

An das
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3
93 049 Regensburg

25.09.2024

Ihr Aktenzeichen : **1K 104/23**
Mein Aktenzeichen :

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des unbelasteten Grundstückes
Fl.Nr. 9 - Gemarkung Chameregg
In Chameregg / 93 413 Cham



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 19.06.2024 mit:

In Chameregg - extensivierte Grünlandfläche 93 413 Cham	39.000 €
--	-----------------

Dieses Gutachten umfasst 23 Seiten, einschliesslich
3 Anlagen und 1 Bildtafel.
5. Fertigung

Gutachtenersteller:

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





Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Unbebautes Grundstück in Aussenbereichslage, aber im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles Chameregg im Gemeindegebiet der Stadt Cham, Landkreis Cham /Opf., genutzt als: • Extensivierte Grünlandfläche mit starker Nordhanglage mit Randeingrünung im Westen und Süden		
Wertermittlungstichtag	19.06.2024		
Ortstermin/Qualitätsstichtag	19.06.2024		
Abschluss der Recherchen	24.09.2024		
Nutzung	Extensivierte Grünlandfläche		
Grundstücksgrösse	m ²	1.653	
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten	€/m ²	49,30/1,00/0,60	
Bodenwert absolut	€	35.300	
Zeitwert der Aussenanlagen	€	0	
aus Bodenwert abgeleiteter Verkehrswert	€	39.000	



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
Inhaltsverzeichnis	3
1 Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Gutachtenzweck	4
1.3 Bewertungsobjekt	4
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag	4
1.5 Wertermittlungsstichtag	4
1.6 Unterlagen	4
1.7 Bewohner / Nutzer	4
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes Fl.Nr. 9 - Gemarkung Chameregg	
2.1 Grundstücksmerkmale	
2.1.1 Rechtliche Merkmale	5
2.1.2 Lagemerkmale	8
2.1.3 Lage- und Grundstücksmerkmale	10
2.1.4 Grundstücksbeschreibung	10
2.2 Aussenanlagen	11
2.3 Nutzungsperspektive	11
3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes Fl.Nr. 9 - Gemarkung Chameregg	
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	12
3.2 Bodenwert	13
3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
3.4 Definition / Ableitung - Verkehrswert	18
3.5 Bewegliche Gegenstände	18
3.6 Verkehrswert	19
Anlagen	
1 Auszug Landkarte / Umgebungsplan Chameregg	20
2 Lageplan M $\approx$ 1:1000	21
3 Luftbild	22
Bildtafel	23

Verwendete Abkürzungen:

Allgemein :

Fl.Nr.	=	Flurstücknummer
BBPL	=	Bebauungsplan
FLNPL	=	Flächennutzungsplan
BauNVO	=	Baunutz.verordnung
BauGB	=	Baugesetzbuch
ebp	=	erschliessungs- beitragspflichtig
ebf	=	erschliessungs- beitragsfrei
z.Zt.	=	zur Zeit
tlw.	=	teilweise
n.A.	=	nach Angabe

Zu Baubeschreibungen :

Whs	=	Wohnhaus
KG	=	Kellergeschoss
EG	=	Erdgeschoss
OG	=	Obergeschoss
DG	=	Dachgeschoss
TH	=	Treppenhaus
HWR	=	Hauswirtschaftsraum
Flez	=	Hausflur
kW	=	Kilowatt
HWC	=	Hänge-WC
BW	=	Badewanne
HWB	=	Handwaschbecken
WT	=	Waschtisch
EHM	=	Einhebelmischer
ZGA	=	Zweigriffarmatur
DFF	=	Dachliegefenster
a. P.	=	auf Putz
u. P.	=	unter Putz
WW	=	Warmwasser
KW	=	Kaltwasser
WSG	=	Wärmeschutzverglas.
BT	=	Bauteil
Stb.	=	Stahlbeton
APL	=	Arbeitsplatte
WD	=	Wärmedämmung
MW	=	Mauerwerk
LM	=	Leichtmetall
WM	=	Waschmaschine
DN	=	Dachneigung
Gk	=	Gipskarton
TW	=	Trennwand
N+F	=	Nut- und Feder
GH	=	Geschosshöhe
PSK	=	Parallel-Schiebe- Kipp – Tür
WDVS	=	Wärmedämm- Verbundsystem



1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber/Az : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -
Augustenstr. 3, 93 049 Regensburg
Az: **1K 104/23**

1.2 Gutachtenszweck : Das Gutachten wurde zur Wertfindung im Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beauftragt.

1.3 Bewertungsobjekt : zu bewerten ist:

Unbebautes Grundstück in Aussenbereichslage, aber im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles Chameregg im Gemeindegebiet der Stadt Cham, Landkreis Cham /Opf., genutzt als:

- Extensivierte Grünlandfläche mit starker Nordhanglage mit Randeingrünung im Westen und Süden

1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag : Die Ortsbesichtigung fand am 19.06.2024 statt.
Es konnten alle Bereiche des unbebauten Grundstückes eingesehen werden.

