

An das
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3
93 049 Regensburg

27.06.2024

Ihr Aktenzeichen : 1K 130/23
Mein Aktenzeichen :

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des unbelasteten Grundstückes
Fl.Nr. 85/2 - Gemarkung Dieberg
Dieberg – Hochweg 3, / 93194 Dieberg



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 10.04.2024 mit:

Verkehrswert	:	379.000 €
Zeitwert bewegliche Gegenstände	:	0 €

Dieses Gutachten umfasst 51 Seiten, einschliesslich
8 Anlagen und 8 Bildtafeln.

. Fertigung

Gutachtenersteller:

ARCHITEKT

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





Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage in Dieberg, Gemeinde Walderbach, Landkreis Cham /Opf., bebaut mit / genutzt als: <ul style="list-style-type: none">• Wohnhaus mit 2 abgeschlossenen Wohnungen, E + D, E + D, voll unterkellert, DG voll ausgebaut, Massivbau, Bj. 1985, DG-Ausbau in 2013, Satteldach, tlw. angewalmt, Massivdecken, Holzdachstuhl, Ziegelpfannendeckung• Hallengebäude eingeschossig, nicht unterkellert, Bj. 2014, Holztragwerk, Dachdeckung mit Alu-Sandwichelementen in einfacher Ausführung• Wiesenflächen im Westen und Süden		
Wertermittlungsstichtag			10.04.2024
Ortstermin/Qualitätsstichtag			10.04.2024
Abschluss der Recherchen			15.04.2024
Nutzung der Gebäude/Baujahr	Wohnhus mit 2 Wohnungen		1985/2013
	Halle		2014
Wohnfläche	Wohnhaus - gesamt	m ²	293,7
Nutzfläche	Halle	m ²	ca. 82,20
Bruttogrundflächen	Wohnhaus	m ²	633,9
	Garage / Geräteraum	m ²	92,5
Bruttorauminhalt	Wohnhaus	m ³	1.644
	Garage / Geräteraum	m ³	335
Grundstücksgrösse		m ²	912
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten		€/m ²	49,50/19,80
Bodenwert absolut		€	40.300
Bauschäden, Mängel und Ausbaurückstände		€	13.500
Zeitwert Besondere Bauteile		€	6.500
Zeitwert der Aussenanlagen		€	21.500
Marktangepasster Sachwert		€	473.300
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€	-7.000
Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert - gerundet		€	466.000
Marktangepasster Ertragswert		€	298.800
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€	-7.000
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert - gerundet		€	291.800
aus Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert		€	379.000
Zeitwert der beweglichen Gegenstände		€	0



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
Inhaltsverzeichnis	3
1 Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Gutachtenszweck	4
1.3 Bewertungsobjekt	4
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag	4
1.5 Wertermittlungsstichtag	4
1.6 Unterlagen	4
1.7 Bewohner / Nutzer	4
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes Fl.Nr. 85/2 Gemarkung Dieberg	
2.1 Grundstücksmerkmale	
2.1.1 Rechtliche Merkmale	5
2.1.2 Lagemerkmale / Grundstücksbeschreibung	8
2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
2.2.1 Allgemeines	11
2.2.2 Wohnhaus	11
2.2.3 Halle	14
2.2.4 Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände	15
2.2.5 Besondere Bauteile	15
2.3 Aussenanlagen	16
2.4 Nutzungsperspektive	16
3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes Fl.Nr. 85/2 Gemarkung Dieberg	
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	17
3.2 Bodenwert	18
3.3 Sachwert	21
3.4 Ertragswert	28
3.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert	31
3.6 Bewegliche Gegenstände	32
3.7 Verkehrswert	33
3.8 Grundbuchrechtliche Belastungen	34
Anlagen	
1 Auszug Landkarte / Auszug Ortsplan	36
2 Lageplan M=1:1000	37
3 Luftbild	38
4 Übersicht Grundriss EG	39
5 Übersicht Grundrisse DG + Schnitte	40
6 Übersicht Grundrisse KG	41
7 Berechnung BGF / BRI	42
8 Berechnung Wohnflächen EG	43
Bildtafeln	44 - 51

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 130/23**
- 1.2 Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung im Rahmen des
eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:
Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage in
Dieberg, Gemeinde Walderbach, Landkreis Cham /Opf.,
bebaut mit / genutzt als:
• Wohnhaus mit 2 abgeschlossenen Wohnungen, E + D,
E + D, voll unterkellert, DG voll ausgebaut, Massivbau,
Bj. 1985, DG-Ausbau in 2013, Satteldach, tlw. angewalmt,
Massivdecken, Holzdachstuhl, Ziegelpfannendeckung
• Hallengebäude eingeschossig, nicht unterkellert, Bj. 2014,
Holztragwerk, Dachdeckung mit Alu-Sandwichelementen
in einfacher Ausführung
• Wiesenflächen im Westen und Süden
- 1.4 Ortsbesichtigung /
Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 10.04.2024 im Beisein des
Eigentümers und der Wohnrechtsberechtigten statt.
Es konnten alle Innenräume und Freiflächen eingesehen
werden.

Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung zum
Wertermittlungsstichtag und ist zugleich der Wertermitt-
lungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **10.04.2024**
Ende der Recherchen: 17.04.2024 (GAA LRA Cham)
- 1.6 Unterlagen** : Es wurden folgende Unterlagen angefordert, bzw. Informat-
ionen eingeholt:
• Grundbuchabschrift : vom 29.01.2024
• Lageplan M 1:1000 : vom 26.02.2024
• Auszug Liegenschaftskataster : vom 26.02.2024
• Bodenrichtwerte Landkreis Cham : zum 01.01.2022
• Kaufpreisauskünfte des Gutachterausschusses
Landkreis Cham : vom 17.04.2024
• Auskünfte der Gemeinde Walderbach : vom 28.02.2024
• Kopie Urkunde URNr. 1731/ 2011
Notariat Roding : vom 05.08.2011
• Örtliches Aufmass : vom 10.04.2024
- 1.7 Bewohner / Nutzer** : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohnhaus und
die Halle wie folgt genutzt:
• Wohnung W1 – DG: vom Eigentümer bewohnt
• Wohnung W2 – EG: von Wohnrechtsberechtigter be-
wohnt
• Halle: von beiden Wohnungsnutzern als Garage genutzt

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich in Dieberg liegt, nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Walderbach, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Walderbach vom 01.09.1989 ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als WA – Allgemeine Wohngebietsfläche nach § 4 BauNVO¹ definiert. Nach Angaben der Gemeindeverwaltung haben spätere Deckblattänderungen keinen Einfluss auf das Bewertungsgrundstück.

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-. Die Art und der Umfang der Bebauung orientieren sich hierbei an der bestehenden, umgebenden Bebauung und dem Vorhandensein einer geordneten Erschliessung

Erschliessungsbeiträge:

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung und dem Kreiswerken Cham (Wasserversorgung) wurden alle bisher angefallenen erhobenen Erschliessungs- und Verbesserungsbeiträge nach BauGB und KAG³ (Wasser und Kanal) entrichtet. Es stellt sich folgender Erschliessungszustand für das Gesamtgrundstück dar:

Strassenerschliessung: das Grundstück wird von der Gemeindestrasse -Hochweg- aus erschlossen. Unterlagen zu umgelegten Herstellungsbeträgen liegen nicht vor.

Kanalerschliessung : bezogen auf die Grundstücksfläche von 912 m² wurden satzungsgemäss 4,79 €/m² für den Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde Walderbach anrechenbar entrichtet.

Wasserschliessung : absolute Zahlen zu Herstellungsbeträgen der überörtlichen Trinkwasserversorgung konnten nicht erreicht werden. Es wird unterstellt dass diese entrichtet sind.

Es wurden damit insgesamt auf die aktuelle Grundstücksgrösse bezogen 4,79 €/m² anrechenbare Erschliessungskostenbeiträge entrichtet. Das Grundstück ist demnach technisch voll erschlossen und erschliessungsbeitragsfrei (ebf).

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage, in voll erschlossenem Zustand.

Baugenehmigungen:

Von der Gemeinde Walderbach wurden Auszüge aus folgenden Baugesuchen übergeben:

- Wohnhausneubau; genehmigt am 10.05.1982
- Neubau einer Garage; genehmigt am 22.03.1989 – nicht vorhanden
- Ausbau einer Dachgeschosswohnung; genehmigt am 30.05.2012

Zum Neubau der Halle im Jahr 2014 konnten keine Genehmigungsunterlagen erreicht werden. Es wird unterstellt, dass dieses Gebäude genehmigungsfähig ist.

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

³ KAG - Kommunalabgabengesetz



Altlasten / Denkmalschutz / Naturschutz

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Walderbach sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster, in der Denkmalschutzliste und in der Biotopkartierung bekannt.

2.1.2 Lagemerkmale

Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

Ort:

Die Gemeinde Walderbach liegt am westlichen Rand des Landkreises Cham in der Oberpfalz. Der Klosterort am Nordufer des Flusses Regen ist seit 1143 urkundlich bekannt. Die Gemeinde existiert mit seinen 25 Ortsteilen seit 1818. Sie stellt eine Landgemeinde mit der typischen Streubesiedelung mit vielen Dörfern und Weilern im Vorwald zwischen Donau und Chamer Senke dar.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im 1 km nordwestlich von Walderbach gelegenen Ortsteil Dieberg.



→ siehe Anlagen 1 - 3 !

Verkehrslage:

Walderbach ist überörtlich verkehrstechnisch gut mit der Bundesstrasse 16 Roding – Regensburg angebunden, die ca. 2 km nördlich verläuft. Die Kreisstadt Cham kann in ca. 14 km erreicht werden, Regensburg in ca. 28 km Entfernung. Dort besteht auch Anschluss an die Bundesautobahnen und zur Bundesbahn.

Das Bewertungsgrundstück liegt südlich an der Stichstrasse -Hochweg-. Die Strasse mündet im Osten in die Kreisstrasse CHA 28 Walderbach – Bodenwöhr (B85).

→ siehe Anlagen 1 - 2 !

Struktur:

Die Umgebung von Dieberg ist von der Land- und Forstwirtschaft in der topographisch leicht bewegten Landschaft geprägt. In den grösseren Orten der Gemeinde Walderbach sind einige kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. In Dieberg sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Diese befinden sich im Ort Walderbach, bzw. nahem Nachbarort Reichbach (Landkreis Regensburg).

