



An das
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3
93 049 Regensburg

14.02.2024

Ihr Aktenzeichen : **1K 124/23**
Mein Aktenzeichen :

G U T A C H T E N

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

Fl.Nr. 522 – Gemarkung Furth im Wald
Josef-Heigl-Str. 18 / 93 437 Furth im Wald



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 13.12.2023
- **nach äusserem Augenschein** - mit:

Fl.Nr. 516/7 - Gemarkung Furth im Wald: : 168.000 €

Dieses Gutachten umfasst 36 Seiten, einschliesslich
8 Anlagen und 2 Bildtafeln.

5. Fertigung



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage im südlichen Ortsrand der Stadt Furth im Wald, Landkreis Cham, bebaut mit/genutzt als: <ul style="list-style-type: none">• Einfamilienwohnhaus, E+I , voll unterkellert, DG augenscheinlich nicht ausgebaut, Massivbau, Bj. ca. 1974, Satteldach mit von aussen erkennbarem Hagelschaden im Dachbereich und nicht repariertem Brandschaden im KG vor ca. 20 Jahren• nach Norden an das Wohnhaus angebaute Garage mit Nebenraum, eingeschossig, Massivbau, Bj. ca. 1974, flaches Satteldach, Pappschindeldeckung• befestigte Zufahrts- und Zugangsflächen im Osten• Gartenflächen mit Terrassenanschüttung im Westen, Randbepflanzungen stark verwildert		
Wertermittlungstichtag			13.12.2023
Ortstermin/Qualitätstichtag			13.12.2023
Abschluss der Recherchen			12.02.2024
Nutzung der Gebäude/Baujahr	Wohnhaus mit 1 Wohnung		ca. 1974
	Garage		ca. 1974
Wohnfläche insgesamt	Wohnhaus	m ²	239,8
Bruttogrundflächen	Wohnhaus	m ²	442,9
	Garage	m ²	56,5
Bruttorauminhalt	Wohnhaus	m ³	1.372
	Garage	m ³	184
Verwertbare Bauteile	Wohnhaus		43%
	Garage		60%
Grundstücksgrösse		m ²	647
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten		€/m ²	90,00
Bodenwert absolut		€	58.000
Freilegungskosten insgesamt		€	32.000
Zeitwert Besondere Bauteile		€	3.000
Zeitwert der Aussenanlagen		€	9.200
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		€	208.200
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€	-52.040
Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert - gerundet		€	177.000
Abschlag wegen Bewertung nach äusserem Augenschein		€	-8.850
aus Sachwert abgeleiteter Verkehrswert		€	168.000
Zeitwert der beweglichen Gegenstände		€	0



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	
FI.Nr. 516/7 – Gemarkung Furth im Wald	
2.1 Grundstücksmerkmale	
2.1.1 Rechtliche Merkmale	5
2.1.2 Lagemerkmale	7
2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten	9
2.1.4 Grundstücksbeschreibung	10
2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
2.2.1 Allgemeines	11
2.2.2 Wohnhaus	11
2.2.3 Garage	13
2.2.4 Freilegungskosten	14
2.2.5 Besondere Bauteile	14
2.3 Aussenanlagen	15
2.4 Nutzungsperspektive	15
3 Ermittlung des Verkehrswertes – FI.Nr. 516/7 – Gemarkung Furth im Wald	
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	16
3.2 Bodenwert	17
3.3 Sachwert	19
3.4 Ertragswert	23
3.5 Definition / Ableitung Verkehrswert	24
3.6 Bewegliche Gegenstände	25
3.7 Verkehrswert	26
Anlagen	
1 Auszug Landkarte / Auszug Ortsplan Furth im Wald	27
2 Lageplan M ≈ 1:1000	28
3 Luftbild	29
4 Auszüge Eingabeplan Grundriss EG + Schnitte	30
5 Auszüge Eingabeplan Grundrisse OG + KG	31
6 Berechnungen BGF / BRI	32
7 Berechnung Wohnflächen	33
8 Ermittlung verwertbare Bauteile	34
Bildtafeln	35 - 36

Verwendete Abkürzungen:

Allgemein :	
FI.Nr.	= Flurstücknummer
BBPL	= Bebauungsplan
FLNPL	= Flächennutzungsplan
BauNVO	= Baunutz.verordnung
BauGB	= Baugesetzbuch
ebp	= erschliessungs-
	beitragspflichtig
ebf	= erschliessungs-
	beitragsfrei
z.Zt.	= zur Zeit
tlw.	= teilweise
n.A.	= nach Angabe
Zu Baubesreibungen :	
Whs	= Wohnhaus
KG	= Kellergeschoss
EG	= Erdgeschoss
OG	= Obergeschoss
DG	= Dachgeschoss
TH	= Treppenhaus
HWR	= Hauswirtschaftsraum
Fiez	= Hausflur
GH	= Geschosshöhe
WH	= Wandhöhe
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
PSK	= Parallel-Schiebe-
	Kipp – Tür
Gabionen	= mit Natursteinen
	gefüllte Körbe
WDVS	= Wärmedämm-
	Verbundsystem

1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -
Augustenstr. 3, 93 049 Regensburg
Az: **1K 124/23**
- 1.2 Gutachtenszweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung des Grundstückes im
Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens
beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:
- Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage im
südlichen Ortsrand der Stadt Furth im Wald, Landkreis
Cham, bebaut mit/genutzt als:

 - Einfamilienwohnhaus, E+I , voll unterkellert, DG augen-
scheinlich nicht ausgebaut, Massivbau, Bj. ca. 1974, Sattel-
dach mit von aussen erkennbarem Hagelschaden im Dach-
bereich und nicht repariertem Brandschaden im KG vor
ca. 20 Jahren
 - nach Norden an das Wohnhaus angebaute Garage mit
Nebenraum, eingeschossig, Massivbau, Bj. ca. 1974,
flaches Satteldach, Pappschindeldeckung
 - befestigte Zufahrts- und Zugangsflächen im Osten
 - Gartenflächen mit Terrassenanschüttung im Westen, Rand-
bepflanzungen stark verwildert
- 1.4 Ortsbesichtigung /
Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigungen fand am 13.12.2023 statt.
Der Zugang zu den Gebäuden und den Aussenanlagen war
nicht möglich.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und
zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **13.12.2023**
Ende der Recherchen: 12.02.2023 (Auskünfte Feuerwehr)
- 1.6 Unterlagen** : Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Ver-
fasser des Gutachtens angefordert und eingeholt:
- Grundbuchabschrift vom AG : vom 26.10.2023
 - Lageplan M 1:1000 : vom 27.11.2023
 - Katasterauszug : vom 27.11.2023
 - Bodenrichtwerte Landkreis Cham : zum 01.01.2022
 - Auskünfte der Stadt Furth im Wald : vom 09.02.2024
 - Auskünfte der Feuerwehr Furth i. Wald: vom 12.02.2024
- 1.7 Bewohner / Nutzer** : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohnhaus au-
genscheinlich unbewohnt. Wegen des vorausgegangenen
Hagel- und Brandschadens ist das Wohnhaus erkennbar
nicht bewohnbar.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes - Fl.Nr. 516/7 - Gemarkung Furth im Wald

2.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Furth im Wald, Blatt 5881.

