. Grundstücksmerkmale	
2.1.1 Rechtliche Merkmale	6
2.1.2 Lagemerkmale	9
2.1.3 Lage- und Grundstücksmerkmale	11
2.1.4 Grundstücksbeschreibung	11
2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
2.2.1 Wohnhaus	12
2.2.2 Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände	14
2.2.3 Besondere Bauteile	15
2.3 Aussenanlagen	16
2.4 Nutzungsperspektive	17
3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes	
FI.Nr. 501 - Gemarkung Gleissenberg	
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	18
3.2 Bodenwert	19
3.3 Sachwert	21
3.4 Ertragswert	26
3.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert	27
3.6 Bewegliche Gegenstände	28
3.7 Verkehrswert	28
3.8 Grundbuchrechtliche Belastungen	29
Anlagen	
1 Auszug Strassenkarte / Auszug Umgebungsplan Gleissenberg	31
2 Lageplan M ≈ 1:1000	32
3 Luftbild	33
4 Übersicht Grundriss EG	34
5 Übersicht Grundrisse KG + DG + Schnitte	35
6 Berechnung BGF / BRI	36
7 Berechnung Wohnflächen	37
Bildtafeln	38 - 45

Verwendete Abkürzungen:

Allgemein :	
Fl.Nr.	= Flurstücknummer
BBPL	= Bebauungsplan
FLNPL	= Flächennutzungsplan
BauNVO	= Baunutz.verordnung
BauGB	= Baugesetzbuch
ebp	= erschliessungs- beitragspflichtig
ebf	= erschliessungs- beitragsfrei
z.Zt.	= zur Zeit
tlw.	= teilweise
n.A.	= nach Angabe
Zu Baubeschreibungen :	
Whs	= Wohnhaus
KG	= Kellergeschoss
EG	= Erdgeschoss
OG	= Obergeschoss
DG	= Dachgeschoss
TH	= Treppenhaus
HWR	= Hauswirtschaftsraum
Flez	= Hausflur
kW	= Kilowatt
HWC	= Hänge-WC
BW	= Badewanne
HWB	= Handwaschbecken
WT	= Waschtisch
EHM	= Einhelbmischer
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 101/23**
- 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 im Aussenbereich in der Gemeinde Gleissenberg, Landkreis Cham /Opf., bebaut mit/genutzt als:

- Kleines Wohnhaus mit 1 Wohnung, E + D, teilunterkellert, KG in Massivbauweise, EG/DG in Holz-Blockbauweise, Bj. ca. 1980, Massiv- und Holzbalkendecken, Satteldach, Ziegeldeckung, Ausstattungsstandard ca. 1995
- Geräteschuppen nördlich Wohnhaus, E, Holztragkonstruktion Satteldach, Ziegeldeckung
- Carportgebäude mit 1 Stellplatz, Holztragkonstruktion, Satteldach, Ziegeldeckung, Bj. 2011
- einfache kleine Holzlege nördlich vom Wohnhaus
- dicht bewachsene, verbuschte und verwildert bewachsene Grundstücksfläche mit Wasserlauf und tlw. 50-70-jährigen Fichtenbestand

- 1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 19.06.2024 im Beisein eines Vertreters der Eigentümergemeinschaft statt. Es konnten alle Innenräume, ausser dem Dachspitz, eingesehen werden. Die Freiflächen waren nur eingeschränkt aufgrund des verwilderten Bewuchses begehbar. Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und ist zugleich der Wertermittlungsstichtag.

- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **19.06.2024**
Ende der Recherchen: 25.06.2024 (GBA Cham)

- 1.6 Unterlagen** : Vom Auftraggeber wurden mit der Beauftragung folgende Unterlagen übergeben:
- Grundbuchabschrift : vom 14.09.2024

Es wurden vom Gutachtenverfasser folgende Unterlagen angefordert, bzw. Informationen eingeholt:

- Lageplan M 1:1000 : vom 13.05.2024
- Auszüge Liegenschaftskataster : vom 13.05.2024
- Bodenrichtwerte Landkreis Cham : zum 01.01.2022
- Bodenrichtwertauskünfte des Gutachterausschusses des Landkreises Cham : vom 21.06.2024
- Auskunft VG Weiding : vom 20.09.2024
- Kopie Urkunde URNr. 773/1956 : vom 26.09.1956
- Kopie Urkunde URNr. 587/1971 : vom 14.06.1971
- Örtliches Aufmass : vom 19.06.202



1.7 Bewohner / Nutzer

: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das gesamte Anwesen nach Angabe seit 3 Jahren unbewohnt aber noch möbliert.



Katasterangaben:

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

Fl.Nr.	:	501
Gemarkung	:	Gleissenberg
Lage	:	Kesselhütte 7
Fläche	:	1.980 m ²
Tatsächliche Nutzung	:	1.944 m ² Wohnbaufläche 36 m ² Fließgewässer
Bodenschätzung	:	Flurstück nicht geschätzt
Klassifizierung	:	Gewässer III. Ordnung
Eigentümer	:	wie Grundbuch, Abt. I

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich in Kesselhütte liegt, nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Gleissenberg, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gleissenberg ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 501 liegt, als landwirtschaftliche/forstwirtschaftlich genutzte Fläche mit bestehender Bebauung dargestellt.

Das Grundstück liegt demnach im Aussenbereich im Sinne des § 35 BauGB¹ - Bauen im Aussenbereich -. Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück richtet sich nach der Tatsache, ob für das Gesamtanwesen eine Privilegierung im Sinne des vorgenannten Paragraphen, z.B. als landwirtschaftlich genutztes Anwesen, vorliegt. Dies wird im Einzelfall geprüft. Die Privilegierung als landwirtschaftlicher Betrieb gilt für Anwesen, deren Haupterwerb aus der landwirtschaftlichen Nutzung der eigenen Grundstücksflächen erzielt wird. Eine Privilegierung der kleinen Grundstücksfläche ist unwahrscheinlich. Die bauliche Nutzung der Grundstücksfläche ist dadurch stark eingeschränkt bzw. auf die bestehende Bebauung reduziert.

Erschliessungen /-beiträge:

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Gleissenberg wurden alle bisher angefallenen erhobenen Erschliessungs- und Verbesserungsbeiträge nach BauGB und KAG² (Wasser) entrichtet.

Es stellt sich folgender Erschliessungszustand für das Gesamtgrundstück dar:

- Strassenerschliessung: Die Fl.Nr.501 wird von der Gemeindestrasse entlang der Westgrenze erschlossen. Dazu wurden bisher keine Erschliessungsbeiträge erhoben.
- Kanalerschliessung : Das Anwesen ist mit einem Sammelschacht zum Auffangen des Schmutzwassers ausgestattet. Das Oberflächenwasser wird in das Fließgewässers im Grundstück eingeleitet.
- Wasserschliessung : nach Auskunft der VG Weiding ist das Anwesen an das gemeindliche Trinkwassernetz angeschlossen. Alle erhobenen Beiträge hierzu wurden 1995 entrichtet.

¹ BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020

² KAG - Kommunalabgabengesetz



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

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

Bebautes Grundstück im Aussenbereich, in voll erschlossenem Zustand.

Baugenehmigungen:

Die VG Weiding teilte mit, dass keine Baugenehmigungsunterlagen vorliegen.

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 Ortschaft Gleissenberg befindet sich fast mittig im Landkreis Cham in der Oberpfalz und wird in der Verwaltungsgemeinschaft Weiding mitverwaltet. Der Ort zwischen den Städten Waldmünchen und Furth im Wald stellt eine Landgemeinde mit der typischen Streubesiedlung dar. In der Gemeinde liegen 4 Ortschaften in einer Gemarkung. Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 800 m nördlich von Gleissenberg am Bachlauf des Hüttenbaches.