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

1.5 Wertermittlungsstichtag : **19.06.2024**
Ende der Recherchen: 24.09.2024 (GAA Cham)

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:

- Lageplan M 1:1000 : vom 13.05.2024
- Auszug Liegenschaftskataster : vom 13.05.2024
- Bodenrichtwerte Landkreis Cham : zum 01.01.2022
- Bodenrichtwert- und Kaufpreisauskünfte des Gutachterausschusses des Landkreises Cham : vom 21.06.2024 und 24.09.2024
- Auskünfte der Stadt Cham : vom 14.05.2024

1.7 Nutzer : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das gesamte unbebaute Grundstück als extensivierte Grünlandfläche vorhanden.
Das nordöstliche Grundstückseck war erkennbar vom Nachbargrundstück Fl.Nr. 8 aus als Baulagerplatz genutzt.



2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes - Fl.Nr. 9 Gemarkung Chameregg

2.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Chameregg, Blatt 426.

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	1
Gemarkung	Chameregg
Flurst.	9
Wirtschaftsart und Lage	In Chameregg, Gebäude- und Freifläche
Grösse	1.653 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	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- , Az: 1 K 104/23); eingetragen am 13.09.2023.

Dritte Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	1 – keine Einträge
-------------------	--------------------

Katasterangaben:

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

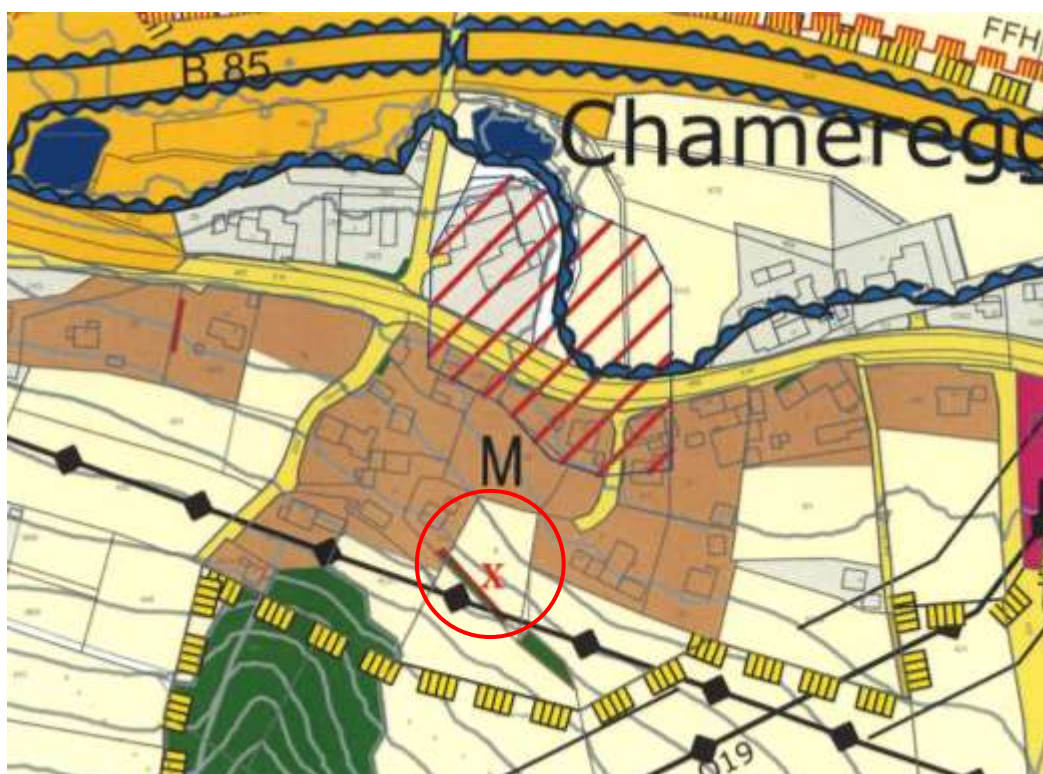
Fl.Nr.	: 9
Gemarkung	: Chameregg
Lage	: In Chameregg
Fläche	: 1.653 m ²
Tatsächliche Nutzung	: 1.351 m ² Grünland 278 m ² Unkultivierte Fläche 24 m ² Landwirtschaftliche Betriebsfläche
Bodenschätzung	: 1.629 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9°-7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 40, Er- tragsmesszahl 652 Gesamtertragsmesszahl 652
Eigentümer	: wie Grundbuch, Abt. I

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:**Bauleitplanung:**

Für den Ortsbereich von Chameregg liegt, nach Auskunft der Stadtverwaltung Cham, 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. Lediglich die Fläche des Bewertungsgrundstückes wurde aus der überplanten Mischgebietsfläche ausgenommen. Diese Fläche und die südlich an den Ort Chameregg anschliessenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft definiert. Eine bauliche Nutzung ist auf dieser ausgesparten Fläche nicht vorgesehen.

Auszug aus Flächennutzungsplan

ohne Masstab



Der nördliche Teil des Bewertungsgrundstückes liegt im städtebaulichen Zusammenhang des Ortes Chameregg. Eine bauliche Nutzung in dieser Teilfläche ist daher denkbar und damit wertbeeinflussend. Die bauliche Entwicklung auf dieser Grundstücksteilfläche 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.