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.	2
Gemarkung	Furth im Wald
Flurst.	516/7
Wirtschaftsart und Lage	Josef-Heigl-Str. 18, Gebäude- und Freifläche
Grösse	647 m ²

Erste Abteilung:

lfd. Nr. zu lfd. Nr. im BV	1 zu 1
Eigentümer	Angaben zu den Eigentumsverhältnissen sind im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant.

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	2
lfd. Nr.	6
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht-, AZ: 1K 124/23); eingetragen am 26.10.2023.

Dritte Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	2
lfd. Nr.	8
Hypotheken, Grundschulden Rentenschulden	Angaben zu Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden sind im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant.

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung: Für den betroffenen Bereich in Furth im Wald liegt, entsprechend den allgemein zugänglichen Informationsquellen, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Furth im Wald ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als WA – Allgemeine Wohngebietsfläche nach § 4 BauNVO¹ definiert. In § 17 der BauNVO sind die Obergrenzen der baulichen Nutzung so festgelegt:

GRZ : max. 0,4

GFZ : max. 1,2

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück richtet sich demnach nach § 34 BauGB² - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- (Innenbereich). 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 23.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020.

Katasterangaben:

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

Fl.Nr.	:	517/6
Gemarkung	:	Furth im Wald
Lage	:	Josef-Heigl-Strasse 18
Fläche	:	647 m ²
Tatsächliche Nutzung	:	647 m ² Wohnbaufläche
Gebäude	:	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe Wohngebäude, Josef-Heigl-Strasse 18
Eigentümer	:	wie Grundbuch, Abt

Baugenehmigungen:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Furth im Wald ist für Das Anwesen -Josef-Heigl-Str. 1- eine Bauantrag bekannt.

- Neubau eines Wohnhauses mit Garagen – genehmigt am 14.06.1973

Die genehmigten Gebäude sind, soweit von aussen erkennbar, plankonform errichtet. Lediglich der Loggienbalkon wurde tiefer ausgeführt als geplant.

Altlasten / Denkmalschutz / Hochwasser:

Zu möglichen Altlasten auf dem Grundstück konnten keine Informationen erreicht werden. Nach Angabe des Stadtbauamtes ist das Gebäude kein Einzeldenkmal. Laut den einschlägigen zugänglichen Kartierungen liegt das Bewertungsgrundstück ausserhalb des Bereiches des „HQ100“ der Chamb..

Öffentliche Erschliessung:

Auskünfte von der Stadtverwaltung Furth im Wald zu den erhobenen und entrichteten Erschliessungsbeiträgen zum Bewertungsgrundstück konnten nicht erreicht werden. Es stellt sich folgender Erschliessungszustand für das Gesamtgrundstück dar:

Strassenerschliessung:	:	das Grundstück wird von der Ortsstrasse -Josef-Heigl-Strasse- aus erschlossen. Erschliessungsbeiträge hierzu sind nicht bekannt.
Kanalerschliessung	:	das Grundstück ist an das städtische Abwasserkanalnetz angeschlossen. Absolute Zahlen zu den Erschliessungsbeiträgen konnten nicht erreicht werden.
Wasserschliessung	:	das Grundstück ist an das Brauchwassernetz der Stadtwerke Furth im Wald angeschlossen. Absolute Zahlen zu den Erschliessungsbeiträgen konnten nicht erreicht werden.
Strom/ Telekommunik.:	:	es konnte nicht eindeutig festgestellt werden, ob und in welcher Art und Weise das Grundstück an die überörtlichen Versorgungsnetze angeschlossen ist.

Das Grundstück ist, soweit von aussen erkennbar, demnach abgabenrechtlich voll erschlossen und erschliessungsbeitragsfrei (ebf) einzustufen.

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage, in voll erschlossenem Zustand.

2.1.2 Lagemerkmale

Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

Ort:

Furth im Wald liegt am Übergang des Bayerischen Waldes zum Böhmerwald in Ostbayern. Furth wurde 1086 erstmals erwähnt und 1332 zur Stadt erhoben. Der geschichtsträchtige Ort war schon immer Grenz- und Handelswegstadt zwischen Bayern und Böhmen. Die Stadt wurde insbesondere durch den überregional bekannten „Furth Drachenschlag“ bekannt.

Furth i. W. ist dem Landkreis Cham in der Oberpfalz zugeordnet und liegt an dessen Nordostgrenze.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südlichen Ortsrand von Furth i. W..

→ siehe Anlagen 1 - 3



Verkehrslage:

Die Grenzstadt Furth i. W. liegt an der stark frequentierten Bundesstrasse B20 Straubing – Cham / Taus – Pilsen (Tschechien). Diese überörtliche Verkehrsanbindung ist seit den Grenzöffnungen trotz vieler Verbesserungen verkehrstechnisch überlastet. Das Schienennetz der Bundesbahn ist nachwievor vorhanden und ist wieder in Richtung Tschechien erweitert.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss an die A3 Passau – Regensburg und liegt in Straubing in ca. 60 km Entfernung.

Das zu bewertende Grundstück liegt westlich an der „Josef-Heigl-Strasse“ und nördlich an der „Michael-Datzl-Strasse“. Es stellt das bebaute Eckgrundstück dieser beiden Strassen dar. Weiter südöstlich schliesst der Alfred-Peter-Platz an.

→ siehe Anlagen 1 – 3 !

Struktur:

Furth i.W. ist nach wie vor vom Grenzhandelsgeschehen beeinflusst. Als nächstgelegenen Stadt zur Grenze nach Tschechien im Zollgrenzbezirk war und ist die wirtschaftliche Struktur auf diese Sondersituation abgestimmt. Gleich nach dem Fall des „Eisernen Vorhanges“ 1989 und der Aufnahme von Tschechien in die Europäische Gemeinschaft 2004, hat sich die wirtschaftliche Struktur in Furth i.W. deutlich ins Negative verändert. Die Verlagerung des produzierenden Gewerbes nach Tschechien hat die Wirtschaftsregion stark geschwächt. Eine Konsolidierung der grossen wirtschaftlichen Unterschiede beider Länder ist aber mittlerweile geschehen. Der gut ausgebaute Fremdenverkehr in der Region ist von dieser Verlagerung der Wirtschaftsbetriebe auch deutlich negativ betroffen. Die weitere Umgebung von Furth i. W. ist nach wie vor von der Land- und Forstwirtschaft geprägt. In Furth i. W. sind alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden, die einen zeitgerechten Lebensstandard gewährleisten.

Gemeindedaten:

Stadt Furth i. Wald	2018	2021	2022
Einwohner	9.047	8.923	8.921
Bestand an Wohngebäuden	2.616	2.658	2.671
Wohnungsbestand insgesamt	4.717	4.795	4.819
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	2.017	2.045	2.047
angebotene Gästebetten	627	505	496
Gästeübernachtungen	71.510	43.820	47.111



Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:

Örtliche Erhebungen zum demographischen Zustand und als Prognose sind für die Stadt Furth im Wald erst seit 2009 bekannt.

