

Aktenzeichen 2 K 44/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

Objektart

Einfamilienhaus mit Garage
und Nebengebäude

Objektadresse

An der Schwefelquelle 2
92421 Schwandorf

Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

Bewertungsdaten

Auftragsdatum 22.08.2023
Wertermittlungstichtag 04.10.2023
Qualitätstichtag 04.10.2023
Abschlussdatum 26.01.2024



Gutachten Nr.

04-2024 / Exemplar 0 von 4

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang und Fotodokumentation insgesamt 46 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	4
0 ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
0.1 Auftraggeber	5
0.2 Bewertungszweck.....	5
0.3 Auftrag	5
0.4 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	5
0.5 Ortsbesichtigung.....	5
0.6 Wertermittlungsstichtag.....	5
0.7 Qualitätsstichtag	5
0.8 Eigentümer laut Grundbuch.....	5
0.9 Auftragnehmer	6
0.10 Interessenskonflikt und Verschwiegenheit.....	6
0.11 Gutachtenverwendung und Urheberrecht.....	6
0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung.....	6
0.13 Bewertungsunterlagen.....	7
I LAGEBESCHREIBUNG	9
I.1 Makrolage.....	9
I.2 Mikrolage.....	9
I.3 Lagebeurteilung.....	10
2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	11
2.1 Grundbuch	11
2.2 Planungsrechtliche Beurteilung.....	11
2.3 Bauordnung.....	12
2.4 Baulasten.....	12
2.5 Altlasten.....	12
2.6 Zuschnitt.....	13
2.7 Erschließung.....	13
2.8 Erschließungsbeiträge	13
3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	14
3.1 Gebäudekonzeption.....	14
3.2 Wohnfläche.....	14
3.3 Baubeschreibung.....	15
3.4 Außenanlagen	16
3.5 Energieausweis	16
3.6 Gebäudezustand	17
4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	18
4.1 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) nach ImmoWertV 2021	18
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
5 BODENWERTERMITTLUNG.....	20
5.1 Systematische Darstellung.....	20
5.2 Liquidationswertermittlung des Grundstücks	22
6 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	25
6.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	25
6.2 Verkehrswert (Marktwert)	25



Von der IHK Regensburg für Oberpfalz /
Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

ANHANG 1:	FLÄCHENBERECHNUNG	26
ANHANG 2:	GRUNDRISSSE (UNMAßSTÄBLICH).....	29
ANHANG 3:	LAGEPLAN	33
ANHANG 4:	LUFTBILD	34
ANHANG 5:	UMGEBUNGSKARTE	35
ANHANG 6:	ÜBERSICHTSKARTE	36
ANHANG 7:	FOTOS	37

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
Art.	Artikel
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
Bd.	Band
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
BRI	Brutto-Rauminhalt
Bl.	Blatt
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
Fl.	Flur
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
k.A.	keine Angabe
lfd.	laufend
KG	Kellergeschoss
M	Maßstab
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
Nr.	Nummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
W	Wohnbaufläche
WF	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl

Zitate wurden innerhalb des Textes kursiv gedruckt.

0 ALLGEMEINE ANGABEN

0.1 Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

0.2 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) zu Zwecken der Teilungsversteigerung.

0.3 Auftrag

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude bebauten Grundstücks An der Schwefelquelle 2, 92421 Schwandorf, zu erstellen. Grundlage des Gutachtens ist die Schätzungsanordnung vom 22.08.2023.

0.4 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§ 194 BauGB)

0.5 Ortsbesichtigung

04.10.2023 (09.30 Uhr bis 10.15 Uhr)

Das Bewertungsobjekt wurde durch Herrn Bernd Steger in Begleitung von XXX und YYY von außen und von innen besichtigt. Es konnten sämtliche Räume begangen werden. Die in dem Gutachten enthaltenen Fotos wurden während der Ortsbesichtigung aufgenommen.

0.6 Wertermittlungstichtag

04.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.7 Qualitätsstichtag

04.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.8 Eigentümer laut Grundbuch

XXX
YYY
in Erbengemeinschaft

0.9 Auftragnehmer

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.
HypZert F/M
Röntgenstraße 4a
92224 Amberg

Tel. + 49 9621 785806
Fax. + 49 9621 785807
E-Mail: info@ib-steger.de

0.10 Interessenskonflikt und Verschwiegenheit

Der Sachverständige versichert, dass er diese Wertermittlung als unabhängiger Gutachter durchgeführt hat und dass zu keinem Zeitpunkt ein Interessenskonflikt bestanden hat oder besteht.

Nach § 15 der Sachverständigenverordnung sowie Strafgesetzbuch § 203 Abs. 2 Nr. 5 ist der Sachverständige zur Verschwiegenheit verpflichtet.

0.11 Gutachtenverwendung und Urheberrecht

Dieses vom Sachverständigen erstellte Verkehrswertgutachten ist grundsätzlich nur für in der Schätzungsanordnung sowie unter Punkt 0.2 vereinbarte Zwecke zu verwenden. Eine anderweitige Nutzung oder Weitergabe an Dritte darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers erfolgen.

Das Urheberrecht an diesem vom Sachverständigen erstellten Wertgutachten sowie allen eventuellen nachträglichen Überarbeitungen stehen ausschließlich dem Sachverständigen zu.

0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen zum Zustand des Grundstücks erfolgten auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, die auf Plausibilität hin überprüft dem Gutachten zugrunde gelegt wurden und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen. Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen erfolgten nicht.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden (insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Korrosion und Rohrfraß in den Leitungen) sowie zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Alle Feststellungen bezüglich der Ortsbesichtigung sowie Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen bzw. Baustoffen beruhen auf Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und eigenen Einschätzungen des Sachverständigen oder erhaltenen Auskünften bzw. auf vorgelegten Unterlagen.

Es wurde unterstellt, dass keine Baustoffe und keine Bauteile vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigung, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, konnten entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Eine Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen erfolgte nur insofern, als von diesen ein besonders zu berücksichtigender Einfluss auf den Bewertungsgegenstand ausgeht oder ausgehen kann.

0.13 Bewertungsunterlagen

0.13.1 Normative Bewertungsunterlagen

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002, zuletzt geändert am 12.11.2022
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 01.02.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 01.02.2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert 23.12.2020
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25.11.2003
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25.11.2003
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) in der Fassung vom 24.07.2007, zuletzt geändert am 24.10.2015
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

0.13.2 Objektbezogene Bewertungsunterlagen

- Grundbuchauszug vom 22.08.2023
- Schriftliche Auskunft des Stadtplanungsamts der Großen Kreisstadt Schwandorf zur planungs- und abgabenrechtlichen Grundstückssituation vom 21.09.2023
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf vom 18.03.2010
- Einfacher Bebauungsplan Nr. 13 „Kruckental“ der Stadt Schwandorf mit Rechtskraft vom 31.08.1951
- Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Schwandorf vom 23.03.2023
- Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Stadt Schwandorf vom 07.11.2023
- Altlastenauskunft des Landratsamtes Schwandorf vom 07.09.2023
- Eingabepläne zum Neubau eines Zweifamilien-Wohnhauses im Kruckental mit Grundrissen und Schnitt im Maßstab M 1:100 vom 27.01.1950

- Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilien-Wohnhauses im Kruckental vom 30.05.1950
- Eingabeplan über die Errichtung einer Garage mit Grundriss, Ansichten und Schnitt im Maßstab M 1:100 vom November 1964
- Baugenehmigung zur Erstellung einer PKW-Garage vom 24.02.1965
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf zum 01.01.2022
- Grundstücksmarktbericht zum 01.01.2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf
- Vergleichspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Schwandorf und für unbebaute Grundstücke im Ortsteil Kronstetten zum Stichtag 10/2023 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf
- Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnhäuser im Landkreis Schwandorf mit Stand 08/2023
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023 des IVD Instituts
- Immobilien-Marktbericht 2023/2024 des Maklerhauses RE/MAX
- RIWIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG vom 31.03.2023
- Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut für die Stadt Schwandorf aus dem Jahr 2023
- Lageplan und Luftbild der bayerischen Vermessungsverwaltung vom 17.10.2023
- Umgebungskarte und Übersichtskarte von www.webmaps.de vom 17.10.2023

I LAGEBESCHREIBUNG

I.1 Makrolage

Die Große Kreisstadt Schwandorf (ca. 30.000 Einwohner) im gleichnamigen Landkreis Schwandorf (ca. 152.000 Einwohner) liegt im Regierungsbezirk Oberpfalz in Bayern und verfügt neben dem Hauptort über 61 Ortsteile. Die nächstgelegenen größeren Städte Regensburg, Amberg und Weiden i.d.OPf. sind etwa 33 km in südlicher Richtung, etwa 22 km in nordwestlicher Richtung und etwa 39 km in nordöstlicher Richtung entfernt (siehe Anhang 6 – Übersichtskarte).

Als Teil des Wirtschaftsraums Mittlere Oberpfalz ist die Wirtschaft des Landkreises Schwandorf mit Industrie-, Handwerk- und Dienstleistungsunternehmen breit aufgestellt. Zahlreiche mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Automobilwirtschaft, Metallindustrie, Maschinenbau, Elektrotechnik, Mechatronik und Kunststofftechnik sind im Landkreis Schwandorf vertreten. Im Innovationspark Wackersdorf haben sich neben der BMW AG zahlreiche Zuliefer- und Dienstleistungsfirmen mit insgesamt über 2.000 Mitarbeitern niedergelassen. Größte Arbeitgeber in der Region sind neben der BMW AG mit rund 600 Beschäftigten die Automobilzulieferer Läßle AG mit über 850 Beschäftigten und Benteler International AG mit über 600 Beschäftigten sowie das Kundenkommunikationsunternehmen MEILLERGHP GmbH mit über 400 Beschäftigten. Darüber hinaus hat sich der Landkreis zu einer hochwertigen Touristikregion entwickelt. Das Oberpfälzer Seenland mit seinen ehemaligen Braunkohletagebaugruben ist eines der größten Naherholungsgebiete Ostbayerns.

Das Kultur- und Bildungsangebot des Landkreises Schwandorf ist überwiegend durch die Nähe zu Regensburg, der Hauptstadt des Regierungsbezirks Oberpfalz, und zu den kreisfreien Städten Amberg und Weiden in der Oberpfalz geprägt.

Die verkehrstechnische Infrastruktur des Landkreises Schwandorf ist gut. Sie umfasst neben den Bundesautobahnen A 6 (Goldene Bremm – Waidhaus) und A 93 (Dreieck Holledau – Hof) die Bundesstraßen B 15 (Leupoldsgrün – Raubling), B 16 (Roding – Schwangau), B 22 (Kitzingen – Cham) und B 85 (Berga - Passau). In der Großen Kreisstadt Schwandorf ist der nach Regensburg bedeutendste Knotenpunkt des Schienennetzes in der Oberpfalz vorhanden. Der internationale Flughafen Nürnberg „Albrecht Dürer“ liegt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 90 km mit dem Pkw bzw. einer Fahrzeit von etwa einer Stunde.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schwandorf lag im Oktober 2023 mit 2,8 % geringfügig unter dem Landesdurchschnitt Bayerns von 3,3 % und deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 5,7 %. Die Kaufkraft in der Stadt Schwandorf wird für 2023 mit 24.299 € je Einwohner angegeben, dies entspricht einem Kaufkraftindex von 93,9 (Deutschland = 100).

I.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich etwa 1,8 km südöstlich des Stadtzentrums von Schwandorf (Marktplatz) im Stadtteil Kronstetten. Der Schwandorfer Bahnhof liegt rd. 1,9 km nordwestlich.

Das mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude bebaute Eckgrundstück liegt auf der östlichen Seite der Straße „An der Schwefelquelle“ und auf der nördlichen Seite der Gartenstraße. Die Straße „An der Schwefelquelle“ dient im Wesentlichen zur Erschließung der Wohnbebauung des näheren Umfelds und des Weinbergs. Die Gartenstraße liegt in einer Tempo 30-Zone und dient ebenfalls im Wesentlichen zur Erschließung der Wohnbebauung des näheren

Umfelds. Sie sind entsprechend wenig befahren und das Bewertungsgrundstück weitgehend ruhig gelegen.

Die Bebauung der näheren Umgebung ist überwiegend durch 1- bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 1- bis 3-geschossige Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre geprägt. Hinter der Wohnbebauung westlich der Straße „An der Schwefelquelle“ und nördlich der ca. 100 m entfernten Föhrenstraße beginnt unmittelbar der Weinberg mit seinem großflächigen Waldbestand und verschiedenen Wanderwegen als Naherholungsgebiet. Das Erlebnisbad Schwandorf befindet sich ca. 200 m südlich.

In rund 100 m Entfernung vom Bewertungsgrundstück in südlicher Richtung befindet sich Haltestelle „Friedhof/Parkplatz“ der Buslinie 102/A (Bahnhof – Einkaufszentrum – Marktplatz – Kreuzberggring – Bahnhof). In rund 150 m Entfernung vom Bewertungsgrundstück in südlicher Richtung befindet sich die Haltestelle „Erlebnisbad/Oberpfalzhalle“ der Buslinien 105 (Schwandorf – Wackersdorf – Steinberg – Fischbach – Nittenau) und 106 (Schwandorf – Wackersdorf – Bodenwöhr – Nittenau). Das Bewertungsobjekt ist über den in ca. 1,9 km Entfernung gelegenen Bahnhof Schwandorf in nordwestlicher Richtung mit den Bahnstrecken Regensburg – Hof, Schwandorf – Nürnberg und Schwandorf – Cham – Furth im Wald verbunden. Das überregionale Verkehrsnetz ist über die ca. 2,2 km entfernte Anschlussstelle „Schwandorf-Mitte“ in südöstlicher Richtung an die Bundesautobahn A 93 (Dreieck Holledau – Hof) sowie über die etwa 2,2 km südöstlich entfernte Bundesstraße B 85 (Berga - Passau) gut erreichbar. Parkmöglichkeiten stehen in der Straße „An der Schwefelquelle“ eingeschränkt und in der Gartenstraße sowie im näheren Umfeld im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von rund 1,5 km Entfernung insbesondere mit Discountmärkten von Netto und Lidl sowie einem Rewe-Supermarkt und einem dm-Drogeriemarkt in ausreichender Zahl vorhanden. Geschäfte des längerfristigen Bedarfs sind insbesondere in der Schwandorfer Innenstadt gelegen und mit dem ca. 1,5 km entfernten Globus-SB-Warenhaus vorhanden (siehe Anhang 5 - Umgebungskarte).

