

An das
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3
93 049 Regensburg

29.05.2024

Ihr Aktenzeichen : **1K 137/23**
Mein Aktenzeichen :

G U T A C H T E N

über die Verkehrswerte nach § 194 BauGB
der unbelasteten Grundstücke

- 1 Fl.Nr. 154/5 - Gemarkung Penting
- 2 Fl.Nr. 154/1 – Gemarkung Penting
Radling, Birkenweg 2 / 93 489 Schorndorf



F.Nr. 154/5



Fl.Nr. 154/1

Die Verkehrswerte ermitteln sich zum 20.03.2024 mit:

Radling - Nähe Birkenweg 93 489 Schorndorf	29.000 €
Radling - Birkenweg 2 93 489 Schorndorf	296.000 €
Gesamt	325.000 €
Zeitwert Bewegliche Gegenstände	0 €

Dieses Gutachten umfasst 65 Seiten, einschliesslich
8 Anlagen und 16 Bildtafeln.
1. Fertigung

Gutachtenersteller:

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





Zusammenstellung wesentlicher Daten

1	Bewertungsobjekt	Fl.Nr. 154/5 - Gemarkung Penting: Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage im nördlichen Ortsteil von Radling, Gemeinde Schorndorf im Landkreis Cham (Opf.), bebaut mit/genutzt als: • Gartenhaus in Holz-Dielen-Blockhaus, 1-geschossig flaches Satteldach, Bitu-Schindeldeckung, Bj. 2008 • umliegend gestaltete Gartenflächen, verwildert
2	Bewertungsobjekt	Fl.Nr. 154/1 - Gemarkung Penting: Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage im nördlichen Ortsteil von Radling, Gemeinde Schorndorf im Landkreis Cham (Opf.), bebaut mit/genutzt als: • Wohngebäude mit 2 Wohnungen auf insgesamt 4 Ebenen 2-geschossig mit überbautem Schwimmbecken und unterkellertes Terrasse, Bj. 1973, teilweise energetisch saniert, Instandhaltungstau nach Leerstand • lange und steile Zufahrt aus Süden über Fremdgrundstück • Gartenflächen gestaltet, verwildert

Wertermittlungsstichtag	20.03.2024
Orstermin/Qualitätsstichtag	20.03.2024
Abschluss der Recherchen	24.05.2024

Fl.Nr. 154/5 - Gemarkung Penting:			
Nutzung Gebäude/Baujahr	Gartenhaus		2008
Nutzfläche		m ²	31,6
Grundstücksgrösse		m ²	392
Bodenwert relativ, incl. anrechenbaren Erschliessungskosten		€/m ²	49,60
Bodenwert absolut		€	19.400
Zeitwert Aussenanlagen		€	9.500
aus Bodenwert+Zeitwert Aussenanlagen abgeleitet. Verkehrswert		€	29.000
Zeitwert der beweglichen Gegenstände		€	0

Fl.Nr. 154/1 - Gemarkung Penting:			
Nutzung Gebäude/Baujahr	Wohngebäude mt 2 Wohnugen		1973
Ausstattungsstandard			1995
Wohnfläche - insgesamt		m ²	288,8
Bruttogrundfläche		m ²	484,8
Bruttorauminhalte		m ³	1.583
Grundstücksgrösse		m ²	1.613
Bodenwert relativ, incl. anrechenbaren Erschliessungskosten		€/m ²	84,70 / 28,00
Bodenwert absolut		€	101.900
2	Baumängel + Schäden + Ausbaurückstände	€	50.000
	Zeitwert Besondere Bauteile	€	5.500
	Zeitwert Aussenanlagen	€	45.000
	Marktangepasster Sachwert	€	381.200
	Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-95.005
	Sachwert als vorläufiger Verkehrswert	€	286.000
	Marktangepasster Ertragswert	€	370.200
	Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-44.500
	Ertragswert als vorläufiger Verkehrswert	€	325.700
	aus Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert	€	296.000
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€	0

Verkehrswert zu 1 + 2 insgesamt	€ 325.000
--	------------------



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
Inhaltsverzeichnis	3
1 Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber	5
1.2 Gutachtenszweck	5
1.3 Bewertungsobjekte	5
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag	5
1.5 Wertermittlungsstichtag	5
1.6 Unterlagen	5
1.7 Bewohner/Nutzer	6
2 Ermittlung des Verkehrswertes Fl.Nr. 154/5 – Gemarkung Penting	
2.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	
2.1.1 Grundstücksmerkmale	
2.1.1.1 Rechtliche Merkmale	7
2.1.1.2 Lagemerkmale	10
2.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten	12
2.1.1.4 Grundstücksbeschreibung	12
2.1.2 Aussenanlagen	13
2.1.3 Nutzungsperspektive	13
2.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	14
2.3 Bodenwert	15
2.4 Sachwert	17
2.5 Definition / Ableitung Verkehrswert	18
2.6 Bewegliche Gegenstände	18
3 Ermittlung des Verkehrswertes Fl.Nr. 154/1- Gemarkung Penting	
3.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	
3.1.1 Grundstücksmerkmale	
3.1.1.1 Rechtliche Merkmale	19
3.1.1.2 Lagemerkmale	22
3.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualität	22
3.1.1.4 Grundstücksbeschreibung	23
3.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
3.1.2.1 Wohngebäude	24
3.1.2.2 Baumängel, Schäden, Ausbaurückstände	26
3.1.2.3 Besondere Bauteile	26
3.1.3 Aussenanlagen	27
3.1.4 Nutzungsperspektive	28

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



noch Inhaltsverzeichnis:

	Seite
3.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	29
3.3 Bodenwert	29
3.4 Sachwert	31
3.5 Ertragswert	36
3.6 Definition / Ableitung Verkehrswert	39
3.7 Bewegliche Gegenstände	40
4 Zusammenstellung der Verkehrswerte	41
Anlagen	
1 Auszug Strassenkarte / Auszug Ortsplan Radling	42
2 Fl.Nrn. 154/5 + 154/1: Lageplan M \approx 1:1000	43
3 Fl.Nrn. 154/5 + 154/1: Luftbild	44
4 Fl.Nr. 154/5: Übersicht Grundriss + Schnitt	45
5 Fl.Nr. 154/1: Übersicht Grundrisse Ebenen 1 + 2	46
6 Fl.Nrn.154/1: Übersicht Grundriss Ebenen 3 + 4 + Schnitte	47
7 Fl.Nr. 154/5 + 154/1: Berechnung BGF / BRI	48
8 Fl.Nr. 154/5 + 154/1: Berechnung Wohnflächen	49
Bildtafeln	50 - 65



1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber/Az : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -
Augustenstr. 3, 93 049 Regensburg
Az: **1K 137/23**

1.2 Gutachtenzweck : Das Gutachten wurde zur Wertfindung im Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt.

1.3 Bewertungsobjekt : zu bewerten sind:

1	Fl.Nr. 154/5 - Gemarkung Penting: Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage im nördlichen Ortsteil von Radling, Gemeinde Schorndorf im Landkreis Cham (Opf.), bebaut mit/genutzt als: <ul style="list-style-type: none">• Gartenhaus in Holz-Dielen-Blockhaus, 1-geschossig flaches Satteldach, Bitu-Schindeldeckung, Bj. 2008• umliegend gestaltete Gartenflächen, verwildert
2	Fl.Nr. 154/1 - Gemarkung Penting: Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage im nördlichen Ortsteil von Radling, Gemeinde Schorndorf im Landkreis Cham (Opf.), bebaut mit/genutzt als: <ul style="list-style-type: none">• Wohngebäude mit 2 Wohnungen auf insgesamt 4 Ebenen 2-geschossig mit überbautem Schwimmbecken und unterkellierter Terrasse, Bj. 1973, teilweise energetisch saniert, Instandhaltungsstau nach Leerstand• lange und steile Zufahrt aus Süden über Fremdgrundstück• Gartenflächen gestaltet, verwildert

1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag : Die Ortsbesichtigung fand am 20.03.2024 im Beisein eines Vertreters der Gläubigerbank statt.
Es konnten alle Innenräume, ausser dem überbauten Schwimmbadbereich, und alle Freiflächen eingesehen werden.

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

1.5 Wertermittlungsstichtag : **20.03.2024**
Ende der Recherchen: 24.05.2024 (GAA LRA Cham)

1.6 Unterlagen : Vom Auftraggeber wurden mit der Beauftragung folgende Unterlagen übergeben:

- Grundbuchabschrift : vom 25.01.2024

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

- Lageplan M 1:1000 : vom 20.02.2024
- Auszüge Liegenschaftskataster : vom 20.02.2024
- Bodenrichtwerte Landkreis Cham : zum 01.01.2022



noch Unterlagen

- Bodenrichtwert- und Kaufpreisauskünfte des Gutachterausschusses des Landkreises Cham : vom 24.05.2024
- Auskünfte der Gemeinde Schorndorf : vom 20.02.2024
- Auskünfte des Zweckverbandes Wasserversorgung Chamer Gruppe : vom 26.02.2024
- Örtliches Aufmass : vom 20.03.2024

1.7 Bewohner / Nutzer

- : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren das Gartenhaus und das Wohngebäude ungenutzt und leerstehend. Die beiden Wohnungen im Wohngebäude waren geräumt. Nach Angabe steht das Gesamtanwesen seit Februar 2022 leer.

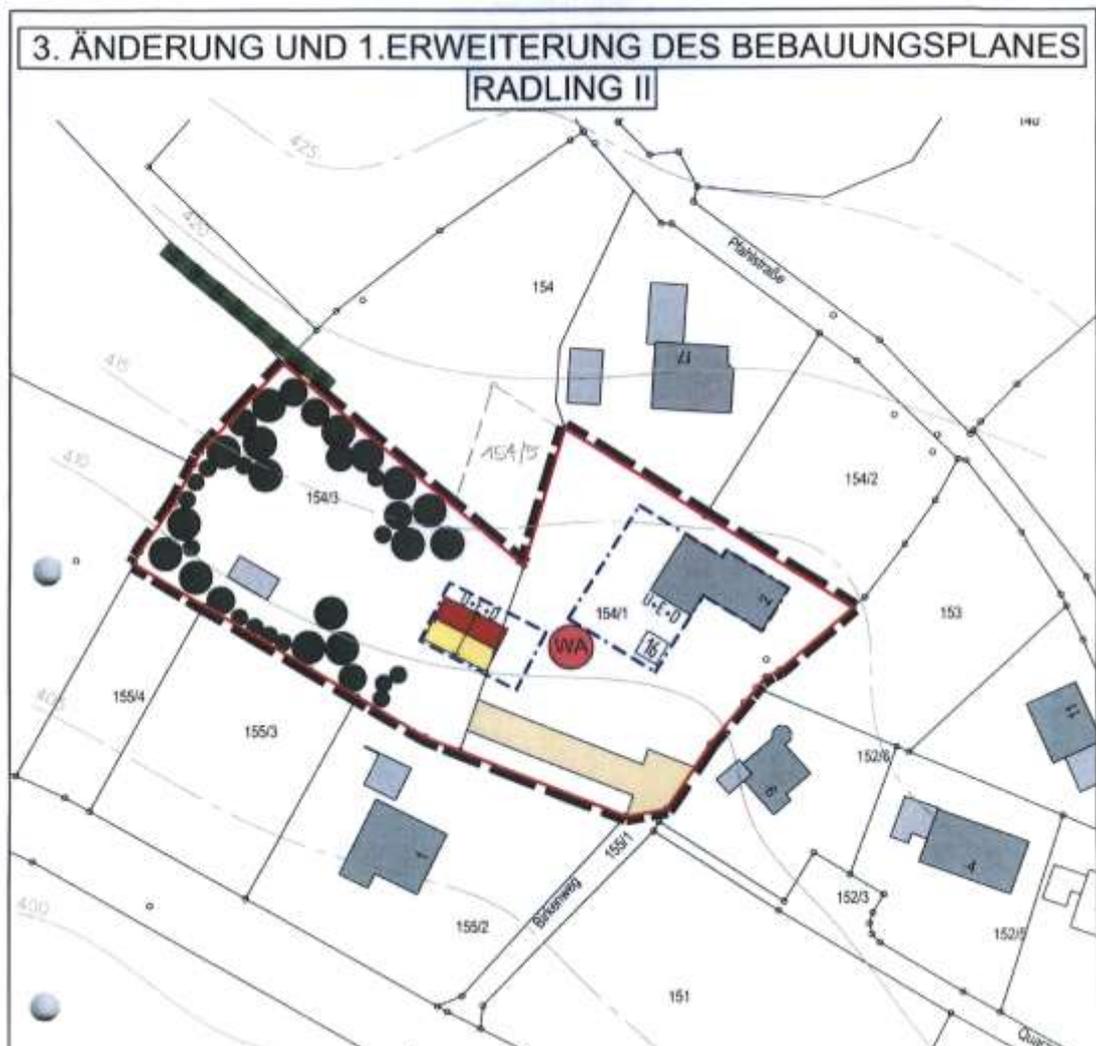
Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich in Radling liegt, nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Schorndorf, eine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 154/1 liegt, als WA-Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO¹ definiert.