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



Erschliessungen /-beiträge:

Das Bewertungsgrundstück ist derzeit unerschlossen. Es wurde deshalb bisher keine Erschliessungsbeiträge veranlagt.

Folgende Grundstücksqualität ist für die Fl.Nr. 9 Gemarkung Chameregg festzustellen:

Unbebautes Grundstück im Aussenbereich, aber teilweise im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles.

Altlasten / Biotope / Hochwasser:

Nach Angabe der Stadtverwaltung sind hierzu keine Erhebungen oder Einflüsse auf das Bewertungsgrundstück bekannt.

Denkmalschutz:

Aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstückes am Nordhang zur Burgruine Chameregg ist nicht ausgeschlossen, dass Bodendenkmäler vorhanden sind. Vor Ort wurden keine derartigen Anlagen festgestellt.

2.1.2 Lagemerkmale

Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

Ort:

Die Stadt Cham ist das Zentrum des gleichnamigen Landkreises in der Oberpfalz. Die geschichtsträchtige Stadt ist am steil ansteigenden Nordufer einer Flussschleife des Regen angesiedelt. Das weitläufige Regental ist Teil des Naturpark Oberer Bayerischer Wald.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Chameregg, der ca. 4 km östlich vom Stadtzentrum von Cham ebenfalls am Regen liegt. Das Strassendorf Chameregg ist am Fusspunkt der Nordflanke des Burgberges mit der Burgruine Chameregg angelegt.

→ siehe Anlagen 1 - 3



Verkehrslage:

Cham ist Knotenpunkt von 3 Bundesstrassen. Die B85 verbindet Cham mit Niederbayern bis nach Passau. Die B22 führt in die Oberpfalz Richtung Weiden. Mit der B20 wird Cham über Furth i. W. mit Tschechien und nach Westen mit dem Gäuboden Richtung Straubing verbunden. Über die B20 ist der nächstliegende Anbindepunkt an die A3 - Passau Regensburg in Steinach in ca. 30 km Entfernung erreichbar. Zur A93 besteht Anschluss in Regenstauf (ca. 32 km).

Cham ist Haltepunkt der Bundesbahn mit der Linie Schwandorf – Furth i.W. und der Oberpfalzbahn in die Richtungen Waldmünchen und Bad Kötzing.

Das Bewertungsgrundstück liegt in 2.Reihe der südlichen Randbebauung entlang der Ortsdurchfahrt. Das Grundstück hat keinen direkten Strassenanschluss.

→ siehe Anlagen 1 - 3

Struktur:

Die Stadt Cham ist wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt der weitläufigen Region im gleichnamigen Landkreis. In Cham sind überwiegend mittelständische Betriebe und Dienstleister angesiedelt. Der Tourismus spielt eine untergeordnete Rolle im wirtschaftlichen Geschehen in der Stadtregion. Alle Infrastruktureinrichtungen, die einen zeitgerechten Lebensstandard gewährleisten, sind in Cham vorhanden. In Chameregg sind keine Allgemein- bzw. Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !

Gemeindedaten:

Stadt Cham	2018	2021	2022
Einwohner	16.796	17.053	17.029
Bestand an Wohngebäuden	4.682	4.838	4.872
Wohnungsbestand insgesamt	8.539	8.876	8.949
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	3.152	3.301	3.343
Angebote Gästebetten	784	753	739
Gästeübernachtungen	114.757	91.875	90.515

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:

Örtliche Erhebungen sind für die Stadt Cham erst seit 2009 bekannt. Die aktuellen Daten prognostizieren eine, für die gesamte ostbayerische Region zutreffende Abwanderung und schleichende Überalterung auch für die Stadt Cham. Diese Zukunftsmerkmale sind jedoch nicht so stark ausgeprägt wie in den umliegenden ländlichen Gemeinden. Die Region um die Stadt Cham zählt zu den strukturschwachen Bereichen im Siedlungsraum entlang der Grenze zu Tschechien. Die Kaufkraft in der Region ist deshalb vergleichsweise gering.

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Stadt Cham:

Bevölkerung insgesamt	2019	16.990
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	16.800
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	16.600

Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in %	
insgesamt	-2,2
unter 18-Jährige	-3,1
18- bis 40-Jährige	-10,2
40- bis 65-Jährige	-11,9
65-Jährige und Ältere	22,7

Durchschnittsalter in Jahren	2019	45,2
	2039	47,2

Jugendquotient	2019	29,8
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2039	32,3

Altenquotient	2019	38,4
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2039	53,1

Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht	2019	67,2
erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2039	85,4

Billetter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter)	2019	-0,8
Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2039	-0,9

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

2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten

Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	- starke Nordhanglage - Lage in 2.Reihe am südlichen Ortsrand - Randeingrünung im Osten und im Süden
Grundstücksnutzung	- extensivierte Grünlandfläche - Randeingrünung mit Ranken entlang Ost- und Südgrenze
Bebauung/Nutzung der Umgebung	- Wohnbebauung nach Westen und nach Osten anschliessend - Wohnanwesen in grossem Grundstück im Süden talseitig anschliessend - Grünlandfläche bergseitig anschliessend
Erschliessung	- derzeit Nutzzufahrt an Nordostecke auf Nachbargrundstück vorhanden