→ siehe Anlagen 1 - 3 !

Verkehrslage:

Gleissenberg wird von der Staatsstrasse ST 2154 Furth im Wald – Waldmünchen durchquert. Mit der Kreisstrasse CHA 9 ist Gleissenberg mit Weiding verbunden. Dort besteht Anschluss zur Bundesstrasse B20 Furth im Wald – Straubing in 7 km Entfernung. Bahnanschluss besteht in Furth im Wald in ca. 11 km Entfernung. Das Bewertungsgrundstück wird über eine Gemeindestrasse direkt von Staatstrasse ST 2154 erschlossen, die parallel zu der Staatsstrasse verläuft.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !

Struktur:

Die Umgebung von Gleissenberg ist von der Land- und Forstwirtschaft in der topographisch bewegten Landschaft geprägt. In Gleissenberg sind an Allgemeinerichtungen ein Kindergarten und im Ortsteil Ried ein Schullandheim vorhanden. Alle Infrastruktureinrichtungen, die einen zeitgemässen Lebensstandard gewährleisten sind in den nahen Städten Waldmünchen und Furth im Wald vorhanden.

Gemeindedaten:

Gemeinde Gleissenberg	2018	2021	2022
Einwohner	879	887	919
Bestand an Wohngebäuden	301	304	307
Wohnungsbestand insgesamt	415	422	427
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	115	117	118

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München



Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:

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

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Gmd. Gleissenberg:

Bevölkerung insgesamt	2019	904
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	870
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	870
Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		-4,2
unter 18-Jährige		-4,2
18- bis 40-Jährige		-17,4
40- bis 65-Jährige		-20,2
65-Jährige und Ältere		42,2
Durchschnittsalter in Jahren		
	2019	44,7
	2033	48,0
Jugendquotient		
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2019	25,2
	2033	28,2
Altenquotient		
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2019	32,9
	2033	57,2
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2019	58,0
	2033	85,4
Billetter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter) Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2019	-0,8
	2033	-1,0

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

Lagequalität:

Das Bewertungsgrundstück in bewaldeter Tallage und an einem Fließgewässer liegt im Aussenbereich und ist damit für eine übliche Wohnnutzung weniger geeignet. Vielmehr eignet sich das Grundstück als Freizeitanwesen. Die vorhandenen Erschliessungseinrichtungen wie Gemeindestrasse und Anschluss an das gemeindliche Trinkwassernetz begünstigen diese Nutzungsart. Lediglich die fehlende öffentliche Abwasserbeseitigung mindert diese Nutzung als Wohn-(Freizeit-) grundstück.

2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten

Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	<ul style="list-style-type: none">- Tallage an Bachlauf- bewaldete Inversionslage- mässige Osthanglage- Lage im Landschaftsschutzgebiet
Grundstücksbebauung	<ul style="list-style-type: none">- Kleinwohnhaus E+D, unterkellert- Carport mit 1 Stellplatz- Geräteschuppen und einfach Holzlege- stark verwildert eingewachsene Grundstücksfläche- Bachlauf quert in Nord-Süd-Richtung
Bebauung/Nutzung der Umgebung	<ul style="list-style-type: none">- Fischzuchtanlage ca. 100 m südlich- Mischwaldflächen südlich und nördlich anschliessend- Gemeindestrasse entlang Westgrenze- abgemarkter Waldweg entlang Nordgrenze
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none">- Zufahrt und Zugang bergseitig aus Westen von der Gemeindestrasse- private Schmutzwasser-Sammelschacht ohne Ablauf- Wasseranschluss an gemeindliches Leitungsnetz- Stromanschluss an überörtliches Stromversorgungsnetz

2.1.4 Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück hat einen trapezförmigen Grundstückszuschnitt. Entlang der bergseitigen Westgrenze schliesst die Gemeindestrasse an, die bis zum nördlichen Ende des Bewertungsgrundstückes asphaltiert ist. Über die gesamte Länge der Nordgrenze schliesst der abgemarkte Feld- und Waldweg an. Im talseitigen östlichen Drittel durchquert der Bachlauf des „Hüttenbaches“ in Nord-Süd-Richtung das bewaldete Talgrundstück. Das gesamte Grundstück weist eine mässige Osthanglage auf.

Fast mittig ist das kleine Wohnhaus errichtet, etwas nördlich der Geräteschuppen. Der Carport steht fast direkt an der Gemeindestrasse. Eine kleine Holzlege ist etwas nördlich des Wohnhauses vorhanden.

Das Gesamtgrundstück ist dicht verwildert bewachsen. Neben grösseren Laubbäumen besteht zwischen Bachlauf und der Ostgrenze ein ca. 50 – 70-igjähriger Fichtenbestand. Das Grundstück ist umlaufend eingezäunt. Der Umfang der Zaunanlagen ist wegen des dichten Bewuchses nicht umfänglich feststellbar.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N – S – Richtung : ca. 44 m
W – O – Richtung : ca. 52 m

Grundstücksgrösse : 1.980 m² laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

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

2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.2.1 Wohnhaus

Entsprechend den wenigen erreichbaren Informationsquellen wurde das kleine Wohnhaus in den 70-iger bis 80-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtet. Das Kellergeschoss ist erkennbar noch älter. In älteren Urkunden wurde als Grundstücksnutzung „Behelfsheim“ aufgeführt.

Auf dem massiven Kellergeschoss wurde ein kleines Wohnhaus in Holzblockbauweise errichtet. Das EG und das DG wurden zu Wohnzwecken ausgebaut.

Der Zugang zum Wohnhaus besteht im Erdgeschoss traufseitig an der Südseite. Über einen Windfang sind vom mittigen Flur aus nach Westen die Essküche mit anschließendem Wohnbereich erreichbar. Nach Osten schliesst das Schlafzimmer mit anschließendem Dusche-/WC-Raum an. Der Mittelflur wurde durch einen Anbau nach Norden (im Lageplan nicht dargestellt) soweit verlängert, dass eine viertelgewendelte schmale Treppe ins DG angelegt werden konnte. Nördlich im Fluranbau ist noch eine kleine Speis eingerichtet. An der Südostecke besteht eine kleine Gerätenische. Die Südwestecke des EG ist ebenfalls zurückgesetzt und überdacht.

Im vollständig ausgebauten Dachgeschoss sind ein Gästezimmer nach Westen und ein Arbeitszimmer nach Osten angeordnet. Im südlichen Dachabseitenbereich sind ein grosses WC und ein Werkstattraum vorhanden.

Das Kellergeschoss ist nur von aussen von der Ostseite aus zugänglich. Darin sind 3 Kellerräume abgetrennt vorhanden. Der frühere Kellerabgang vom Mittelflur im EG ist zugebaut.

→ Raumaufteilung siehe Anlagen 4 - 5 !

Gebäudeunterhalt:

Das Kleinwohnhaus ist seit ca. 3 Jahren ungenutzt und unbewohnt. Es ist ein deutlicher Ungezieferbefall mit Mäusen und Siebenschläfern feststellbar. Das WC im DG ist nur provisorisch ausgebaut, ebenso der Werkstattraum. Die Kellerräume sind sehr stark vernachlässigt. Das Wohnhausumfeld ist stark verwildert eingewachsen.