Die Bevölkerungsprognosen zeigen auf, dass die, für die gesamte ostbayerische Region zutreffende Abwanderung für die Stadt Furth im Wald nicht zutreffen wird. Die Bevölkerung in der Stadt wird jedoch von der schleichenden Überalterung betroffen sein. Die Region um Furth im Wald zählt zu den strukturschwächeren Bereichen im Siedlungsraum entlang der Grenze zu Tschechien. Entsprechend gering ist die Kaufkraft in dieser Region.

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Stadt Furth i. Wald:

Bevölkerung insgesamt	2019	9.084
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	9.100
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	9.200
Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		0,8
unter 18-Jährige		7,0
18- bis 40-Jährige		-11,7
40- bis 65-Jährige		-13,8
65-Jährige und Ältere		32,4
Durchschnittsalter in Jahren	2019	45,9
	2039	48,0
Jugendquotient	2019	28,9
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2039	35,6
Altenquotient	2019	39,4
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2039	60,4
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2019	68,3
	2039	95,9
Billetter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter) Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2019	-0,9
	2039	-1,0

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

Lagequalität:

Das bebaute Eckgrundstück hat eine gute und bevorzugte Wohnqualität in Ortskernnähe. Nordwestlich und strassenseitig gegenüberliegend schliesst ein grösseres Schulgelände an. Die Ecklage mindert die Wohnqualität leicht.

2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten:

Die Randlage am südlichen Stadtkernrand von Furth im Wald gilt als bevorzugte innerstädtische Wohngegend. Die Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück stellt das südöstlichste Ende des Wohnquartiers zwischen Michael-Buchberger-Strasse, Josef-Heigl-Strasse und Michael-Datzl-Strasse dar. Direkt südöstlich gegenüberliegend liegt der Alfred-Peter-Platz, der als öffentliche Grünfläche angelegt und augenscheinlich zeitnah gestaltet wurde.

Vorhandene Wertmerkmale:

- | | |
|--------------------------------|---|
| Grundstückslage | <ul style="list-style-type: none">- Ortsrandlage- Ecklage an Strasseneinmündung- von aussen erkennbares leichtes Gefälle nach Südwesten |
| Grundstücksbebauung / -nutzung | <ul style="list-style-type: none">- Wohnhaus, E + I, Dachboden augenscheinlich nicht ausgebaut, voll unterkellert, Massivbau, Satteldach, Dachdeckung mit erkennbarem Brandschaden- nach Norden bis an Grundstücksgrenze an das Wohnhaus eingeschossige Garage mit Nebenraum, flaches Satteldach, Pappschindeldeckung- befestigte Zufahrts- und Zugangsflächen im Osten- Gartenflächen mit Terrassenanschüttung im Westen- verwilderte Randeingrünung- GRZ Bestand: ca. 0,32- GFZ Bestand: ca. 0,68 |
| Bebauung/Nutzung der Umgebung | <ul style="list-style-type: none">- Wohngebäude mit Nebengebäuden weiter südwestlich und nordwestlich anschliessend- Schulgelände im Nordwesten- Alfred-Peter-Platz im Südosten |
| Erschliessung | <ul style="list-style-type: none">- Zugang und Zufahrt von Nordosten von der Josef-Heigl-Str.- Abwasseranschluss an das städtisches Entsorgungsnetz- Trinkwasseranschluss an städtischem Erschliessungsnetz- Annahme: Stromanschluss an überörtliches Netz mit Erdkabelanschluss- Annahme: Telekommunikationsanschluss – Erdanschluss aus Oberleitung |

2.1.4 Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende Wohngrundstück hat einen unregelmässigen, annähernd trapezförmigen Grundstückszuschnitt. Das Urgelände weist eine leichte Hanglage nach Südwesten auf. In der nordöstlichen Grundstückshälfte ist das Wohnhaus errichtet. Das Garagengebäude füllt die Grundstücksfläche zwischen der nordwestlichen Wohnhausausenwand bis zur Nachbargrenze im Nordwesten aus. Dort schliesst direkt eine kleine Nachbargarage an.

Das südwestliche Grundstücksdrittel stellt das Gartenland dar. Zur Breitseite des Wohnhauses hin besteht eine Anschüttung zur Terrasse. Das Grundstück ist dort randlich eingegrünt. Die Zugangs- und Zufahrtsflächen an der Nordostseite sind befestigt und ebenfalls entlang der Ränder eingegrünt. Die Grünanlagen sind allgemein stark verwildert. Das Grundstück ist mit überwiegend defekten Zaunanlagen eingezäunt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

NW - SO – Richtung : ca. 25 m

SW - NO - Richtung : ca. 3 m

Grundstücksgrösse : 647 m² laut Grundbuch und Liegenschaftskataster

→ siehe Anlagen 2 + 3 und Bilder 1 - 6 !

2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.2.1 Allgemeines

Das vorhandene Wohngrundstück mit dem aufstehenden Wohnhaus und der Garage konnte nur von aussen betrachtet werden. Vom Stadtbauamt wurden Fotografien vom Eingabeplan aus 1973 übermittelt. Die darin dargestellten Gebäude wurden überwiegend plankonform erstellt. Lediglich der/die Loggienbalkon/-terrasse des Wohnhauses nach Südwesten wurden augenscheinlich breiter als geplant ausgeführt. Vor der Terrasse nach Westen wurde das Gelände angeschüttet.

2.2.2 Wohnhaus

Das Wohngebäude ist zweigeschossig in Massivbauweise errichtet und mit einem Satteldach gedeckt. Der Dachboden ist augenscheinlich nicht ausgebaut. Laut Eingabeplan ist das Wohnhaus voll unterkellert. Auf den Dachflächen sind Merkmale eines Hagelschadens erkennbar. Vor etwa 20 Jahren fand, nach Angabe der Betreuerin des Eigentümers, ein Brandschaden im KG statt, der gelöscht wurde. Der Innenausbau wurde dabei in allen Ebenen zerstört und bisher noch nicht wieder hergestellt. Das Wohnhaus ist seither nicht mehr bewohnbar.

Nach dem äusseren Eindruck und den Schilderungen der Betreuerin ist für eine künftige wohnwirtschaftliche Nutzung eine Entkernung und ein Wiederausbau anzunehmen. Bei dieser Betrachtungsweise ist nur mehr der Zeitwert der verwertbaren Bauteile wertrelevant. Bei etlichen gutachterlichen Ausarbeitungen in der jüngsten Vergangenheit wurden prozentuale Anteile der verwertbaren Bauteile von 40% - 60% an den Gesamtgebäuden bei Kernsanierungen ermittelt. Bei dem massiven Putzbau kann ein Anteil von 43% (Anlage 8) als angemessen erachtet werden.

Wärmeschutz:

Ein Energieausweis/-berechnung liegt für das Wohnhaus nicht vor. Die Bauweise lässt jedoch erkennen, dass sie keinem Wärmeschutzstandard entspricht. Dieser weist erkennbar für eine künftige Wohnnutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemässen Energieverbrauch ein starkes Defizit auf.