2.1.4 Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück hat einen trapezförmigen, in Nord-Süd-Richtung langgezogenen Grundstückszuschnitt. Es weist eine starke Nordhanglage auf. Die Grundstücksfläche wird erkennbar seit mehreren Jahren als extensivierte Grünlandfläche genutzt. Im nördlichen Hangbereich sind Gesteinsformationen an der Oberfläche erkennbar. Die Ostgrenze ist durchgehend als Geländeranken mit Saumbepflanzung vorhanden. Entlang der Südgrenze besteht eine 30-40-jährige Fichtenreihe in einem Geländeranken. An der Nordostecke besteht eine aufgeschotterte Zufahrt auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 8 (siehe Bild 1). Augenscheinlich wird die talseitige Ecke des Bewertungsgrundstückes vom Nachbarn als Baustofflager genutzt. Das Grundstück ist nicht eingezäunt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N – S – Richtung : ca. 60 m
W – O – Richtung : ca. 39 m

Grundstücksgrösse : 1.653 m² laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

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

2.2 Aussenanlagen

Gestaltete bauliche Aussenanlagen wurden auf dem Grundstück nicht vorgefunden.

2.3 Nutzungsperspektive

Das stark geneigte Aussenbereichsgrundstück eignet sich bei einer landwirtschaftlichen Nutzung überwiegend nur als Weideland. Die Grünlandnutzung zur Gras- und Heugewinnung wurde offensichtlich wegen dieser starken Hanglage mit 15 – 20% Geländeneigung zurückgefahren. Es findet erkennbar seit mehreren Jahren eine 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes statt. Diese Extensivierung hat auch augenscheinlich ohne Düngemassnahmen stattgefunden.

Da der nördliche talseitige Grundstücksbereich in die südliche Bebauungslinie der Ortsbebauung fällt, ist in diesem Teilbereich eine bauliche Nutzung denkbar. Als südliche Begrenzung dieses möglichen „Baufeldes“ kann die Verlängerung der Südgrenzlinie des Nachbargrundstückes Fl.Nr. 8 in das Bewertungsgrundstück angenommen werden. Eine Erschliessung dieses talseitigen Bereiches über den bereits angelegten Zufahrtsweg auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 8 ist wirtschaftlich ausführbar.

Die übrigen Teilflächen des Bewertungsgrundstückes sind wirtschaftlich nur als Weideland nutzbar.

3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes – Fl.Nr. 9 Gemarkung Chameregg

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.

Für unbebaute Grundstücke wird laut Wertermittlungsverordnung ausschliesslich folgendes Wertermittlungsverfahren vorgesehen:

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.

Eine Marktanpassung der ermittelten Werte aus dem Vergleichswertverfahren ist üblicherweise nicht notwendig, da die Daten der zum Vergleich herangezogenen Vergleichsgrundstücke aus dem aktuellen Immobilienmarkt stammen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des unbebauten Grundstückes sind jedoch festzustellen und zu bewerten.

Verfahrenswahl:

Direkte Vergleichswerte zu dem unbebauten Grundstück konnten nicht gefunden werden. Der Verkehrswert ist deshalb aus den Vergleichen aus dem Bodenrichtwert und eventuell vorhandener zeitnahe Verkaufsfälle vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gesondert im Verkehrswert zu berücksichtigen.

¹ ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021

3.2 Bodenwert

Allgemeine Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwerte:

In der Richtwertliste des Landkreises Cham sind im Gemeindegebiet der Stadt Cham mehrere Richtwertgebiete aufgeführt. Das Bewertungsgrundstück liegt ausserhalb eines zonierten Richtwertgebietes. Aufgrund seiner teilweisen Lage im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles von Chameregg ist bei der Wertfindung des Bodenwertes die zutreffende Bewertungszone zu untersuchen.

Zum angegebenen Zeitraum sind in der Bewertungszone -Chameregg- nachfolgender Bodenrichtwert, einschliesslich Erschliessungskosten nach BauGB und KAG, veröffentlicht. Der Richtwert für Landwirtschaftsflächen ist nicht zoniert, sondern gilt für die genannten Bereiche im Landkreisgebiet.

Bodenrichtwert zum 01.01.2022:

Gemeinde:

Chamerau

Bodenrichtwert-Nr.	Gemarkung	Gemeinde / BRW - Zone	Bodenrichtwert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungszustand	Erschliessung
1160042	Chameregg	Stadt Cham / Chameregg	55,00	gemischte Bauflächen	baureifes Land (B)	ebf erschliessungsbeitragsfrei

3720023 **Grünlandflächen im mittleren/nördlichen Lkr. Cham**

4,50 €/m²

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

Vergleichspreise:

Die Stadtverwaltung Cham teilte mit, dass in Chameregg derzeit keine Grünlandflächen und unbebaute Baugrundstücke zum Verkauf vorhanden sind, die im Eigentum der Stadt Cham stehen.

Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Cham wurde aus einer Vorauswahl ein vergleichbarer Kaufpreis aus dem benachbarten Richtwertgebiet Chammünster mitgeteilt. Dieser wurde hinsichtlich Lage und Grösse untersucht. Der Verkaufspreis eignet sich aber nicht zum Vergleich.

Damit ist der Bodenpreis aus den o.a. Richtwerten abzuleiten.

Objektbezogene Bodenwertverhältnisse:

Das Bewertungsgrundstück weist aufgrund seiner Ortsrandlage verschiedene Nutzungsmöglichkeiten auf, die verschiedene Bodenpreise haben können. Es sind folgende Nutzungsbereiche auf dem Gesamtgrundstück erkennbar:

- der nördliche talseitige Grundstücksteil, der als Bauerwartungsland angesehen werden kann,
- der südliche bergseitige Grundstücksbereich, der als extensivierte Grünlandfläche, bzw. als Weideland angesehen werden kann, und
- die eingegrünten Randflächen mit den Geländeranken entlang der Ost- und der Südgrenze.



Bodenpreis -Bauerwartungsland-:

Der Bodenpreis für die nördliche Grundstücksteilfläche kann vom Bodenrichtwert des Ortes Chameregg abgeleitet werden. Der Bodenrichtwert muss jedoch noch in Bezug auf den Wertermittlungstichtag, die Lage des Bewertungsgrundstückes im Ort, die Grundstücksgrösse, die bauliche Nutzung und den vorhandenen Grundstücksbelastungen angepasst werden.

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	55,00 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2022 bis 19.06.2024	15% =	8,25 €/m ²
• Lageanpassung im Ort - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/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

angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	63,25 €/m ²
--	---	------------------------

Im Bodenrichtwert sind die ortsüblichen Erschliessungskosten eingerechnet. In dem kleinen Ort Chameregg sind überwiegend nur Erschliessungsbeiträge für die Kanal- und die Wassererschliessung veranlagt und im Richtwert eingerechnet.

Bei der Bodenpreisfindung für die Grundstücksteilfläche 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: rechtlich nicht gesicherte Erschliessung	:	bis - 30%
• Nutzung, hier: erschwerte bauliche Nutzung wegen starker Hanglage	:	bis - 10%
• Nutzung, hier: mögliche Hanggeschossbebauung	:	bis + 15%
• Lage, hier: erhöhte Lage mit Fernsicht ins Regental	:	bis + 25%

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

Bodenpreis Grundstücksteilfläche -Bauerwartungsland-:

• abgeleiteter Bodenpreis für MI-Gebietsfläche mit Erschl.	=	63,25 €/m ²
• abzgl. ortsübliche Erschliessungskosten für Kanal und Wasser	= -	12,00 €/m ²
• angepasster Bodenrichtwert ohne ortsübliche Erschliessung	=	51,25 €/m ²
• Abschlag wegen nur talseitig möglicher Verkehrsanbindung über Nachbargrundstück - bisher ohne rechtliche Festlegung	30% = -	15,38 €/m ²
• Abschlag wegen schwieriger Bebaubarkeit wegen starker Hanglage	5% = -	3,16 €/m ²
• Zuschlag für mögliche Hanggeschossbauweise	10% =	6,33 €/m ²
• Zuschlag für erhöhte Lage mit Fernsicht ins Regental	20% =	10,25 €/m ²

Bodenpreis Grundstücksteilfläche - Bauerwartungsland-	=	49,29 €/m ²
gerundet	=	49,30 €/m²

Als Bauerwartungsland wird bezeichnet, wenn

- das Grundstück (hier: Grundstücksteilfläche) im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt, und
- nach üblicher Verkehrsauffassung eine Bebauung erwartet werden kann.

Der Bodenpreis von Bauerwartungsland liegt dann bei 40% bis 70% des Bodenpreises von baureifem Land. Der ermittelte Bodenpreis liegt am oberen Rand der o.a. Preisspanne.

Bodenpreis -extensivierte Grünlandflächen-:

Der Bodenpreis für Grünlandflächen variiert je nach Nutzbarkeit der Grünfläche. Für den Bereich der Vorwaldregion zur Chamer Senke und den anschliessenden Bayerwald sind eher kleinere und meist unregelmässig zugeschnittene Grünlandflächen anzutreffen. Entsprechend unterschiedlich sind die Kaufpreise solcher Grünlandflächen. Preisentscheidend ist der mögliche Ertrag (Grüngut), die Verschattung durch hohen Randbewuchs (Bäume, Sträucher) die maschinelle Bearbeitbarkeit und damit verbunden der Zuschnitt der Grünfläche.

Regional sind folgende Preisspannen für Grünlandflächen bekannt:

- Landwirtschaftsflächen von 0,20 bis 1,50 €/m² (Weideland)
- Landwirtschaftsflächen von 0,50 bis 1,50 €/m² (extensivierte Grünlandflächen)
- Landwirtschaftsflächen von 1,20 bis 2,50 €/m² (Intensivgrünlandflächen)
- Landwirtschaftsflächen von 3,00 bis 4,50 €/m² (Ackerflächen)

Da die Extensivierung der Grünlandfläche augenscheinlich bereits längerzeitig durchgeführt wurde, kann der obere Spannenwert für extensivierte Grünlandflächen und Weideland angenommen werden.