Ausstattungsstandard:

Die Grundbausubstanz des Holzblockbaues im EG und DG ist erkennbar mindestens 40 Jahre alt, die des massiven Kellergeschosses wahrscheinlich noch älter. Der Holzblockbau wurde offensichtlich nach Norden ergänzt und im Süden umgebaut. Die Holzaußenbekleidung ist ca. 15 – 20 Jahre alt. Der Ausbau der Dusche mit WC im EG ist erkennbar ca. 25 Jahre alt.

Wärmeschutz:

Es liegt kein Energieausweis / -berechnung für das Wohngebäude vor. Die baujahresbezogen betrachtete Bauteilgestaltung lässt erkennen, dass das Wohngebäude den Richtlinien und Vorgaben zum Wärmeschutz zum Zeitpunkt der jeweiligen Errichtung des jeweiligen Gebäudeteiles entsprochen hat. Beim Holzblockhaus aus ca. 1980 lag ein definierter Standard nach der WSchV 1978 vor. Der Wärmeschutzstandard des Gesamtgebäudes weist insgesamt für eine künftige Wohnnutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemäßem Energieverbrauch ein starkes Defizit auf. Von deutlichen Investitionen zur energetischen Ertüchtigung (Gebäudehülle, Haustechnik) des Gesamtgebäudes muss ausgegangen werden.



Barrierefreiheit:

Bei dem kleinen Wohnhaus kann lediglich die EG – Ebene eingeschränkt barrierefrei eingestuft werden.

Technische Daten Wohnhaus:

Lichte Raumhöhen / Geschosshöhen	: KG : ca. 2,00 / 2,30 m
	EG : ca. 2,25 / 2,40 m
	DG : ca. 1,20 – 2,35 / 2,60 m
Wohnfläche gesamt	: 102,20 m ² - siehe Anlage 7
Bruttogrundfläche	: 190,67 m ² - siehe Anlage 6
Bruttorauminhalt	: 489 m ³ - siehe Anlage 6
Gesamtnutzungsdauer	: 60 Jahre - Holzblockbauweise
Restnutzungsdauer	: 25 Jahre nach der Einschätzung vor Ort

Bauteilbeschreibung Wohnhaus:

Aussenwände	KG: Mauerwerk verputzt, d= 55 cm gesamt EG/DG: Holzblockbauweise beidseits beplankt, d= ca. 20 – 25 cm gesamt
Innenwände	KG: Mauerwerk verputzt, d= 16 – 80 cm gesamt EG/DG: Holständer-/blockbauwände, beplankt, d= ca. 12- 18 cm gesamt
Geschossdecken	ü. KG: Massivdecke ü. EG: Holzbalkendecke mit Fehlböden
Geschosstreppe	EG-DG: ¼-gewendelte Holzwangentreppe gestemmt b= 70 cm Holzstabgeländer
Dachform / -konstruktion	Satteldach mit ca. 32 ° Dachneigung / Holzpfeifendachstuhl – Konstruktion nicht eingesehen
Dachdeckung	Falzziegeldeckung auf Lattung, stark vermoost, Unterdach
Kamin/Kaminkopf	Systemkamin gemauert / verblecht
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz / -bekleidung	KG: Altputz EG: Holzbekleidung gespundet, unbehandelt
Deckenbekleidungen	Holz N+F-Bekleidungen
Wandbeläge	Du./WC + WC: Fliesen raumhoch Flur EG: Handschlagziegelplattenbekleidung
Fensterelemente	überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, lasiert, tlw. Kunststoff-Fenstertürelement, weiss mit 3-fach-Verglasung, tlw. Holz-2-Scheibenfenster, einfach verglast, Fb innen/aussen: Holz/LM
Bodenbeläge	KG: Beton-H-Pflaster + Plattenbelag EG/DG: Laminat- und Fliesensteinzeugbeläge in verschiedenen Ausbildungen
Türen	Innentüren überwiegend Holzfüllungstüren in Holztürzargen Haustüren: Holzstocktüren aufgedoppelt KG: Blechtüre mit Eckzarge
Heizung	Einzelofenheizung, Abluftwärme mit Luftschachtführung vom Küchenherd im Wohnraum
Elektro	wohnungsnutzungsorientierte einfache Ausstattung
Sanitär	Du./WC-EG Du.,weiss, eingemauert, EHM, Glas-TW / Einbau- WT in Koreanplatte mit Unterschrank, EHM / HWC, weiss, u.P.Spülkasten → siehe Bild 19 WC DG HWC, weiss, u.P. Spülk. / Einbau-WT, breit, EHM

→ siehe Bild 12

2.2.2 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 im KG Hausschwammbereiche festgestellt, die aufgrund der Durchnässung von aussen entstanden sind.

Wohnhaus:

- Mäuse- und Siebenschläferbefall im Wohnhaus abstellen, befallene Räume räumen räumen und desinfizieren, befallene Einrichtungen und Ausstattungen beseitigen
Vorhaltsbetrag: 4.000,- €
- Hausschwammausbildung im Keller 1 im KG beim ehemaligen Treppenaufgang beseitigen und die betroffenen Bereiche vorbeugend behandeln - Vorbehaltsbetrag: 2.500,- €
- Freilegen des Gebäudeumfeldes vom verwilderten Bewuchs und Nutzbarmachung der Geh- und Aufenthaltsflächen - Vorbehaltsbetrag: 2.000,- €
→ siehe Bild 2
- Revitalisieren aller Raumschalen in den KG-Räumen
- Bodenbereich im Flur EG beim ehemaligen KG-Treppenaufgang stabilisieren
- Ertüchtigen aller Fenster- und Holzfenstertürelemente zum Erreichen der Dichtigkeit und zu einem vertretbaren Heizenergieverbrauch
- Einbau einer Deckendämmung zum Erreichen einer gedämmten Gebäudehülle nach den gesetzlich geltenden Vorgaben und zum Erreichen eines vertretbaren Heizenergieverbrauches
- Vervollständigen oder ergänzen der Dachdämmung, z.B. Innendämmung oder Aufdachdämmung zum Erreichen des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdämmwertes - Vorbehaltsbetrag: 11.000,- €

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Wohnhaus

= **30.000 €**



2.2.3 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:

- Teilweise überdachter Eingangsbereich an Südwestecke Wohnhaus mit Überdachung als abgeschlepptes und abgestütztes Wohnhausdach
→ siehe Bild 4
- Rundholzschneefang auf Süddachfläche
→ siehe Bilder 2 - 4

Besondere Bauteile Wohnhaus - gesamt = 2.000 €

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.

Zu den baulichen Aussenanlagen zählen auch untergeordnete Gebäude, wie Schuppen, Gartenhäuser, leichte Gewächshäuser, Remisen, kleine Scheunen, Unterstellen, etc.. Bepflanzungen können nur Zeitwerte zugerechnet werden, wenn sie gärtnerisch angelegt und entsprechend gepflegt wurden. Stark verwilderte Pflanzungen und Grünanlagen haben einen geringen Zeitwert, da die anstehenden Rekultivierungsarbeiten gegengerechnet werden müssen.