Aus dem Flächennutzungsplan wurde 1982 der verbindliche Bebauungsplan „RADLING 2“ entwickelt. Der Bebauungsplan wurde bisher dreimal geändert. Im Jahr 2008 wurde im Bereich des Bewertungsgrundstückes Fl.Nr. 154/1 die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes aufgestellt. In allen Bauleitplänen wird die Bestandsparzelle Nr. 16 ohne den Bereich der abgemarkten Fl.Nr. 154/5 dargestellt. Die kleine Grundstücksfläche Fl.Nr. 154/5 kann jedoch dem Innenbereich des bebauten Ortsteiles von Radling zugeordnet werden.

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück Fl.Nr. 154/5 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.



Auszug gültiger Bebauungsplan

ohne Masstab

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

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



Erschliessungen /-beiträge:

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Schorndorf und dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe wurden alle bisher angefallenen erhobenen Erschliessungs- und Verbesserungsbeiträge nach BauGB und KAG¹ (Wasser und Kanal) entrichtet.

Es stellt sich folgender Erschliessungszustand für das Gesamtgrundstück dar:

Strassenerschliessung: Die Fl.Nr.154/5 kann nur über das „Hauptgrundstück“ Fl.Nr. 154/1 erreicht werden.

Kanalerschliessung : Die Fl.Nr. 154/5 ist nur über das „Hauptgrundstück“ Fl.Nr. 154/1 erschlossen.

Wasserschliessung : nach Auskunft des Wasserzweckverbandes ist die Fl.Nr. 154/1 an das Trinkwassernetz dieses Verbandes angeschlossen. Die Zuleitung erfolgt ohne rechtliche Sicherung über die nördlich anschliessende Fl.Nr. 154/2.

Beide Grundstücke, Fl.Nr. 154/1 und Fl.Nr. 154/5 können, als wirtschaftliche Einheit betrachtet, abgabenrechtlich (ebf) und technisch als voll erschlossen angesehen werden.

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

Bebautes Grundstück im Zusammenhang mit Nachbargrundstück genutzt, in Allgemeiner Wohngebietslage, in voll erschlossenem Zustand.

Baugenehmigungen:

Von der Gemeinde Schorndorf wurden Auszüge aus folgenden Baugesuchen zu Fl.Nr. 154/5 übergeben:

- Anmeldung zur Aufstellung einer Hütte; von Gemeinde Schorndorf am 24.07.2008 genehmigt.

Altlasten / Denkmalschutz, Biotope, Hochwasser:

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

¹ KAG - Kommunalabgabengesetz

2.1.1.2 Lagemerkmale

Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

Ort:

Die Ortschaft Radling befindet sich ca. 3 km nordöstlich vom Hauptort Schorndorf in der gleichnamigen Gemeinde im Landkreis Cham in der Oberpfalz. Die im südlichen Rand des Landkreises Cham liegende Gemeinde stellt eine Landgemeinde mit der typischen Streubesiedelung mit vielen Dörfern, Weilern und Einödanwesen (38 Orte und Ortsteile) am Südrand der Chamer/Further Senke dar. Die grösseren Hauptorte im Gemeindegebiet sind neben Radling, Penting, Knöbling, Obertraubenbach, Nanzing, Thierling und Neuhaus. Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im nordwestlichen Ortsteil von Radling, direkt südlich des Kleinortes Pfahlhäuser.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !



Verkehrslage:

Radling wird in Nordost-Südwest-Richtung von der Staatsstrasse ST 2146 Cham - Schorndorf durchquert und geteilt. Diese schliesst in Cham an die Bundesstrassen B 20 Cham - Straubing, B85 Cham - Passau und die B22 Cham-Weiden an. Es bestehen zusätzlich zahlreiche Verbindungen über Kreis- und Gemeindestrassen zu den umliegenden Dörfern und Weilern. Der nächstgelegene Autobahnanschluss zur A93 - Regensburg - Hof besteht in Straubing an die A3 Passau - Regensburg in ca. 27 km Entfernung. Bahnanschluss besteht in Cham zur Oberpfalzbahn Lam - Schwandorf (5km) und in Straubing an die Bahnlinie Plattling - Regensburg (32km).

Die Bewertungsgrundstücke werden in dem vom Hauptort entfernten Ortsteil über die Gemeindestrasse Radling - Penting erschlossen. Der von der Gemeindestrasse abzweigende -Birkenweg- erschliesst indirekt als Stichstrasse beide Grundstücke.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !

Struktur:

Die Umgebung von Radling ist von der Land- und Forstwirtschaft in der topographisch leicht bewegten Landschaft geprägt. In den grösseren Orten der Gemeinde Schorndorf sind einige kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. In Radling sind nur wenige Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Kindergarten und Schulen sind in Schorndorf eingerichtet, ebenso die meisten Allgemeinerichtungen, die einen zeitgemässen Lebensstandard gewährleisten.

Gemeindedaten:

Gemeinde Schorndorf	2018	2021	2022
Einwohner	2.762	2.890	2.956
Bestand an Wohngebäuden	847	901	928
Wohnungsbestand insgesamt	1.137	1.208	1.249
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	255	271	279

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München



Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:

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

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Gemeinde Schorndorf:

Bevölkerung insgesamt	2019	2.303
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	2.280
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	2.260
Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		-2,1
unter 18-Jährige		5,4
18- bis 40-Jährige		-11,2
40- bis 65-Jährige		-17,9
65-Jährige und Ältere		31,9
Durchschnittsalter in Jahren		
	2019	42,7
	2033	45,5
Jugendquotient		
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2019	31,7
	2033	38,9
Altenquotient		
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2019	25,3
	2033	52,3
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2019	57,0
	2033	91,2
Billeter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter) Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2019	-0,7
	2033	-0,8

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarb. - Demographie-Spiegel für Bayern - Stand: 8/2021

Lagequalität:

Die Bewertungsgrundstücke liegen erhöht an der Südwestflanke des Pfahlrückens und geben die Aussicht in das Pentinger Bachtal frei. Beide Bewertungsgrundstücke können als wirtschaftliche Einheit angesehen und nur als solche genutzt werden.

Die Höhenlage mit der Aussicht machen den Lagenachteil aufgrund der steilen Auffahrt wett.

2.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten

Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	<ul style="list-style-type: none">- erhöhte Lage mit Aussicht auf Tal- kleine Grundstücksfläche mit erschließungstechnischer Abhängigkeit vom „Hauptgrundstück“- deutliche Südhanglage
Grundstücksbebauung	<ul style="list-style-type: none">- Gartenhaus mit gestaltetem Umfeld,- gestaltete Aussenanlagen, verwildert
Bebauung/Nutzung der Umgebung	<ul style="list-style-type: none">- Wohnbebauung auf grossen Grundstücken umliegend,- Mischwaldfläche talseitig im Südosten
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none">- Zugang aus Südosten über das „Hauptgrundstück“- Kanalanschluss an Kanalnetz im „Hauptgrundstück“ FI.Nr. 154/1- Wasseranschluss an Leitungsnetz im „Hauptgrundstück“ FI.Nr. 154/1 über örtliches Versorgungsnetz- Stromanschluss an Stromversorgung im „Hauptgrundstück“ FI.Nr. 154/1- Flüssiggasversorgung aus oberirdischem Tank auf FI.Nr. 154/1

2.1.1.4 Grundstücksbeschreibung – FI.Nr. 154/5:

Das zu bewertende Grundstück hat einen trapezförmigen, in Nord-Süd-Richtung langgezogenen Grundstückszuschnitt. Es weist eine deutliche Südhanglage auf. Aufgrund seiner „Insellage“ ohne Anschluss an eine öffentliche Fläche, kann das kleine Grundstück nur in wirtschaftlicher Abhängigkeit von angrenzenden Grundstücken genutzt werden. Momentan ist das Grundstück eigentumsbezogen vom Nachbargrundstück FI.Nr. 154/1 abhängig, welches nachfolgend als „Hauptgrundstück“ bezeichnet wird.

In der bergseitigen Grundstückshälfte ist ein Gartenhaus errichtet. Das Gartenhäuschen und sein gestaltetes Umfeld hat Zugang zum Wohnhaus auf dem „Hauptgrundstück“. Das wohnlich ausgebaute Gartenhaus ist erschließungstechnisch mit Kanal, Wasser, Strom und Flüssiggas an die Einrichtungen im „Hauptgrundstück“ angeschlossen. Das Umfeld um das Gartenhaus wurde gärtnerisch gestaltet, ist jedoch augenscheinlich seit etlichen Jahren nicht mehr gepflegt und deshalb stark verwildert.

Das Grundstück ist eingezäunt. Die nördlichen Zauneinrichtungen sind defekt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N – S – Richtung : ca. 28 m
W – O – Richtung : ca. 15 m

Grundstücksgrösse : 392 m² laut Liegenschaftskataster

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

2.1.3 Aussenanlagen

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

Fl.Nr.154/5 - Gemarkung Penting:

- Gartenhaus als Bausatz-Holzdielen-Blockhaus mit Satteldach und Bitu-Schindeldeckung auf massiver Bodenplatte, Laminatbodenbelag, Kleinküche, ausgebauter Dusche mit WC, isolierverglaste Holzfenster mit Holzfensterläden, Holztüren, Flüssiggastherme zur WW-Bereitung, Gasofen, ca. 31,6 m² Nutzfläche, Bj. 2008 l/b/h= ca. 5,05-6,65/4,15/2,15-2,95 m - Zeitwert: 5.000,- €
→ siehe Bild 1 - 4
- Betonpflasterfläche vor Eingang mit Einfassung und Geländeabstützung an Südost-ecke der Vorfläche mit 4 Reihen Betonpflanzringen
- System-Stahlmattenzaun beschichtet, h= 1,0 m an Stahlprofilpfosten entlang Süd-, und Südwestgrenze - ca. 25 m
→ siehe Bild 8
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit grossen Nadel- und Laubbäumen, verwilder-tem Strauch- und Gehölzbewuchs
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
 - Kanalanschluss an Entwässerungseinrichtungen am Wohngebäude
 - Anschluss an Trinkwasserversorgungsnetz am Wohngebäude
 - Stromanschluss an Stromversorgung am Wohngebäude

Zeitwert der Aussenanlagen Fl.Nr. 154/5 - gesamt = **9.500 €**

2.1.4 Nutzungsperspektive

Das kleine Grundstück wurde offensichtlich bei der abschnittswisen Veräusserung von kleinen Teilflächen aus dem Hauptgrundstück Fl.Nr. 154 dem „Hauptgrundstück“ Fl.Nr. 154/1 zugeschlagen. Das Bewertungsgrundstück ist deshalb als Nebengrundstück für das Wohngrundstück Fl.Nr. 154/1 anzusehen, und als solches weiter genutzt werden.

2.2 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:

Das kleine Grundstück kann als unbebaut betrachtet werden. Der Verkehrswert leitet sich demnach aus der Summe aus Bodenwert, der im Vergleichswert abgeleitet wird, und dem Zeitwert der bauliche Aussenanlagen (Sachwertverfahren) ab.