Die starke Hanglage erschwert die maschinelle Bewirtschaftung deutlich. Zudem sind Beschattungen aus den bewachsenen Grundstücksrändern für den Grünlandertrag negativ zu werten. Ebenso die oberflächlich sichtbare Felsbereiche.

Unter Berücksichtigung der o.a. Kriterien kann für die extensiv gestaltete Grünlandfläche folgender Preis ermittelt werden:

Bodenpreis Grundstücksteilfläche -extensivierte Grünlandfläche-:

- | | | |
|---|---------|-----------------------|
| • ortsüblicher Kaufpreis für extensivierte Grünlandfläche / Weideland | = | 1,50 €/m ² |
| • abzgl. Abschlag wegen starker Hanglage mit erschwerter maschineller Bewirtschaftungsmöglichkeit | 20% = - | 0,30 €/m ² |
| • abzgl. Abschlag wegen Beeinträchtigung durch sichtbare Felsbereiche | 10% = - | 0,15 €/m ² |
| • abzgl. Abschlag wegen leichter Beschattung | 5% = - | 0,08 €/m ² |

Bodenpreis Grundstücksteilfläche - extensivierte Grünlandfläche	=	0,98 €/m ²
gerundet	=	<u>1,00 €/m²</u>

Bodenpreis -Randeingrünungsflächen, Ranken-:

Rankenflächen entstehen bei der langzeitigen Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Grundstücken durch Geländeauf- und -abtrag in topographisch stark bewegten Geländebereichen. Solche Randflächen bewachsen überwiegend durch Wildeinflug oder bewusste Nutzanpflanzungen mit Sträuchern, Nutz- oder Obstbäumen.

Je nach Tiefe der Ranken besteht ein wirtschaftlicher Ertrag lediglich aus den Hiebertrag von grösseren Gehölzen zur Brennholzherstellung, der jedoch nur in sehr grossen Zeitabständen ansteht.

Bodenpreisspannen bestehen nicht direkt, sondern werden in Abhängigkeit der Kaufpreise für Hauptnutzflächen vereinbart. Hierbei werden 1/3 bis 2/3-Anteile der Kaufpreise für die Hauptflächen angesetzt. Beim Bewertungsgrundstück kann für die schmalen Geländederanken um die Grünlandflächen mit durchgehendem Bewuchs 1/3-Anteil am Grundpreis für Grünlandflächen mit 0,50,- €/m² angenommen werden. Der erkennbare Hiebertrag muss berücksichtigt werden.

Bodenpreis Grundstücksteilfläche -Randeingrünungsflächen, Ranken:

- | | | |
|--|-------|-----------------------|
| • ortsüblicher Bodenpreis für bewachsene Rankenflächen | = | 0,50 €/m ² |
| • zzgl. Zuschlag für geringen Hiebertrag aus Aufwuchs | 20% = | 0,10 €/m ² |

Bodenpreis Grundstücksteilfläche - Randeingrünungsflächen, Ranken	=	0,60 €/m ²
gerundet	=	<u>0,60 €/m²</u>



Somit ergibt sich aus den 3 Bodenpreisansätzen ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr.9 - Gemarkung Chameregg:

Bauerwartungsland	700 m ² x	49,30 €/m ² =	34.510 €
Extensivierte Grünlandfläche	650 m ² x	1,00 €/m ² =	650 €
Randeingrünungsflächen, Ranken	303 m ² x	0,60 €/m ² =	182 €
gesamt	1.653 m ²	=	35.342 €
		gerundet	= 35.300 €

3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Alle vor Ort festgestellten besonderen objektspezifischen Merkmale sind wertbezogen zu beurteilen.

Dazu zählen bei unbebauten Grundstücken üblicherweise besondere topographische Eigenschaften, besondere Bodenbeschaffenheiten, bauleitplanerische Vorgaben, etc.

Bei dem zu bewertenden unbebauten Grundstück wurden die nachfolgend bewerteten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale festgestellt.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

aus Bodenwert abgeleiteter vorläufiger Verkehrswert	s.Ziff. 3.2	=	35.300 €
---	-------------	---	----------

• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- gut gängige und nachgefragte Immobilie in Kleinort in Stadtnähe (+)
- Nutzungsvorteil: Eignung als Wohn-/ Freizeitgrundstück mit möglicher Tierhaltung (+)
- Kostenrisiko aus noch nicht geänderter Bauleitplanung zur Bebaubarkeit (-)
- Kostenrisiko aus noch nicht geregelter Zufahrtsmöglichkeit (-)

daraus abgeleiteter Zuschlag:	35.300 € x 10%	=	3.530 €
-------------------------------	----------------	---	---------

vorläufiger Verkehrswert mit berücksichtigten besonderen	=	38.830 €
objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet	=	39.000 €

3.4 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.

Ableitung:

Wie bereits in den Ziff 3.1 erwähnt leitetet sich der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken vom Bodenwert ab, der aus Vergleichen ermittelt wurde. Alle besonderen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden zudem wertbezogen berücksichtigt.