Fl.Nr. 501 - Gemarkung Gleissenberg:

- anteilige asphaltierte Zufahrtsfläche von Gemeindestrasse zum Carport - ca. 25 m²
→ siehe Bild 7
- Zugangsweg von Carportzufahrt zum Wohnhaus b= 80 cm mit Betonplattenbelag und Waschbetonstufen, stark eingewachsen
→ siehe Bild 2
- Terrassenfläche südlich Wohnhaus mit Stufe, Waschbetonplattenbelag, stark eingewachsen, Umfang nicht eindeutig erkennbar
→ siehe Bild 3
- Betonplatteneinfassung entlang West- und Nordseite am Wohnhaus, stark eingewachsen
- Betontreppe an Südostecke am Wohnhaus mit Viertelpodest zum KG-Eingang an Ostseite, b= 70 cm, ohne Geländer
- Holz-Staketenzaun an Betonpfosten h= 90 cm entlang, West-, Süd- und Nordgrenzen, Umfang und Lage nicht eindeutig erkennbar, da sehr stark eingewachsen und abgewittert - ca. 90 m
- System-Stahlmattenzaun, h= 1,4 m an Stahlprofilpfosten entlang Süd-, Ost- und tlw. Nordgrenze, Umfang und Lage nicht eindeutig erkennbar, da sehr stark eingewachsen - ca. 70 m
- Geräteschuppen nördlich Wohnhaus, nicht zugänglich, b/l/h = ca. 3,7/7,9/2,5-3,6 m Holztragkonstruktion, Satteldach, Falzziegeldeckung, Holz aussenbekleidung
→ siehe Bild 8
- Holzlege nördlich Wohnhaus, nicht zugänglich, einfache Pultdachkonstruktion mit Trapezblechdeckung
→ siehe Bild 9
- Carportgebäude an Gemeindestrasse mit 1 Einstellplatz, Bj. 2011, Holztragkonstruktion mit Satteldach, Hölzer gehobelt, Tragkonstruktion ausgesteift, Sichtdachstuhl mit N+F Holzschalung, 2 Aussenseiten mit Holzschalung, 2 Holzfenster mit Isolierglas, Ziegeldeckung, l/b/h= ca. 5,40/3,10/2,65-3.80 m
→ siehe Bild 7
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit grossen Laub- und Nadelbäumen, Hasel, Linden, Eschen, Erlen, Einzelkonifere, 50-70-ig jähriger Fichtenbestand im Osten, Gesamtgrundstück stark verwildert eingewachsen - kein Zeitwert, da Rekultivierungskosten höher
→ siehe Bilder 1 - 9
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
 - Abwassersammelschacht ohne Abfluss, n.A. Erdank ca. 5 m³ Inhalt
 - Anschluss an gemeindliches Trinkwassernetz
 - Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz - Erdleitung

Zeitwert Aussenanlagen Fl.Nr. 501 Gemarkung Gleissenberg - gesamt = **19.500 €**



2.4 Nutzungsperspektive

Das kleine Wohnhaus wurde wahrscheinlich als Wochenendhaus errichtet. Die Wohnnutzung kann auch künftig bestehen.

3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes – Fl.Nr. 501 Gemarkung

3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

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:

Direkt anwendbare Vergleichswerte zu dem Boden- und dem Gebäudewert sind schwer bzw. nicht erreichbar. Das Bewertungsobjekt kann, wegen seiner zu unterstellenden Eigennutzung, als Sachwertobjekt eingestuft werden. Der Ertragsaspekt kann vergleichend zur Plausibilisierung des Sachwertes überprüft 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.

3.2 Bodenwert

Allgemeine Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwerte:

In der Richtwertliste des Landkreises Cham sind in der Gemeinde Gleissenberg mehrere Richtwertgebiete aufgeführt. Das zu bewertende Grundstück liegt jedoch ausserhalb dieser Richtwertgebiete. Zur Ableitung des Bodenpreises dieses Aussenbereichsgrundstückes können jedoch die Bodenrichtwerte aus Richtwertgebieten in der direkten Umgebung herangezogen werden.

Zum angegebenen Zeitraum sind in den zum Vergleich herangezogenen Richtwertgebieten -Gleissenberg- und -Lixenried/Gschwand- nachfolgende Bodenrichtwert, einschliesslich Erschliessungskosten nach BauGB und KAG, veröffentlicht.

Bodenrichtwert zum 01.01.2022:

Gemeinde: **Gleissenberg**

Bodenrichtwert-Nr.	Gemarkung	BRW - Zone	Bodenrichtwert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungs-zustand	Erschliessung
1280005	Gleissenberg	Gleissenberg	45,00	gemischte Bauflächen	baureifes Land (B)	ebf erschliessungsbeitragsfrei

Gemeinde: **Furth im Wald**

Bodenrichtwert-Nr.	Gemarkung	BRW - Zone	Bodenrichtwert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungs-zustand	Erschliessung
1260017	Lixenried	Lixenried Gschwand	35,00	gemischte Bauflächen	baureifes Land (B)	ebf erschliessungsbeitragsfrei

Die Bodenrichtwertlisten zeigen 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.

Zur Ableitung des Bodenpreises eignet am zutreffendsten der Richtwert aus dem nahen Kleinort Gschwand.

Sonstige Vergleichspreise:

Die VG Weiding teilte mit, dass in Gleissenberg und der nahen Umgebung derzeit keine unbebauten Wohngrundstücke zum Verkauf vorhanden sind, die im Eigentum der Gemeinde stehen. Private Verkäufe werden in Gleissenberg mit ca. 50,- €/m² voll erschlossen getätigt.

Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Cham wurde ebenfalls mitgeteilt, dass keine zeitnahe Vergleichskaufpreise für unbebaute Wohngrundstücke im Aussenbereich im Richtwertgebiet und auch in angrenzenden Richtwertzonen bekannt sind.

Objektbezogene Bodenwertverhältnisse:

Der Bodenpreis für das Aussenbereichsgrundstück kann deshalb ausschliesslich vom Bodenrichtwert -Gschwand- abgeleitet werden.

Dieser Bodenrichtwert muss jedoch in Bezug auf den Wertermittlungsstichtag, die Lage des Bewertungsgrundstückes im Aussenbereich, auf die Grundstücksgrösse, auf die bauliche Nutzung und den vorhandenen Grundstücksbelastungen angepasst werden.



Aufgrund der üblichen Grundstücksgrösse für Aussenbereichsgrundstücke kann der ermittelte Bodenpreis auf die gesamte Grundstücksfläche, ohne die gesamte Grundstücksfläche des Fliessgewässers, angesetzt werden.

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

• Vergleichsbodenrichtwert (Gschwand) mit Erschliessung	=	35,00 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2022 bis 19.06.2024	8% =	2,80 €/m ²
• Lageanpassung: Aussenbereichslage	20% = -	7,00 €/m ²
• Grundstücksgrösse - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksnutzung: ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
<hr/>		
angepasster Bodenrichtwert als Grundwert mit Erschliessung	=	30,80 €/m ²

Objektbezogener Bodenpreis:

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

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Erschliessung, hier: fehlender öffentlicher Kanalanschluss : bis - 25%
- Nutzungseinschränkung, hier: vorhandene Bebauung : bis - 5%

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

Bodenpreis:

• abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung	=	30,80 €/m ²
• Abschlag wegen eingeschränkter öffentlicher Erschliessung - nur Wasseranschluss / kein Kanalanschluss	20% = -	6,16 €/m ²
• Abschlag wegen bestehender Bebauung	1% = -	0,31 €/m ²
<hr/>		
Bodenpreis Grundstücksfläche Fl.Nr. 501	=	24,33 €/m ²
	gerundet	= <u>24,30 €/m²</u>

Flächen für öffentliche Gewässer haben keinen Verkehrswert und damit keinen Bodenpreis.

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr. 501 - Gemarkung Gleissenberg:

Grundstücksfläche	1.944 m ² x	24,30 €/m ² =	47.239 €
Fläche des Fliessgewässers	36 m ² x	0,00 €/m ² =	0 €
<hr/>			
gesamt	1.980 m ²	=	47.239 €
		gerundet	= <u>47.200 €</u>

3.3 Sachwert

Normalherstellungskosten - NHK 2010:

Der Gebäudesachwert des Wohnhauses auf dem Bewertungsgrundstück wird 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 : **1.01** – freistehendes Einfamilienwohnhaus E+D, unterkellert, DG ausgebaut
Die Teilunterkellerung muss mit einem Abschlag berücksichtigt werden.