I.3 Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsobjektes ist als gute Wohnlage zu bewerten. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in der Straße „An der Schwefelquelle“ und in der Gartenstraße sind das Grundstück und das zu bewertende Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude bezüglich der ausgeübten Wohnnutzung als ruhig gelegen zu beurteilen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu beurteilen. Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist ebenfalls als gut zu beurteilen. Die Nahversorgung ist gut.

2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Schwandorf
Grundbuch von Schwandorf
Grundbuchblatt 4926

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.	Flurstück Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
I	1754/23	An der Schwefelquelle 2; Gebäude- und Freifläche	1.125 m ²
Gesamt			1.125 m ²

Abteilung I – Eigentümer

XXX

YYY

in Erbengemeinschaft

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

Laufende Nummer	Betroffenes Grundstück lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
I	I	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Amberg, AZ: 2 K 44/23); eingetragen am 02.08.2023.

Anmerkung zu Abteilung II

Für die Wertermittlung ist die Eintragung wertneutral. Die Eintragung wird entsprechend nicht berücksichtigt.

Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Nicht berücksichtigt.

2.2 Planungsrechtliche Beurteilung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamts der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 21.09.2023 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Es liegt lediglich im Geltungsbereich des seit 31.08.1951 rechtskräftigen Baulinienplans Nr. 13 „Kruckental“ sowie des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 91 „Kruckental“. Die Beurteilung des Baurechts hat gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans) zu erfolgen. Der künftige Bebauungsplan Nr. 91 „Kruckental“ wird laut schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamts der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 21.09.2023 folgende wesentlichen Festsetzungen enthalten: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, maximal zwei Vollgeschosse, mit maximal fünf

Wohneinheiten, Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl I (GRZ1) 0,35, Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl 2 (GRZ2) 0,45. Das Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahr 2024 ist gemäß mündlicher Auskunft des Stadtplanungsamts der Großen Kreisstadt Schwandorf sehr wahrscheinlich.

Die anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Neubau eines Zweifamilien-Wohnhauses im Kruckental vom 27.01.1950 und über die Errichtung einer Garage vom November 1964, jeweils im Maßstab M 1:100, sowie anhand der Eindrücke vor Ort und des Lageplans näherungsweise ermittelte Grundfläche der Bestandsbebauung liegt bei ca. 268 m², bezogen auf die vorhandene Grundstücksgröße von 1.125 m² entspricht dies einer GRZ von gerundet 0,24. Die ermittelte Geschossfläche liegt bei gerundet 72 m², bezogen auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks von 1.125 m² entspricht dies einer GFZ von rd. 0,06 (siehe Anhang I – Flächenberechnung).

Soweit anhand der planungsrechtlichen Vorgaben und der vorhandenen Unterlagen sowie der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Umgebungsbebauung erkennbar, ist das Bewertungsgrundstück mit der Bestandsbebauung baurechtlich nicht vollständig ausgenutzt. Es besteht augenscheinlich eine nennenswerte Baureserve. Endgültig ist dies nur durch Bauantrag oder Bauvoranfrage zu klären, dies gehört nicht zum Aufgabenbereich des Sachverständigen.

Das Bewertungsgrundstück und die Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück sind nicht in der bayerischen Denkmalliste geführt. Das Bewertungsgrundstück liegt laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht im Einzugsbereich überschwemmungsgefährdeter Gebiete.

2.3 Bauordnung

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.

2.4 Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Lasten werden in Abteilung II des Grundbuches geführt. In Abteilung II des Grundbuches liegen keine derartigen Eintragungen vor.

2.5 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Schwandorf vom 07.09.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Gegebenheiten festgestellt werden, die Altlasten vermuten lassen. Für die Wertermittlung werden normale und ungestörte Bodenverhältnisse vorausgesetzt.

Sollte sich aufgrund ergänzender Bodenuntersuchungen ein hiervon abweichendes Bild ergeben, ist der in diesem Sachverständigengutachten ermittelte Verkehrswert (Marktwert) um den für die Dekontamination des Grundstücks erforderlichen Aufwand zu mindern.

2.6 Zuschnitt

Das zu bewertende Eckgrundstück ist unregelmäßig geschnitten. Es liegt östlich der Straße „An der Schwefelquelle“ und nördlich der Gartenstraße überwiegend auf dem Niveau des angrenzenden Geländes und etwas unterhalb des nördlichen Nachbargrundstücks. Das Grundstück ist vermessen und abgemarkt und leicht nach Süden abfallend. Das Grundstück ist entlang der Straße „An der Schwefelquelle“ ca. 33,0 m lang und entlang der Gartenstraße ca. 32,0 m lang. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 33,0 m. Die Grundstückstiefe variiert zwischen ca. 33,0 m und ca. 35,5 m (siehe Anhang 3 - Lageplan).

2.7 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird von westlicher Seite von der Straße „An der Schwefelquelle“, die im Bereich des Objektes asphaltiert ist und beidseitig über einen asphaltierten Gehweg verfügt, aus erschlossen. Die Gartenstraße ist ebenfalls asphaltiert und verfügt beidseitig über einen asphaltierten Gehweg. Parkmöglichkeiten stehen in der Straße „An der Schwefelquelle“ eingeschränkt und in der Gartenstraße sowie im näheren Umfeld im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Die Breite der Straße „An der Schwefelquelle“ und der Gartenstraße beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes jeweils ca. 8,00 m (inkl. der seitlichen Gehwege). Anschlüsse für alle Versorgungsmedien wie Gas, Wasser, Kanal, Telefon und Strom sind vorhanden.

2.8 Erschließungsbeiträge

Laut schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamts der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 21.09.2023 sind zur zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Bebauung keine Beiträge nach § 127 BauGB oder Kommunalabgabengesetz offen.

Gemäß Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Schwandorf vom 23.03.2023 fallen im Falle einer zusätzlichen Bebauung des Bewertungsgrundstücks noch Erschließungsbeiträge in Höhe von 12,64 €/m² Geschossfläche exkl. MwSt. für eine zusätzliche und noch nicht abgerechnete Geschossfläche für die Entwässerung an.

Gemäß Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung der Stadt Schwandorf vom 07.11.2023 fallen im Falle einer zusätzlichen Bebauung des Bewertungsgrundstücks noch Erschließungsbeiträge in Höhe von 4,19 €/m² Geschossfläche zzgl. MwSt. in der jeweils gesetzlichen Höhe für eine zusätzliche und noch nicht abgerechnete Geschossfläche für die Wasserversorgung an.