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

2.3 Bodenwert

Allgemeine Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwerte:

In der Richtwertliste des Landkreises Cham sind in der Gemeinde Schorndorf mehrere Richtwertgebiete aufgeführt. Zum angegebenen Zeitraum sind in der zutreffenden Bewertungszone -Radling- nachfolgende Bodenrichtwerte, einschliesslich Erschliessungskosten nach BauGB und KAG, veröffentlicht.

Bodenrichtwert zum 01.01.2022:

Gemeinde:

Schorndorf

Bodenrichtwert-Nr.	Gemarkung	BRW - Zone	Bodenrichtwert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungs-zustand	Erschliessung
1580015	Penting	Penting	90,00	gemischte Bauflächen	baureifes Land (B)	ebf erschliessungs- beitragsfrei

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

Vergleichspreise:

Die Gemeindeverwaltung Schorndorf teilte mit, dass in Radling derzeit keine unbebauten Wohnbaugrundstücke zum Verkauf vorhanden sind, die im Eigentum der Gemeinde stehen. Unbebaute Grundstücke in an Radling angrenzende Wohnbaugebiete wurden 2018 bis 2020 erschlossen und mit 70,- bis 75,- €/m², einschliesslich Erschliessungskostenvorauszahlungen veräussert.

Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Cham wurde mitgeteilt, dass aus dem Ortsbereich keine aktuell vergleichbaren Kaufpreise von unbebauten Wohngrundstücken vorliegen. Der Bodenpreis kann deshalb ausschliesslich vom Bodenrichtwert abgeleitet werden, der jedoch nur einen durchschnittlichen Lagewert in dem grossen Richtwert darstellt.

Objektbezogene Bodenwertverhältnisse:

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

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	90,00 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2022 bis 20.03.2024	5% =	4,50 €/m ²
• Lageanpassung im Ort: Lage ausserhalb Ortszentrum in weitläufig gegliederter Ortsteilbebauung - Südhanglage	12% =	10,80 €/m ²
• Grundstücksgrösse - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksnutzung: stark eingeschränkte bauliche Nutzung	15% = -	13,50 €/m ²
• Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²

abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung = 91,80 €/m²



Aufgrund der geringen Grundstücksgrösse des kleinen Nebengrundstückes kann der Grundwert auf die gesamte Grundstücksfläche angesetzt werden.

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

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Erschliessung, hier: Erschliessung vom Hauptgrundstück : bis - 25%
- Erschliessung, hier: keine Anbindung an öffentliche Flächen : bis - 30%
- Nutzungseinschränkung, hier: vorhandene Bebauung : bis - 5%

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

Bodenpreis Grundstücksfläche Fl.Nr. 154/5:

- abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung = 91,80 €/m²
- Abschlag wegen eingeschränkter und nicht bestehender Erschliessung - Kanal, Wasser 20% = - 18,36 €/m²
- Abschlag wegen fehlender Anbindung an öffentliche Verkehrsfläche 25% = - 22,95 €/m²
- Abschlag wegen bestehender Bebauung 1% = - 0,92 €/m²

Bodenpreis Grundstücksfläche Fl.Nr. 154/5 = 49,57 €/m²
gerundet = 49,60 €/m²

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr. 154/5 - Gemarkung Penting: 392 m² x 49,60 €/m² = 19.443 €
= 19.443 €
gerundet = 19.400 €



2.4 Sachwert

Wie in Ziff 2.1 erwähnt stellt der Sachwert des Grundstückes, der sich aus der Summe von Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen Aussenanlagen zusammensetzt, den Wert zur Ableitung des Verkehrswertes dar.

Folgender Sachwert kann festgestellt werden:

<u>Zeitwert der Aussenanlagen</u>	siehe Ziff. 2.1.2	=	<u>9.500 €</u>
Zwischensumme		=	9.500 €
<u>Bodenwert Fl.Nr. 154/5 Gemarkung Penting</u>	siehe Ziff. 2.3	=	<u>19.400 €</u>
Vorläufiger Sachwert		=	<u>28.900 €</u>

2.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert

Definition:

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

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

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

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

Ableitung:

Wie bereits in den Ziff 2.1 und 2.4 erwähnt leitete sich der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken vom Sachwert ab.

FI.Nr.154/5 - Gemarkung Penting:

Verkehrswert aus Bodenwert und dem Zeitwert			
der baulich gestalteten Aussenanlagen	s. Ziff. 2.5	=	28.900 €
daraus abgeleiteter Verkehrswert - gerundet		=	<u>29.000 €</u>

2.6 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.

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



3 Ermittlung des Verkehrswertes – FI.Nr. 154/1 Gemarkung Penting

3.1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

3.1.1 Grundstücksmerkmale

3.1.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Penting, Band 15, Blatt 658.

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	11
Gemarkung	Penting
Flurst.	154/1
Wirtschaftsart und Lage	Radling, Birkenweg 2; Gebäude- und Freifläche
Grösse	1.613 m ²

Erste Abteilung:

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

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV 11
lfd. Nr. 7
Lasten und Beschränkungen Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- ,
Az: 1 K 137/23); eingetragen am 25.01.2024.

Dritte Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV 11
Hypotheken, Grundschulden, Angaben zu Hypotheken, Grundschulden und Renten-
Rentenschulden schulden werden im Zwangsvollstreckungsverfahren
nicht dargestellt.

Katasterangaben:

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

FI.Nr.	:	154/1
Gemarkung	:	Penting
Lage	:	Radling, Birkenweg 2
Fläche	:	1.613 m ²
Tatsächliche Nutzung	:	1.613 m ² Wohnbaufläche
Eigentümer	:	wie Grundbuch, Abt. I

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:**Bauleitplanung:**

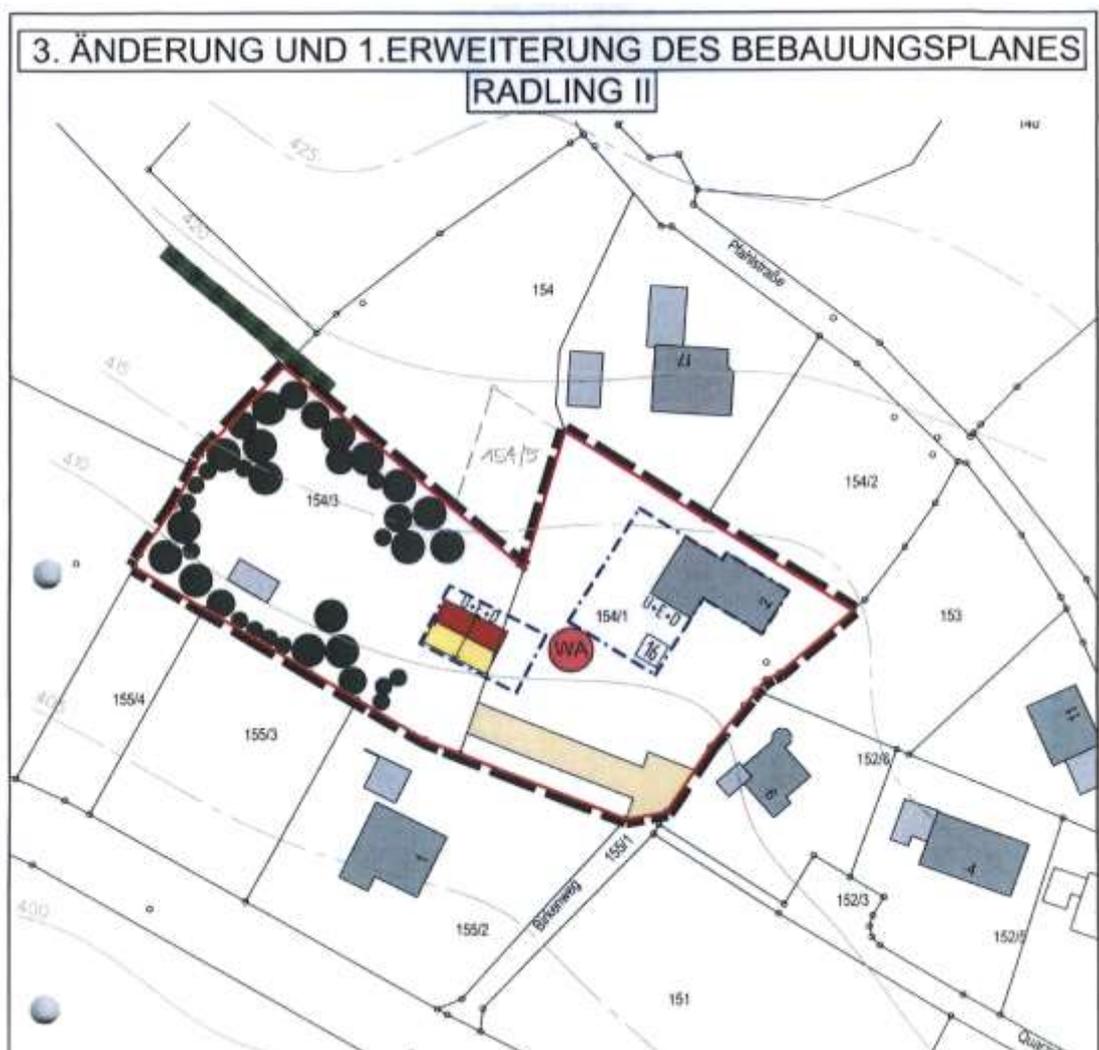
Siehe hierzu auch die Ausführungen in Ziff. 2.1.1.1 !

Für den betroffenen Bereich in Radling liegt, nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Schorndorf, eine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 154/1 liegt, als WA-Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO¹ definiert.

Aus dem Flächennutzungsplan wurde 1982 der verbindliche Bebauungsplan „RADLING 2“ entwickelt. Der Bebauungsplan wurde bisher dreimal geändert. Im Jahr 2008 wurde im Bereich der Bewertungsgrundstücke die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes aufgestellt. In allen Bauleitplänen wird die Bestandparzelle Nr. 16 dargestellt.

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück Fl.Nr. 154/1 richtet sich demnach nach den Vorgaben des geänderten Bebauungsplanes.

Die bestehende Bebauung wird in der rechtskräftigen 3. Änderung mit der Baugrenze eng eingefasst. Eine Erweiterung nach Süden und Westen ist jedoch möglich. Die Vorgaben für die bauliche Gestaltungsvorgaben entsprechen dem Bestandsgebäude.



Auszug gültiger Bebauungsplan

ohne Masstab

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

Erschliessungen /-beiträge:

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Schorndorf und dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe wurden alle bisher angefallenen erhobenen Erschliessungs- und Verbesserungsbeiträge nach BauGB und KAG² (Wasser und Kanal) entrichtet.

Es stellt sich folgender Erschliessungszustand für das Gesamtgrundstück dar:

Strassenerschliessung: das Grundstück wird von der Gemeindestrasse Radling – Pen-ting aus über die Stichstrasse mit der Bezeichnung -Birkenweg verkehrstechnisch erschlossen. Die Fl.Nr. 154/1 kann von dieser Stichstrasse aus über ein Fremdgrundstück Fl.Nr. 154/9 erreicht werden.

Für diese Nutzung wurde 2017 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Fl.Nrn. 154/1 und 154/5 als Belastung der Fl.Nr. 154/9 im Grundbuch eingetragen (URNr. 716/2017 Notariat Cham). Die Fl.Nr. 154/5 kann nur über das „Hauptgrundstück“ Fl.Nr. 154/1 erreicht werden.

Kanalerschliessung : Das Grundstück Fl.Nr. 154/1 ist an das Kanalnetz der Gemeinde Schorndorf entrichtet.

Für diese Nutzung wurde 2017 eine Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) zugunsten der Fl.Nrn. 154/1 und 154/5 als Belastung der Fl.Nr. 154/9 im Grundbuch eingetragen (URNr. 716/2017 Notariat Cham).

Die Fl.Nr. 154/5 ist nur über das „Hauptgrundstück“ Fl.Nr. 154/1 erschlossen.

Wassererschliessung : nach Auskunft des Wasserzweckverbandes ist die Fl.Nr. 154/1 an das Trinkwassernetz dieses Verbandes angeschlossen. Die Zuleitung erfolgt ohne rechtliche Sicherung über die nördlich anschliessende Fl.Nr. 154/2.