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. Dies trifft beim Bewertungsgrundstück auf die Grätenische an der Südseite des Wohnhauses zu.

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:

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.

Wohnimmobilien weisen üblicherweise eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Dies trifft auf massiv errichtete Wohngebäude und Holzbauegebäude der jüngeren Generationen zu. Älteren Holzblockbauhäusern wird eine maximale Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugesprochen.

Für die Festlegung der Restlebensdauer sind die Feststellungen zum Gebäudezustand und dem Ausstattungsstandard massgebend.

Folgende Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer können dem zu bewertenden Wohngebäude zugeordnet werden:

- Wohnhaus : GND = 60 Jahre / RND = **25 Jahre**



Alterswertminderung - AWM:

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

Sachwert Wohnhaus:

Beim Wohnhaus können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Berechnung nicht dargestellt !

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Berechnung nicht dargestellt !



Sachwert Wohnhaus :

Berechnung nicht dargestellt !



Zusammenstellung der Sachwerte:

Wohnhaus	=	96.500 €
Wert der baulichen Anlagen	=	96.500 €
Zeitwert der Aussenanlagen	siehe Ziff. 2.3 =	19.500 €
Zwischensumme	=	116.000 €
Bodenwert Fl.Nr. 500 Gemarkung Gleissenberg	siehe Ziff. 3.2 =	47.200 €
Vorläufiger Sachwert	=	163.200 €

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.

45-17 Diese Sachwertfaktoren werden aktuell, bzw. in Bezug auf den Wertermittlungstichtag vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham veröffentlicht.

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

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

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

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

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 Wohnhäuser im Aussenbereich in der ländlichen Region werden vergleichsweise Wohnhäuser im Aussenbereich in der Region im Zeitraum seit 2018 bis dato mit Zuschlägen von bis zu 30% ver- und gekauft. Ein angemessener Faktor mit **1,25** kann daraus angesetzt werden.

Der Berechnung wird ein frei eingeschätzter, bzw. aus beiden Wertansätzen gemittelter Marktanpassungsfaktor von gerundet **1,21** zugrunde gelegt.

In der Fachliteratur werden Marktanpassungsfaktoren bezogen auf bestimmte Immobilienarten und Regionen bekannt gegeben. Sprengnetter¹ veröffentlicht ein auf Deutschland bezogenes Gesamtsystem mit Stand 2015 (zur NHK 2010) in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert und Bodenwertniveau. Ein Vergleich daraus kann jedoch wegen des geringen Bodenpreises abgeleitet werden.

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



Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:

vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung	=	163.200 €
• aus Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses abgeleitete mittlere Sachwertfaktoren Landkreis Cham - aus 51 Kauffällen aus 2019 - 2020	=	1,17
• Anpassung an die zum Wertermittlungsstichtag zutreffende Marktakzeptanz in Bezug auf den o.a. Sachwertfaktor nach Maklerauskünften, eigener Markt- kenntnis, etc. für Wohnimmobilien im Aussenbereich - frei eingeschätzter Sachwertfaktor	=	1,25
<hr/>		
daraus als Mittelwert sachverständig abgeleiteter Sachwertfaktor	=	1,21
<hr/>		
vorläufiger, marktangepasster Sachwert	=	197.276 €
	gerundet =	197.300 €

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.

Weitere 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. Sie sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu werten. Beim Bewertungsobjekt sind folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

<u>Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet</u>	=	<u>197.300 €</u>
abzüglich		
• Baumängel und Schäden	siehe Ziff. 3.1.2.2 = -	30.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 3.1.2.3 =	2.000 €
	Zwischensumme =	169.300 €
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- gut gängige Wohnimmobilie im Aussenbereich-mit Sachwertfaktor eingerechnet (+/-)		
- grosses Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (+)		
- Tallage (Inversionslage) in dicht bewachsenem Umfeld (-)		
- negatives Käuferverhalten in Bezug auf ältere Holzblockhäuser (fhlende Langlebigkeit, hohes Schadensrisiko, etc.) - (-)		
- Nutzungsdefizit: Wohnhaus ist nur bedingt barrierefrei (-)		
- deutlich negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wärmeschutzstandard des beheizten Gebäudes, z.B. geringe und überalterte Dach- und Aussenwanddämmung, undichte Fenster, Bauweise mit zahlreichen Wärmebrücken, unzureichende Dämmung gegen Erdreich, fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes aus erneuerbaren Energiequellen, etc. in Bezug auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben aus dem GEG (ENEV) - (-)		
daraus abgeleiteter Abschlag:	169.300 € x 7%	= - 11.851 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet	=	<u>157.449 €</u>
	=	<u>157.000 €</u>

3.4 Ertragswert

Das Kleinwohnhaus im Aussenbereich wurde augenscheinlich zur Eigennutzung als Familienheim oder Wochenendhaus 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 ca. 730,- € Nettokaltmiete pro Monat ist bei einer dauerhaften Vermietung des Gesamtanwesens angemessen und denkbar.

Der ermittelte Sachwert wird mit dieser ertragswertbezogenen Betrachtung 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 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:

Wie bereits in den Ziff 3.1 erwähnt leitet sich der Verkehrswert von eigengenutzten Wohnimmobilien vom Sachwert ab. Dieser wurde mit der Rückrechnung des Ertragswertes (reziproker Ertragswert) bestätigt.

Fl.Nr. 501 - Gemarkung Gleissenberg:

Marktangepasster Verkehrswert aus Sachwert mit berücksichtigten objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abgeleitet	s. Ziff. 3.3	=	157.000 €
daraus abgeleiteter Verkehrswert des Gesamtanwesens		=	<u>157.000 €</u>

¹ 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.

3.7 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des nachfolgend aufgeführten, unbelasteten Grundstückes für den 19.06.2024 mit

Fl.Nr. 501 - Gemarkung Gleissenberg:			
Kesselhütte 7 / 93 477 Gleissenberg	=		157.000 €
i.W. : einhundertsevenundfünfzig Tausend EURO			
Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung + objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale zusammen aus:			
	Bodenwert	=	47.200 €
	Gebäudewert	=	109.800 €
	gesamt	=	157.000 €
Zeitwert der beweglichen Gegenstände			= 0 €

xxxxxxx, 25.09.2024

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: Wasserrecht

Im Tauschvertrag vom 26.09.1956 URNr. 773/1956 des Notariates Furth im Wald wurde neben den beurkundeten Grundstückstauschgeschäften (die Tausch-FI.Nrn. können nicht nachvollzogen werden) in Ziff. VIII. der südlich benachbarten FI.Nr. 499 Gemarkung Gleissenberg (früher Pl.Nr.754) unentgeltlich Wasser aus dem Bachlauf des Hüttenbaches zu entnehmen und zur Bewässerung zur FI.Nr. 499 zu leiten.

Dazu wurde ein Grunddienstbarkeit bestellt.

Einrichtungen zum Ableiten des Bachwassers wurden vor Ort nicht festgestellt.