→ siehe Anlagen 1 - 2 !

Gemeindedaten:

Gemeinde Walderbach	2018	2021	2022
Einwohner	2.138	2.294	2.306
Bestand an Wohngebäuden	672	713	720
Wohnungsbestand insgesamt	948	1.008	1.022
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	245	262	272

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München



Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:

Örtliche Erhebungen sind für die kleine Gemeinde Walderbach erst seit wenigen Jahren bekannt. Die aktuellen Daten prognostizieren im nächsten Jahrzehnt eine Bevölkerungszunahme bei den unter 18-jährigen und eine leichte Abwanderung bei den älteren Einwohnern. Die Region um Walderbach zählt bereits zu den strukturstärkeren Bereichen um die Stadtregion um Regensburg. Die Kaufkraft in der Region ist deshalb vergleichsweise gut.

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Gem. Walderbach:

Bevölkerung insgesamt	2019	2.253
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	2.350
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	2.410
Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		7,0
unter 18-Jährige		18,1
18- bis 40-Jährige		-5,0
40- bis 65-Jährige		-3,4
65-Jährige und Ältere		35,9
Durchschnittsalter in Jahren		
	2019	42,6
	2033	43,8
Jugendquotient		
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2019	31,0
	2033	38,0
Altenquotient		
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2019	28,5
	2033	40,6
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2019	59,6
	2033	78,6
Billetele-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter) Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2019	-0,6
	2033	-0,7

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

Lagequalität:

Das Bewertungsgrundstück liegt mittig im vollständig bebauten Wohngebiet im kleinen Ortsteil Dieberg. Die gute Wohnqualität wird durch die weiter entfernt liegenden Infrastruktureinrichtungen gemindert.

Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	<ul style="list-style-type: none">- mittige Lage in bebautem Wohngebiet- leichte Südosthanglage- durch Geländestützwand im Süden ebenes Grundstücksgelände- Erschliessung entlang Nordgrenze über Stichstrasse
Grundstücksbebauung	<ul style="list-style-type: none">- Wohnhaus E + D mit 2 Wohnungen, voll unterkellert, DG voll ausgebaut, Massivbau, Satteldach und angewalmtes Satteldach, 3 breite Schleppdachgauben, Bj. 1985, DG-Ausbau im Jahr 2013, Holzdachstuhl, Massivdecken, Ziegelpfannendeckung,- Hallengebäude in Südostecke, eingeschossig, einfache Holztragkonstruktion mit Holz-Aussenwandbekleidung, Satteldach mit Alu-Sandwichelementdeckung, Bj. 2014- Wiesenflächen im Westen und im Süden- GRZ Bestand: 0,34- GFZ Bestand: 0,59
Bebauung/Nutzung der Umgebung	<ul style="list-style-type: none">- Wohnbebauung auf grossflächigen Grundstücken umliegend- Wiesen- und Ackerlandflächen weiter nördlich
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none">- Zufahrt und Zugang aus Norden vom Hochweg (Stichstrasse)- Kanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz- Wasseranschluss an überörtliches Versorgungsnetz- Stromanschluss an überörtliches Netz über Erdleitung- Telekommunikationsanschluss über Erdleitung

Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück hat eine rechteckigen Grundstückszuschnitt mit einem Fortsatz in der Südwestecke. Mit der Geländeanschüttung entlang der Südgrenze wurde eine fast ebene Grundstückfläche hergestellt. Das Wohnhaus ist mittig im Grundstück erstellt. Das Hallengebäude ist in der Südostecke und steht fast mit 2 Seiten an der Grundstücksgrenze. Die Zufahrts- und Zugangsflächen vom Hochweg zu den Gebäuden sind gepflastert, die restlichen Grundstückflächen als Wiesen. Das Grundstück ist nicht eingezäunt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

NO – SW – Richtung : ca. 29 m
NW– SO – Richtung : ca. 25 m

Grundstücksgrösse : 912 m² laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

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

2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.2.1 Allgemeines

Nach Angabe des Eigentümers und entsprechend den Baugenehmigungsunterlagen wurde das Wohngebäude ab dem Jahr 1982 gebaut und 1985 bezogen. Der DG-Ausbau erfolgte im Jahr 2013.

Das Hallengebäude wurde im Jahr 2014 erbaut und einige Jahre als Werkstatt für einen Schlosserbetrieb genutzt. Sie dient jetzt als Garage zum Wohnhaus.

2.2.2 Wohnhaus

Das Wohngebäude wurde mit einer Wohnung im EG konzipiert, aber bereits für eine DG-Ausbau vorbereitet. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Massivdecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl errichtet. Der südöstliche Wohnhausvorsprung wurde mit seiner Dachfläche angewalmt. Zur Belichtung der DG-Wohnraumflächen wurden 3 breite Satteldachgauben aufgesetzt. In dem Wohngebäude sind 2 abgeschlossene Wohnungen untergebracht.

Im voll ausgebauten **D a c h g e s c h o s s** ist die 4-Zimmerwohnung W1 eingerichtet. Der grosse Wohn-, Ess- und Küchenraum orientiert sich dabei nach Westen, 2 Kinderzimmer nach Süden und das Elternschlafzimmer mit innenliegender Ankleide nach Osten. Das grosse Bad ist in der Nordostecke eingerichtet. Zwei Abstellräume und eine Speis sind zudem vorhanden. Die Haupträume werden über die Giebel und die breiten Gauben belichtet, die Kinderzimmer über Dachliegefenster. Zum Dachspitz besteht eine Deckeneinschubtreppe.

Der Zugang zur Wohnung W1 im DG erfolgt über ein schmale, steile und eng gewendelte vom Hauszugang im EG.

Im **E r d g e s c h o s s** ist die grosse 5-Zimmerwohnung W2 vorhanden. Der Hauszugang besteht an der Nordseite. Das grosse Wohnzimmer ist im südöstlichen Gebäudevorsprung eingerichtet. Ein grosses Esszimmer mit anschliessender Küche und Speis sind nach Osten orientiert. Das Gäste-WC ist vom TH aus zugänglich. Die Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer und das Bad sind von einem kurzen Stichflur im westlichen Geschossbereich aus zugänglich. Die Südseite und die Westseite vor dem Wohnzimmer sind zurückgesetzt und mit dem DG überdeckt. Dort ist eine Terrasse über Eck angelegt.

Das **K e l l e r g e s c h o s s** kann ebenfalls vom EG aus über eine schmale, steile und 2xviertelgewendelte Treppe erreicht werden. Dort sind die Technik- und Wirtschaftsräume eingerichtet. Im südöstlichen Gebäudevorsprung wurden mit dem Hallenanbau im Jahr 2014 ein Büroraum mit Zwischenflur und anschliessender Dusche mit WC ausgebaut. Vom Flur besteht ein Zugang zur Halle über eine kurze Treppe in der Halle.

Gebäudeunterhalt:

Der Gebäudeunterhalt ist in der vor gut 10 Jahren ausgebauten Wohnung W1 im DG ausreichend. Es bestehen aber noch Ausbaurückstände in der Dachdeckendämmung. Die Wohnung W2 im EG ist überwiegend in der Ausstattung von 1985 vorhanden. Der Innenausbau „leidet“ nach Angabe an den handwerklichen Ausführungen aus dem Eigenausbau, z.B. unebene Bodenunterbauten, unebene Trockenputzflächen, Bodenbeläge mit offenen Fugen, etc.. In den Technik- und Wirtschaftsräumen im KG besteht ein erkennbarer Instandhaltungsrückstand.

Wärmeschutz:

Es liegt kein Energieausweis / Wärmeschutzberechnung o.ä. für das Wohngebäude vor. Die vorgefundene ursprüngliche Gebäudehülle von 1985 kann dem Wärmeschutzstandard der WSCHVO 1984 zugeordnet werden. Durch die Modernisierungen und Ausbauten im DG wurde der Wärmeschutz verbessert. Die Verbesserung der Heiztechnik mit dem zusätzlichen Einbau des neuen Feststoffkessels im Jahr 2022 kann energetisch positiv bewertet werden.



Brandschutz:

Es liegt kein Brandschutzkonzept vor. Das Wohngebäude kann der Gebäudeklasse 1 zugeordnet werden. Dadurch bestehen brandschutzbezogen geringe Anforderungen an die tragenden Bauteile und an die vorhandenen Erschliessungsanlagen.

Lärmschutz:

Es liegt kein Lärmschutzgutachten/-berechnung zum Wohngebäude vor. Lärmschützende Einbauten wurden vor Ort nicht festgestellt.

Wohnungsaufteilung siehe Anlagen 4 - 6 !

Technische Daten Wohnhaus:

Lichte Raumhöhen / Geschosshöhen	: KG	: ca. 2,20 – 2,30 / 2,60 m
	EG	: ca. 2,35 / 2,65 m
	DG	: ca. 0,95 - 3,05 / 2,60 m
Wohnfläche gesamt	: 293,70 m ²	- siehe Anlage 8
Bruttogrundfläche	: 633,90 m ²	- siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	: 1.644 m ³	- siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	: 80 Jahre	- Massivbauweise
Restnutzungsdauer	: 48 Jahre	als modifizierte Restnutzungsdauer nach gesonderter Berechnung

Bauteilbeschreibung Wohnhaus:

Aussenwände	KG: lt. Plan: Betonsteinmauerwerk verputzt d= ca. 42 cm gesamt EG/DG: lt. Plan: Ziegelmauerwerk, verputzt d= ca. 38-41 cm gesamt
Innenwände	KG/EG: Mauerwerk verputzt, d= ca. 14 - 28 cm DG: GK-Trockenbauwände, d= 12,5 cm gestrichen
Geschossdecken	Massivdecken: ü. DG: Holzbalkendecke
Geschosstreppen	Stb- Massivtreppen, eng, steil, tlw. 1/4-gewendelte, Naturstein, und Steinzeugbeläge, Massivwangen, geputzt und gestrichen zum Dachboden: Deckeneinschubtreppe ungedämmt
Dachform / -konstruktion	Satteldach, tlw. angewalmt mit ca. 26 ° Dachneigung / Holz- Pfetten- Dachstuhl mit mineralischer Zwischensparrendämmung
Dachdeckung	Ziegelpfannendeckung auf Lattung, mit Unterdeckung auf rauer Holzschalung
Kamine/Kaminköpfe	gemauert / verklindert
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz	mineralischer Putz, Oberlage Systemputz, gestrichen
Deckenbekleidungen	DG: Dachdecken mit GK – Beplankungen, gestrichen EG: Holzdeckenbekleidungen + Putzflächen KG: Stb. Decken, tlw. gestrichen
Wandbeläge	EG: Wände mit Trockenputzbekleidungen Bäder: Fliesen h= 1,20 bis raumhoch Küchen: Fliesenspiegel
ensterelemente	DG: KS-Fenster und Dachliegefenster, weiss mit Isolierverglasung, Bj. 2012; Fb innen/aussen: Naturstein/LM EG: Hartholzfenster, gestrichen mit Isolierverglasung, Bj. 1985; Fb innen/aussen: Kunststein/LM KG: KS-Fenster wie DG und Kellerlichtschachtgitterfenster
Bodenbeläge	Dachspitz: OSB-Platten DG: Laminat- und Fliesenbeläge EG: Textil-, Steinzeug- und Laminatböden KG: Estrich-, Steinzeug- und Laminatböden



noch Bauteilbeschreibung
Wohnhaus:

Türen	KG: leichte glatte Innentüren + Blechtüren EG: Holztüren glatt, furniert in Holztürzargen DG: Holztüren, glatt, beschichtet in Holztürzargen Bj. 2013 Haustüre: KS-Stocktüre mit Isolierglasfelder
Heizung	Öl-Zentralheizung mit WW-Bereitung Kessel Bj. 1999, 28 kW, ausserfühlergesteuert mit 200 l WW-Standboiler + Feststoff- kessel 40 kW, Bj. 2022 mit 4 x WW-Pufferspeicher a' 1.000 l 2x1.000 l PVC-Öltanks in öldichter Raumwanne / Flächenradia- toren mit Thermostaten / Leitungen gedämmt → siehe Bild 18
Sanitär	Bad DG-W1: Eck-Bw, eingemauert, weiss, EHM-Brausegarnitur HWC, weiss, u.P. Spülkasten / niedrige begehbare Du., eingemauert, weiss, Glastür-TW / WT weiss, EHM – Ausbau 2013 → siehe Bild 11 Bad EG-W2: Bw. farbig, eingemauert, EHM / Du., farbig, ein- gemauert EHM, KS-TW / WT farbig EHM / Stand- WC, farbig, a.P. Spülkasten – Ausbau 1985 → siehe Bild 14 WC EG: Stand-WC, farbig, a.P. Spülkasten / HWB, farbig, KW Ausbau 1985 Du./WC KG: Du., weiss, eingemauert, EHM, ohne TW/Vorhang HWC, weiss, u.P. Spülkasten / WT, weiss, EHM → siehe Bild 19 Küchen + HWR KG: Sanitäranschlüsse wohnnutzungsorientierte Ausstattung
Elektro	

→ siehe Bilder 1 - 21 und Anlagen 4 - 6 !

2.2.3 Halle

Die eingeschossig im Jahr 2014 errichtete Halle steht mit zwei Aussenseiten fast an den Grundstücksgrenzen und ist einseitig teilweise an das Wohnhaus an dessen Ostseite angebaut. Das Einraumgebäude ist mit tragender Holzkonstruktion mit flachem Satteldach erstellt. Der Hallenraum wurde erkennbar zeitweise als Werkstatt genutzt, dient aber derzeit nur mehr als Garage und Geräteabstellraum.

Gebäudeunterhalt:

Der Gebäudeunterhalt in und an der Halle ist nicht mehr ganz ausreichend.

Brandschutz:

Es liegt kein Brandschutzkonzept vor. Das einfache Hallengebäude kann der Gebäudeklasse 1 zugeordnet werden. Wegen seiner Lage an 2 Grundstücksgrenzen bestehen hinsichtlich Abstandsflächen und dem baulichen Brandschutz erhöhte Anforderungen. Da keine Genehmigungsunterlagen gefunden werden konnten, muss davon ausgegangen werden, dass den o.a. Anforderungen abgeholfen werden muss. Dies kann durch Abstandsflächenübernahme auf den Nachbargrundstücken oder durch die Errichtung von Brandwänden geschehen. Dies verursacht voraussichtlich Folgekosten, die bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt werden müssen.

Lärmschutz:

Es liegt kein Lärmschutzgutachten/-berechnung zum Hallengebäude vor. Lärmschützende Einbauten wurden vor Ort nicht festgestellt.

Technische Daten Halle:

Lichte Raumhöhen	:	ca. 3,15 – 3,80 m
Nutzfläche	:	ca. 82,2 m ²
Bruttogrundfläche	:	92,4 m ² - siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	:	335 m ³ - siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	:	40 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	30 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter

Bauteilbeschreibung Halle:

Tragwerk	Holztragwerk
Aussenwände	Holztragwerk aussen mit Holzbekleidung, abgewittert, Innenbekleidung als GK-Bekleidung, verbrauchte Oberflächen mit unfer-tigen Ab- und Anschlüssen, d= ca. 18 cm gesamt
Dachform / -konstruktion	Satteldach mit ca. 6 ° Dachneigung Holz-Pfetten-Dachstuhl
Dachdeckung	Alu-Sandwichpaneelelemente, d= 80 mm, Unterseiten grundiert
Blechteile	Alublech
Fenster	2 Holzfenster mit Isolierverglasung lasiert
Bodenbelag	Beton-H-Pflaster, uneben
Türen / Tor	Alu-Sandwichtüren gedämmt / Deckensektionaltor mit E-Antrieb
Elektro	nutzungsorientierte einfache Ausstattung

→ siehe Bilder 1 + 4 + 6 + 20 und Anlagen 4 - 6 !

2.2.4 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände

Als **B a u m ä n g e l** sind Mängel an Gebäuden definiert, die auf eine fehlerhafte Bauweise oder Planungsfehler zurück zu führen sind.

B a u s c h ä d e n können Folge eines Baumangels sein, durch äussere Einwirkungen verursacht worden sein, oder durch nicht ausreichende Instandhaltung entstanden sein.

A u s b a u r ü c k s t ä n d e sind Defizite im und am Gebäude, innen und aussen. Es wird angenommen, dass alle 3 Parameter, bei einer Veräusserung vom Erwerber, als vom Normalzustand negativ abweichend, beurteilt werden.

Wohnhaus:

- Dachdeckenbereich über Wohnen/Kochen/Essen dämmen und abdecken + Deckeneinschubtreppe dämmen
- Egalisieren der sichtbaren Wassereindringstellen im DG beim Kamin
- Restinnenausbau Holzlager KG und fertigstellen der Umbauten im Bereich Öllager und Du./WC, Raumschalen im Keller und Heizraum überarbeiten
→ siehe Bilder 16 - 18
- Egalisieren der Putzflecken und Ausblühungen im HWR im KG

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Wohnhaus insgesamt	=	8.500 €
---------------------------------------------------------	---	----------------

Halle:

- Sofortmassnahme: Absturzgeländer beim KG-Zugang über Ecke anbringen
- Revitalisieren der Rauminnenwandflächen wegen starker Abnutzung und fertigstellen der unfertigen Anschluss- und Abschlussbereiche, einschl. Gerüste

Baumängel und Schäden - Halle - insgesamt	=	5.000 €
-------------------------------------------	---	----------------

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - insgesamt	=	13.500 €
------------------------------------------------	---	-----------------

2.2.5 Besondere Bauteile

Als **B e s o n d e r e B a u t e i l e** werden solche angesehen, welche von der üblichen Ausstattung abweichend vorhanden sind, und in den Parametern zur Ermittlung der Herstellungskosten nicht enthalten sind. Diese Bauteile werden nur im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Wohnhaus:

- 3 breite Schleppdachgauben auf Nord- und Süddachflächen - Mehrwert gegenüber Dachliegefenstern
→ siehe Bilder 1 - 5
- überdachte Terrasse vor W2 im EG - kein Ansatz, da in Wohnfläche berücksichtigt.
→ siehe Bild 5

Besondere Bauteile Wohnhaus - gesamt	=	5.000 €
--------------------------------------	---	----------------

Halle:

- Zugang Halle ins KG Wohnhaus mit 8 Stg. mit Stahlroststufen, Betoneinfasswänden ohne Absturzgeländer

Besondere Bauteile Halle - gesamt	=	1.500 €
-----------------------------------	---	----------------

Besondere Bauteile - insgesamt	=	6.500 €
--------------------------------	---	----------------

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.

Fl.Nr. 85/2 - Gemarkung Dieberg:

- Zufahrt Halle von Hochweg mit Beton-H-Pflasterbelag mit Einfassung - ca. 95 m²
→ siehe Bild 4
- Vorfläche vor Wohnhaus nach Norden zum Hochweg mit Beton-Pflasterbelag mit Einfassung und Gehweg entlang Westseite - ca. 90 m²
→ siehe Bilder 1 + 3
- Eingangspodest an Nordseite Wohnhaus mit Beeteinfassung, ohne Belag
- Kiesstreifen entlang Nord- und Westseite Wohnhaus mit Beeteinfassung b= 40 cm stellenweise ohne Kies - ca. 26 lfm
- Terrassenbelag der überdachten Bereiche nach Süden und Westen vor der Wohnung W2 im EG - ca. 22 m²
- Geländestützwand entlang Süd- und Westgrenze und abgewinkelt zur Terrasse verlaufend aus Betonfertigteile-Winkelstützwandteilen b= 12 cm, sichtbare Höhe auf Nachbargrundstück ca. 80 cm mit Stahlprofil - Rohrrahmengestellaufsatz zur Brennholzlagerung - ca. 35 lfm
- Pflasterbelag südlich Wohnhaus - vermoost - ca. 50 m²
→ siehe Bild 6
- Sofortmassnahme: Absturzgeländer von Terrasse zur südlichen Vorplatz zur Halle anbringen - Vorbehaltsbetrag: -1.500,- €
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit kleiner Strauchinsel vor Terrasse im Süden, ansonsten nur Wiesenflächen
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
 - Kanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz
 - Anschluss an überörtliches Trinkwassernetz
 - Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz - Erdleitung

Zeitwert der Aussenanlagen - gesamt = 21.500 €

2.4 Nutzungsperspektive

Das Wohngebäude mit den 2 abgeschlossenen Wohnungen in dem bebauten Wohngebiet wurde als Ein- / Zweifamilienwohnhaus zur Eigennutzung konzipiert und ausgebaut. Diese Nutzung fand augenscheinlich auch seit ihrer Errichtung statt und kann auch künftig unterstellt werden.