Beide Grundstücke, Fl.Nr. 154/1 und Fl.Nr. 154/5 können, als wirtschaftliche Einheit betrachtet, und abgabenrechtlich (ebf) und technisch als voll erschlossen angesehen werden.

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

Bebautes Grundstück im Zusammenhang mit Nachbargrundstück genutzt, in Allgemeiner Wohngebietslage, in voll erschlossenem Zustand.

Baugenehmigungen:

Von der Gemeinde Schorndorf wurden Auszüge aus folgenden Baugesuchen zu Fl.Nr. 154/1 übergeben:

- Neubau eines Wohnhauses; genehmigt am 26.06.1972
- Errichtung einer Heizungsanlage; genehmigt am 11.10.1976

Zu den Ergänzungen (Ebene 4, Sonnenbalkon in Ebene 1, Überbauung Schwimmbad in Ebene 3, Anbau Windfang in Ebenen 1, Ausbau W2 in Ebenen 3) wurden keine Genehmigungunterlagen gefunden. Es wird unterstellt, dass diese Ergänzungen genehmigungsfähig sind.

Altlasten / Denkmalschutz, Biotop, Hochwasser:

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

² KAG - Kommunalabgabengesetz

3.1.1.2 Lagemerkmale

Siehe hierzu Ziff. 2.1.1.2. !

Lagequalität:

Beide Bewertungsgrundstücke liegen erhöht an der Südwestflanke des Pfahlrückens und geben die Aussicht in das Pentinger Bachtal frei und können als wirtschaftliche Einheit angesehen und nur als solche genutzt werden.

Die Höhenlage mit der Aussicht machen den Lagenachteil aufgrund der langen und steilen Auffahrt wett.

3.1.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten

Grundstückslage	<ul style="list-style-type: none">- erhöhte Lage mit Aussicht auf Tal- grosse Grundstücksfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten- deutliche Südhangle- lange talseitige Zufahrt über Fremdgrundstück mit rechtlicher Sicherung
Grundstücksbebauung	<ul style="list-style-type: none">- Wohngebäude mit 2 Wohnungen auf 4 Ebenen, E + D, oberste Ebenen E1 + E2 grossteils in dachoffener Bauweise, vollständig unterkellert (Hanggeschossbauweise) mit überbautem Schwimmbaden, unterkellertes Terrasse nach Süden, Massivbau, flaches Satteldach, Bj. 1973, Ziegelpfannendeckung- gestaltete Aussenanlagen, verwildert- GRZ Bestand: 0,13- GFZ Bestand: 0,30
Bebauung/Nutzung der Umgebung	<ul style="list-style-type: none">- Wohnbebauung auf grossen Grundstücken umliegend,- Mischwaldfläche talseitig im Südosten
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none">- Zufahrt und Zugang talseitig aus Süden über Fremdgrundstück mit rechtlicher Sicherung vom -Birkenweg- aus- Kanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz- Wasseranschluss an überörtliches Versorgungsnetz- Stromanschluss an überörtliches Netz über Erdleitung- Telekommunikationsanschluss über Erdleitung

3.1.1.4 Grundstücksbeschreibung – Fl.Nr. 154/1:

Das zu bewertende Grundstück hat einen unregelmässigen, fast trapezförmigen und in Nord-Süd-Richtung langgezogenen Grundstückszuschnitt. Es weist eine deutliche Südhanglage auf. Das Wohngebäude ist im nördlichen bergseitigen Grundstücksbereich und quer zum Hang errichtet. Die Nord- und die Ostgrenze sind mit zusammenhängenden Geländestützmauern belegt, die eine weitere Gelände-Hangangleichung darstellt. Die lange und teilweise steile Zufahrt aus Süden ist entlang der Ostgrenze angelegt. Der talseitige Anschluss der Zufahrt ist breiter angelegt und mit einem Schiebtor abgeschlossen. Talseitig davor ist auf dem Nachbargrundstück eine weitere Schiebtoranlage eingebaut. Die Zufahrt aus Süden vom Birkenweg ist rechtlich über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Vom verbreiterten Zufahrtsbereich im Süden besteht ein befestigter schmaler Zugang etwa auf Hausmitte zu dem Treppenaufgang an dem Wohngebäude. Südlich an den westlichen Gebäudevorsprung wurde eine Terrasse angelegt, die unterkellert wurde. An der Westseite dieses Kellers (E4) wurde mit einem Lichtgraben eine natürliche Belichtung in diesem Raum geschaffen. Treppenaufgänge bestehen im Nordosteck des Gebäudes zur Ebene 1 im EG und mit einer Treppenanlage im Westen, die mit Stützmauern eingefasst ist. In Ebene 1 im EG besteht ein Aussenzugang zum Gartenhäuschen auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 154/5. Beide Grundstücke werden derzeit augenscheinlich miteinander genutzt.

Die gesamte Grundstücksfläche wurde erkennbar vor Jahren gärtnerisch gestaltet. Aufgrund der fehlenden Nutzung in den letzten Jahren sind die Grünanlagen stark verwildert. Das Grundstück ist, ausser zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 154/5 hin, eingezäunt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N – S – Richtung : ca. 47 m

W – O – Richtung : ca. 46 m

Grundstücksgrösse : 1.613 m² laut Liegenschaftskataster

→ siehe Anlagen 2 + 3 + Bilder 7 - 20 !

3.1.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

3.1.2.1 Wohngebäude

Entsprechend den zugänglichen Informationsquellen (Baugenehmigungsunterlagen, Recherchen des Vertreters des Gläubigers, Angaben der Gemeinde, etc.) wurde das Wohngebäude im Jahr 1973 als Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage und Schwimmbad errichtet. Die Grundstruktur des Gebäudes ist annähernd noch erhalten. Augenscheinlich wurden in den 80-iger bis 90-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts Ergänzungen, Anbauten und Ausbauten vorgenommen, und zwar

- Ebene 1: Anbau des Windfanges als Unterbauung des vorhandenen Vordaches,
- Ebene 1: Ausbau Balkon nach Süden als Sonnenbalkon,
- Ebene 3: Überbauung des Schwimmbeckens und Einbau der Wohnung W1 in ehemaliger Garage,
- Ebene 4: Unterkellerung der Südterrasse und Ausbau zu Freizeiträumen

Das Wohngebäude ist in halbgeschossversetzten Ebenen in Massivbauweise errichtet und mit einem durchgehenden Satteldach überdacht.

In den **Ebenen 1 und 2** ist die grosse Wohnung **W1** eingerichtet, die aus Norden in Ebene 1 zugänglich ist. Das grosse Wohnzimmer ist halbversetzt tiefer als der übrige Wohnteil angelegt. Die Ebene 1 hat Zugang zum Aussenbereich im Westen. Aus Süden besteht ein Treppenzugang in Ebene 1 in die mittige Wohndiele

In der **Ebene 3**, die sich als Hanggeschoss darstellt, wurde nachträglich die Wohnung **W2** integriert. Hierzu wurde der ehemalige Garagenraum ausgebaut und das Schwimmbecken überbaut. Der Zugang zu der 2-Zimmerwohnung besteht im Osten von der Zufahrt. Im westlichen Bereich dieser Ebene sind die Technikräume untergebracht.

Die **Ebene 4** beinhaltet einen Fitness- und einen Saunaraum und wurde unter der Terrasse vor dem Wohnzimmer in Ebenen 2 unterbaut. Mit einem Lichtgraben im Westen und den Bereich unter der Zugangstreppe im Osten werden die beiden Räume belichtet.

→ Raumaufteilung siehe Anlagen 4 - 6 !

Wärmeschutz:

Es liegt kein Energieausweis / -berechnung für das Wohngebäude vor. Zu der begonnenen energetischen Sanierung des Gesamtgebäude konnte folgendes festgestellt werden:

- Wärmedämmverbundsystem an Aussenwänden (wahrscheinlich Polystyrolämmung), unfertig
- Einbau einiger Kunststoff-Fenstererelemente mit 2-fach bis 3-fach-Verglasung, Bj. 2011
- Erneuerung Ölzentralheizungsgeräte mit Pufferspeicher, ca. 2011

Die begonnenen Ausbauten lassen auf einen üblichen, leicht verbesserten Wärmedämmstandard und Heizkostenverbrauch vermuten. Wesentliche Gebäudehüllflächen sind jedoch erkennbar noch nicht energetisch saniert, bzw. können sind nicht ertüchtigt worden.

Gebäudeunterhalt:

Ein geordneter Gebäudeunterhalt findet augenscheinlich seit ca. 3 Jahren nicht mehr statt. Die mittlerweile erkennbaren Instandhaltungsrückstände sollten erst im Rahmen weiterer Ertüchtigungsmassnahmen zum Wärmeschutz erfolgen.

Barrierefreiheit:

Bei dem Wohngebäude kann lediglich die kleine Wohnung W2 in Ebene 3 eingeschränkt barrierefrei eingestuft werden. Zur Herstellung der Barrierefreiheit der grossen Wohnung W1 sind einige Ergänzungen notwendig.

Technische Daten Wohngebäude:

Lichte Raumhöhen / Geschosshöhen	:	E1	:	ca. 2,05 – 3,80 m
		E2	:	ca. 2,50 – 4,50 m
		E3	:	ca. 2,30 – 2,50 m / 2,75 – 2,90 m
		E4	:	ca. 2,15 m / 2,55 m
Wohnfläche gesamt	:	288,80 m ²	-	siehe Anlage 8
Bruttogrundfläche	:	484,83 m ²	-	siehe Anlage 7
Bruttorauminhalt	:	1.583 m ³	-	siehe Anlage 7
Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre	-	Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	35 Jahre	-	nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend den durchgeführten Modernisierungsmassnahmen und dem Gebäudealter

Bauteilbeschreibung Wohngebäude:

Aussenwände	Mauerwerk verputzt, lt. Plan: d= 36,5 cm roh Hohlblocksteine
Innenwände	Mauerwerk verputzt, lt. Plan: d= 11,5 – 24 cm roh HBL Steine
Geschossdecken	Stb.- Massivdecken
Geschosstreppen	Stb - Massivtreppen mit Steinzeugbelägen
Dachform / -konstruktion	Satteldach mit ca. 9 ° Dachneigung / Holzpfettenachstuhl – Konstruktion nicht eingesehen
Dachdeckung	Ziegel-Flachdachpfannendeckung dunkel engobiert, Unterdach- Aufbau nicht eingesehen
Kamine/Kaminköpfe	gemauert / verblecht
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz / - be- kleidung / - dämmung	Teilflächen mit mineralischem Putz, gestrichen / Teilflächen mit Holzbekleidung, dunkel lasiert und deutlich abgewittert / Teilflä- chen mit WDVS-Putzsystem (Polystyrol), unfertig
Deckenbekleidungen	Dachdecken mit tapezierten Holzplatten und Holz-Sparrendeck- leisten, abgehängte GK-Decken mit Abkofferungen, gestrichen
Wandbeläge	Bäder + WCs: Fliesen raumhoch Küchen: Fliesenspiegel
Fensterelemente	tlw. Kunststoff-Fensterelemente, weiss mit 2-3-fach-Verglasung, überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, tlw. Kellergitter- fenster, einfach verglast
Bodenbeläge	Steinzeug-, Laminat- und Fliesenbeläge in verschiedenen Aus- bildungen
Türen	Innentüren überwiegend glatt, furniert in Holztürzargen Haustüren: KS-Türen, weiss
Heizung	Öl-Zentralheizung mit WW-Bereitung / 6 WW-Dachkollektoren / 18.000 l Blecheinschweisstank in öldichter Raumwanne / Rip- pen- und Flachheizkörper mit Thermostaten
Elektro	wohnungsnutzungsorientierte Ausstattung / Türsprechanlage und Alarmanlage – Funktion nicht geprüft
Sanitär	Bad W1 – E1: Bw, eingemauert, farbig, EHM / HWC, weiss, u.P. Spülkasten / WT, weiss, EHM / Du. einge- mauert, weiss, breit LM-TW → siehe Bild 24 WC W1 – E1 HWC, farbig, u.P. Spülkasten / WT weiss, EHM Du./WC W2-E3: Du., weiss, eingemauert, Glas-TW / WT, weiss, breit, EHM / Stand-WC, weiss, a.P. Spülkasten → siehe Bild 40 Du./WC – E3: Du., weiss, eingemauert, Glas-TW / WT, weiss, breit, EHM / Stand-WC, weiss, a.P. Spülkasten → siehe Bild 41 Sauna – E4: Du., weiss, EHM, Glas-TW / Schlauchbrause → siehe Bild 34