—> eingeschätzter Werteeinfluss: **0,00 €**

Abt. II Nr. 2: Reallast

In der Urkunde vom 14.06.1971 URNr. 587/1971 des Notariates Waldmünchen wurde die Zahlung einer Jahresentschädigung für das eingeräumte Wasserbezugs-, Wasserleitungs-, Betretungs- und Aufgrabungsrecht von der FI.Nr. 508 (früher FI.Nr. 748/8) zum Bewertungsgrundstück vereinbart und dinglich gesichert. Das Quellgrundstück liegt ca. 250 m nördlich vom Bewertungsgrundstück. Als Gegenleistung für dieses Recht wurde die jährliche Zahlung von 20,- DM (= 10,23 €/Jahr) festgeschrieben. Die Zahlung dieser Jahresgebühr wurde an den „Index der Lebenshaltungskosten für Arbeitnehmerfamilien mit mittlerem Einkommen (4-Personen-Haushalt mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltungsvorstandes)“ gekoppelt. Steigt dieser um mehr als 20% nach oben oder nach unten, so ändert sich im gleichen Verhältnis die zu zahlende Entschädigung. Entsprechend den zugänglichen Indextafeln war eine Erhöhung ab dem Jahr 1979 eingetreten. Der o.a. Lebenshaltungsindex wurde bis zum Jahr 1999 geführt. Ab 2001 wurde der Preisindex für die Lebenshaltung (4-Personenhaushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen) vom Statistischem Bundesamt, Wiesbaden weitergeführt. Aus den aktuellen Tabellen von Sprengnetter Immobilienbewertung „Marktdaten und Praxishilfen“ kann nach Abgleich der verschiedenen Indextafeln von 1979 bis zum 03/2024 eine

Indexpunktzahlerhöhung von 83,3 ermittelt werden. Diese entspricht einem prozentualen Anstieg von 88,25%. Bezogen auf den vereinbarten Zahlbetrag von 10,24 €/Jahr kann eine jährliche Belastung in 2024 von gerundet 172,80 € (bei 100 Jahren Laufzeit, = ewige Rente, und 2,5% Liegenschaftszins für das Wohngrundstück im Aussenbereich) abgeleitet werden.

Weder die Einrichtungen zur Quellfassung, noch die Ab- und Einleitungseinrichtungen konnten vor Ort festgestellt werden.

—> eingeschätzter Werteeinfluss: **180,00 €**

Hinweise:Lasten und Beschränkungen:

Die weiteren und in Ziff. 3.8 nicht beschriebenen grundbuchrechtlichen Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (hier: Anordnung Zwangsversteigerung) 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.

Urheberrecht:

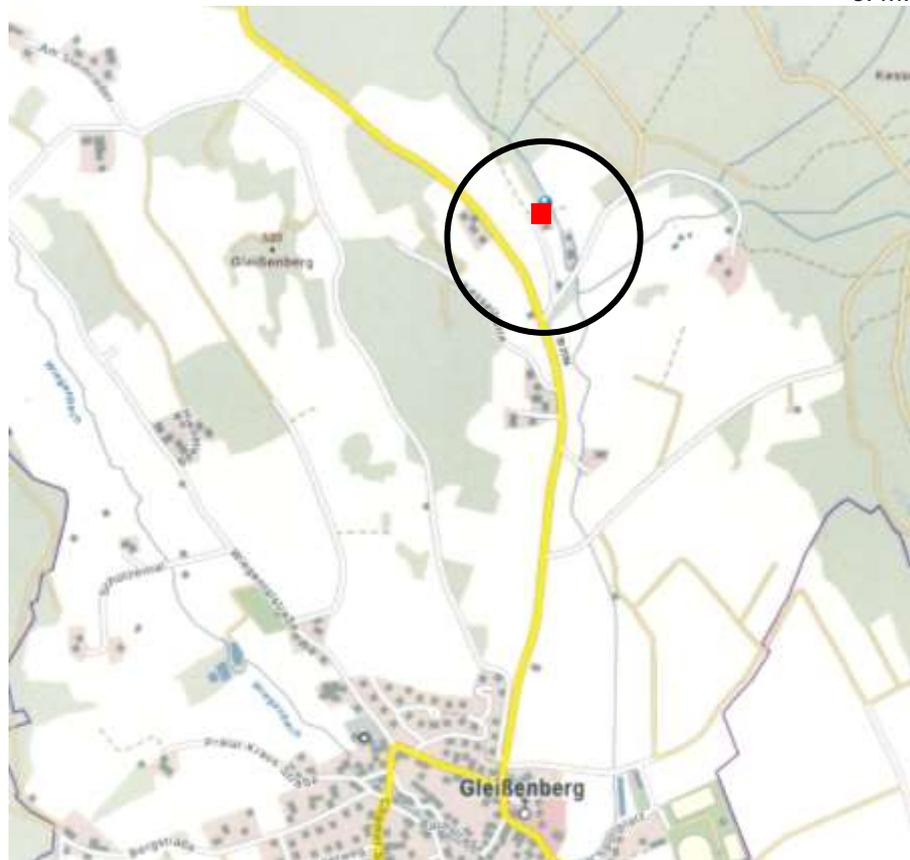
Das Gutachten ist nur für den Bestimmungszweck **–Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren–** und nur zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe und zweckfremde Nutzung sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet. Eine Dritthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Anlage 1
Auszug Strassenkarte
o. M.



© bayernviewer

Umgebungsplan Gleissenberg
o. M.