Schallschutz:

Nachweise zum Schallschutz liegen nicht vor. Entsprechende Einbauten konnten nicht festgestellt werden.

Brandschutz:

Nachweise zum Brandschutz liegen nicht vor. Entsprechende Einbauten konnten von aussen nicht festgestellt werden.

Technische Daten Wohnhaus:

Geschosshöhen	:	lt. Plan:	KG: ca. 2,35 m
			EG + OG: ca. 2,75 m
Wohnfläche	:	239,80 m ²	- siehe Anlage 7
Bruttogrundfläche	:	442,93 m ²	- siehe Anlage 6
Bruttorauminhalt	:	1.372 m ³	- siehe Anlage 6
Verwertbare Bauteile	:	43 %	- siehe Anlage 8
Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre	- Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	30 Jahre	- verwertbaren Bauteile

Bauteilbeschreibung Wohnhaus:

Die Beschreibung der Bauteile beschränkt sich nur auf die von aussen erkennbaren Bauteile und den Angaben in der Baubeschreibung zum Bauantrag.

Aussenwände	Ziegelmauerwerk verputzt
Innenwände	Ziegelmauerwerk
Decken	lt. Plan: Massiv- und Holzbalkendecken
Geschosstreppen	lt. Plan: Massivtreppen
Dachkonstruktionen / -deckung	lt. Holzpfeftendachkonstruktion / Pappschindeldeckung mit Hagelschaden
Kamine / Kaminköpfe	gemauert / verklindert
Blechteile	verzinktes Blech, gestrichen
Aussenbekleidung	mineralischer Aussenputz, alt, stark abgewittert
Fensterelemente	Holzverbundfenster, alt
Türen	Haustüre: Holztürelement, teilverglast, alt Innentüren: Sperrblatztüren
Heizung	Öl-Zentralheizung mit WW-Bereitung
Sanitär	nicht eingesehen
Elektro	nicht eingesehen

→ siehe Bilder 1 - 6

2.2.3 Garage

Zwischen der Nordwestausseiwand des Wohnhauses und der Nordwestgrenze ist flächendeckend die eingeschossige Garage eingefügt. Das Massivgebäude ist mit einem flachen Satteldach gedeckt. Zum Garten nach Westen hin ist ein schmalerer Raum angefügt. Die Garage umfasst mit seinem unregelmässigen Grundrisszuschnitt 2 Einstellplätze.

Ob die Garage durch den Brand vor 20 Jahren ebenfalls in Mitleidenschaft gezogen wurde, konnte von aussen nicht festgestellt werden.

Auf der Dachdeckung sind leichte Beschädigungen aus einem Hagelschadensereignis erkennbar.

Die Bewertung unterstellt insbesondere aufgrund des Alters von einem notwendigen neuen Innenausbau und der Ertüchtigung der Gebäudehülle des Garagengebäudes.

Der Anteil der noch verwertbaren Bauteile wird sachverständig mit 60% eingeschätzt.

Brandschutz:

Nachweise zum Brandschutz liegen nicht vor. Entsprechende Einbauten konnten von aussen nicht festgestellt werden. Die Ausgestaltung der nordwestseitigen Grenz wand als Brandwand konnte nicht geprüft werden.

Technische Daten Garage:

Bruttogrundfläche	: 56,49 m ²	- siehe Anlage 6
Bruttorauminhalt	: 184 m ³	- siehe Anlage 6
Verwertbare Bauteile	: ca. 60 %	- geschätzt
Gesamtnutzungsdauer	: 60 Jahre	- Massivbauweise
Restnutzungsdauer	: 25 Jahre	- verwertbare Bauteile

Bauteilbeschreibung Garage:

Die Beschreibung der Bauteile beschränkt sich nur auf die von aussen erkennbaren Bauteile und den Angaben in der Baubeschreibung zum Bauantrag.

Aussenwände	Ziegelmauerwerk verputzt
Innenwände	Ziegelmauerwerk
Dachkonstruktionen / -deckung	lt. Holzpfeftendachkonstruktion / Pappschindeldeckung mit Hagelschaden
Blechteile	verzinktes Blech, gestrichen
Aussenbekleidung	mineralischer Aussenputz, alt, stark abgewittert
Tor	Holztor

→ siehe Bilder 1 - 6

2.2.4 Freilegungskosten

Beim Wohnhaus und der Garage wird von einer notwendigen Freilegung und Entkernung ausgegangen, da alle übrigen Bauteile wegen des Brand- und Hagelschadens nicht mehr wirtschaftlich verwertbar sind. In den geschätzten Freilegungskosten sind die Kosten für die Sicherung der verbleibenden Bauteile berücksichtigt.

Wohnhaus:

- Beprobung der brandgeschädigten Bauteile
- Entrümpeln, ausbauen und entsorgen des gesamten Innenaues, freilegen und sichern aller noch verwertbaren Bauteile - Umfang nicht detailliert feststellbar

Vorbehaltsbetrag: 25.000,- €

→ siehe Bilder 1 - 6

Geschätzte Freilegungskosten Wohnhaus	=	27.000 €
---------------------------------------	---	-----------------

Garage:

- Entrümpeln, ausbauen und entsorgen des gesamten Innenaues, freilegen und sichern aller noch verwertbaren Bauteile - Umfang nicht detailliert feststellbar

Vorbehaltsbetrag: 5.000,- €

→ siehe Bilder 1 - 6

Geschätzte Freilegungskosten Garage - gesamt	=	5.000 €
--	---	----------------

Geschätzte Freilegungskosten - insgesamt	=	32.000 €
--	---	-----------------

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.

Vor Ort wurden keine derartigen Bauteile festgestellt.

Wohnhaus:

- Tiefer Loggienbalkon über gesamte Westseite im OG

→ siehe Bilder 4 - 6

Zeitwert der Besonderen Bauteile - insgesamt	=	3.000 €
--	---	----------------

2.3 Aussenanlagen

Es wird üblicherweise 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.

Da die vorgefundenen gestalteten Aussenanlagen sehr stark vernachlässigt, überaltert, teilweise aufgelöst, stark eingewachsen und teilweise mit Abbruchmaterialien belegt sind, können keine realistischen Zeitwertansätze ermittelt werden. Somit wird ein prozentualer Wertansatz, vom Gebäudesachwert abgeleitet, angesetzt.

Diese Wertansätze für Wohnimmobilien im Wohnungsbau sind in einer Spanne von 0 – 10% des Gebäudesachwertes bekannt. Beim Bewertungsobjekt wird ein gewichteter Ansatz mit 8% gewählt, da die Gebäudesachwerte bereits auf die verwertbaren Bauteile reduziert dargestellt werden.

2.4 Nutzungsperspektive

Wegen der geschilderten Schäden am Wohngebäude und der Garage ist von einer Freilegung des Innenausbauens auszugehen. Nach Wiedererstellung des Innenausbauens kann weiterhin eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus angenommen werden.