Das Hallengebäude kann voraussichtlich auch künftig nur als Garagen- / Geräteraumbäude genutzt werden, da eine gewerbliche Nutzung in dem ruhigen Wohngebiet nur schwer denkbar ist.

3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes - Fl.Nr. 85/2 Gemarkung Dieberg

3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

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

Abschließend sind gesondert zu berücksichtigen,

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

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

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

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

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

Verfahrenswahl

Direkt anwendbare Vergleichswerte zu dem Boden- und den Gebäudewerten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als Wohnhaus mit 2 abgeschlossenen Wohnungen kann das Bewertungsobjekt als Sachwertobjekt, aber auch als Ertragswertobjekt eingestuft werden. Beide Werte werden rechnerisch untersucht und die Ergebnisse sachverständig gewichtet zur Verkehrswertableitung herangezogen

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 örtliche Bodenwertverhältnisse

Bodenrichtwerte:

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

Bodenrichtwert zum 01.01.2022:

Gemeinde:

Walderbach

Bodenrichtwert-Nr.	Gemeinde	BRW - Zone	Bodenrichtwert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungs-zustand	Erschliessung
1700006	Walderbach	Walderbach Dieberg	50,00	gemischte Bauflächen	baureifes Land (B)	ebf erschliessungsbeitragsfrei

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

Allgemeine Wertverhältnisse - Vergleichspreise:

Die Gemeindeverwaltung Walderbach teilte mit, dass in Dieberg derzeit keine unbebauten Wohnbaugrundstücke zum Verkauf vorhanden sind, die im Eigentum der Gemeinde stehen. Unbebaute Grundstücke in Wohnbaugebieten im Gemeindegebiet können zum Vergleich nicht herangezogen werden.

Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Cham wurde mitgeteilt, dass aus der Gemarkung Dieberg lediglich 2 Kauffälle von unbebauten Wohngrundstücken aus dem Zeitraum 2019 bis dto. vorliegen. Ein Kaufpreis eignet sich davon zum Vergleich, er muss jedoch hinsichtlich seiner Lage noch angepasst werden.

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	50,00 €/m ²
• vergleichbarer Kaufpreis aus dem Richtwertgebiet aus 2020 mit Erschliessung - angepasst	=	49,10 €/m ²
abgeleiteter Grundwert für Wohnbaufläche mit Erschliessung	=	49,55 €/m ²

Der Bodenpreis für die Wohnbauflächen kann aus diesem ermittelten Grundwert abgeleitet werden, der jedoch nur einen durchschnittlichen Lagewert als Richtwert darstellt. Die gegendüblich aktuellen höheren Kaufpreise für Wohngrundstücke üben auch einen Einfluss auf die Grundstücke im Ort Dieberg aus. Dieser erkennbare Einfluss muss mit einem Zuschlag zum Bodenrichtwert berücksichtigt werden. Weitere Einflüsse, wie Grundstücksgrösse, Nutzung des Grundstückes oder auch Grundstücksbelastungen sind zu prüfen und entsprechend anzupassen.

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

- dem bebauten größeren nordöstlichen Grundstücksteil mit dem Wohngebäude und der Halle als Grundstückshauptfläche, und
- den südwestlichen Grundstücksbereich als Grundstücksnebenflächen, die als Gartenland klassifiziert werden können.



Objektbezogene Bodenwertverhältnisse

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwerts/Vergleichswertes:

• abgeleiteter Grundwert für Wohnbaufläche mit Erschliessung	=	49,55 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2022 bis 20.03.2024	5% =	2,48 €/m ²
• Lageanpassung im Ort - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksgrösse - grosses Wohnbaugrundstück	2% = -	0,99 €/m ²
• Grundstücksnutzung - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²

abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung	=	51,04 €/m ²
	gerundet =	51,00 €/m ²

Dieser Grundwert kann nur auf die Grundstückshauptfläche angesetzt werden. Die Grundstücksnebenfläche ist davon abzuleiten.

Bodenpreis Grundstückshauptflächen – Wohnbaufläche:

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

An Merkmalen sind aufgefallen:

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

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz für die Grundstückshauptfläche:

Bodenpreis Grundstückshauptfläche:

• abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung	=	51,00 €/m ²
• Abschlag wegen bestehender Bebauung	3% = -	1,53 €/m ²

Bodenpreis Grundstückshauptfläche mit Erschliessung	=	49,47 €/m ²
	gerundet =	<u>49,50 €/m²</u>

Bodenpreis Grundstücksnebenfläche – Gartenland:

Die aufgrund der Grundflächenzahl baulich nicht nutzbaren Grundstücksflächen sind als Gartenland einzustufen. Gartenlandflächen werden üblicherweise mit den Hauptnutzflächen eines Grundstückes mitgestaltet und bewirtschaftet. Sie werden in einer Spanne von 30% bis 60 % des Wertes der Grundstückshauptfläche ver- und gekauft. Aufgrund der homogenen Anbindung dieser Nebenflächen an die Grundstückshauptfläche kann ein hoher Ansatz mit von 60% angenommen werden. Zur Ableitung des Bodenpreises wird der Grundwert aus Bodenricht- und Vergleichsbodenwert herangezogen, allerdings ohne die anteiligen ortsüblichen Erschließungskosten. Diese müssen vorab ausgeklammert werden.

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz für die Grundstücksnebenfläche:

Bodenpreis Grundstücksnebenfläche - Gartenland:

• abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung	=	51,00 €/m ²
• abzgl. ortsübliche Erschließungskosten für Strasse, Kanal und Wasser	= -	18,00 €/m ²
• Bodenrichtwert ohne ortsübliche Erschliessung	=	33,00 €/m ²

• daraus abgeleiteter Bodenpreis für Gartenland 60% des Bodenrichtwertes ohne Erschliessung	=	19,80 €/m ²
---------------------------------------------------------------------------------------------	---	------------------------

Bodenpreis Grundstücksnebenfläche - Gartenland	=	19,80 €/m ²
	gerundet =	<u>19,80 €/m²</u>



Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr. 85/2 - Gemarkung Dieberg:

Grundstückshauptfläche	750 m ² x	49,50 €/m ²	=	37.125 €
Grundstücksnebenfläche	162 m ² x	19,80 €/m ²	=	3.208 €
gesamt	912 m ²		=	40.333 €
		gerundet	=	<u>40.300 €</u>

3.3 Sachwert

Normalherstellungskosten - NHK 2010 ImmoWertV 2021

Die Gebäudesachwerte der drei Gebäudeteile, Wohngebäude, und Halle auf dem Bewertungsgrundstück werden einzeln nach den vorgefundenen, bzw. zu den geschilderten und festgestellten Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten (Anlage 4 ImmoWertV 2021) herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die bezogen auf ein Index-Basisjahr (2010), in der zutreffenden Immobilienwertverordnung veröffentlicht sind.

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

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

In den Kostenansätzen sind die gebäudetypischen Baunebenkosten enthalten.

Beim Bewertungsgrundstück wurden folgende Gebäudetypen festgestellt:

- Wohnhaus: **Typ 1.01** – freistehendes Einfamilienwohnhaus E+D, voll unterkellert, DG ausgebaut
Aufgrund der beiden ausgebauten und abgeschlossenen Wohnungen kann das Wohnhaus als Zweifamilienwohnhaus eingeordnet werden. Wegen der geschossweisen Anordnung der beiden Wohnungen wird ein geminderter Korrekturfaktor für das Zweifamilienwohnhaus eingerechnet.
- Halle: **analog Typ 15.1** – Werkstätten, eingeschossig
Wegen der sehr einfachen Bauweise kann das Gebäude keiner Standardstufe zugeordnet werden. Der Kostenkennwert wird deshalb aus eigenen Erfahrungswerten aus der Planungspraxis abgeleitet.

Bruttogrundflächen - BGF - Ansatz:

Entsprechend dem Bewertungssystem mit den NHK 2010 werden die Grundflächen in Anlehnung an die DIN 277-1; 2005-02 unterschieden nach

- a.) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b.) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.

Baupreisindex – BPI:

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

- BPI Februar 2024: **181,3 Wohngebäude** (2010 = 100)
184,6 Gewerbliche Betriebsgebäude (2010 = 100)

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

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

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

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

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

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

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

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

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer:

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

Modernisierungselemente	ausgeführt im Jahr	max. Punkte	objektbezogene Punkte zum WE-Stichtag
Dacherneuerung mit Verbesserung Wärmedämmung	2013	4	3
Erneuerung Fenster und Aussentüren	2013 im DG	2	1
Modernis. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abw.)	2013 im DG	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2022 Ofen	2	1
Wärmedämmung der Aussenwände	2013 im DG	4	1
Modernisierung von Bädern (Nassräume)	2013 im DG	2	1
Modernisierung Innenausbau (Decken, Böden, Treppen)	2013 im DG	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	
		20	9
daraus abgeleitete modifizierte Modifizierte Restnutzungsdauer :	= 48,05 Jahre gerundet = 48 Jahre		mittlerer Modernisierungsgrad

Daraus ermitteln sich folgende Gesamt- und Restnutzungsdauern:

- Wohnhaus: GND = 80 Jahre / RND = **48 Jahre**
- Halle: GND = 40 Jahre / RND = **30 Jahre**

Alterswertminderung - AWM:

Nach den Vorgaben der Berechnungen zur ImmoWertV 2021 (NHK 2010) ist die Alterswertminderung modelkonform linear (=Alter / GND) einzurechnen.



Sachwert Wohnhaus:

Beim Wohnhaus können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Berechnung nicht dargestellt !

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Berechnung nicht dargestellt !



Berechnung nicht dargestellt !



Sachwert Halle

Berechnung nicht dargestellt !

Zusammenstellung der Sachwerte:

Wohnhaus	=	562.400 €
Halle	=	23.100 €
Wert der baulichen Anlagen	=	585.500 €
<u>Zeitwert der Aussenanlagen</u>	siehe Ziff. 2.3 =	<u>21.500 €</u>
Zwischensumme	=	607.000 €
<u>Bodenwert</u>	siehe Ziff. 3.2 =	<u>40.300 €</u>
Vorläufiger Sachwert	=	<u>647.300 €</u>

¹ vgl. Richtsätze zur Errechnung der Baukosten für Baumassnahmen als Grundlage für die Ermittlung der Genehmigungsgebühren Landkreis Cham zum 01.10.2021:
Ziff. 12.1.3 eingeschossige Werkstattgebäude ohne Einbauten in sonstiger Bauweise: 70,- €/m³ BRI

Marktanpassung des Sachwertes:

Entsprechend § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der rechnerisch ermittelte Sachwert dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist die Einrechnung von Marktanpassungsfaktoren vorgesehen, die vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln und zu veröffentlichen sind.