© bayernviewer

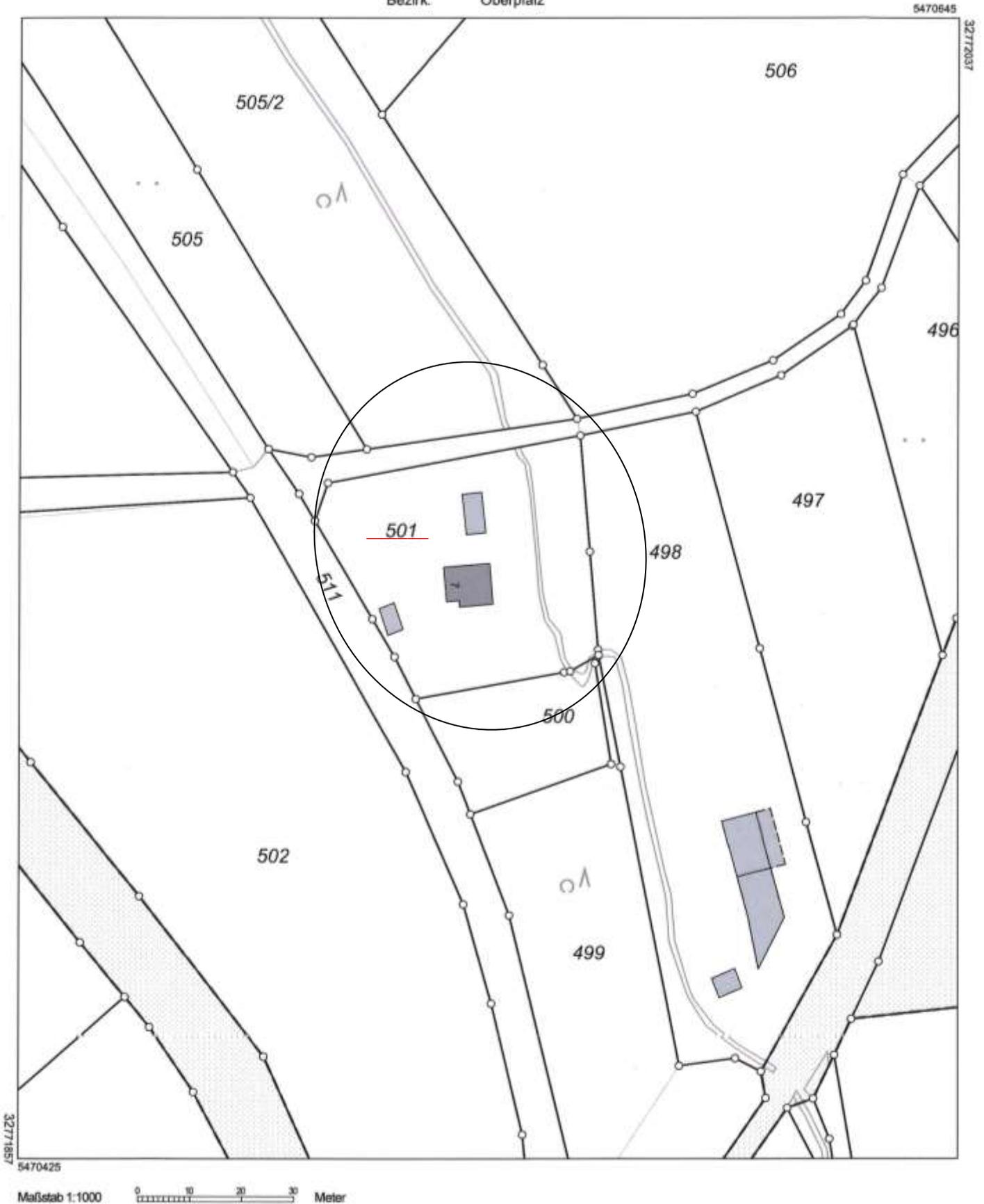


Anlage 2
Lageplan M ≈ 1:1000

Erstellt am 13.05.2024

Flurstück: 501
Gemarkung: Gleissenberg

Gemeinde: Gleissenberg
Landkreis: Cham
Bezirk: Oberpfalz





Anlage 3

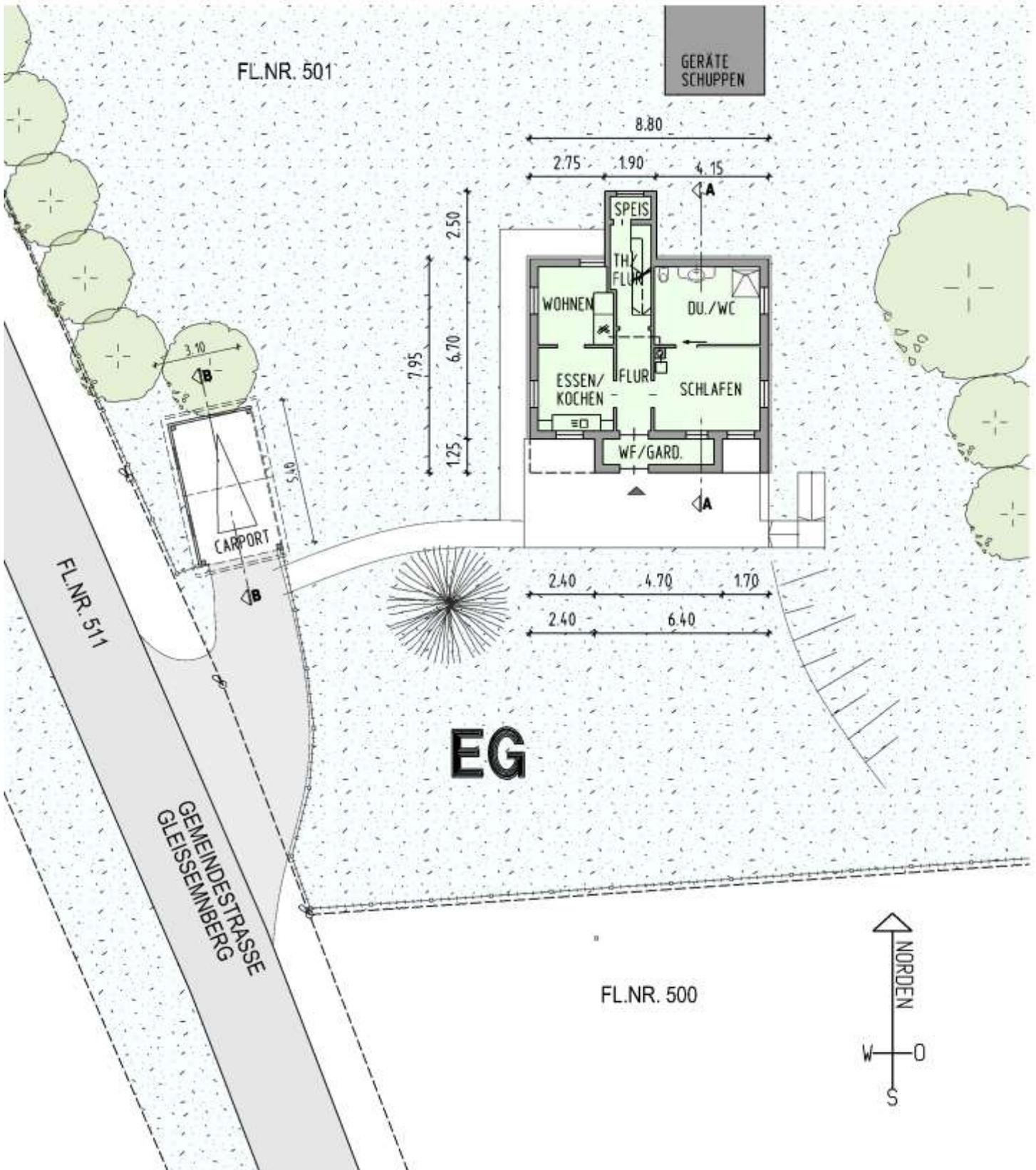
Luftbild
o. M.