Da im Rahmen der Wertermittlung Kaufpreise von unbebauten Grundstücken herangezogen werden, deren künftige Bebauung zum Kaufzeitpunkt ebenfalls noch nicht abgerechnet war, erfolgt die Wertermittlung für den erschließungsbeitragsfreien Zustand. Gegebenenfalls noch anfallende Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB oder Kommunalabgabengesetz sind entsprechend nicht berücksichtigt.

3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Gebäudekonzeption

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem vollständig unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (KG, EG und ausgebautes Dachgeschoss) und einer nicht unterkellerten, erdgeschossigen Garage mit anschließendem nicht unterkellerten, erdgeschossigen Nebengebäude bebaut. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde das Einfamilienhaus im Jahr 1950 errichtet. Die Garage wurde im Jahr 1965 errichtet. Das Baujahr des Nebengebäudes ist nicht bekannt und wird entsprechend dem Baujahr der Garage mit 1965 unterstellt. Das Einfamilienhaus besitzt einen Eingang an der Nordfassade, der über den Grundstückszugang und die Grundstückszufahrt von Westen von der Straße „An der Schwefelquelle“ aus erschlossen wird. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über die Grundstückszufahrt von Westen von der Straße „An der Schwefelquelle“ aus. Die vertikale Erschließung des Zweifamilienhauses erfolgt über ein Treppenhaus in der nordöstlichen Gebäudeecke.

Das Einfamilienhaus verfügt im als Hochparterre ausgeführten Erdgeschoss über ein Wohn-/Esszimmer, ein Badezimmer und eine Küche, die alle über einen zentralen Flur vom Treppenhaus aus erschlossen werden. Im ausgebauten Dachgeschoss sind zwei Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Badezimmer untergebracht, die alle über einen zentralen Flur vom Treppenhaus aus erschlossen werden. Der Spitzboden wird über eine Holzeinschubtreppe vom Treppenhaus aus erschlossen und ist zu Lagerzwecke nutzbar. Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Heizungsraum und der ehemaligen Waschküche ein Abstellraum und der Hausanschlussraum, die alle über einen zentralen Flur erschlossen werden.

Die Garage verfügt über einen Kfz-Stellplatz mit üblichen Abmessungen. Im Nebengebäude sind ein Gartengeräteraum und ein Abstellraum untergebracht.

3.2 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses mit Garage und Nebengebäude liegt gemäß näherungsweise Berechnung anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses im Kruckental im Maßstab M 1:100 vom 27.01.1950 sowie anhand der Eindrücke vor Ort und des im Dachgeschoss vorgenommenen Aufmaßes näherungsweise bei gerundet 98 m² (siehe Anhang I - Flächenberechnung). Das Wohnflächenverhältnis (Wohnfläche / wertrelevante Geschossfläche) liegt mit rund 77,8 % im üblichen und nachvollziehbaren Bereich der Daten vergleichbarer Objekte.

Die Grundrisskonzeption des Einfamilienhauses ist insgesamt zweckmäßig, aber nicht mehr zeitgemäß angelegt. Die einzelnen Räume weisen je Nutzung eine baujahrestypische und nur teilweise ausreichend dimensionierte Größe auf. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Wohnflächen sind gut. Die vertikale Erschließung ist nicht barrierefrei. Die lichte Höhe im Kellergeschoss ist unter 2,0 m. Die Ausstattungsqualität des Einfamilienhauses mit Garage und Nebengebäude ist baujahrestypisch und überwiegend nicht mehr zeitgemäß. Insgesamt ist der Wohn- und Nutzwert als einfach zu beurteilen.

3.3 Baubeschreibung

Konstruktion	Massivbauweise.
Fassade	Putzfassade mit Anstrich und gefliestem Sockel sowie mit Holzverkleidung der Giebelwände im Dachgeschoss.
Dach	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Biberschwanziégeleindeckung.
Decken	Decke über KG als Massivdecke aus Stahlbeton, Decke über EG als mit Holz verkleidete Holzbalkendecke.
Wände	Innen- und Außenwände aus Mauerwerk.
Treppen	Zugangstreppe zum Hauseingang als Massivtreppe aus Kunststeinstufen mit einseitigem Metallgeländer, Holztreppe mit Holzgeländer vom EG zum DG. Holzeinschubtreppe vom DG zum Spitzboden. Massivtreppe aus gestrichenem Stahlbeton vom EG zum KG.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und überwiegend mit manuell betriebenen Kunststoffrollläden. Dachluke aus Stahl mit Drahtverglasung. Fenster im KG als vergitterte Holzfenster mit Einfachverglasung und als Glasbausteine mit Stahlrahmen.
Türen	Hauseingangstür als Metalltür mit Bleiisolierglasausschnitt in Metallzarge, Innentüren als Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt, in Holzzargen, Zugangstür zum KG als Holztür in Holzrahmen, Kellertüren als Stahltüren in Stahlzargen und Holztüren in Holzzargen.
Bodenbeläge	PVC-, Kunststein- und Keramikbodenbeläge in den Wohnräumen. Betonboden im KG.
Heizung	Zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung über Gas-Heizkessel (Baujahr 1991) mit Warmwasserspeicher mit 200 L Fassungsvermögen. Beheizung der Wohnräume über übliche Flachheizkörper. Zuständiger Bezirksschornsteinfeger: Kaminkehrermeister Thomas Stöckl (Anschrift: Kaiser-Wilhelm-Ring 26, 92224 Amberg; Telefon: 09621/913863 bzw. 0162/9073487).
Sanitärinstallationen	Badezimmer im EG mit Stand-WC mit Druckspülung sowie mit Handwaschbecken und Duschkabine, jeweils mit Einhebelmischbatterie. Wände raumhoch gefliest.

Badezimmer im DG mit Stand-WC mit unterem Aufputzspülkasten sowie mit Handwaschbecken und Badewanne, jeweils mit Einhebelmischbatterie. Wände raumhoch gefliest.

Ehemalige Waschküche im KG mit Waschmaschinenanschluss.

Elektroinstallationen

Zweckmäßige, aber nicht mehr zeitgemäße Elektroinstallation mit Stromversorgung über übliche Wand- und Deckenauslässe, Elektroleitungen im KG auf Putz.

Sonstiges

Garage in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Putzfassade mit Anstrich und gefliestem Sockel, Betonboden, Pultdach in Holzkonstruktion mit Wellfaserzementplatteneindeckung, manuell betriebem Aluminium-Sektionaltor sowie mit einem Holzfenster mit Einfachverglasung.

Nebengebäude in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Putzfassade mit Anstrich und teilweise mit gefliestem Sockel, Betonboden, Pultdach in Holzkonstruktion mit Wellfaserzementplatteneindeckung, Holzfenster mit Einfachverglasung, Stahltüren in Stahlzargen, Glasbausteinen und Freisitz mit Betonbodenplatte und Stahlstütze.