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

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

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

Für den ermittelten vorläufigen Sachwert ergibt sich demnach 2019 - 2020 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser durch Eintrag in die Trendlinie ein Sachwertfaktor von 0,76.

Da dieser statistisch untermauerte Faktor aus weiter zurückliegenden Verkäufen dieser Immobilienart stammt, müssen zudem noch aktuellere Faktoren betrachtet werden. Aus der Fachliteratur und vor allem aus Befragungen von örtlich tätigen Immobilienmaklern für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der ländlichen Region ergibt sich derzeit ein Faktor von durchschnittlich 0,70.

Der Berechnung wird ein frei eingeschätzter, bzw. aus beiden Wertansätzen gemittelter Marktanpassungsfaktor von gerundet **0,73** zugrunde gelegt.

In der Fachliteratur werden Marktanpassungsfaktoren bezogen auf bestimmte Immobilienarten und Regionen bekannt gegeben. Sprengnetter veröffentlicht ein auf Deutschland bezogenes Gesamtsystem mit Stand 2012 (zur NHK 2010) in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert und Bodenwertniveau. Vergleichend kann für freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Bodenpreisniveau (ebf) von ca. 50,- €/m² und einem vorläufigen Sachwert von ca. 650.000,- € ein Sachwertfaktor von ca. 0,72 herangezogen werden. Da dieser Faktor aus Daten aus dem gesamten Bundesgebiet abgeleitet wurde, ist dieser nur bedingt auf das Bewertungsobjekt übertragbar. Wegen des fehlenden direkten Bezuges dieses Faktors zum Bewertungsgrundstück muss auch auf eigene Erfahrungsansätze und Informationen aus der Immobilienwirtschaft zurückgegriffen werden. Diese haben sich in den letzten 3 Jahren deutlich verändert.

Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:

vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung	=	647.300 €
• aus Grundstücksmarktberichten 2020 de Gutachterausschusses abgeleitete mittlere Sachwertfaktoren		
Landkreis Cham - aus 51 Kauffällen aus 2019 - 2020	=	0,76
• Anpassung an die zum Wertermittlungsstichtag zutreffende Marktakzeptanz in Bezug auf den o.a. Sachwertfaktor nach Maklerauskünften, eigener Markt- kenntnis, etc. für EFH/ZFH - frei geschätzter Sachwertfaktor ¹		
	=	0,70
<hr/>		
daraus als Mittelwert sachverständig abgeleiteter Sachwertfaktor	=	0,73
<hr/>		
vorläufiger, marktangepasster Sachwert	=	473.343 €
	gerundet =	473.300 €

Die Eigenart des Objektes **-Wohnhaus mit 2 Wohnungen auf 2 Geschossebenen in einem bebauten Wohngebiet-** lässt ein üblich ausgeprägtes Interesse an der Immobilie auf dem aktuellen Grundstücksmarkt vermuten.

Aus Auskünften von Immobilienmaklern und aus eigener Kenntnis werden vergleichsweise Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der Region im Zeitraum seit 2018 bis dato mit geringen Abschlägen, bzw. Zuschlägen für besondere Lagemerkmale in einer Spanne von -5% bis +10% von den Kaufpreisvorstellungen veräußert.



Die Marktkaufpreisu- 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

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

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

Die Marktkaufpreisu- 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.

Beim Bewertungsobjekt sind daher folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet	=	473.300 €
abzüglich		
• Baumängel und Schäden	siehe Ziff. 2.2.4 = -	13.500 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.5 =	6.500 €
	Zwischensumme =	466.300 €
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- üblich gängige Wohnimmobilie (+)		
- mittige Lage in bebauten Wohngebiet (+)		
- grosses Grundstück mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten (+)		
- geringes Kostenrisiko aus Mängelbeseitigung und Ausbaurückständen (-)		
- Kostenrisiko aus evtl. notwendigen Brandschutzmassnahmen am Hallengebäude wegen Grenzbebauung an 2 Aussenseiten (-)		
- Nutzungsdefizit: enge, steile viertelgewendelte Treppen (-)		
- Kosten- und Mängelrisiko aus Innenausbau im W2 - EG in Eigenregie (-)		
- geringes negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wärmeschutzstandard des beheizten Gebäudes, z.B. überalterte, undichte Fenster im EG, unzureichende Dämmung gegen Erdreich, tlw. fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes mit erneuerbare Energien, etc., in Bezug auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben nach GEG/ENEV (-)		
daraus abgeleiteter Zu-/Abschlag	466.300 € x 0%	= 0 €
		= 466.300 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet	=	<u><u>466.000 €</u></u>

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

¹ vgl. Lit.: Sprengnetter - Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen
Sachwert-Marktpassungsfaktore - Referenzsystem 2012 für EFH/ZFH - Ziff. 3.03/4.2/9 Tab. 4.2.5
Faktor gerundet: 0,72

3.4 Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Rohertrages und des Bodenwertes ermittelt. Es werden die normierten Ertragswertverfahren unterschieden nach

- dem Allgemeinen Ertragswertverfahren,
- dem vereinfachten Ertragswertverfahren, und
- dem periodischen Ertragswertverfahren

Bei Wohnimmobilien wird üblicherweise das Allgemeine Ertragswertverfahren angewandt. Aus der Summe des aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag, der vorab um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Bodenwertverzinsung) vermindert wurde, und dem Bodenwert ergibt sich demnach der vorläufige Ertragswert.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	Reinertrag
BW	=	Bodenwert
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor)

Die Summe der monatlich ortsüblich erzielbaren Monatskaltmieten ergibt den Rohertrag. Der Reinertrag ergibt sich aus der Differenz Rohertrag (§§ 31/32 ImmoWertV 2021) – anteilige Bewirtschaftungskosten.

Das Bewertungsobjekt wurde als Einfamilienwohnhaus mit Erweiterungsmöglichkeit im DG zur Eigennutzung konzipiert und errichtet. Mit dem Ausbau des DG und dem Einbau der abgeschlossenen Wohnung W1 wurde das Wohngebäude zum Zweifamilienwohnhaus.

Aufgrund der bestehenden 2 abgeschlossenen Wohnungen muss der Ertragsaspekt mit der Berechnung des Ertragswertes untersucht werden.

Bestandsmieten / Ortsübliche Mieten

Daten zu Mieterträgen aus dem Objekt liegen nicht vor. Mietspiegel oder sonstige örtliche Erhebungen zu Mietpreisen sind nicht bekannt. In kleineren Orten in ländlichen Gebieten wird die Höhe des Mietzinses überwiegend bezogen auf die Monatskaltmiete festgelegt. Diese ist bei Wohnungen mit unterschiedlichen Größen in der Region in folgenden Preisspannen einzustufen:

- Wohnungen mit 50 - 75 m² Wohnfläche 250,- bis 400,- €/Monat
- Wohnungen mit 75 - 100 m² Wohnfläche 350,- bis 550,- €/Monat
- Wohnungen mit 100 - 125 m² Wohnfläche 450,- bis 650,- €/Monat
- Wohnungen mit 125 - 150 m² Wohnfläche 500,- bis 750,- €/Monat
- Wohnungen mit mehr als 150 m² Wohnfläche 700,- und mehr €/Monat

Für die DG-Wohnung W1 mit einer Wohnfläche von ca. 144 m² erscheint eine Kaltmiete mit ca. 600,- €/Monat als ortsüblich angemessen. Höhere Mieten sind wegen fehlender Balkone nicht anzunehmen.

Für die noch etwas grössere Wohnung W2 im EG mit der überdachten Terrasse nach Süden und Westen erscheint eine Kaltmietenansatz von 700,- bis 750,- €/Monat angemessen.

Zur Hallennutzung werden 2 notwendige Garagenstellplätze eingerechnet, da eine gewerbliche Nutzung der Halle in dem ruhigen Wohngebiet nicht anzunehmen ist. Garagenstellplätze werden in ländlich geprägten Orten in einer Spanne von 20,- bis 25,- €/Monat vermietet.

Verwaltungs-, Bewirtschaftungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten

Die Bewirtschaftungskosten (%19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zur zulässigen Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten, die berücksichtigt werden können, umfassen

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis, und
- die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Eine Ableitung von absoluten Kostenansätzen aus vorhandenen Daten ist nicht möglich. Die anteiligen Bewirtschaftungskosten werden nach den fiktiv angenommenen Nutzungen im Gebäude untersucht.

In der Fachliteratur sind folgende auf das fiktive Baujahr bezogenen folgende Ansätze für die nicht umlegbaren Nebenkosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis bekannt:

- Mietwohngrundstücke ¹ – Restnutzungsdauer > 60 Jahre : 21%
- Zweifamilienwohnhausgrundstücke ² – Restnutzungsdauer > 80 Jahre : 20%

Wohngebäude werden in der BelWertV ³ absolute und prozentuale Ansätze für die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) dargestellt. Diese Ansätze sind mit den Ansätzen im Wohnmietmarkt am besten vergleichbar. Zum Jahr 2023 sind veröffentlicht.

		W1	W2	Garagen
Verwaltung	339,00 €/Jahr	339,00	339,00	50,00
Instandhaltung	13,20 €/m ²	1.896,84	1.980,00	70,00
Mietausfallwagnis	2%	146,574	171	-
Betriebskosten		umgelegt	umgelegt	umgelegt
Bewirtschaftungskosten in €/Jahr		2.382,41	2.490,00	120,00
= % -Anteil am Rohertrag		27,86	29,12	20,00

Liegenschaftszinssatz

Die Feststellung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes für das Wohnanwesen ist anhand von, vom zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen Liegenschaftszinssätzen vorzunehmen. Da diese nicht vorliegen ist die Fachliteratur heranzuziehen. Hierzu sind die folgenden Aussagen am zutreffendsten:

- EFH /ZFH-Grundstücke in ländlichen Gemeinden : 3,5 - 4,0 %
- Mietwohngrundstücke in ländlichen Gemeinden : 4,5 - 6,0 %
- Einfamilienwohnhäuser mit Einliegerwohnung
Restnutzungsdauer > 50 Jahre / Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre : 2,85 %

Wegen des zum Wertermittlungsstichtag üblich hohen wirtschaftlichen Risikos bei einer fiktiven Vermietung wird ein zutreffender Liegenschaftszinssatz von **3,5%** eingerechnet.