3 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 516/7 – Gemarkung Furth im Wald

3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

In der Bundesrepublik Deutschland sind die normierten Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) in der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung¹ geregelt. Die einzelnen Verfahren sind nach der Art der zu bewertenden Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehende Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis/-sen des/der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Abschliessend sind gesondert zu berücksichtigen,

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

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

Das **Vergleichswertverfahren** (§15 ImmoWertV), einschliesslich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§16 ImmoWertV), ist geeignet, wenn Vergleichspreise und/oder Vergleichsfaktoren in ausreichender Zahl und hinreichend übereinstimmender Grundstücksmerkmale vorliegen, z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, etc.. Mit der Einführung der VW-RL – Vergleichswertrichtlinie² soll bei der Ermittlung von Verkehrswerten bebauter Grundstücke, bzw. dem Bodenwert bebauter und unbebauter Grundstücke, einheitliche und marktgerechte Grundsätze die Vergleichbarkeit sicherstellen.

Das **Ertragswertverfahren** (§17 bis §20 ImmoWertV) ist vor allem für Grundstücke geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden, z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien, etc.. Zur Sicherstellung der fachgerechten Ermittlung der Ertragswerte wurde die EW – RL – Ertragswertrichtlinie³ eingeführt. Sie gibt die Ermittlung des Ertragswertes nach marktgerechten und einheitlichen Grundsätzen vor. Zudem ist die Ableitung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes darin festgelegt. Die marktüblich erzielbaren Erträge⁴ sind fachgerecht zu ermitteln.

Für die Wertermittlung ist das **Sachwertverfahren** (§21 bis § 23 ImmoWertV) massgeblich wenn Eigennutzungsabsicht zu unterstellen ist, oder Mietobjekte im betroffenen Bereich nicht zur Verfügung stehen. Normiert ist dieses Verfahren in der SW – RL – Sachwertrichtlinie⁵, die eine einheitliche Vorgabe und modellkonforme Ableitung der notwendigen Daten vorgibt. Die Ableitung von Sachwertfaktoren ist darin ebenfalls geregelt.

Verfahrenswahl:

Direkt anwendbare Vergleichswerte zu dem Boden- und den Gebäudewerten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als Wohnhaus mit 1 abgeschlossenen Wohnung kann das Bewertungsobjekt als typisches Sachwertobjekt eingestuft werden. Wie in der vorausgegangenen Beschreibung bereits angemerkt ist beim Bewertungsobjekt von einer Freilegung des Innenausbauens auszugehen. Es ist dadurch ausschliesslich der Sachwert der noch verwertbaren Bauteile zur Verkehrswertableitung möglich.

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

² VW – RL – Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014

³ EW – RL – Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015

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

⁵ SW – RL – Sachwertrichtlinie in der Fassung vom 05.09.2012

3.2 Bodenwert

Allgemeine örtliche Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwert

In der aktuellen Richtwertliste des Landkreises Cham weist der Bereich in Furth im Wald, in dem das Bewertungsobjekt liegt, im zutreffenden Richtwertgebiet folgenden Bodenrichtwert, einschliesslich der Erschliessungskosten, auf:

Bodenrichtwert zum 01.01.2022:

Gemeinde: **Furth i. Wald**

Bodenrichtwert-Nr.	Gemarkung	BRW - Zone	Bodenrichtwert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungs-zustand	Erschliessung
1260020	Furth i.W.	Ort Furth i.W.	85,00	Misch- gebiet (MI)	baureifes Land (B)	ebf erschliessungs- beitragsfrei

Dem Richtwert sind keine Bezugsgrundstücke zugeordnet und stellt deshalb nur den mittleren nutzungsbezogenen Lagewert im Richtwertgebiet dar.

Allgemeine Bodenwertverhältnisse

Der Bodenrichtwert der zutreffenden Zone spiegelt den Durchschnittsbodenpreis wider. Die tatsächlichen Bodenpreise können jedoch partiell unterschiedlich sein. Es wurde deshalb nach zeitnahen Kaufpreisen von gleichgenutzten Grundstücken beim Gutachterausschuss des Landkreises Cham angefragt. Aus der übermittelten Auswahl von insgesamt vier Kauffällen konnte nach eingehender Prüfung kein Vergleich erfolgen.

Der Bodenpreis für die gemischt genutzte Baufläche kann deshalb nur aus dem aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet werden.

Allgemeiner Bodenpreis:

- Bodenrichtwert aus zutreffendem Richtwertgebiet
in Furth im Wald mit Erschliessungskosten = **85,00 €/m²**

Objektspezifische Bodenmerkmale

Bodenpreis Grundstücksfläche:

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

Das Bewertungsgrundstück weist seine übliche Grundstücksgrösse mit einer einheitlichen Nutzung auf. Der Bodenpreis kann deshalb auf die gesamte Grundstücksfläche angesetzt werden.

Bei der Bodenpreisfindung bebauter und unbebauter Grundstücke sind auch die lagespezifischen und topographischen Merkmale des Grundstückes zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem üblichen Bewertungsrahmen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Grundstücksnutzung, hier: vorhandene Bebauung : bis -5 %
- Lage, hier Lage an Strasseneinmündung – Immissionen : bis -10 %



Daraus ergibt sich folgender m²-Ansatz:

Bodenpreis Grundstücksfläche:

• Bodenrichtwert mit ortsüblichen Erschliessungskosten	=	85,00 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2022 bis 13.12.2023	2% =	1,70 €/m ²
• Zuschlag für gute und bevorzugte Wohnlage	10% =	8,50 €/m ²
• Abschlag wegen Lage an Strasseneinmündung	3% = -	2,55 €/m ²
• Abschlag wegen vorhandener Bebauung	3% = -	2,55 €/m ²
• Grundstücksgrösse - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²

Bodenpreis Grundstücksfläche	=	90,10 €/m ²
	gerundet =	<u>90,00 €/m²</u>

Gesamtbodenwert:

Es ergibt sich daraus folgender Gesamtbodenpreis:

Fl.Nr. 516/7 - Gemarkung Furth im Wald:

Bebaute Allgemeine

Wohngebietsfläche	647 m ² x	90,00 €/m ² =	58.230 €
		=	58.230 €
	gerundet	=	<u>58.000 €</u>

3.3 Sachwert

Normalherstellungskosten - NHK 2010:

Der Gebäudesachwert des Wohnhauses wird nach den vorgefundenen, bzw. zu den aus den Planunterlagen erkennbaren Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die bezogen auf ein Index-Basisjahr (2010), in der SW – RL 2012 veröffentlicht sind.

Die Berechnung erfolgt nach den Vorgaben der SW – RL 2012 mit seinen Anlagen zu

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

In den Kostenansätzen sind die gebäudetypischen Baunebenkosten enthalten.

Beim Bewertungsgrundstück wurden folgende Gebäudetypen festgestellt:

- Wohnhaus: **Typ 1.11** – EFH/ZFH freistehend E+I, voll unterkellert, DG nicht ausgebaut
- Garage: **Typ 14.1** – Einzelgarage / Mehrfachgarage

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.