3.5 Bewegliche Gegenstände

Auftragsgemäss sind im Zwangsversteigerungsverfahren 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 keine derartigen Gegenstände festgestellt.

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



3.6 Verkehrswert

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

Fl.Nr. 9 - Gemarkung Chameregg:

In Chameregg - extensivierte Grünlandfläche

= **39.000 €**

i.W. : neununddreissig Tausend EURO

xxxxxxxxxxxxx, 25.09.2024

Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

Die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen (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.

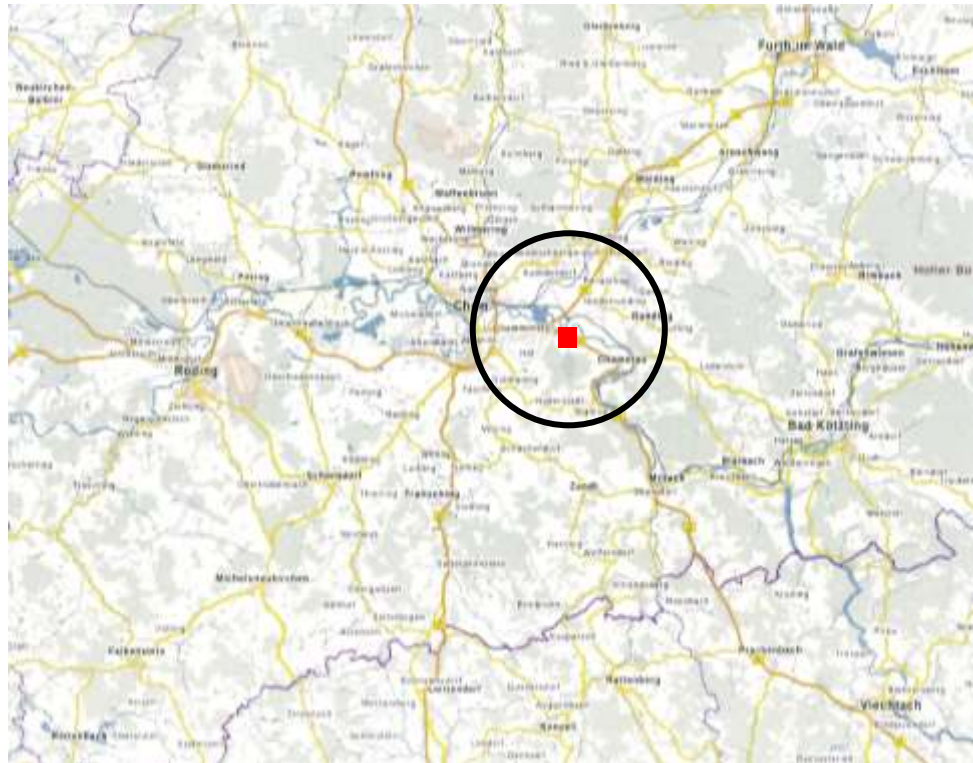
Untersuchungen:

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:

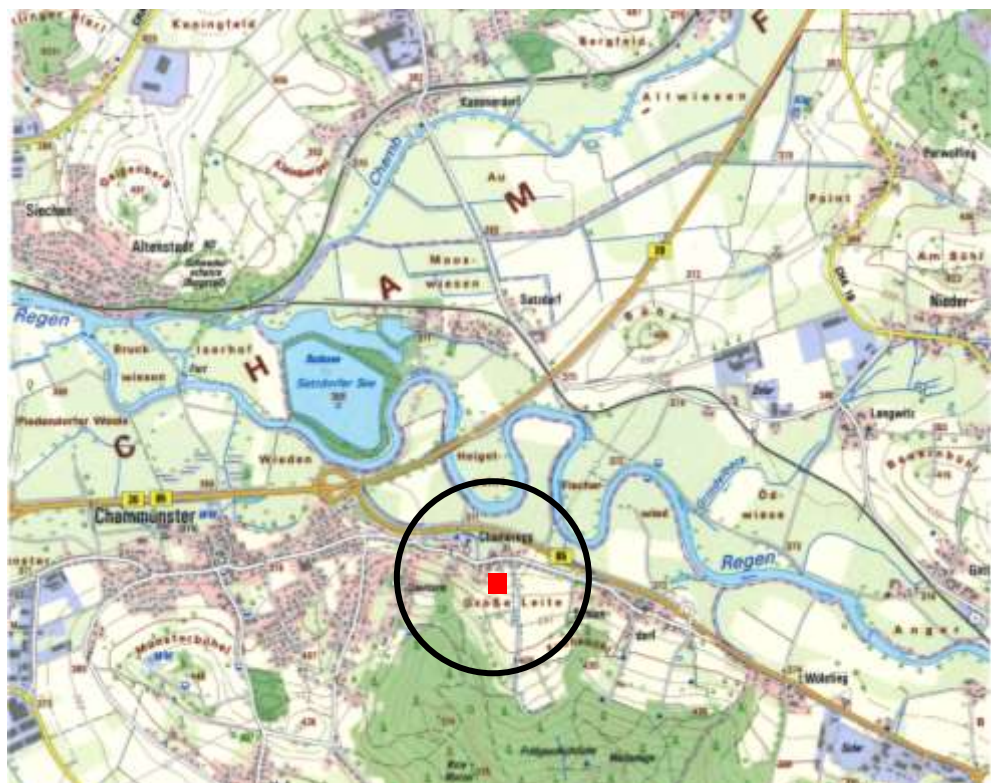
Das Gutachten ist nur für den Bestimmungszweck **–Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren–** und nur zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe und zweckfremde Nutzung sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet. Eine Dritthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Anlage 1
Auszug Strassenkarte
o. M.