Restnutzungsdauer

Die Restlebensdauer des Gesamtanwesens wird analog dem Sachwert zum Wohnhaus bei Vermietung mit 48 Jahren angenommen.

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

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

³ BelWertV – Beleihungswertverordnung vom 12.05.2006, zuletzt geändert am 16.09.2009



Berechnung nicht dargestellt !

Vorläufiger Ertragswert	gerundet	=	298.775 €
		=	<u>298.800 €</u>

Marktanpassung des Ertragswertes:

Entsprechend den Vorgaben der Wertermittlungsverordnungen ist der rechnerisch ermittelte Ertragswert üblicherweise nicht dem Grundstücksmarkt anzupassen. Es liegen deshalb auch keine Marktanpassungsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses vor. Die bei der Marktanpassung zum Sachwert gefundenen Merkmale sind in den Mietansätzen berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert - gerundet		=	<u>298.800 €</u>
abzgl. Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände	s.Ziff. 2.2.4	= -	13.500 €
zzgl. Besondere Bauteile	s.Ziff. 2.2.5	=	6.500 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		=	<u>291.800 €</u>

¹ Grundstückshauptfläche x GRZ 0,4 (max. Grundflächenzahl)

3.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert

Definition:

Entsprechend der vorgegebenen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechungspraxis bestehen für den Wert eines Grundstückes übereinstimmende Begriffsbestimmungen. Im BauGB - § 194 ist der Grundstückswert als *Verkehrswert* folgendermaßen definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Diese Definition wird als "Legaldefinition" bezeichnet. Der ermittelte Verkehrswert bildet im Zwangsvollstreckungsverfahren die Basis zur Bestimmung des Mindestgebotes und ist daher keine Preisprognose. In § 74a Abs. 5 ZVG¹ wird auf den „Grundstückswert“ Bezug genommen, der dem Verkehrswert gleichgesetzt wird. Da Rechte und Belastungen im Zwangsversteigerungsverfahren ausserhalb dieser Verkehrswertermittlung ermittelt werden ist der nachfolgend festgestellte Verkehrswert als „unbelasteter Verkehrswert“ anzusehen.

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

Ableitung:

Der ermittelte Sachwert stellt den Wert des Grundstückes und den Wert der aufstehenden Gebäude dar. Der Ertragswert wiederum spiegelt die untersuchte Verwertbarkeit der Immobilie zu den derzeit ortsüblichen Mieten wider. Es ist eine üblich hohe Wertdifferenz (37 %) zwischen beiden Werten feststellbar.

Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert	s.Ziff. 3.3	=	466.000 €
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert	s.Ziff. 3.4	=	291.800 €

Das Bewertungsobjekt stellt zwar, aufgrund seiner Wohnnutzung durch die Eigentümer, ein Sachwertobjekt dar. Wegen der gegebenen Vermietbarkeit von 2 abgeschlossenen Wohnungen wurde der Ertragsaspekt untersucht. Der Ertragswert stellt demnach ein Ertragsrisiko dar, welches ein fiktiver Käufer eingeht und entsprechend beurteilt. Zur Wertbestimmung dieses Risikos ist abzuwägen zu welchem Prozentsatz er dieses Risiko aus der Differenz zwischen Sach- und Ertragswert eingeht. Beim Bewertungsobjekt ist eine ausgeglichene Akzeptanz dieses Risikos anzunehmen. Dies ist mit der anzunehmenden Eigennutzung einer Wohnung und der Vermietung der 2.Wohnung begründet.

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

Ableitung Verkehrswert:

Akzeptanzstufen		Wertung der Akzeptanz	
ohne Akzeptanz	0%		
geringe Akzeptanz	25%		
ausgeglichene Akzeptanz	50%	ausgeglichene Akzeptanz	50%
hohe Akzeptanz	75%		
vollständige Akzeptanz	100%		
		Gewichtung	= 50%
Marktangepasster Verkehrswert aus Sachwert		siehe Ziff. 3.3	= 466.000 €
Marktangepasster Verkehrswert aus Ertragswert		siehe Ziff. 3.4	= 291.800 €
Differenz Sachwert zu Ertragswert		ca. 37%	= 174.200 €
Akzeptanz des Risikos aus der Differenz von Sachwert zu Ertragswert = angepasster Verkehrswert aus Sachwert			
		$291.800 + (174.200 \times 50\%)$	= 378.900 €
Daraus abgeleiteter Verkehrswert		gerundet	= 379.000 €

3.6 Bewegliche Gegenstände

Auftragsgemäss sind im Zwangsvollstreckungsverfahren Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang überschreiten, gesondert zu bewerten. Vom Gutachtenverfasser werden deshalb nur solche Grundstücksbestandteile und Zubehörteile aufgelistet, die anlässlich der Ortseinsicht als solche eindeutig erkannt, bzw. angegeben wurden.

Vor Ort wurden folgenden Gegenstände festgestellt:

Zubehör	Beurteilung	Zeitwert
Fl.Nr. 85/2 - Gemarkung Dieberg:		
<ul style="list-style-type: none"> Einbauküche an 3 Wandseiten in W1 im DG mit KS-Oberflächen, E-Geräte n. A. Neuwert 2013: 6.000,- € Zeitwert geschätzt: 500,- € → siehe Bild 7 	kein Zubehör, da aus Systembau-möbeln zusammengebaut und nach Abbau wieder herstellbar !	0 €
<ul style="list-style-type: none"> Einbauküche an 3 Wandseiten in W2 im EG mit Holzfronten in Füllungsoptik E-Geräte, Spüle, n.A. Eigenbau des früheren Eigentümers kein Zeitwert feststellbar → siehe Bild 13 	kein Zubehör, da aus Systembau-möbeln zusammengebaut und nach Abbau wieder herstellbar !	0 €
Zeitwert Zubehör gesamt		0 €



3.7 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes für den 10.04.2024 mit

Fl.Nr. 85/2 - Gemarkung Dieberg:	
Dieberg-Hochweg 3 / 93194 Walderbach	= 379.000 €
i.W. : dreihundertneunundsiebzig Tausend EURO	
Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:	
Bodenwert	= 40.300 €
Gebäudewert	= 338.700 €
gesamt	= 379.000 €

..... 27.06.2023



3.8 Grundbuchrechtliche Belastungen

Auftragsgemäss soll untersucht werden, welchen Einfluss eine in Abt. II im Grundbuches eingetragene Belastung auf den ermittelten Verkehrswert haben kann.

Abt. II Nr. 1: Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht

In der Urkunde zur Erbanteilsübertragung vom 05.08.2011 des Notariates Roding URNr. 1731/2011 wurde das zu bewertende Grundstück mit einem Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht auf die Vorbesitzerin mit einer dinglichen Sicherung belastet. Aus den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Daten ergibt sich daraus folgender Nachteil zu Ungunsten des Bewertungsgrundstückes:

Berechnung nicht dargestellt !

Zusammenstellung:

Nachteil aus dem Wohnungsrecht	=	113.900	€
Nachteil aus Wohnungsunterhalt	=	25.800	€
<hr/>			
Summe der Nachteile aus dem Niessbrauch	=	139.700	€
Nachteil aus dem Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht	=	139.700	€
zuzüglich Risikozuschlag 5%	139.700 € x 5%	=	6.985 €
		=	146.685 €
Nachteil aus dem Wohnungsrecht	gerundet	=	147.000 €

Hinweise zum Gutachten:

Lasten und Beschränkungen:

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

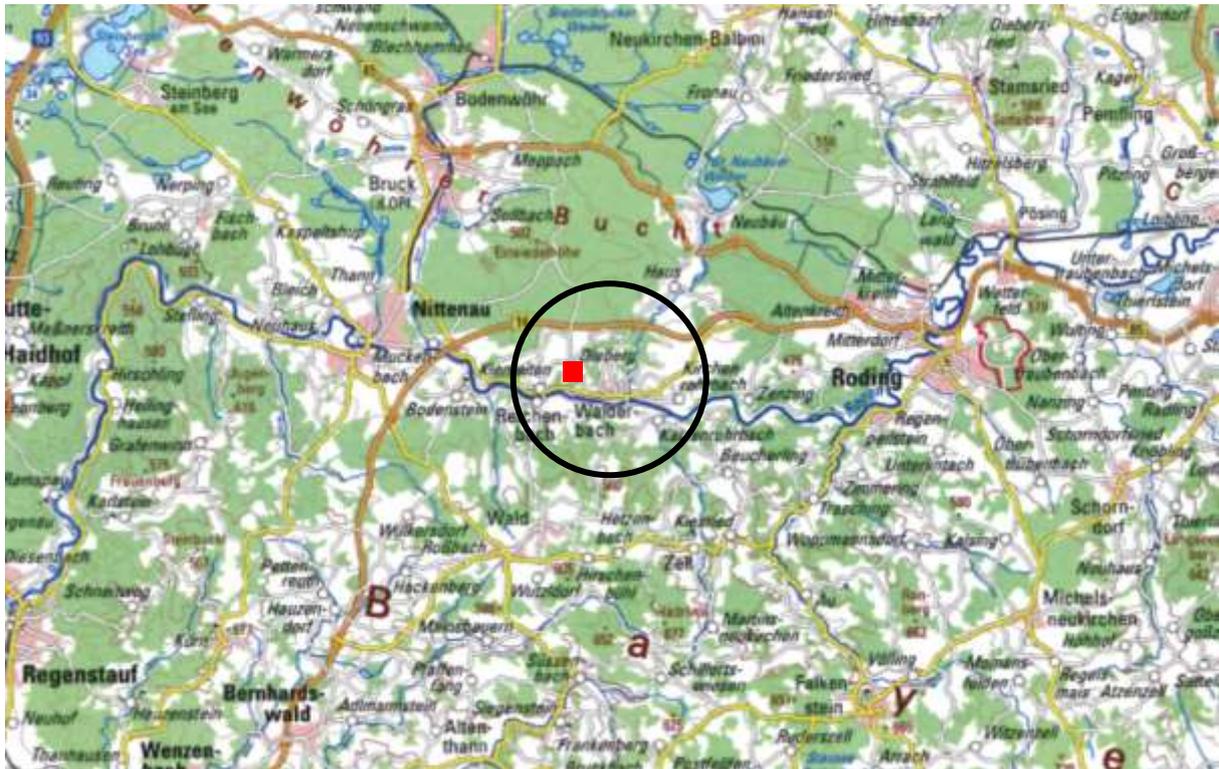
Untersuchungen:

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
o. M.