Küchen + HWR + Heizung : Sanitäranschlüsse

3.1.2.2 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände

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

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

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

Wohngebäude:

- Vollständig fertigstellen des Aussenwand- Wärmedämmsystems (fehlende An- und Abschlüsse, etc.)
- Revitalisieren aller ursprünglichen Räume, wie Abstellraum (E1), Technikräume in E3, etc.
- Revitalisieren der Raumschalen in den Wohnungen W1 + W2 nach Teilauszug
- Ertüchtigen aller Fenster- und Holzfenstertürelemente zum Erreichen der Dichtigkeit und zu einem vertretbaren Heizenergieverbrauch
- Ursachensuche und sanieren der Feuchteschäden in Fitnessraum (E4)
Vorkehrungsbetrag: 6.000,- €
→ siehe Bild 33
- Vervollständigen oder ergänzen der Dachdämmung, z.B. Innendämmung oder Aufdachdämmung zum Erreichen des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdämmwertes
Vorkehrungsbetrag: 25.000,- €
→ siehe Bilder 21 + 22

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Wohngebäude = 50.000 €

3.1.2.3 Besondere Bauteile

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

Wohngebäude:

- Verziert gestalteter offener Kamin in Wohnen (E2) - Funktion nicht geprüft
→ siehe Bild 32
- Heizkonvektorschacht vor Fenster-/Türfront in Wohnen (E2) - Mehrwert gegenüber Einzelheizkörpern
→ siehe Bild 31
- fest gemauertes Weinregal an 3 Wandseiten in E3
→ siehe Bild 39
- Wandmarkise an Südseite vor Wohnraum, stark abgewittert - Funktion nicht geprüft
→ siehe Bild 17

Besondere Bauteile Wohngebäude - gesamt = 5.500 €

3.1.3 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.154/1 - Gemarkung Penting:

- Auffahrt aus Süden bis Ostseite Wohngebäude mit Asphaltbelag, tlw. stark geneigt, stellenweise geflickt mit Einfassungen, eingewachsen - ca. 250 m²
→ siehe Bilder 7 + 9 + 12
- Einfahrtstor als Gitterstabort mit E-Antrieb, h= 1,0 m - Funktion nicht geprüft
- Gehweg von Einfahrt im Süden zur Südseite Wohngebäude mit Betonpflaster mit Einfassungen, b = 1,0 m, stark eingewachsen - ca. 25 lfm
→ siehe Bild 10
- Terrassenaufgangstreppe mit 2 Treppenläufen mit 10 + 5 Stg. Als Stahlträger-Holmtreppe mit Waschbetonblockstufen, Treppenbreite 1,95 m, eingewachsen
→ siehe Bild 14
- Geländestützwand entlang Ost- und Nordgrenze und abgewinkelt im Nordwesten als Betonwand b= 25 cm, Sichtseiten geneigt, sichtbare Höhen ca. 80 - 240 cm mit dahinterliegendem Nachbarzaun, eingewachsen - ca. 65 lfm
→ siehe Bilder 12 + 13 + 15
- Aufgangstreppe entlang Nordseite Wohngebäude bis Stützwand mit 15 Stg. mit Waschbetonplattenbelag, b= 1,95 m
→ siehe Bild 13
- Eingangsstufenanlage im Osten mit 1 Granitblockstufe - Eingang W2, b= 1,20 m
→ siehe Bild 15
- Eingangsstufenanlage im Norden mit 2 Granitblockstufen - Eingang W1, b= 1,40 m
- Waschbetonplattenbelag entlang Nordseite Wohngebäude mit 40 cm Kiesstreifen und Zugang zum Gartenhaus, stark eingewachsen - Umfang nicht genau erkennbar
- Holzpodest an Westseite Wohngebäude - Zugang zum Esszimmer in Ebene 1 (W1) geringer Zeitwert
→ siehe Bild 16
- Geländestützwand westlich Wohngebäude, abgewinkelt, b= 25 cm, sichtbare Höhen ca. 80 - 200 cm, Sichtseiten verputzt, mit Granitplattenabdeckung - ca.10 m
→ siehe Bilder 19 + 20
- Aufgangstreppe entlang Stützwand im Westen, 7 Stg. mit Waschbetonplattenbelag b= 1,60 m
→ siehe Bild 19
- Terrassenfläche südlich Wohnraum mit gestaltetem Belag aus Waschbetonplatten und Granitpflasterstreifen, ca. 30 m² Nutzfläche und analog gestalteten Zuwegen nach Osten zur Aufgangstreppe und nach Westen zum Aufgang zum Gartenhaus, eingewachsen, ca. 1,20 m Wegbreite
→ siehe Bilder 13 + 14
- System-Stahlmattenzaun beschichtet, h= 1,0 m an Stahlprofilpfosten entlang Süd-, und Südwestgrenze - ca. 45 m
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit grossen Nadelbäumen, Einzelkoniferen, Stauden und Sträucher, Wiesenflächen, stark verwildert - geringer Zeitwert, da hohe Rekultivierungskosten anfallen
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
 - Kanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz
 - Anschluss an örtliches Trinkwassernetz
 - Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz - Erdleitung

Zeitwert der Aussenanlagen - gesamt = **45.000 €**

Dies entspricht ca. 15,7 % des nicht marktangepassten Gebäudesachwertes.



3.1.4 Nutzungsperspektive

Das Wohngebäude wurde ursprünglich als grosszügig gestaltetes Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage und Schwimmbecken konzipiert und errichtet. Mit den späteren Ergänzungen wurde die Garage in Ebene 3 zur Wohnung W2 ausgebaut und zugleich das Schwimmbecken überbaut. Grosszügig gestaltete Freizeiträume in den Ebenen 3 und 4 können von beiden Wohnungen genutzt werden.

Die Wohnnutzung kann auch künftig bestehen. Es ist aber auch denkbar, dass das gesamte Wohngebäude aufgrund seiner exponierten Lage und dem grossen Grundstück zu einem grossen Einfamilienwohnsitz rückgebaut wird.

3.2 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

Es gelten hierzu die Ausführungen in Ziff 3.1 sinngemäss !

Verfahrenswahl:

Direkt anwendbare Vergleichswerte zu dem Boden- und dem Gebäudewert konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als Wohngebäude mit 2 abgeschlossenen Wohnungen kann das Bewertungsobjekt vorrangig zwar als Sachwertobjekt eingestuft werden, eine Vermietung oder Teilvermietung ist jedoch möglich. Damit ist auch der Ertragsaspekt mit der Untersuchung des Ertragswertes verkehrswertrelevant. Beide Rechenverfahren werden durchgeführt und Sach- und Ertragswert sachverständig zur Verkehrswertfindung herangezogen.

3.3 Bodenwert

Allgemeine Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwerte:

Siehe hierzu Ziff. 2.3 !

Vergleichspreise:

Siehe hierzu Ziff. 2.3 !

Objektbezogene Bodenwertverhältnisse:

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

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	90,00 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2022 bis 20.03.2024	5% =	4,50 €/m ²
• Lageanpassung im Ort: Lage ausserhalb Ortszentrum in weitläufig gegliederter Ortsteilbebauung - Südhanglage	12% =	10,80 €/m ²
• Grundstücksgrösse: übergrosses Grundstück	10% = -	9,00 €/m ²
• Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²

abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung = **96,30 €/m²**

Aufgrund der unüblichen Grundstücksgrösse und der verschiedenen Nutzungen müssen verschieden Grundstücksteile untersucht werden, und zwar

- der bebauten nördlichen Grundstücksfläche als Hauptgrundstücksfläche und
- den südlichen Teil als Grundstücksnebenfläche, das als Gartenland genutzt wird.



Bodenpreis Grundstückshauptfläche:

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

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Erschliessung, hier: Erschliessung über Fremdgrundstück : bis +/- 20%
- Nutzungseinschränkung, hier: vorhandene Bebauung : bis - 5%

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

Bodenpreis Grundstückshauptfläche Fl.Nr. 154/1:

• abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung	=	96,30 €/m ²
• Abschlag wegen eingeschränkter Verkehrsanbindung über Fremdgrundstück	10% = -	9,63 €/m ²
• Abschlag wegen bestehender Bebauung	2% = -	1,93 €/m ²
Bodenpreis Grundstückshauptfläche Fl.Nr. 154/1	=	84,74 €/m ²
gerundet	=	<u>84,70 €/m²</u>

Bodenpreis Grundstücksnebenfläche:

Die Grundstücksnebenfläche kann als Gartenland im Zusammenhang mit der Hauptgrundstücksfläche angesehen werden. Sie wurde augenscheinlich im Zusammenhang mit der Grundstückshauptfläche gestaltet und bewirtschaftet.

Bodenpreise für Gartenlandflächen werden allgemein in einer Preisspanne von 20% bis 60% des Bodenpreises der Hauptgrundstücksflächen ver- und gekauft. Aufgrund des homogenen Zusammenhanges der Gartenlandflächen mit der Grundstückshauptfläche kann von einem mittleren Prozentsatz mit 40% ausgegangen werden. Dazu muss vorab der Erschliessungskostenanteil aus dem gefundenen Grundwert für die Grundstückshauptfläche ausgerechnet werden.

Bodenpreis Grundstücksnebenfläche Fl.Nr. 154/1 - Gartenland:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	90,00 €/m ²
• abzgl. Ortsübliche Erschliessungskosten für Strasse, Kanal und Wasser	= -	20,00 €/m ²
• Bodenrichtwert ohne ortsübliche Erschliessung	=	70,00 €/m ²
• daraus abgeleiteter Bodenpreis für Gartenland 40% des Bodenrichtwertes ohne Erschliessung	=	28,00 €/m ²
Bodenpreis Grundstücksnebenfläche Fl.Nr. 154/1 - Gartenland	=	28,00 €/m ²
gerundet	=	<u>28,00 €/m²</u>

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr. 154/1 - Gemarkung Penting:

Grundstückshauptfläche	1.000 m ² x	84,70 €/m ² =	84.700 €
Grundstücksnebenfläche	613 m ² x	28,00 €/m ² =	17.164 €
gesamt	1.613 m ²	=	101.864 €
gerundet		=	<u>101.900 €</u>

3.4 Sachwert

Normalherstellungskosten - NHK 2010:

Die Gebäudesachwerte der beiden Gebäudeteile, Wohnhaus und Garage, 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 (§ 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:

- Wohngebäude: **1.21** – freistehendes Einfamilienwohnhaus E+D, nicht unterkellert, DG ausgebaut
Die überwiegende Hanggeschossbauweise muss mit einem Abschlag berücksichtigt werden.

Bruttogrundflächen - BGF - Ansatz:

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

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

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: **180,7** Wohngebäude (2010 = 100)

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes : 80 Jahre

→ vgl. Anlage 3 zur SW-RL – EFH/ZFH/Mehrfamilienwohnhäuser: 70 Jahre +/- 10 Jahre

→ vgl. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5, Satz 1 ImmoWertV 2021- EFH,ZFH/DH/RH: 80 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.

Zur Ermittlung dieser verlängerten Restnutzungsdauer wird üblicherweise ein Punktesystem herangezogen, der die modifizierte Restnutzungsdauer ermittelt.

Die wenigen und nicht abschliessend durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen am Bewertungsobjekt führen, nach einer überschlägigen Betrachtung, zu keiner Verkürzung der Restlebensdauer. Somit sind die Feststellungen vor Ort zur Einordnung der Restlebensdauer massgebend.

Folgende Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer sind dem zu bewertenden Gebäud zuzuordnen:

- Wohngebäude: GND = 80 Jahre / RND = **35 Jahre**



Alterswertminderung - AWM:

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

Sachwert Wohngebäude:

Beim Wohnhaus können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Berechnung nicht dargestellt !

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Berechnung nicht dargestellt !



Berechnung nicht dargestellt !