3.4 Außenanlagen

Die Grundstückszufahrt und der Grundstückszugang sind asphaltiert. Der Vorplatz vor dem Hauseingang ist mit Betonsteinen befestigt. Die übrigen Wege sind ebenfalls mit Betonsteinen befestigt. Der Garten ist mit Rasen, Beeten, Büschen und Sträuchern angelegt. Das Bewertungsgrundstück ist straßenseitig mit einem Holzlattenzaun mit Metallpfosten auf einem Betonsockel eingefriedet und mit einem zweiflügeligen Metalltor zwischen Stahlbetonpfosten abgeschlossen. Zu den Nachbargrundstücken ist das Bewertungsgrundstück mit einem Maschendrahtzaun mit Metallpfosten eingefriedet. Der Höhenniveauunterschied zum nördlichen Nachbargrundstück ist mit einer Stützmauer aus Stahlbeton eingeebnet.

3.5 Energieausweis

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer bzw. Vermieter/Verpächter dem Käufer/Mieter einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon unverzüglich zu übergeben. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 16 Abs. 5 EnEV 2014).

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Für die Erstellung des Gutachtens wurde ein Energieausweis nicht vorgelegt. Inwieweit ein Energieausweis für das Gebäude vorhanden ist, ist nicht bekannt.

3.6 Gebäudezustand

Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude befindet sich in einem insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten und unterdurchschnittlich instand gehaltenen Zustand. Bei der Ortsbesichtigung war ein deutlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau sowie Bauschäden und Baumängel erkennbar. Das Einfamilienhaus entspricht zudem nicht den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz.

Neben den durch den täglichen Gebrauch entstandenen generellen Abnutzungserscheinungen (z.B. Schönheitsreparaturen), die im Rahmen der üblichen Instandhaltung zu beseitigen sind, waren bei der Ortsbesichtigung insbesondere folgende vorhandene Schäden / Mängel / Überalterungen und erforderliche Arbeiten erkennbar:

- Die Konzeption und Grundrissgestaltung des Einfamilienhauses sind nicht mehr zeitgemäß und zu überarbeiten.
- Überarbeitungsbedürftige Fassade.
- Wärmedämmung der obersten Geschossdecke bzw. der Dachhaut.
- Erneuerungsbedürftige Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen.
- Erneuerungsbedürftiger Heizkessel.
- Erneuerungsbedürftige Fenster.
- Erneuerungsbedürftige Bodenbeläge und Wandbekleidungen.
- Erneuerungsbedürftige Innentüren einschließlich der Türzargen.
- Beseitigung des Schimmelbefalls im EG und DG.
- Behebung der Versottung des Kamins.
- Beseitigung der massiven Feuchteschäden und Putzschäden im KG.
- Erneuerungsbedürftige Einfriedungen.
- Erneuerungs- und entsorgungsbedürftiges Dach der Garage einschließlich Beseitigung der Feuchteschäden in der Garage.
- Erneuerungs- und entsorgungsbedürftiges Dach des Nebengebäudes einschließlich Beseitigung der Feuchteschäden im Nebengebäude.
- Erneuerungsbedürftige Asphaltdecke der Grundstückszufahrt und des Grundstückszugangs.
- Ungepflegte Außenanlagen.

Der für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus sowie für eine Umgestaltung der aktuellen Grundrisskonzeption erforderliche Aufwand steht aufgrund der insgesamt überalterten Bausubstanz und der augenscheinlich vorhandenen nennenswerten Baureserve in keinem Verhältnis zu dem dabei erzielbaren wirtschaftlichen Nutzen. Für die Wertmittlung ist davon auszugehen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude abreißen und durch eine Neubebauung ersetzen wird. Das Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude ist daher als Abbruchobjekt zu beurteilen.

4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) nach ImmoWertV 2021

Nach § 6 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) bebauter und unbebauter Grundstücke grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den zuvor genannten Wertermittlungsverfahren sind nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 2021 und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die jeweiligen Wertermittlungsverfahren grundsätzlich in die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts und in die Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Gemäß § 7 ImmoWertV 2021 erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen, und im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach den zuvor genannten Ansätzen nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer

Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere des Umfangs und der Qualität der zur Verfügung stehenden Markt- und Objektdaten, orientieren.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem abbruchreifen Einfamilienhaus mit abbruchreifer Garage und abbruchreifen Nebengebäude bebaut. Das auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude ist unterdurchschnittlich instandgehalten. Die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäude weisen einen erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau infolge einer nicht mehr zeitgemäßen Konzeption und eines nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandards sowie aufgrund vorhandener Bauschäden und Baumängel auf. Zudem ist auf dem Bewertungsgrundstück augenscheinlich eine nennenswerte Baureserve vorhanden.

Vergleichbare Objekte werden auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als Abbruch- bzw. Liquidationsobjekte (Bodenwert des unbebauten Grundstücks abzüglich Abbruch- und Freilegungskosten) betrachtet und somit als unbebaute Grundstücke üblicherweise nach dem Vergleichswert gehandelt.

Die Wertermittlung erfolgt anhand von Vergleichspreisen für unbebaute Grundstücke im Ortsteil Kronstetten der Stadt Schwandorf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf. Der für den Abbruch und die Entsorgung der Bestandsgebäude erforderliche Aufwand wird nach Erfahrungssätzen angesetzt.

5 BODENWERTERMITTLUNG

5.1 Systematische Darstellung

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 vorbehaltlich des § 40 Abs. 5 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist ein insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise, die hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse und des jeweiligen Grundstückszustands hinreichend übereinstimmen, ermittelter durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke. Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 2021) oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustands, der Art und des Maßes der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung, der tatsächlichen Nutzung, des beitragsrechtlichen Zustands, der Lagermerkmale, der Ertragsverhältnisse, der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts, der Bodenbeschaffenheit, bei bebauten Grundstücken zusätzlich die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung, die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 2021), durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind nach § 16 Abs. 2 ImmoWertV 2021 der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere das Maß der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021, die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung, die Grundstücksgröße, die Grundstückstiefe und die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl gehören. Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand. Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf den sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht; dies gilt nicht, wenn nach § 142 Abs. 4 BauGB ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 deduktiv oder in

anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 1 oder § 166 Abs. 3 Satz 4 BauGB sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Abs. 2 BauGB zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43 ImmoWertV 2021.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt gemäß § 41 ImmoWertV 2021 eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann gemäß § 42 ImmoWertV 2021 in Anwendung des § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Abs. 2 ImmoWertV 2021 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen als Liquidationsobjekte zu beurteilen. Der Bodenwert laut § 40 ImmoWertV 2021 ist somit um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist gemäß § 43 ImmoWertV 2021 bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist. Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

5.2 Liquidationswertermittlung des Grundstücks

5.2.1 Grundstücksgröße

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug misst das mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude bebaute Bewertungsgrundstück 1.125 m².

5.2.2 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf

Der Bodenrichtwert ist der auf Grund der Kaufpreissammlung zu einem bestimmten Stichtag ermittelte durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks (€/m²) mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung, sondern stellen Orientierungswerte dar. Sie sind nicht gleich zu setzen mit den Verkehrswerten einzelner Objekte.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw. bewirken Abweichungen des Marktwertes vom Bodenrichtwert und erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.2.3 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf hat für die Bodenrichtwertzone 19015 „Kronstetten“, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, zum 01.01.2022 für baureife Wohnbauflächen einen Bodenrichtwert in Höhe von 175 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt.