© bayernviewer

Ortsplan
o. M.



© bayernviewer

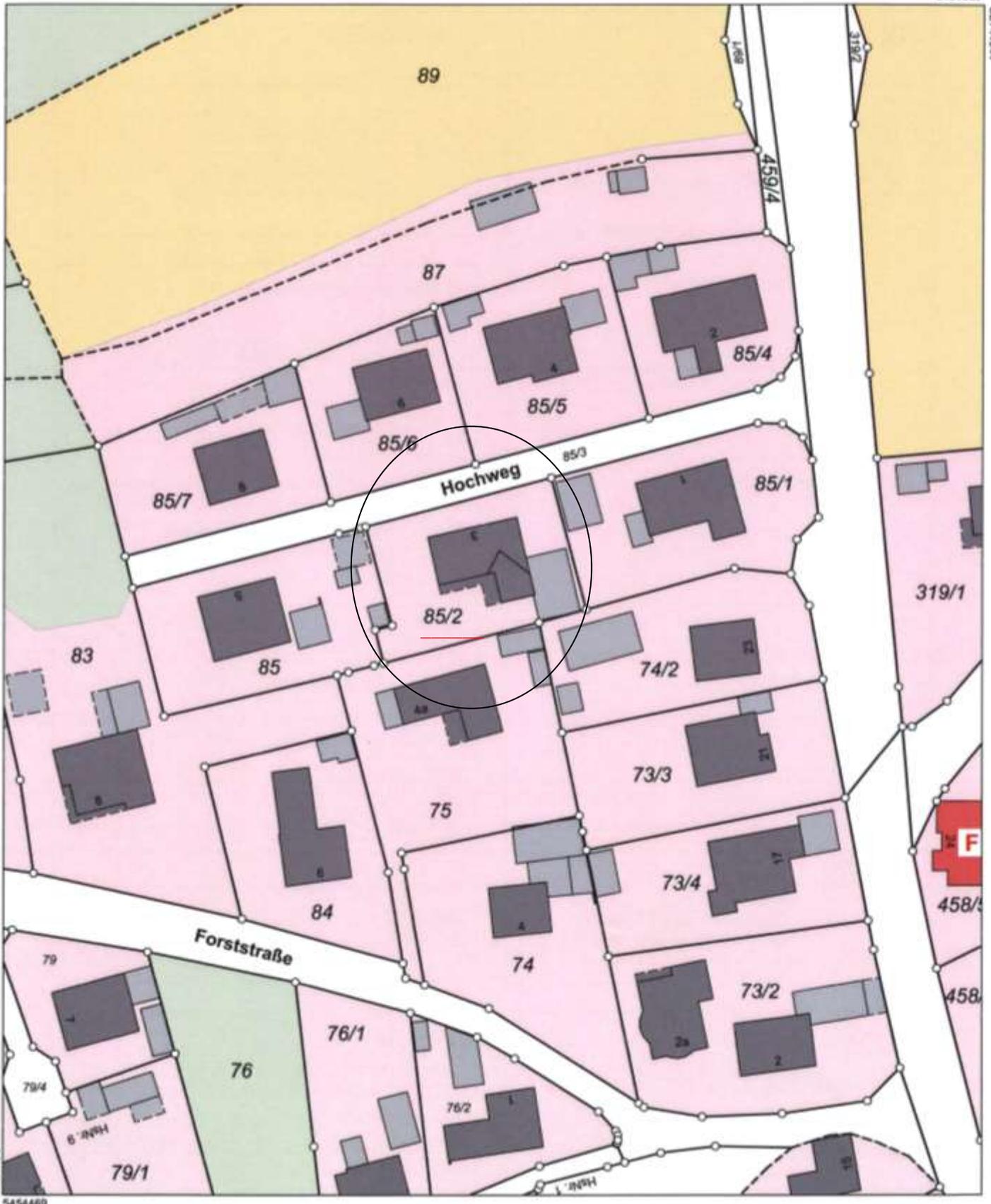


Anlage 2
Lageplan M ≈ 1:1000

Erstellt am 26.02.2024

Flurstück: 85/2
Gemarkung: Dieberg

Gemeinde: Walderbach
Landkreis: Cham
Bezirk: Oberpfalz





Anlage 3

Luftbild
o. M.

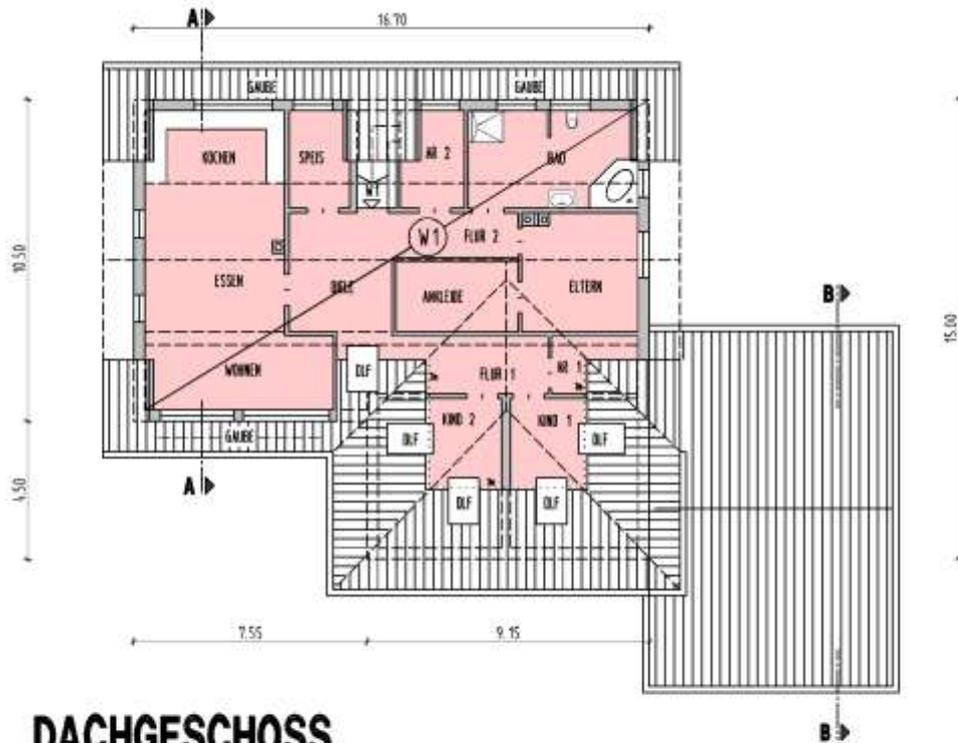


0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 24.02.2024 16:50
<https://v.bayern.de/C75yP>

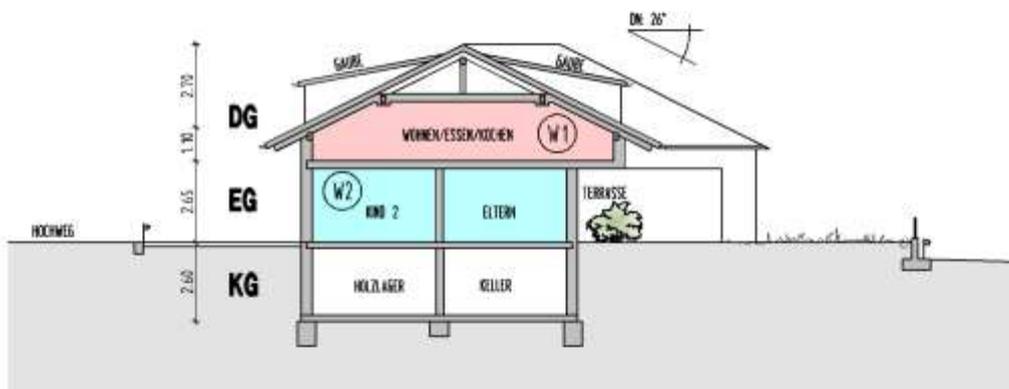


Anlage 5

Übersicht Grundrisse DG + Schnitte
o . M.