Zusammenstellung der Sachwerte:

Fl.Nr.154/1 - Gemarkung Penting:

Wohngebäude	=	285.900 €
Wert der baulichen Anlagen	=	285.900 €
<u>Zeitwert der Aussenanlagen</u>	siehe Ziff. 3.1.3 =	<u>45.000 €</u>
Zwischensumme	=	330.900 €
<u>Bodenwert Fl.Nr. 154/1 Gemarkung Penting</u>	siehe Ziff. 3.3 =	<u>101.900 €</u>
Vorläufiger Sachwert	=	<u>432.800 €</u>

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 Wertermittlungstichtag vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham veröffentlicht.

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

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

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

Für den ermittelten vorläufigen Sachwert ergibt sich demnach 2019 - 2020 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser durch Eintrag in die Trendlinie ein Sachwertfaktor von **0,88**.

Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:

vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung	=	432.800 €
• aus Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses abgeleitete mittlere Sachwertfaktoren Landkreis Cham - aus 51 Kauffällen aus 2019 - 2020	=	0,88
daraus sachverständig abgeleiteter Sachwertfaktor	=	0,88
<hr/>		
vorläufiger, marktangepasster Sachwert	=	381.236 €
	gerundet =	381.200 €

In der Fachliteratur werden Marktanpassungsfaktoren bezogen auf bestimmte Immobilienarten und Regionen bekannt gegeben. Sprengnetter¹ 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. 90,- €/m² und einem vorläufigen Sachwert von ca. 433.000,- € einen Sachwertfaktor von ca. 0,82. 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 5 Jahren deutlich verändert.

Die Eigenart des Objektes **-Wohngebäude mit 2 Wohnungen in exponierter Lage-** lässt ein sehr gut 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 +15% von den Kaufpreisvorstellungen veräußert.

Die Marktkaufpreiszü- 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.

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



Beim Bewertungsobjekt sind folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet = 381.200 €

abzüglich

• Baumängel und Schäden	siehe Ziff. 3.1.2.2 = -	50.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 3.1.2.3 =	5.500 €
	Zwischensumme =	336.700 €

• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- gut gängige Wohnimmobilie (+)
- grosses Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (+)
- lange und steile talseitige Zufahrt über Fremdgrundstück mit rechtlicher Sicherung (-)
- Kostenrisiko aus augenscheinlich unvollständig durchgeführten Modernisierungsmassnahmen und den anstehenden notwendigen Instandsetzungsarbeiten (-)
- Nutzungsdefizit: fehlende Garagen / Carport, etc. (-)
- Nutzungsdefizit: Hauptwohnung W1 ist nicht barrierefrei (-)
- deutlich negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wärmeschutzstandard des beheizten Gebäudes, z.B. geringe und überalterte Dachdämmung, tlw. undichte Fenster, Bauweise mit zahlreichen Wärmebrücken, unzureichende Dämmung gegen Erdreich, fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes aus erneuerbaren , etc. in Bezug auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben aus dem GEG (ENEV) - (-)

daraus abgeleiteter Abschlag: 336.700 € x 15% = - 50.505 €

= 286.195 €

marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet

= 286.000 €

3.5 Ertragswert

Aufgrund der beiden vorhandenen abgeschlossenen Wohnungen ist eine Vermietung einer, bzw. beider Wohnungen denkbar. Somit ist der Ertragswert zu untersuchen. 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 (§18 ImmoWertV) – anteilige Bewirtschaftungskosten.

Bestandsmieten / Ortsübliche Mieten:

Daten zu Mieterträgen aus dem Objekt liegen nicht vor, da das Wohnanwesen bisher ausschliesslich eigengenutzt war. 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 150,- bis 300,- €/Monat
- Wohnungen mit 75 - 100 m² Wohnfläche 250,- bis 450,- €/Monat
- Wohnungen mit 100 - 125 m² Wohnfläche 350,- bis 600,- €/Monat
- Wohnungen mit 125 - 150 m² Wohnfläche 400,- bis 650,- €/Monat
- Wohnungen mit mehr als 150 m² Wohnfläche 700,- und mehr €/Monat

Für die beiden unterschiedlich grossen Wohnungen in Radling sind die Kaltmietensätze zu gewichten. Für die grosse und grosszügig angelegte Wohnung W1 in den Ebenen 1 und 2 ein angemessener Mietansatz von 700,- bis 1.000,- €/Monat anzunehmen, für 2-Zimmerwohnung W2 in Ebene 3 ein Mietansatz um ca. 400,- €/Monat realistisch.

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 vorhandenen und /oder 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 20 - 39 Jahre : 27%
- Einfamilienwohnhausgrundstücke ² – Restnutzungsdauer < 20 Jahre : 27%

Für Wohngebäude werden in der BeWertV ³ absolute und prozentuale Ansätze für die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) dargestellt.

Beim Bewertungsobjekt entsprechen diese Ansätze in etwa den o.a. Prozentgrößen.

Liegenschaftszinssatz:

Die Feststellung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes (§14 ImmoWertV) 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:

- EF/ZF-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 geringen wirtschaftlichen Risikos bei einer fiktiven Vermietung wird ein zutreffender Liegenschaftszinssatz von **3,5%** eingerechnet.

Restnutzungsdauer:

Die Restlebensdauer des Gesamtanwesens wird analog den Sachwerten bei Vermietung mit 35 Jahren angenommen.

Berechnung nicht dargestellt !

Marktanpassung des Ertragswertes:

Entsprechend den Vorgaben des § 14 der ImmoWertV 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 überwiegend in den Mietansätzen berücksichtigt (+/-). Einige Merkmale beeinflussen jedoch den Ertragswert.

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

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

³ BeWertV – Beleihungswertverordnung vom 12.05.2006, zuletzt geändert am 16.09.2009

⁴ Grundstückshauptfläche x GRZ 0,6 (max. Grundflächenzahl)



Berechnung Marktanpassung zum Ertragswert:

vorläufiger Ertragswert ohne Marktanpassung - ohne Bodenwert = 282.400 €
Anpassungsmerkmale und sachwertorientierte Einflüsse:

- gut gängige Wohnimmobilie (+/-)
- grosses Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (+/-)
- lange und steile talseitige Zufahrt über Fremdgrundstück mit rechtlicher Sicherung (+/-)
- Kostenrisiko aus augenscheinlich unvollständig durchgeführten Modernisierungsmassnahmen und den anstehenden notwendigen Instandsetzungsarbeiten (+/-)
- Nutzungsdefizit: fehlende Garagen / Carport, etc. (+/-)
- Nutzungsdefizit: Hauptwohnung W1 ist nicht barrierefrei (+/-)
- deutlich negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wärmeschutzstandard des beheizten Gebäudes, z.B. geringe und überalterte Dachdämmung, tlw. undichte Fenster, Bauweise mit zahlreichen Wärmebrücken, unzureichende Dämmung gegen Erdreich, fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes aus erneuerbaren , etc. in Bezug auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben aus dem GEG (ENEV) - (-)

daraus abgeleiteter Abschlag:	282.400 € x 5%	= -	14.120 €
marktangepasster Gebäudeertragswert		=	268.280 €
zzgl. Bodenwert	s.Ziff. 3.3	=	101.900 €
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert		=	370.180 €
	gerundet	=	<u>370.200 €</u>

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		=	370.200 €
abzgl. Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände	s. Ziff. 3.1.2.2	= -	50.000 €
zzgl. Besondere Bauteile	s. Ziff. 3.1.2.3	=	5.500 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		=	<u>325.700 €</u>



3.6 Definition / Ableitung - Verkehrswert

Definition:

Siehe Ziff. 2.5 !

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 unüblich geringe Wertdifferenz (6%) zwischen beiden Werten feststellbar.

Fl.Nr.154/1 - Gemarkung Penting:

Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert	s.Ziff. 3.3	=	286.000 €
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert	s.Ziff. 3.4	=	325.700 €

Das Bewertungsobjekt stellt zwar, aufgrund seiner angenommenen Eigennutzung 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 geringe Akzeptanz, also eine sachwertbezogene Betrachtung dieses Risikos anzunehmen.

Akzeptanzstufen		Wertung der Akzeptanz	
ohne Akzeptanz	0%		
geringe Akzeptanz	25%	geringe Akzeptanz	25%
ausgeglichene Akzeptanz	50%		
hohe Akzeptanz	75%		
vollständige Akzeptanz	100%		
		Gewichtung	= 25%
Marktangepasster Verkehrswert aus Sachwert		siehe Ziff. 3.3	= 286.000 €
Marktangepasster Verkehrswert aus Ertragswert		siehe Ziff. 3.4	= 325.700 €
Differenz Sachwert zu Ertragswert	ca. 6%		= 39.700 €

Akzeptanz des Risikos aus der Differenz von Sachwert zu Ertragswert
 = angepasster Verkehrswert aus Sachwert

286.000 + (39.700 x 25%)	=	295.925 €
Daraus abgeleiteter Verkehrswert	gerundet	= <u>296.000 €</u>



3.7 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 in den Wohnungen W1 und W2 jeweils Einbauküchen vorgefunden. Diese waren jedoch beide stark überaltert und teilweise ausgeschlachtet. Es konnten dazu keine Zeitwerte festgestellt werden.

→ siehe Bilder 28, 38 und 42



4 Zusammenstellung der Verkehrswerte

Hiermit ermittle ich die Verkehrswerte der nachfolgend aufgeführten, unbelasteten Grundstücke für den 20.03.2024 mit

1	Fl.Nr.154/1 - Gemarkung Penting:			
	Radling - Nähe Birkenweg / 93 489 Schorndorf	=	29.000 €	
	i.W.: neunundzwanzig Tausend EURO			
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände			0 €
2	Fl.Nr.154/1 - Gemarkung Penting:			
	Radling - Birkenweg 2 / 93 489 Schorndorf	=	296.000 €	
	i.W.: zweihundertsechundneunzig Tausend EURO			
	Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:			
		Bodenwert	=	101.900 €
		Gebäudewert	=	194.100 €
		gesamt	=	296.000 €
Zeitwert der beweglichen Gegenstände			0 €	
Verkehrswert Gesamtanwesen		=	325.000 €	

xxxxxxxxxxxxx, 29.05.2024

Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

Die in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (hier: Anordnung Zwangsversteigerung, Grundschulden) wurden auftragsgemäß nicht näher untersucht. Etwaige Einflüsse aus diesen Belastungen zum Verkehrswert sind daher im o.a. Wert nicht enthalten.