Eine wertrelevante Geschossflächenzahl bzw. ein durchschnittlich nach Einschätzung des Gutachterausschusses innerhalb der Bodenrichtwertzone realisierbares Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgelegt. Die Geschoszahl wird mit zwei Vollgeschossen und die Größe des Richtwertgrundstücks wird mit 900 m² angegeben.

5.2.4 Vergleichspreise

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf lagen für den Ortsteil Kronstetten in der Nähe des Bewertungsobjektes vier Vergleichskauffälle von unbebauten Grundstücken vor, die für einen Geschosswohnungsbau oder für eine individuelle Wohnbebauung nutzbar sind. Die nachfolgend aufgeführten Kauffälle wurden innerhalb des Zeitraums Oktober 2021 bis August 2023 realisiert

Nr.	Verkaufszeitpunkt	Gemarkung	Straße	Wohnlage	Grundstücksgröße in m ²	Preisbestimmende Nutzungsart	Kaufpreis in €/m ²
1	10/2021	Schwandorf	Kronstettener Straße	gut	911	Geschosswohnungsbau	362
2	04/2022	Schwandorf	Geranienweg	gut	1.425	Geschosswohnungsbau	358
3	04/2022	Schwandorf	Gartenstraße	gut	517	Individueller Wohnungsbau	309
4	08/2023	Schwandorf	Kiefernstraße	gut	850	Geschosswohnungsbau	300

Das arithmetische Mittel der bekannten Kaufpreise liegt bei 332 €/m² Grundstücksfläche, die Untergrenze liegt bei 300 €/m² und die Obergrenze bei 362 €/m² Grundstücksfläche. Der Medi-

an (mittlerer Wert der Zahlenreihe) beträgt 334 €/m² Grundstücksfläche. Die Standardabweichung wurde mit ± 32 €/m² Grundstücksfläche berechnet. Die Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts beträgt bei vier Vergleichsobjekten ± 16 €/m² Grundstücksfläche. Das aus den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte berechnete arithmetische Mittel, der Median, die Standardabweichung sowie der mittlere Fehler des arithmetischen Mittels werden im Rahmen der Bewertung nur nachrichtlich wiedergegeben.

5.2.5 Bodenwertansatz

Die Bodenwertermittlung erfolgt durch unmittelbaren Preisvergleich aufgrund des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf zum Wertermittlungstichtag beobachteten Kauffälle von unbebauten Grundstücken im Ortsteil Kronstetten in der Nähe des Bewertungsobjektes, die für einen Geschosswohnungsbau oder für eine individuelle Wohnbebauung nutzbar sind.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks und der guten Wohnlage des Bewertungsgrundstücks im Ortsteil Kronstetten der Stadt Schwandorf sowie aller weiteren zum Wertermittlungstichtag wertbildenden Merkmale ist auf Basis des gerundeten durchschnittlichen Kaufpreises der in den vergangenen zwei Jahren erfolgten Kauffällen von unbebauten Grundstücken im Ortsteil Kronstetten für den Geschosswohnungsbau und für die individuelle Wohnbebauung ein Bodenwertansatz in Höhe von 330 €/m² erschließungsbeitragsfrei angemessen.

5.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Wertminderung für Abbruch- und Entsorgungskosten

Für den Abbruch des Einfamilienhauses sowie für die Entsorgung der Baustoffe wird nach Erfahrungswerten ein pauschaler Wertansatz von 175 €/m² Brutto-Grundfläche gewählt. Der Abbruch der Garage und des Nebengebäudes sowie die Entsorgung der Baustoffe wird ebenfalls mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von 175 €/m² Brutto-Grundfläche geschätzt.

Die anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Neubau eines Zweifamilien-Wohnhauses im Kruckental vom 27.01.1950 und über die Errichtung einer Garage vom November 1964, jeweils im Maßstab M 1:100, sowie anhand der Eindrücke vor Ort und des Lageplans näherungsweise ermittelte Brutto-Grundfläche des Einfamilienhauses beträgt ca. 216 m². Die Brutto-Grundfläche der Garage beträgt ca. 24 m² und die Brutto-Grundfläche des Nebengebäudes beträgt ca. 27 m² (siehe Anhang I - Flächenberechnung). Die geschätzten Abbruch- und Entsorgungskosten liegen somit insgesamt bei ca. 46.725 €.

5.2.7 Liquidationswert

Der Liquidationswert des Grundstücks mit des Flurstücks Nr. 1754/23 der Gemarkung Schwandorf bemisst sich nach dem um die Abbruch- und Entsorgungskosten reduzierten Bodenwert des unbebauten Grundstücks wie folgt:

Nr.	Flurstück(e)	Nutzung	Größe	€/m ²	WGFZ	Wert
I	1754/23	Wohnen	1.125 m ²	330 €/m ²	k.A.	371.250 €
			1.125 m ²	ø330 €/m ²		371.250 €
Vorläufiger Bodenwert für den Verkehrswert (Marktwert)						371.250 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						
Abbruch- und Entsorgungskosten						
	Abbruch- und Entsorgungskosten Einfamilienhaus		216 m ² BGF	x ca. 175 €/m ² BGF	=	-37.800 €
	Abbruch- und Entsorgungskosten Garage		24 m ² BGF	x ca. 175 €/m ² BGF	=	-4.200 €
	Abbruch- und Entsorgungskosten Nebengebäude		27 m ² BGF	x ca. 175 €/m ² BGF	=	-4.725 €
						<u>-46.725 €</u>
Bodenwert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet				371.250 €	./.	46.725 € = 324.525 €
Rundung						475 €
Bodenwert für den Verkehrswert (Marktwert)				324.525 €	+	475 € = 325.000 €
der Bodenwert entspricht						
pro m ² Grundstücksfläche						289 €

6 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

6.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§ 194 BauGB)

6.2 Verkehrswert (Marktwert)

Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes werden vergleichbare Objekte als Abbruch- bzw. Liquidationswertobjekte (Bodenwert des unbebauten Grundstücks abzüglich Abbruch- und Freilegungskosten) betrachtet und somit als unbebaute Grundstücke üblicherweise nach dem Vergleichswert bzw. Bodenwert gehandelt. Der Verkehrswert (Marktwert) wird entsprechend aus dem Liquidationswert von 324.525 € zuzüglich 475 € Rundung abgeleitet. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht notwendig, die wertbildenden Parameter wurden im Rahmen der Wertermittlung ausreichend erfasst.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude bebauten Grundstücks An der Schwefelquelle 2, 92421 Schwandorf, zum 04.10.2023 bemessen mit:

325.000 €

(in Worten: Dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro)

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht 289 €/m² Grundstücksfläche und liegt somit im üblichen Bereich vergleichbarer Objekte.

Amberg, den 26.01.2024

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.
HypZert F/M

ANHANG I: FLÄCHENBERECHNUNG

Die Brutto-Grundfläche (BGF), die Grundfläche (GR) und die Geschossfläche (GF) des zu bewertenden Einfamilienhauses mit Garage und Nebengebäude wurden anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Neubau eines Zweifamilien-Wohnhauses im Kruckental vom 27.01.1950 und über die Errichtung einer Garage vom November 1964, jeweils im Maßstab M 1:100, sowie anhand der Eindrücke vor Ort und des Lageplans näherungsweise ermittelt.