Anlage 4

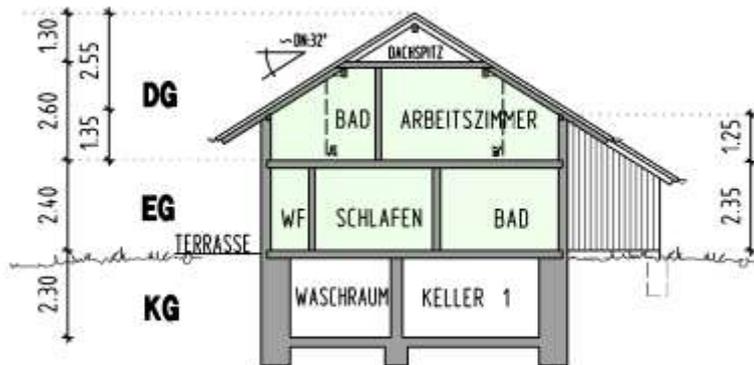
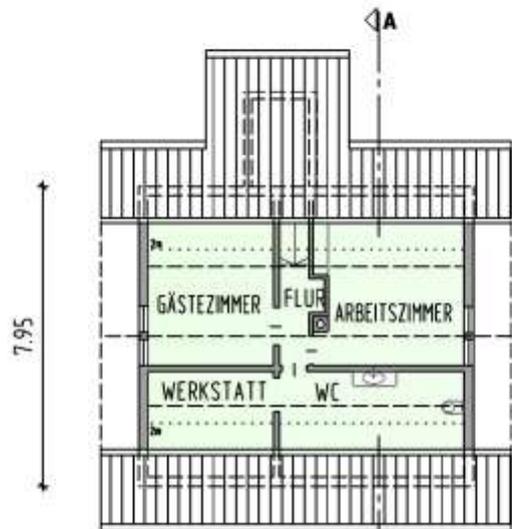
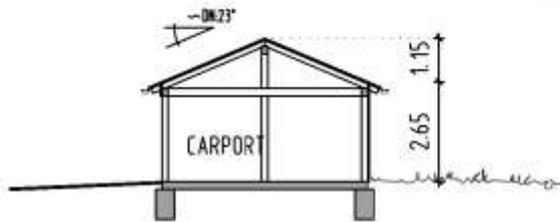
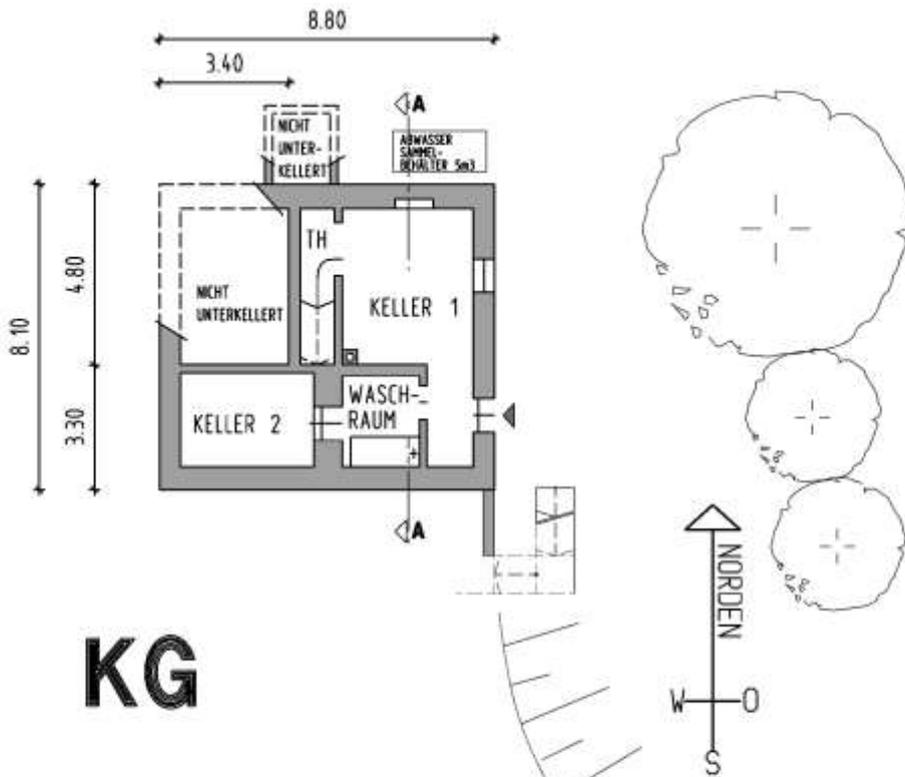
Übersicht Grundriss EG
o. M.





Anlage 5

Übersicht Grundrisse KG + DG + Schnitte
o. M.





Anlage 6

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

Berechnung nicht dargestellt !



Anlage 7

Ermittlung der Wohnflächen

Berechnung nicht dargestellt !

Bildtafel

Bild 1:
Ansicht Wohnhaus
von Nordosten



Bild 2:
Ansicht Wohnhaus
von Süden



Bild 3:
Ansicht Südseite
Wohnhaus
von Südosten



Bildtafel

Bild 4:
Ansicht Wohnhaus
von Westen



Bild 5:
Ansicht Ostseite
Wohnhaus
von Osten



Bild 6:
Ansicht Grundstück
von Nordwesten



Bildtafel

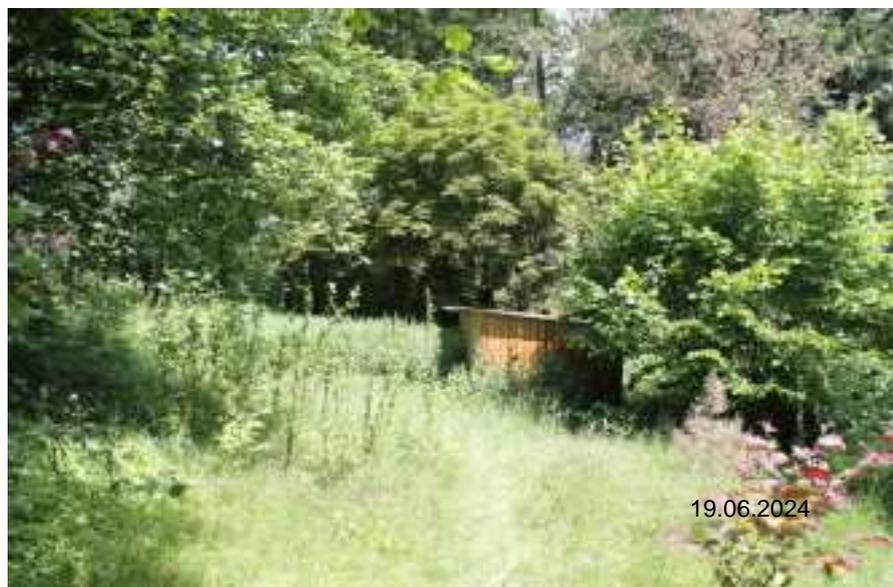
Bild 7:
Ansicht Carport
von Süden



Bild 8:
Ansicht Geräte-
schuppen von Osten



Bild 9:
Ansicht Holzlege
von Süden



Bildtafel



Bild 10:
DG: Arbeitszimmer



Bild 11:
DG: Gästezimmer



Bild 12:
DG: WC

Bildtafel



Bild 13:
DG: Flur



Bild 14:
DG: Werkstatt

Bildtafel



Bild 15:
EG: Kochen/Essen

19.06.2024



Bild 16:
EG: Wohnen

19.06.2024



Bild 17:
EG: Schlafen

19.06.2024

Bildtafel



Bild 18:
EG: TH / Flur

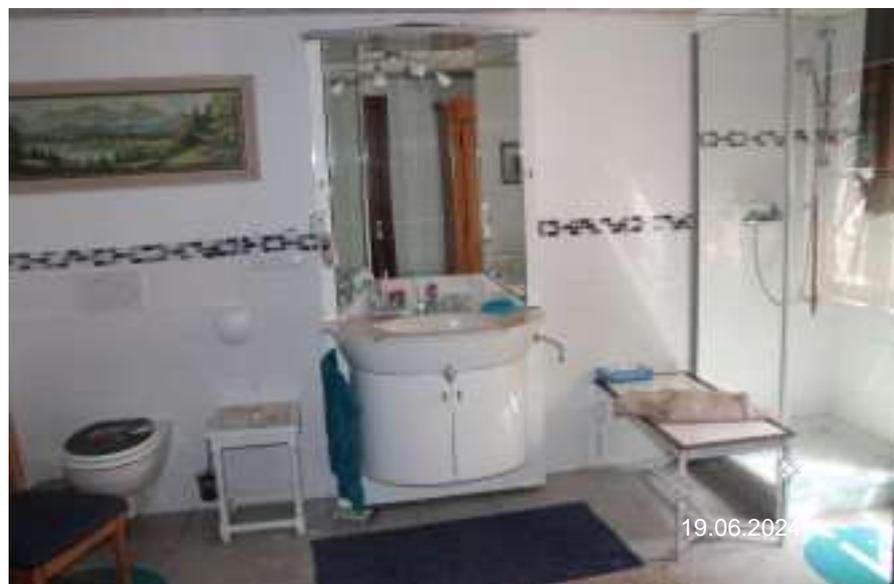


Bild 19:
EG: Du. / WC

Bildtafel



Bild 20:
KG: Keller 1

19.06.2024



Bild 21:
KG: Waschraum

19.06.2024