DACHGESCHOSS



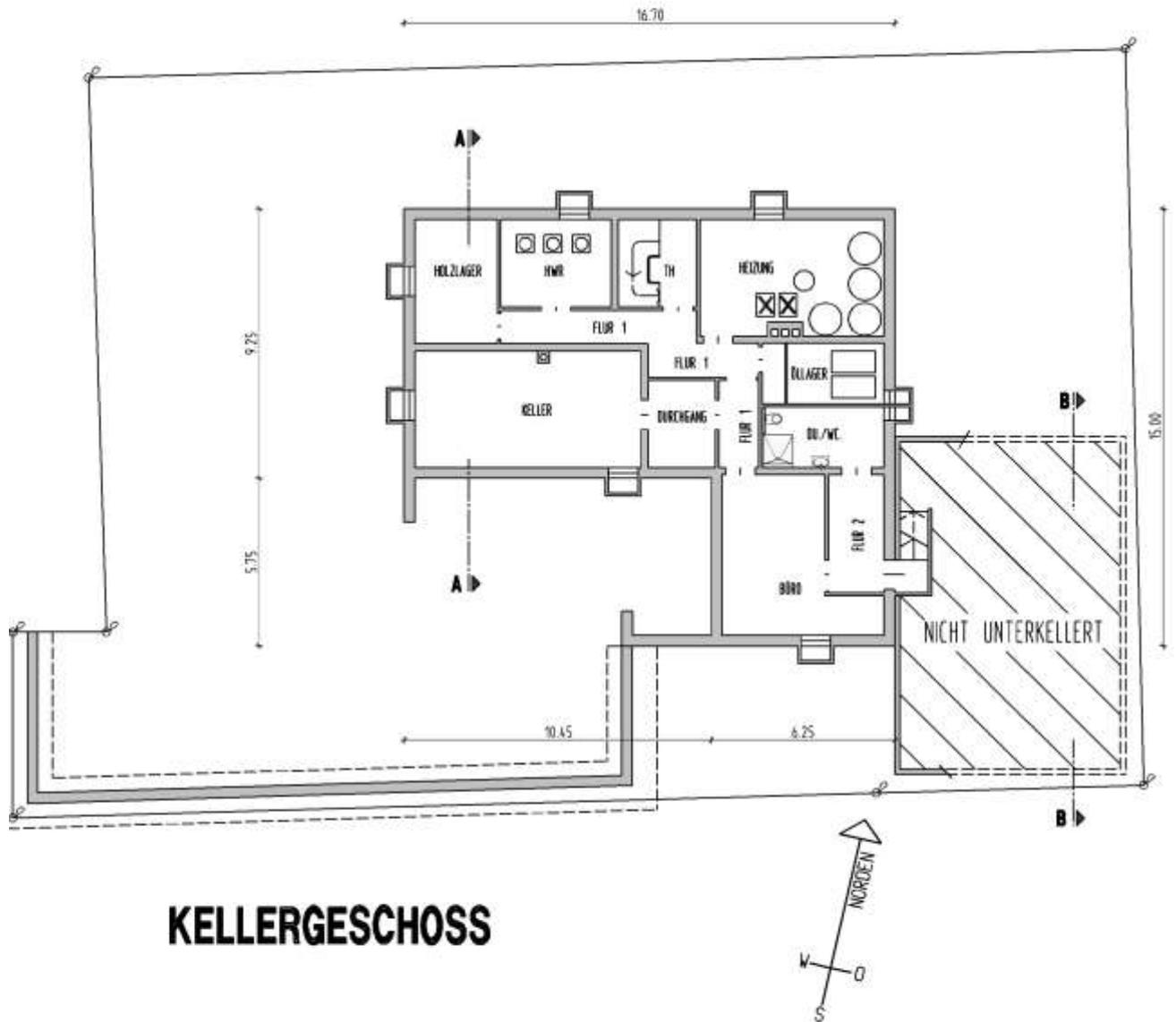
SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

Anlage 6

Übersicht Grundrisse KG
o . M.





Anlage 7

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

Berechnung nicht dargestellt !



Anlage 8

Ermittlung der Wohnflächen

Berechnung nicht dargestellt !

Bildtafel



Bild 1:
Ansicht Anwesen
von Nordosten

10.04.2024



Bild 2:
Ansicht Anwesen
von Osten

10.04.2024



Bild 3:
Ansicht Anwesen
von Nordwesten

10.04.2024

Bildtafel

Bild 4:
Ansicht Garage /
Wohnhaus von
Norden



Bild 5:
Ansicht Wohnhaus
von Südwesten



Bild 6:
Ansicht Südostecke
Grundstück zwi-
schen Wohnhaus
und Garage



Bildtafel

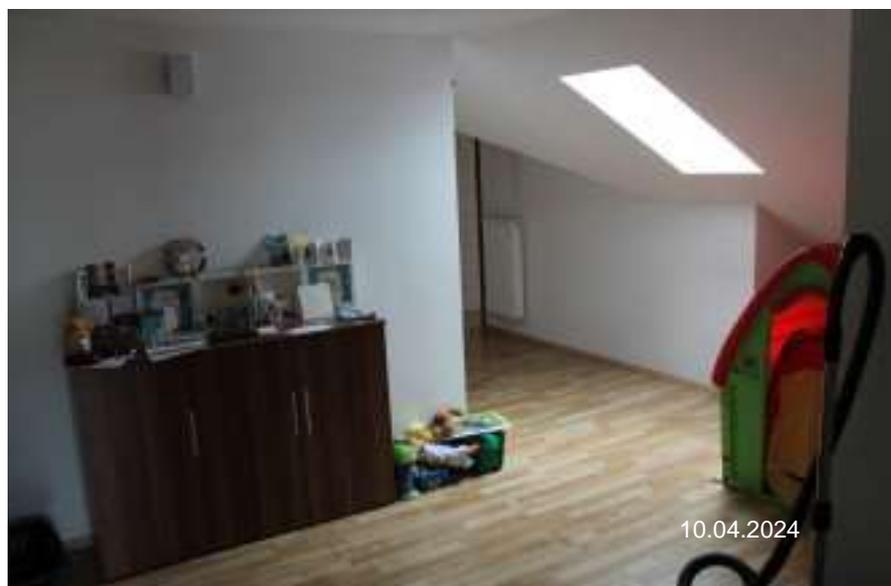
Bild 7:
DG: W1
Essen/Kochen



Bild 8:
DG: W1
Wohnen



Bild 9:
DG: W1
Diele



Bildtafel



Bild 10:
DG: W1 - Kind 1



Bild 11:
DG: W1 - Bad

Bildtafel



Bild 12:
EG: W2 - Wohnen

10.04.2024



Bild 13:
EG: W2 - Kochen

10.04.2024



Bild 14:
EG: W2 - Bad

10.04.2024

Bildtafel

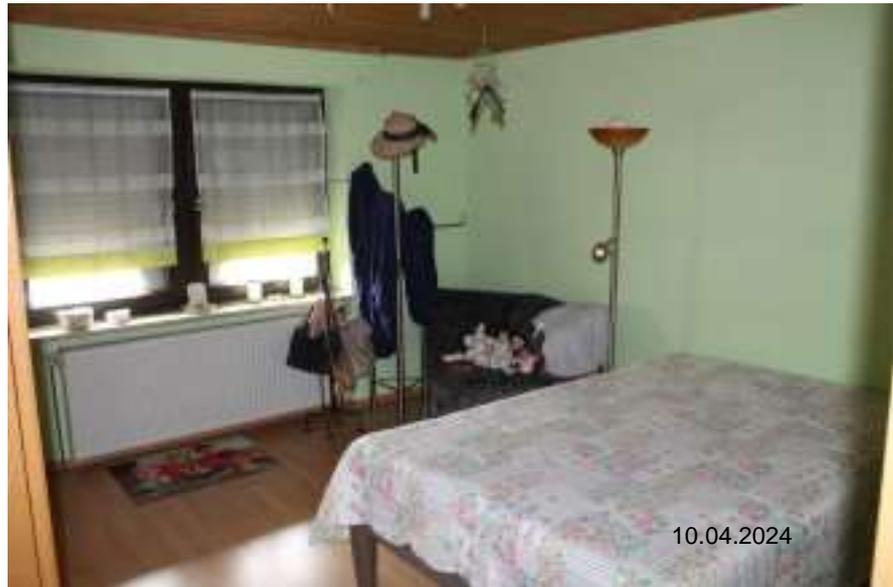


Bild 15:
EG: W2 - Eltern



Bild 16:
KG: Keller

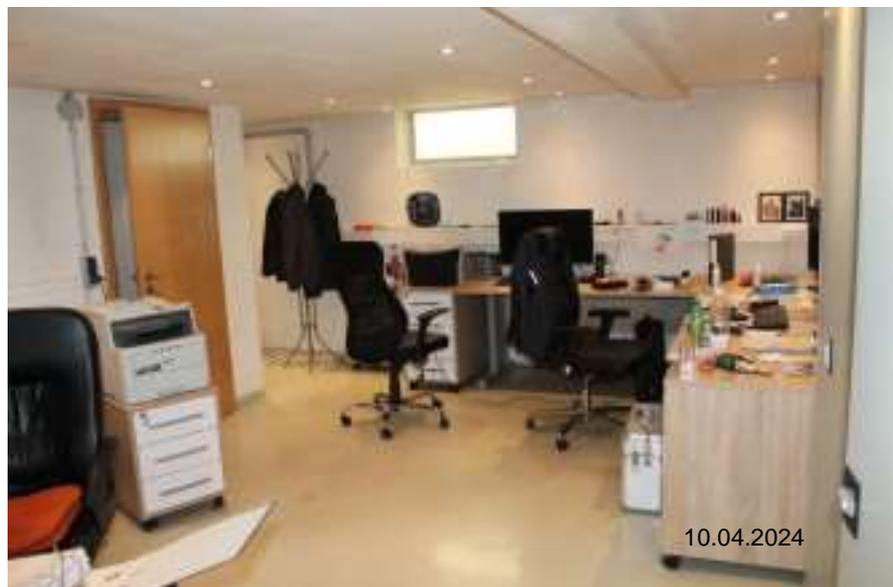


Bild 17:
KG: Büro

Bildtafel



Bild 18:
KG: Heizung

10.04.2024



Bild 19:
KG: Du./WC

10.04.2024



Bild 20:
EG: Garagenraum

10.04.2024



Bildtafel

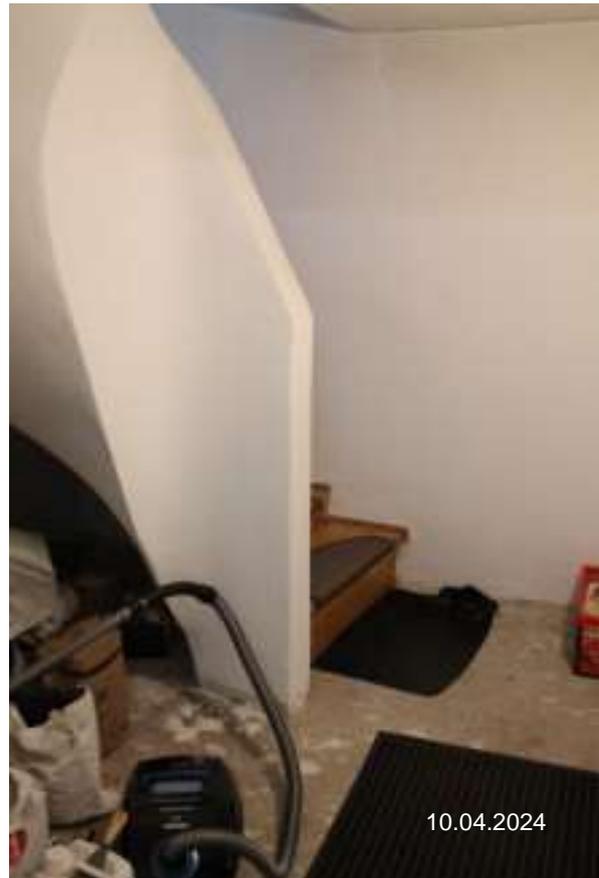


Bild 21:
KG: TH