Brutto-Grundfläche (BGF) Einfamilienhaus

Kellergeschoss	9,00 m x 8,00 m	=	72,0 m ²
Erdgeschoss	9,00 m x 8,00 m	=	72,0 m ²
Dachgeschoss	9,00 m x 8,00 m	=	<u>72,0 m²</u>
			216,0 m ²
		rd.	<u>216 m²</u>

Brutto-Grundfläche (BGF) Garage

Erdgeschoss	4,00 m x 6,00 m	=	<u>24,0 m²</u>
			24,0 m ²
		rd.	<u>24 m²</u>

Brutto-Grundfläche (BGF) Nebengebäude

Erdgeschoss	ca. 5,00 m x ca. 3,50 m + ca. 2,00 m x ca. 4,50 m	=	<u>26,5 m²</u>
			26,5 m ²
		rd.	<u>27 m²</u>

Grundfläche (GR)

Erdgeschoss Einfamilienhaus	9,00 m x 8,00 m (wie BGF)	=	72,0 m ²
Erdgeschoss Garage	4,00 m x 6,00 m (wie BGF)	=	24,0 m ²
Erdgeschoss Nebengebäude	ca. 5,00 m x ca. 3,50 m + ca. 2,00 m x ca. 4,50 m (wie BGF)	=	26,5 m ²
Befestigte Oberflächen	4,00 m x ½ (ca. 12,00 m + ca. 13,00 m) + ca. 9,50 m x ca. 10,00 m	=	<u>145,0 m²</u>
			267,5 m ²
		rd.	<u>268 m²</u>

Grundflächenzahl (GRZ)

	268 m ² / 1.125 m ²	=	0,24
		rd.	<u>0,24</u>

Geschossfläche (GF)

Erdgeschoss Einfamilienhaus	9,00 m x 8,00 m	=	<u>72,0 m²</u>
			72,0 m ²
		rd.	<u>72 m²</u>

Geschossflächenzahl (GFZ)

	72 m ² / 1.125 m ²	=	0,06
		rd.	<u>0,06</u>

Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

Gemäß § 16 Abs. 5 ImmoWertV 2021 sind neben den Geschossflächen in den Vollgeschossen auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen, sofern als Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks das Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche angegeben ist und hierbei nach § 5 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV2021 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend ist. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV2021 mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Erdgeschoss Einfamilienhaus	9,00 m x 8,00 m (wie BGF)	=	72,0 m ²
Dachgeschoss Einfamilienhaus	9,00 m x 8,00 m x 75 %	=	<u>54,0 m²</u>
			126,0 m ²
		rd.	<u>126 m²</u>

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

	126 m ² / 1.125 m ²	=	0,11
		rd.	<u>0,11</u>

Wohnfläche

Die Wohnfläche (WF) des zu bewertenden Einfamilienhauses mit Garage und Nebengebäude wurde anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Neubau eines Zweifamilien-Wohnhauses im Kruckental im Maßstab M 1:100 vom 27.01.1950 sowie anhand der Eindrücke vor Ort und des im Dachgeschoss vorgenommenen Aufmaßes näherungsweise ermittelt. Im Erdgeschoss wurde ein Putzabzug von 3 % angesetzt. Im Dachgeschoss wurde aufgrund des vorgenommenen Aufmaßes auf einen Putzabzug verzichtet. Die im Dachgeschoss vorhandenen Raumhöhen wurden beachtet, indem Flächen im Dachgeschoss mit einer lichten Höhe kleiner 1,0 m zu 0 %, Flächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0 m und 2,0 m zu 25 % und Flächen mit einer lichten Höhe größer 2,0 m zu 100 % angesetzt wurden. Der Grundriss des Erdgeschosses des Einfamilienhauses weicht von der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Situation aufgrund der fehlenden Trennwand zwischen Wohnzimmer und Schlafzimmer geringfügig ab.

EG

Treppenhaus	2,00 m x 1,47 m	=	2,94 m ²
Flur	ca. 2,50 m x ca. 1,30 m	=	3,25 m ²
Badezimmer	1,95 m x ca. 2,30 m ./.. ca. 0,35 m x ca. 0,35 m	=	4,36 m ²
Küche	3,80 m x 3,72 m ./.. ca. 0,67 m x ca. 1,42 m	=	13,18 m ²
Wohn-/Esszimmer	3,62 m x 3,40 m ./.. ca. 0,40 m x ca. 0,35 m + 4,50 m x 3,40 m + 0,12 m x ca. 2,40 m	=	<u>27,76 m²</u>
			51,49 m ²
Putzabzug	51,49 m ² x 3 % 51,49 m ² ./.. 1,54 m ²	=	./.. <u>1,54 m²</u> 49,95 m ²