Die Grundfläche des Loggienbalkons im 1.OG wurde deshalb zu den Bruttogrundflächen addiert.

Baupreisindex – BPI:

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex zum Basisjahr (2010 = 100). Es wird dazu der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes verwendet.

- BPI III.Quartal 2023: **178,3 Wohngebäude** (2010 = 100)

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Wohnimmobilien wird in der Fachliteratur mit 50 - 100 Jahren angegeben. Entsprechend §23 ImmoWertV bedeutet dies die je Gebäudetyp übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage bei unterstellter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung. Die Restnutzungsdauer (§6 Abs. 6 ImmoWertV) ergibt sich rechnerische aus der Gesamtnutzungsdauer, abzüglich dem Gebäudealter. Diese Festlegung ist aber zudem mit den Feststellungen vor Ort abzustimmen.

Folgende Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauern sind den zu bewertenden Gebäuden zuzuordnen:

- Wohnhaus: GND = 80 Jahre / RND = **30 Jahre der verwertbaren Bauteile**
- Garage: GND = 60 Jahre / RND = **25 Jahre der verwertbaren Bauteile**

Alterswertminderung - AWM:

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



Sachwert Wohnhaus:

Bei dem Wohngebäude können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Berechnung nicht dargestellt !

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Berechnung nicht dargestellt !



Berechnung nicht dargestellt !



Sachwert Garage:

Berechnung nicht dargestellt !

Zusammenstellung der Sachwerte:

Fl.Nr. 516/7 - Gemarkung Furth im Wald:

Wohnhaus	=	103.200 €
Garage	=	12.200 €
<hr/>		
Wert der baulichen Anlagen	=	115.400 €
Zeitwert der Aussenanlagen - ca. 8% der Gebäudesachwerte	=	9.200 €
<hr/>		
Zwischensumme	=	124.600 €
Bodenwert Fl.Nr. 516/7 - Gemarkung Furth im Wald	s. Ziff. 3.2 =	58.000 €
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert des Gesamtgrundstückes	=	182.600 €

Marktanpassung des Sachwertes:

Entsprechend § 14 der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Sachwert dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist die Einrechnung von Marktanpassungsfaktoren vorgesehen, die vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln und zu veröffentlichen sind. Diese Sachwertfaktoren werden aktuell, bzw. in Bezug auf den Wertermittlungsstichtag vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham veröffentlicht.

Aufgrund der Vorgabe, dass beim Bewertungsobjekt nur die verwertbaren Bauteile zur Ableitung des Sachwertes herangezogen werden, kann der o.a. Sachwertfaktor nicht angewendet werden. Es besteht für, vom Innenausbau freigelegte Wohngebäude kein Immobilienmarkt und somit kein statistisch abgeleiteter Sachwertfaktor.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

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

Beim Bewertungsobjekt sind folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet	=	182.600 €
<hr/>		
abzüglich		
• Freilegungskosten	siehe Ziff. 2.2.4 = -	32.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.5 =	3.000 €
	Zwischensumme =	153.600 €
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- gut gängige Immobiliengrösse (-)		
- gute und bevorzugte Wohnlage (+)		
- kein barrierefreier Hauszugang (-)		
- teilausbaufähiges Dachgeschoss mit Treppenzugang (+)		
- Kosten- und Mängelrisiko bei den angesetzten Freilegungskosten (-)		
daraus abgeleiteter Zuschlag:	153.600 € x 15%	= 23.040 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet	=	176.640 €
	=	<u>177.000 €</u>

3.4 Ertragswert

Entsprechend den Vorgaben aus der Verfahrenswahl in Ziff. 3.1 unterbleibt die Untersuchung des Ertragswertes.

3.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert

Definition:

Entsprechend der vorgegebenen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechungs-praxis 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 Ziff. 3.1.angemerkt, leitet sich der Verkehrswert eines bebauten Grundstückes mit freigelegten Gebäuden und den berücksichtigten verwertbaren Bauteilen vom Sachwert ab.

Marktangepasster Verkehrswert aus Sachwert mit berücksichtigten objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abgeleitet	s. Ziff. 3.3	=	177.000	€
daraus abgeleiteter Verkehrswert des Gesamtanwesens		=	<u>177.000</u>	<u>€</u>

Äusserer Augenschein:

Die nicht mögliche Innenbesichtigung und die eingeschränkte Betrachtungsmöglichkeit von aussen birgt ein Bewertungsrisiko. Dieses Risiko wird in der Bewertungspraxis in eine Spanne von 5% bis 20% als Abschlag berücksichtigt. Es erscheint ein erhöhter Abschlag von 15% als angemessen.

ermittelter Verkehrswert		=	177.000	€
abzüglich Abschlag wegen teilweiser Bewertung nach äussem Augenschein				
177.000 €	x	5%	=	-8.850 €
Verkehrswert - nach äusserem Augenschein -			=	168.150 €
		gerundet	=	<u>168.000 €</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.

Vor Ort wurden keine derartigen Gegenstände festgestellt.



3.7 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen, unbelasteten Grundstückes – **nach äusserem Augenschein** - für den 13.12.2023 mit:

Fl.Nr. 516/7 - Gemarkung Furth im Wald:			
Josef-Heigl-Str. 18 / 93 437 Furth im Wald	=		168.000 €
i.W. : einhundertachtundsechzig Tausend EURO			
Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:			
	Bodenwert	=	58.000 €
	Gebäudewert	=	110.000 €
	gesamt	=	168.000 €
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	=		0 €

xxxxxxx, 14.02.2024

Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

Die in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (hier: Anordnung Zwangsversteigerung, Zwangssicherungshypotheken) 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:

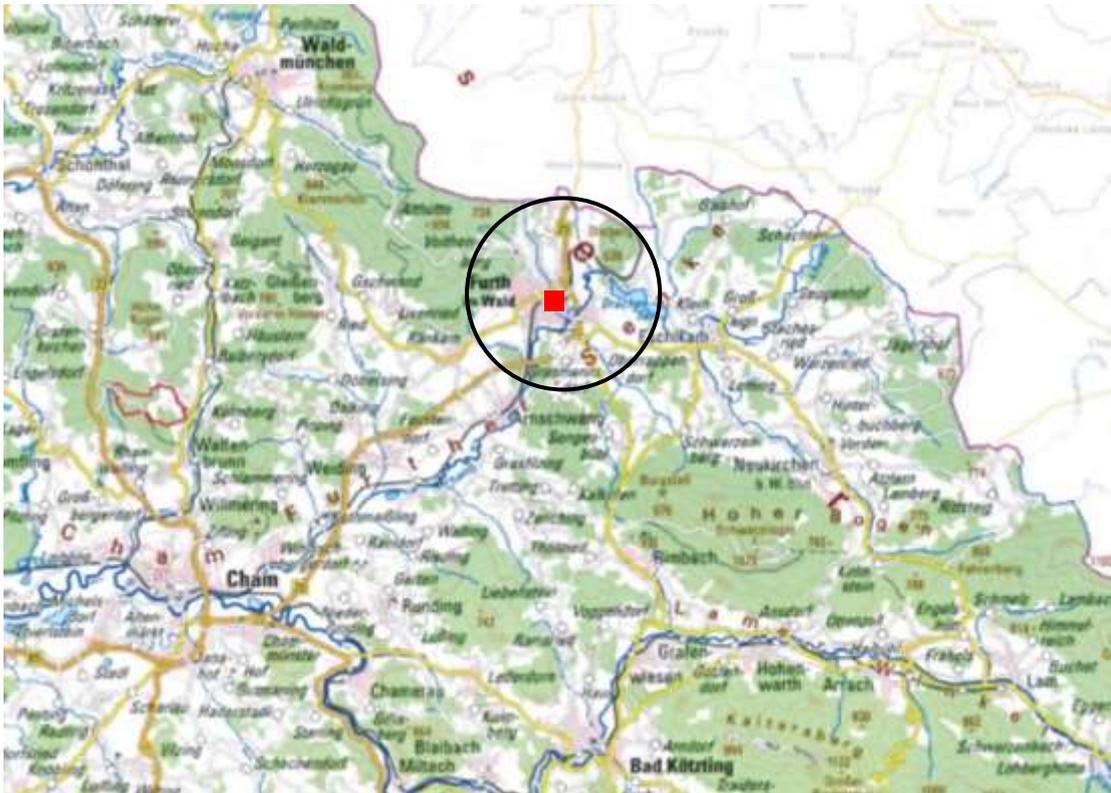
Wärme-, schall- und brandschutztechnische Qualitäten und Anforderungen, sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen, wurden nicht geprüft bzw. durchgeführt. Dies gilt ebenso für naturschutzrechtliche Belange und möglichen Schädlingsbefall, in Bezug auf das Grundstück und seiner Bebauung. Mögliche Auswirkungen 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
ohne Masstab