Rundungen:

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

Umsatzsteuer:

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

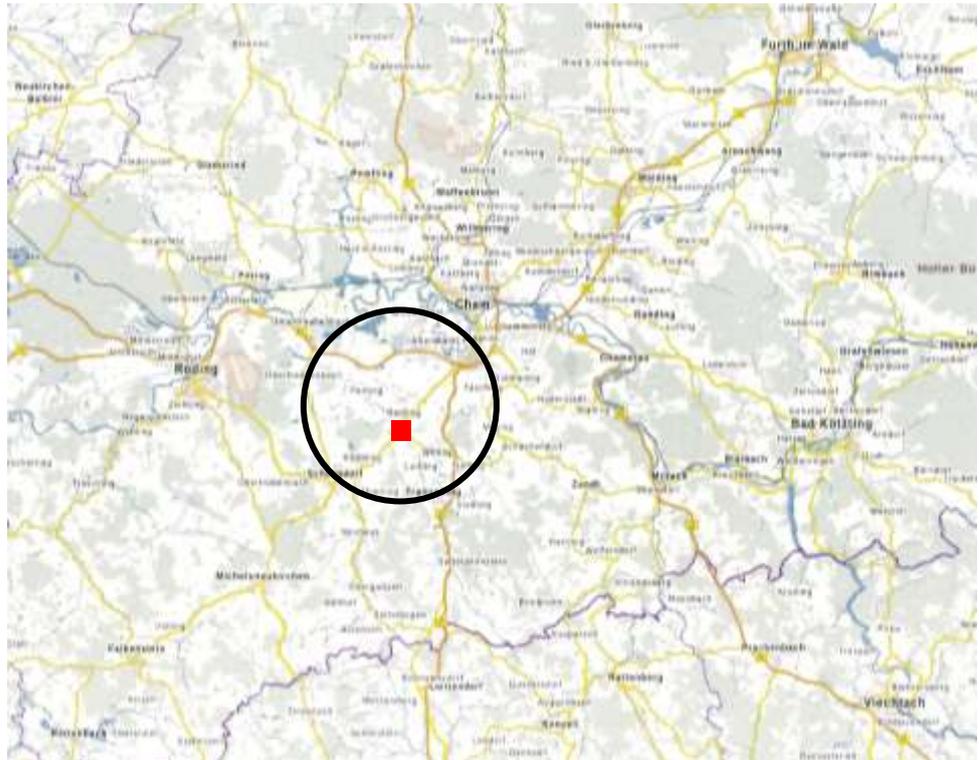
Untersuchungen:

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

Urheberrecht:

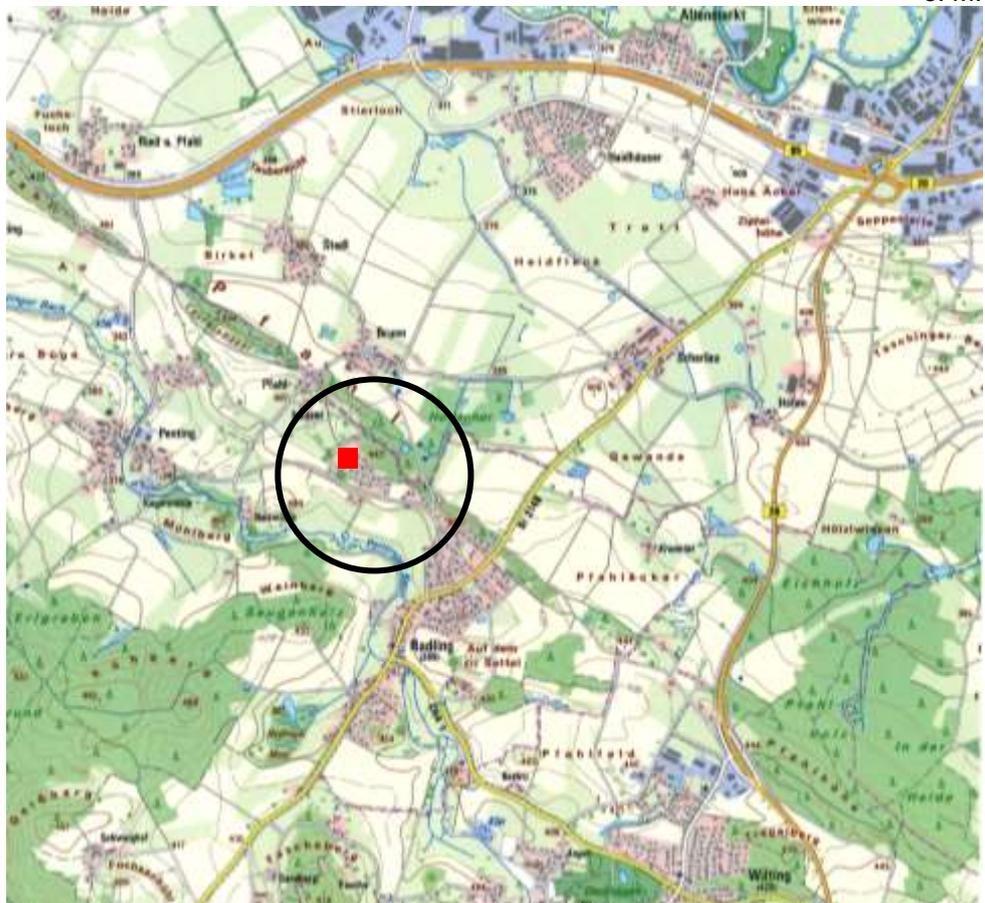
Das Gutachten ist nur für den Bestimmungszweck **–Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren–** und nur zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe und zweckfremde Nutzung sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet. Eine Dritthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Anlage 1
Auszug Strassenkarte
o. M.



© bayernviewer

Umgebungsplan Radling
o. M.



© bayernviewer

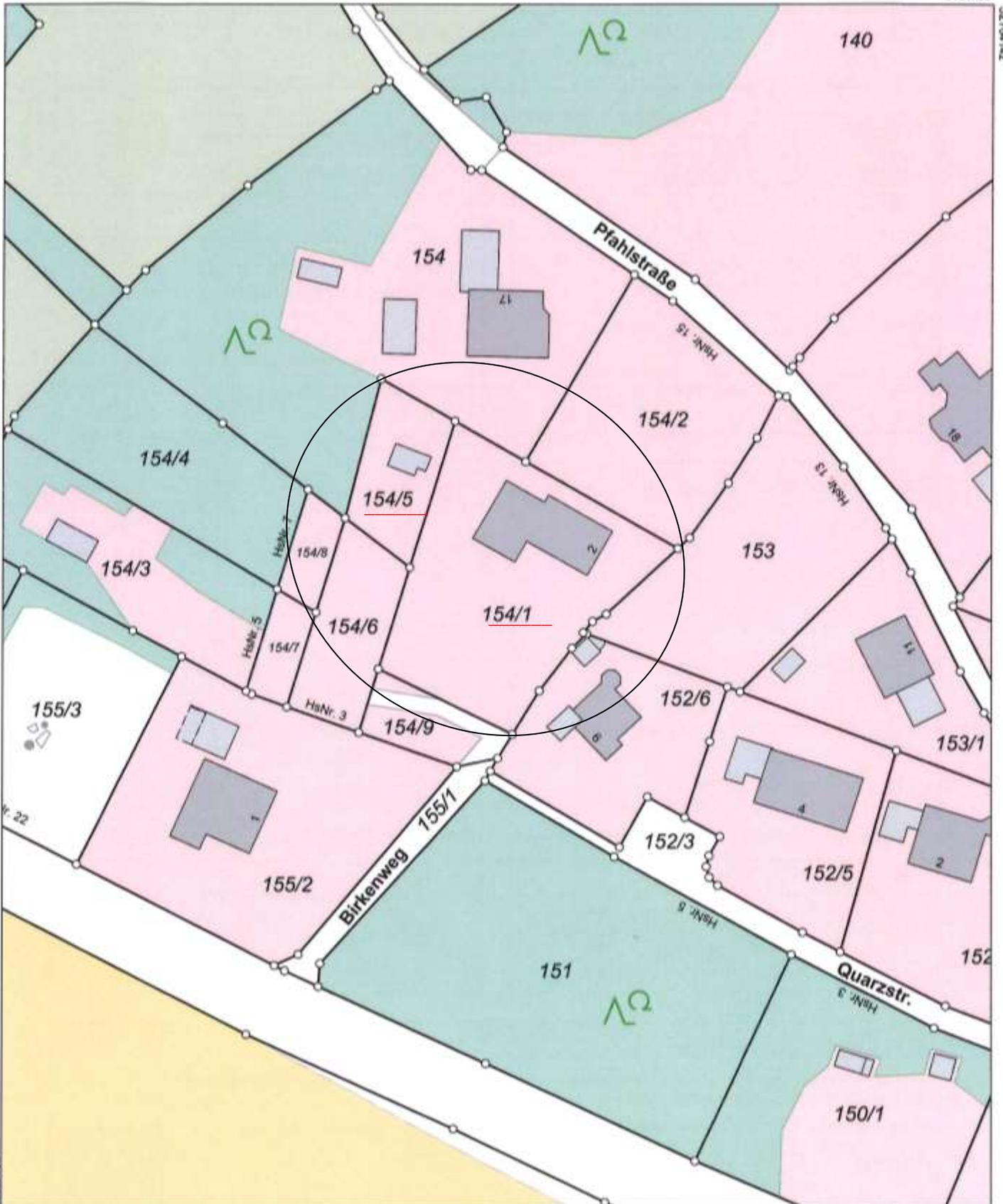


Anlage 2
Lageplan M ≈ 1:1000

Erstellt am 20.02.2024

Flurstück: 154/1
Gemarkung: Penting

Gemeinde: Schorndorf
Landkreis: Cham
Bezirk: Oberpfalz



5454799

32764142

32763962

5454579

Maßstab 1:1000



Meter



Anlage 3

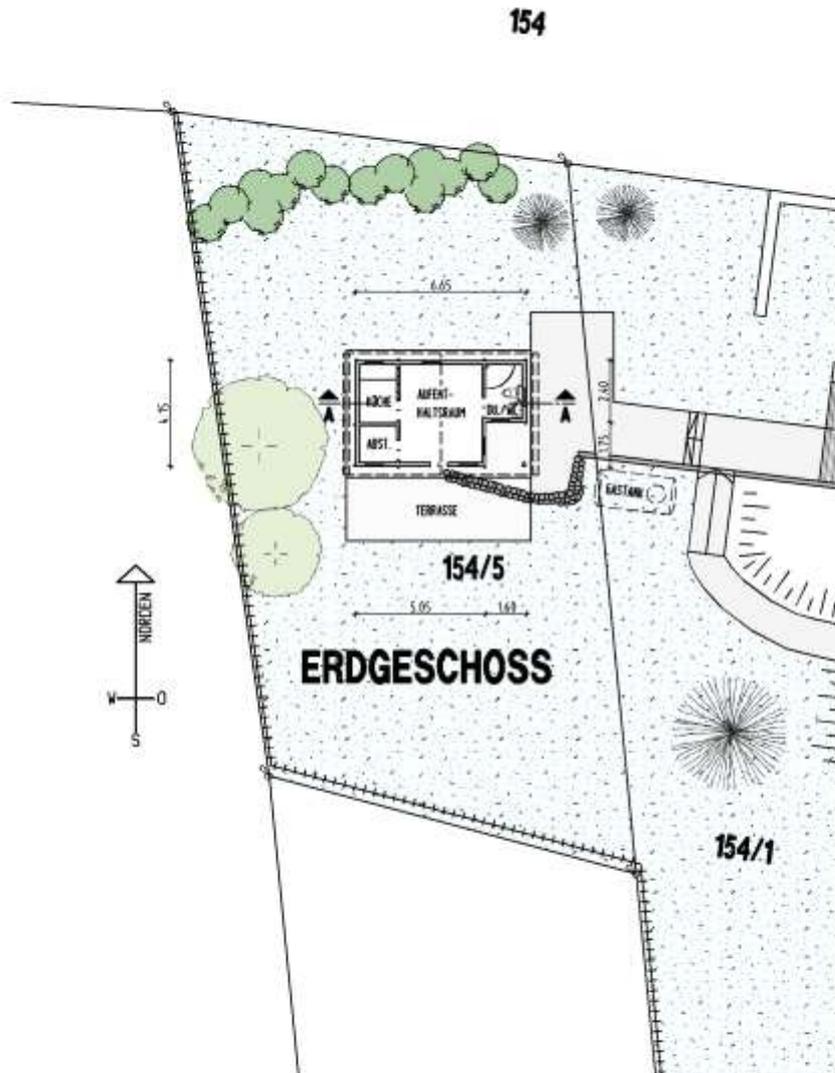
Luftbild
o. M.



0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 16.02.2024 19:30
<https://v.bayern.de/7rkwr>

Fl.Nr. 154/5 – Gemarkung Penting

Anlage 4
Übersicht Grundriss + Schnitt
o. M.