© bayernviewer

Umgebungsplan Chameregg
o. M.



© bayernviewer



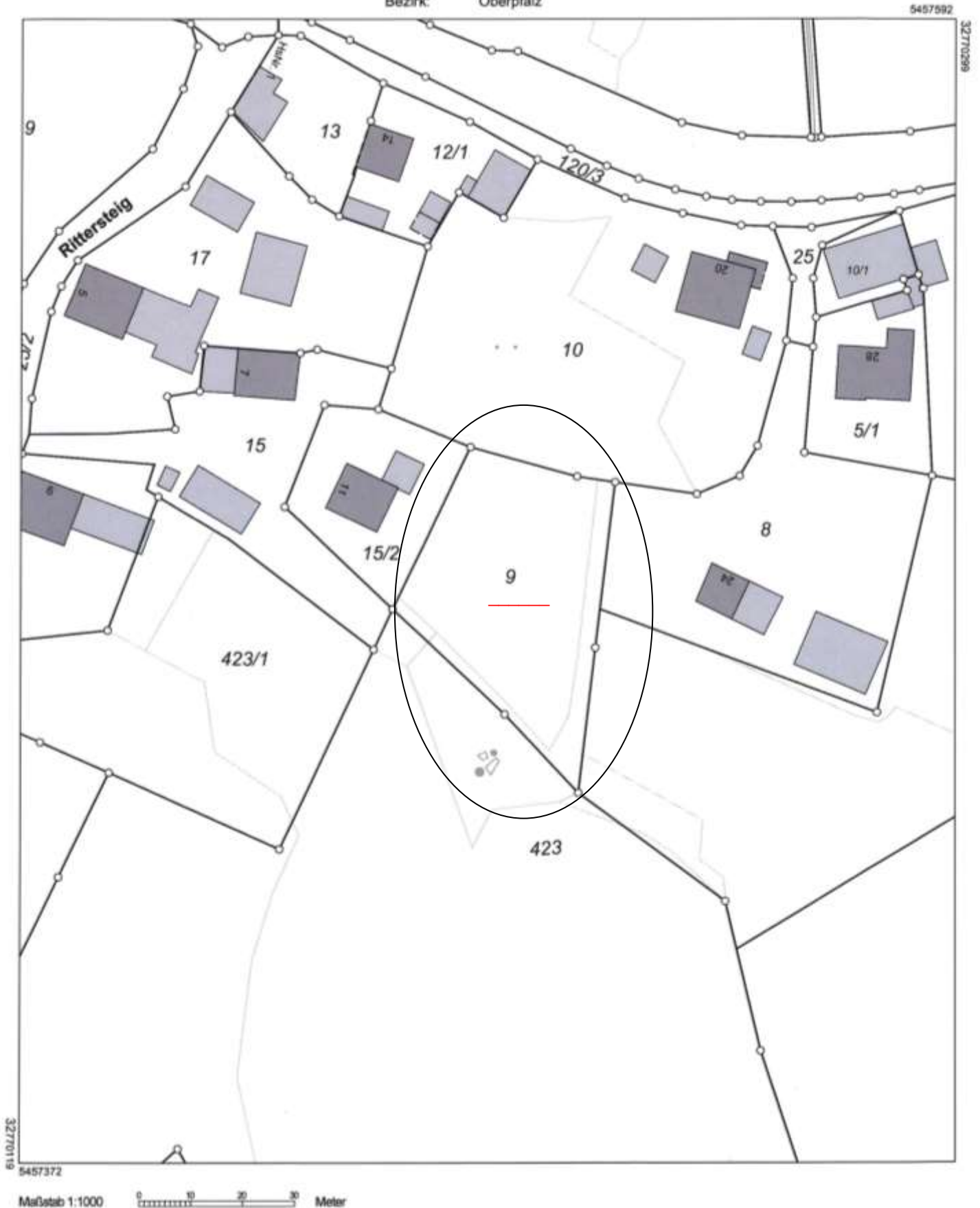
Anlage 2

Lageplan M ≈1:1000

Erstellt am 13.05.2024

Flurstück: 9
Gemarkung: Chameregg

Gemeinde: Stadt Cham
Landkreis: Cham
Bezirk: Oberpfalz



Anlage 3

Luftbild
o. M.



Bildtafel

Bild 1
Ansicht Grundstück
von Nordosten – Zu-
fahrt auf Nachbar-
grundstück



Bild 2
Ansicht Grundstück
von Norden



Bild 3
Ansicht Grundstück
von Südwesten