© bayernviewer

Ortsplan Furth im Wald
ohne Masstab



© bayernviewer

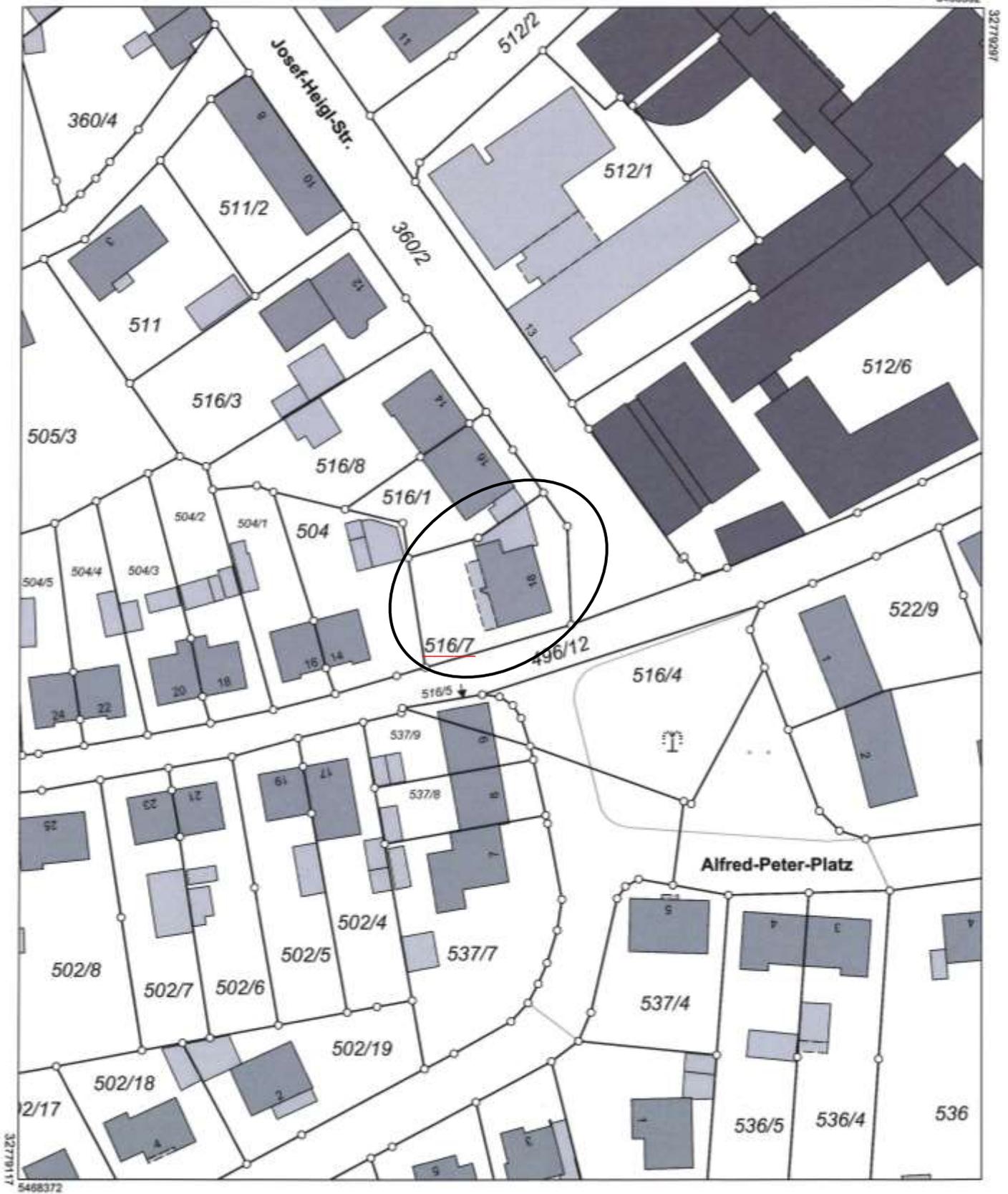


Anlage 2
Lageplan M ≈ 1:1000

Erstellt am 27.11.2023

Flurstück: 516/7
Gemarkung: Furth im Wald

Gemeinde: Stadt Furth im Wald
Landkreis: Cham
Bezirk: Oberpfalz



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter



Anlage 3

Luftbild
ohne Masstab



0 5 10 15 20m

Maßstab 1:1.000

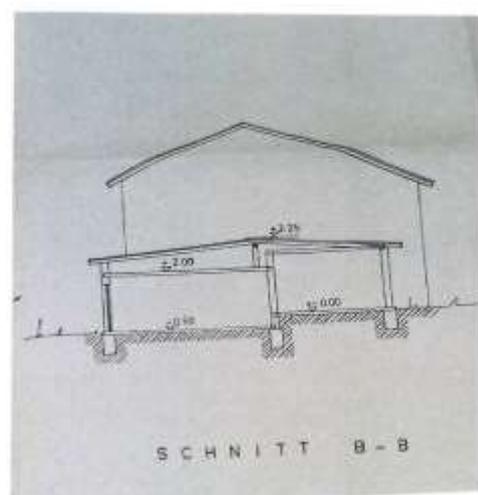
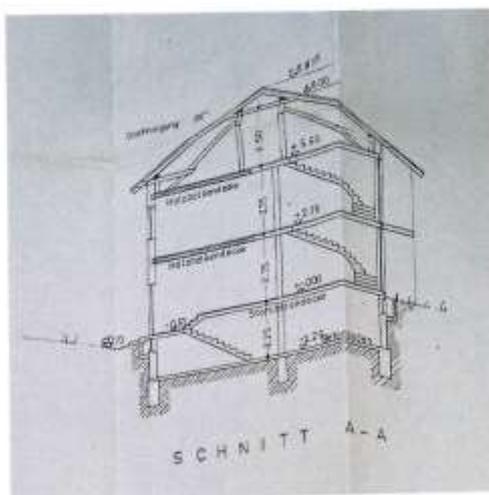
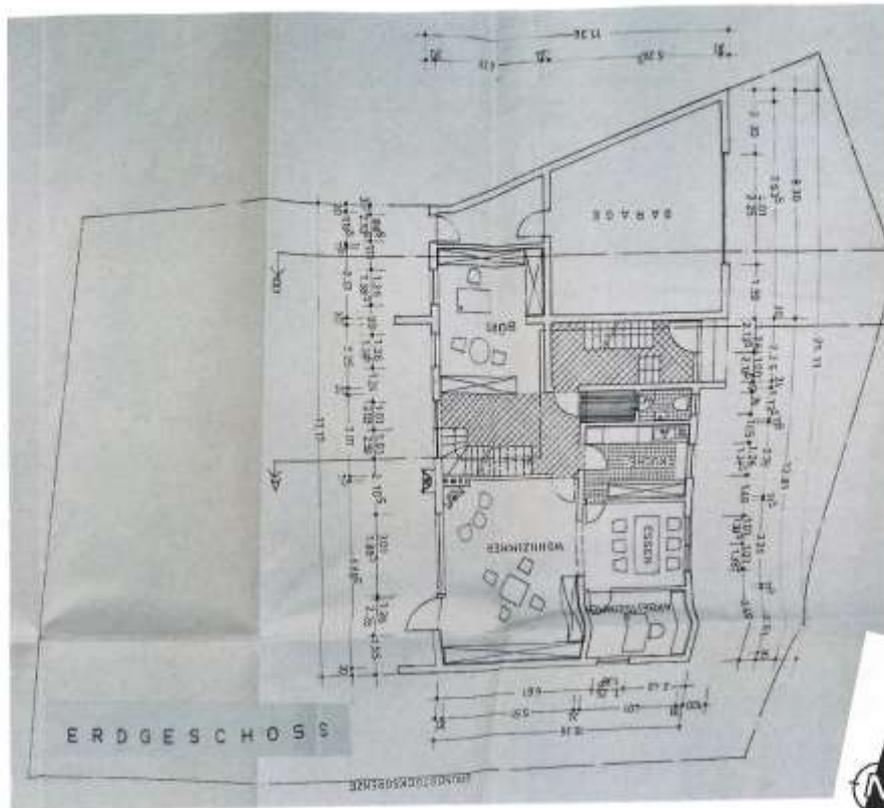
Gedruckt am 25.11.2023 17:1

<https://v.bayern.de/CrLfik>



Anlage 4

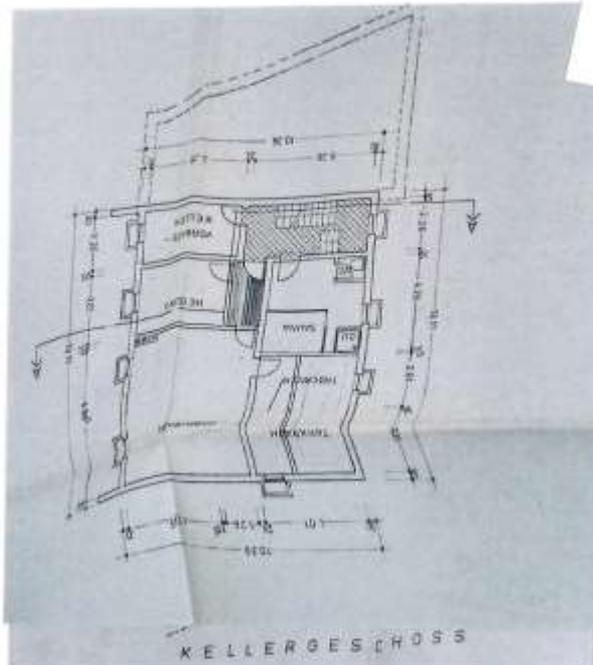
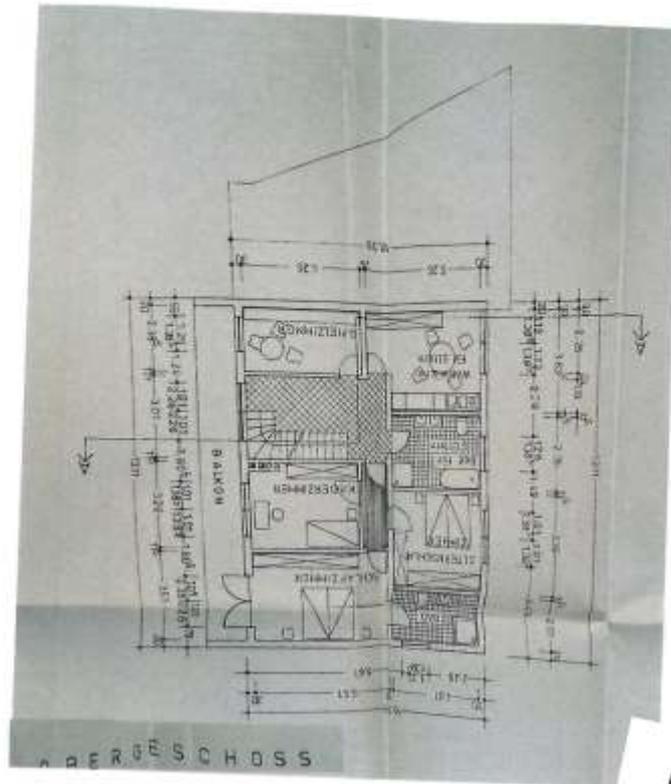
**Auszug aus Eingabeplan von 1973 – Grundriss EG + Schnitte
ohne Masstab**





Anlage 5

Auszug aus Eingabeplan von 1973 – Grundrisse OG + KG
ohne Masstab





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 !



Anlage 8

Ermittlung der verwertbaren Bauteile

Berechnung nicht dargestellt !

Bildtafel

Bild 1: Fl.Nr. 516/7
Ansicht Anwesen
von Nordosten



Bild 2: Fl.Nr. 516/7
Ansicht Anwesen
von Südosten



Bild 3: Fl.Nr. 516/7
Ansicht Anwesen
von Osten



Bildtafel

Bild 4: Fl.Nr. 516/7
Ansicht Anwesen
von Südwesten



Bild 5: Fl.Nr. 516/7
Ansicht Westseite
Anwesen von
Westen



Bild 6: Fl.Nr. 516/7
Ansicht Nordwest-
ecke Anwesen von
Westen