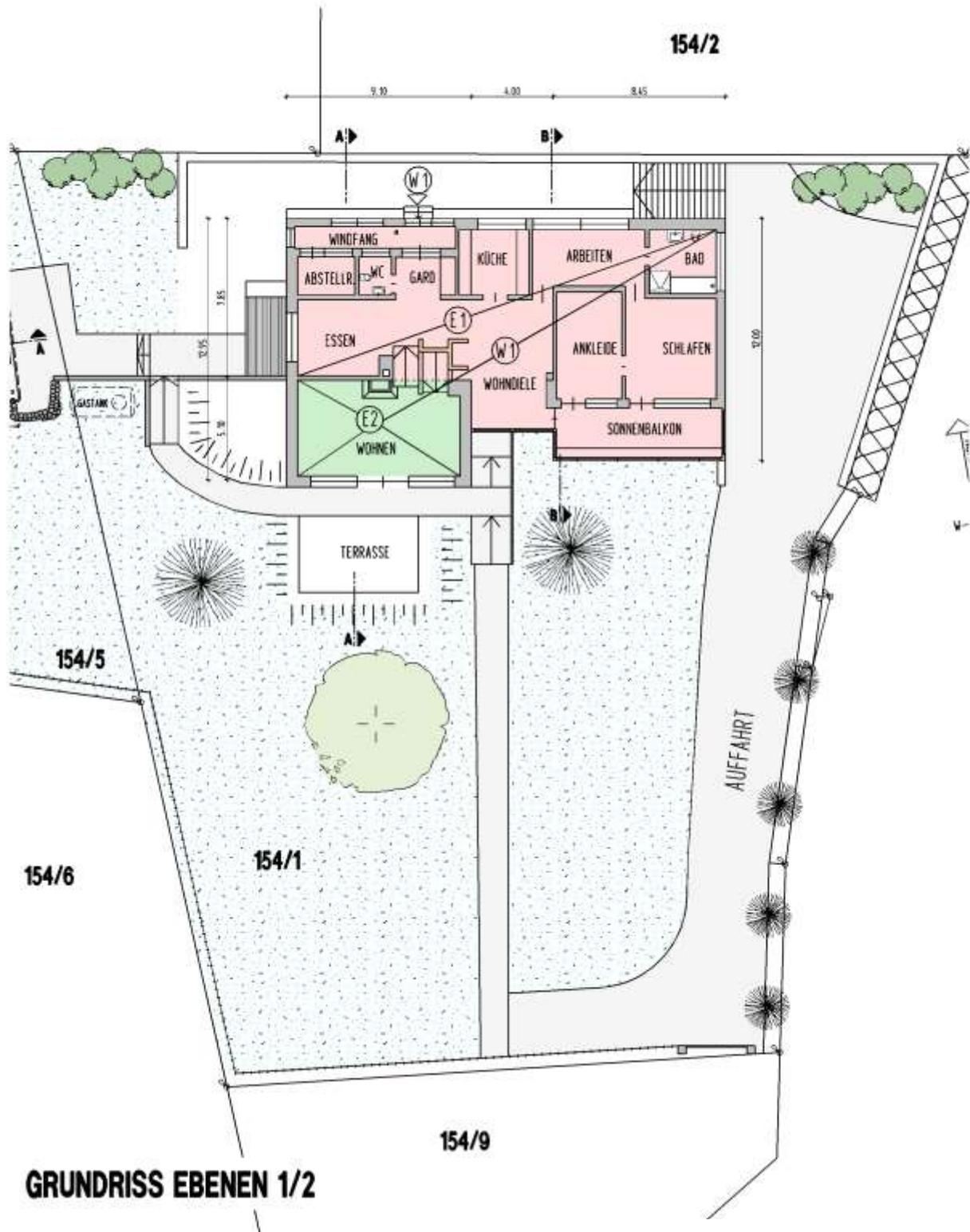


SCHNITT A-A
GARTENHAUS

Anlage 5

Fl.Nr. 154/1 – Gemarkung Penting

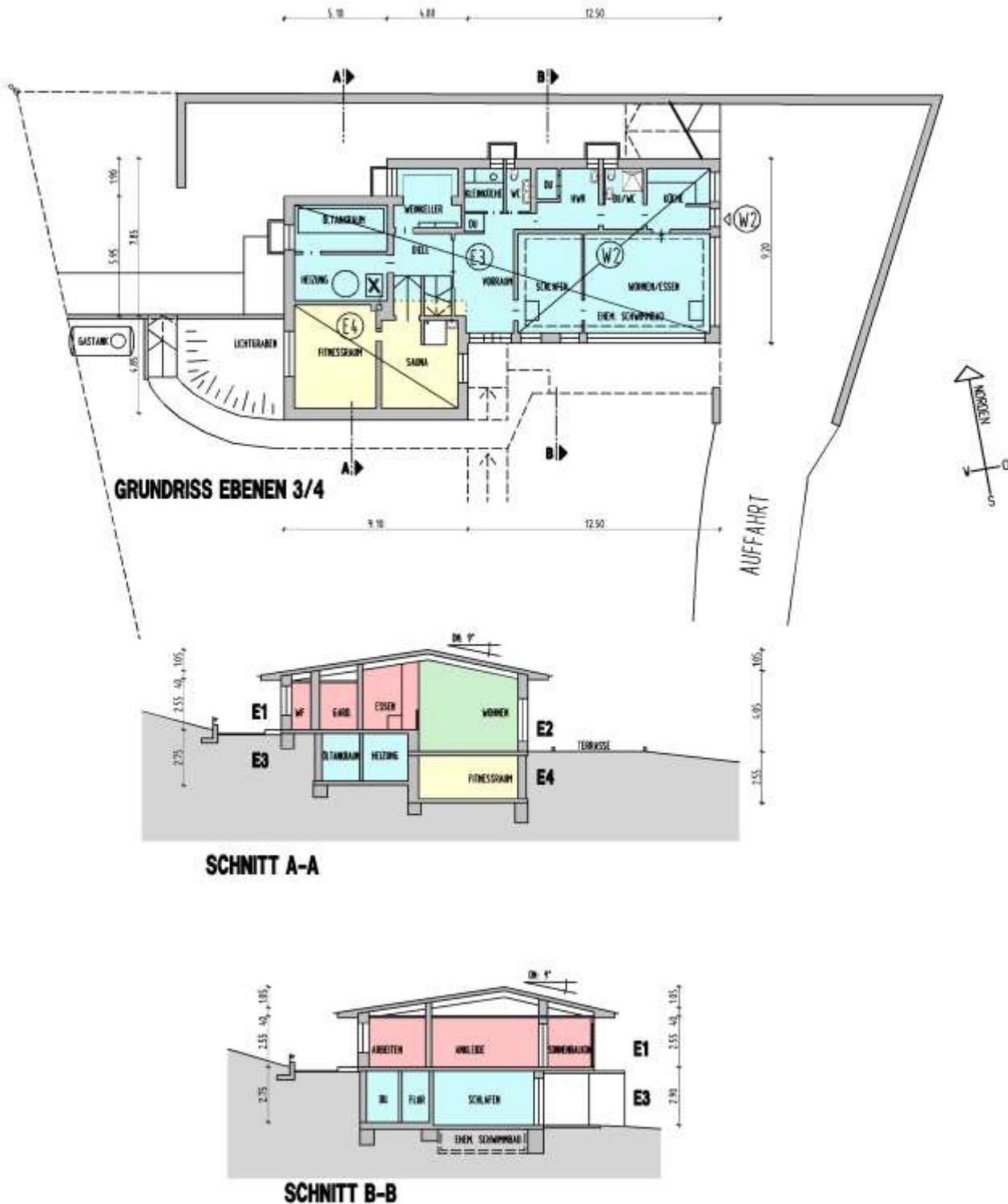
Übersicht Grundriss Ebenen 1 + 2
o. M.



Anlage 6

Fl.Nr. 154/1 – Gemarkung Penting

**Übersicht Grundriss Ebenen 3 + 4 + Schnitte
o . M.**





Anlage 7

Ermittlung der Bruttogrundflächen - BGF und der Bruttorauminhalte - BRI

gemäss DIN 277 ; in einem, für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad.

Berechnung nicht dargestellt !



Anlage 8

Ermittlung der Wohnflächen

Berechnung nicht dargestellt !

Bildtafel

Bild 1: Fl.Nr. 154/5
Ansicht Gartenhaus
von Süden



Bild 2: Fl.Nr. 154/5
Ansicht Gartenflä-
chen westlich und
nördlich vom Gar-
tenhaus von Süden



Bild 3: Fl.Nr. 154/5
Ansicht Südseite
Gartenhaus von
Südwesten



Bildtafel



Bild 4: Fl.Nr. 154/5
Ansicht Gartenhaus
von Osten



Bild 5: Fl.Nr. 154/5
Gartenhaus:
Kochnische, Wohn-
raum und Abstell-
raum



Bild 6: Fl.Nr. 154/5
Gartenhaus: Du./WC

Bildtafel

**Bild 7: Fl.Nr. 154/5 +
Fl.Nr. 154/1**
Ansicht Zufahrt aus
Süden über Fl.Nr.
154/9



**Bild 8: Fl.Nr. 154/5 +
Fl.Nr. 154/1**
Ansicht Gartenhaus
+ Wohnhaus von
Südwesten



Bild 9: Fl.Nr. 154/1
Ansicht Wohnhaus
von Süden - Zufahrt



Bildtafel

Bild 10: Fl.Nr. 154/1
Ansicht Wohnhaus
von Süden - Aufgang



Bild 11: Fl.Nr. 154/1
Ansicht Südostecke
Wohnhaus von
Süden



Bild 12: Fl.Nr. 154/1
Ansicht Ostseite
Wohnhaus von
Süden - Vorplatz



Bildtafel



Bild 13: Fl.Nr. 154/1
Ansicht Aufgang
zum Zugang Norden
zum Wohnhaus von
Osten

20.03.2024



Bild 14: Fl.Nr. 154/1
Ansicht Aussen-
treppe Zugang
Süden von Südosten

20.03.2024

Bildtafel

Bild 15: Fl.Nr. 154/1
Ansicht Nordseite
Wohnhaus
von Westen



Bild 16: Fl.Nr. 154/1
Ansicht Westseite
Wohnhaus
von Westen



Bild 17: Fl.Nr. 154/1
Ansicht Südwest-
ecke Wohnhaus von
Westen



Bildtafel

Bild 18: Fl.Nr. 154/1
Ansicht Terrasse im
Süden von Osten



Bild 19: Fl.Nr. 154/1
Ansicht Aufgang
Terrasse zum Gar-
tenhaus / Vorplatz
Esszimmer



Bild 20: Fl.Nr. 154/1
Ansicht Lichtgraben
an Westseite Wohn-
haus von Südwesten



Bildtafel



Bild 21: Fl.Nr. 154/1
Ebene 1: W1
Wohndiele

20.03.2024



Bild 22: Fl.Nr. 154/1
Ebene 1: W1
Wohndiele / Ess-
zimmer

20.03.2024



Bild 23: Fl.Nr. 154/1
Ebene 1: W1
Arbeiten

20.03.2024

Bildtafel



Bild 24: Fl.Nr. 154/1
Ebene 1: W1 - Bad



Bild 25: Fl.Nr. 154/1
Ebene 1: W1
Schlafen



Bild 26: Fl.Nr. 154/1
Ebene 1: W1
Ankleide

Bildtafel



Bild 27: Fl.Nr. 154/1
Ebene 1: W1
Sonnenbalkon



Bild 28: Fl.Nr. 154/1
Ebene 1: W1
Küche



Bild 29: Fl.Nr. 154/1
Ebene 1: W1
Windfang

Bildtafel



Bild 30: Fl.Nr. 154/1
Ebene 1: W1
Abstellraum

20.03.2024



Bild 31: Fl.Nr. 154/1
Ebene 2: W1
Wohnen -Terrassen-
seite

20.03.2024

Bildtafel



Bild 32: Fl.Nr. 154/1
Ebene 2: W1
Wohnen-Kaminseite

20.03.2024



Bild 33: Fl.Nr. 154/1
Ebene 4:
Fitnessraum

20.03.2024



Bild 34: Fl.Nr. 154/1
Ebene 4: Sauna

20.03.2024

Bildtafel



Bild 35: Fl.Nr. 154/1
Ebene 3: Diele

20.03.2024



Bild 36: Fl.Nr. 154/1
Ebene 3: Heizung

20.03.2024

Bildtafel



Bild 37: Fl.Nr. 154/1
Ebene 3: W2
Wohnen / Essen



Bild 38: Fl.Nr. 154/1
Ebene 3: W2
Küche/Eingang



Bild 39: Fl.Nr. 154/1
Ebene 3: Weinkeller



Bildtafel



Bild 40: Fl.Nr. 154/1
Ebene 3: W2
Du./WC



Bild 41: Fl.Nr. 154/1
Ebene 3: Du./WC



Bildtafel



Bild 42: Fl.Nr. 154/1
Ebene 3: Kleinküche

20.03.2024