OG

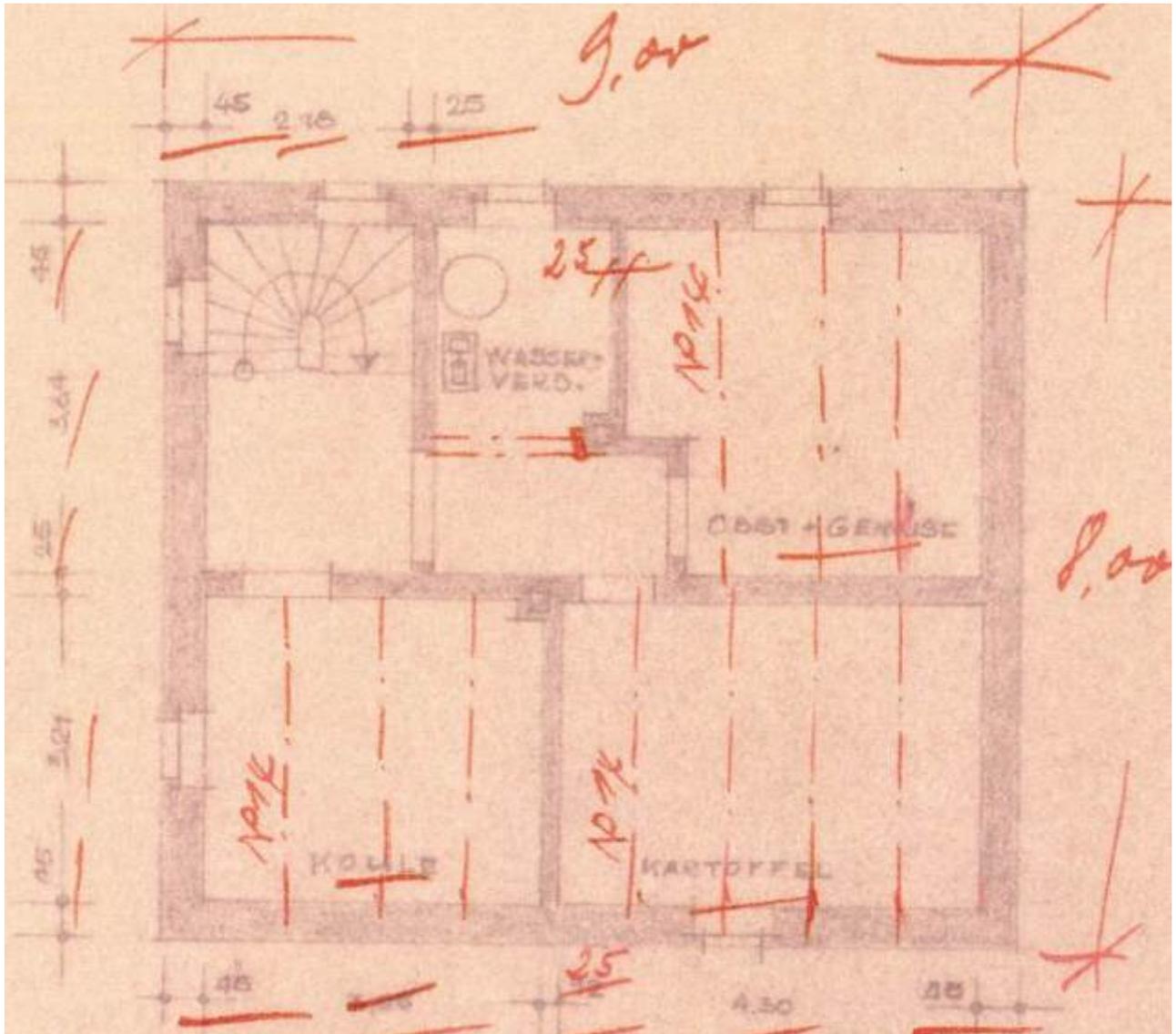
Treppenhaus	2,14 m x 1,50 m	=	3,21 m ²
Flur	3,05 m x 1,22 m	=	3,72 m ²
Badezimmer	1,64 m x 2,44 m ./.. 1,64 m x 0,87 m x 50 % ./.. ca. 0,37 m x ca. 0,51 m	=	3,10 m ²
Schlafzimmer	3,86 m x 3,88 m ./.. 0,95 m x 1,36 m ./.. 3,88 m x 0,87 m x 50 %	=	12,00 m ²
Kinderzimmer	4,18 m x 3,50 m ./.. 4,18 m x 0,75 m x 50 %	=	13,06 m ²
Schlafzimmer	4,11 m x 3,50 m ./.. 4,11 m x 0,75 m x 50 % ./.. ca. 0,35 m x ca. 0,35 m	=	<u>12,72 m²</u> 47,81 m ²
Gesamt	49,95 m ² + 47,81 m ²	=	97,76 m ²
		rd.	<u>98 m²</u>

Wohnflächenverhältnis (Wohnfläche / wertrelevante Geschossfläche)

$$98 \text{ m}^2 / 126 \text{ m}^2 = \underline{\underline{77,8 \%}}$$

ANHANG 2: GRUNDRISS (UNMAßSTÄBLICH)

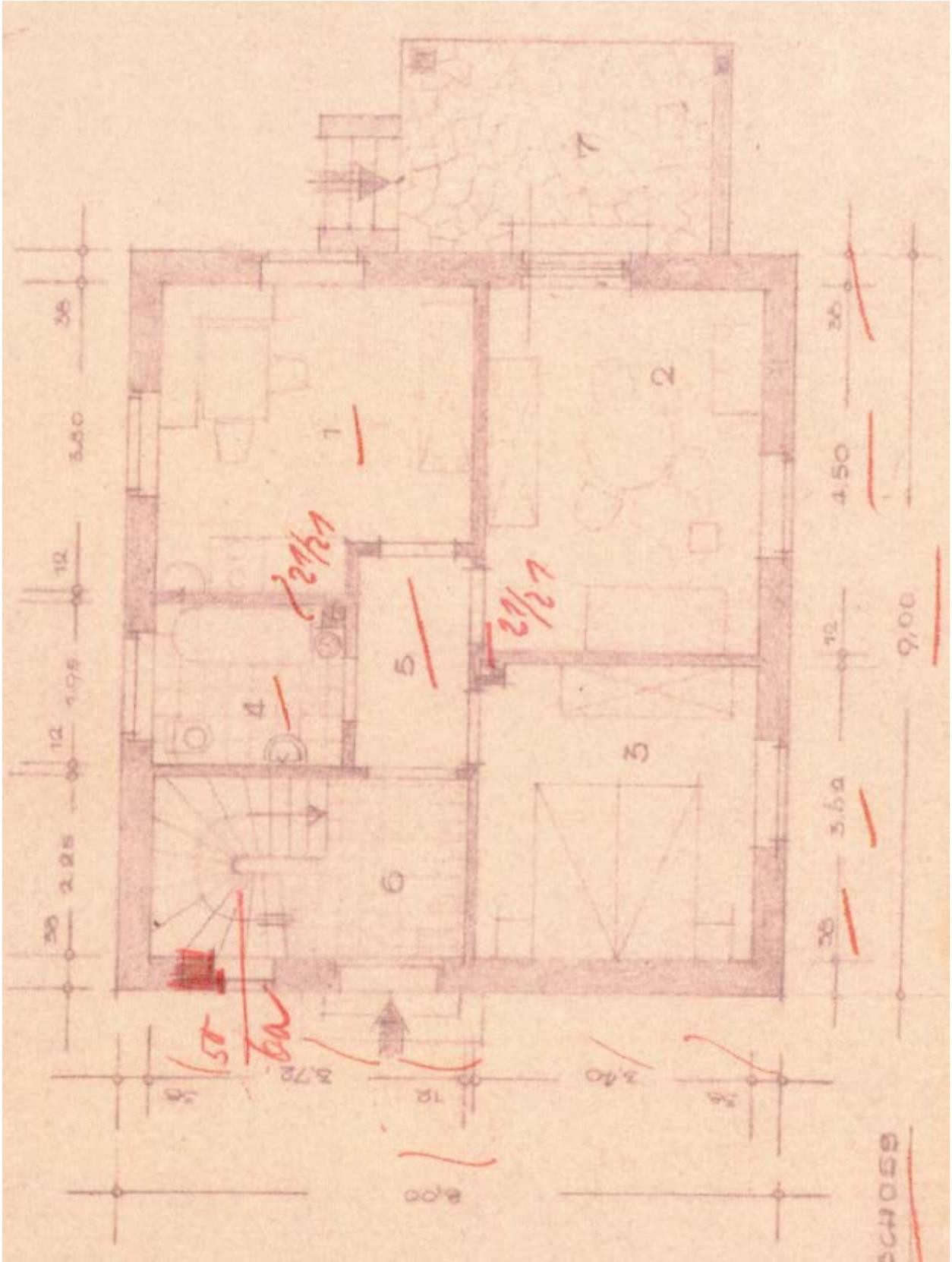
Der Grundriss des Erdgeschosses des Einfamilienhauses weicht von der bei der Ortsbesichtigung ange-
troffenen Situation aufgrund der fehlenden Trennwand zwischen Wohnzimmer und Schlafzimmer geringfü-
gig ab.



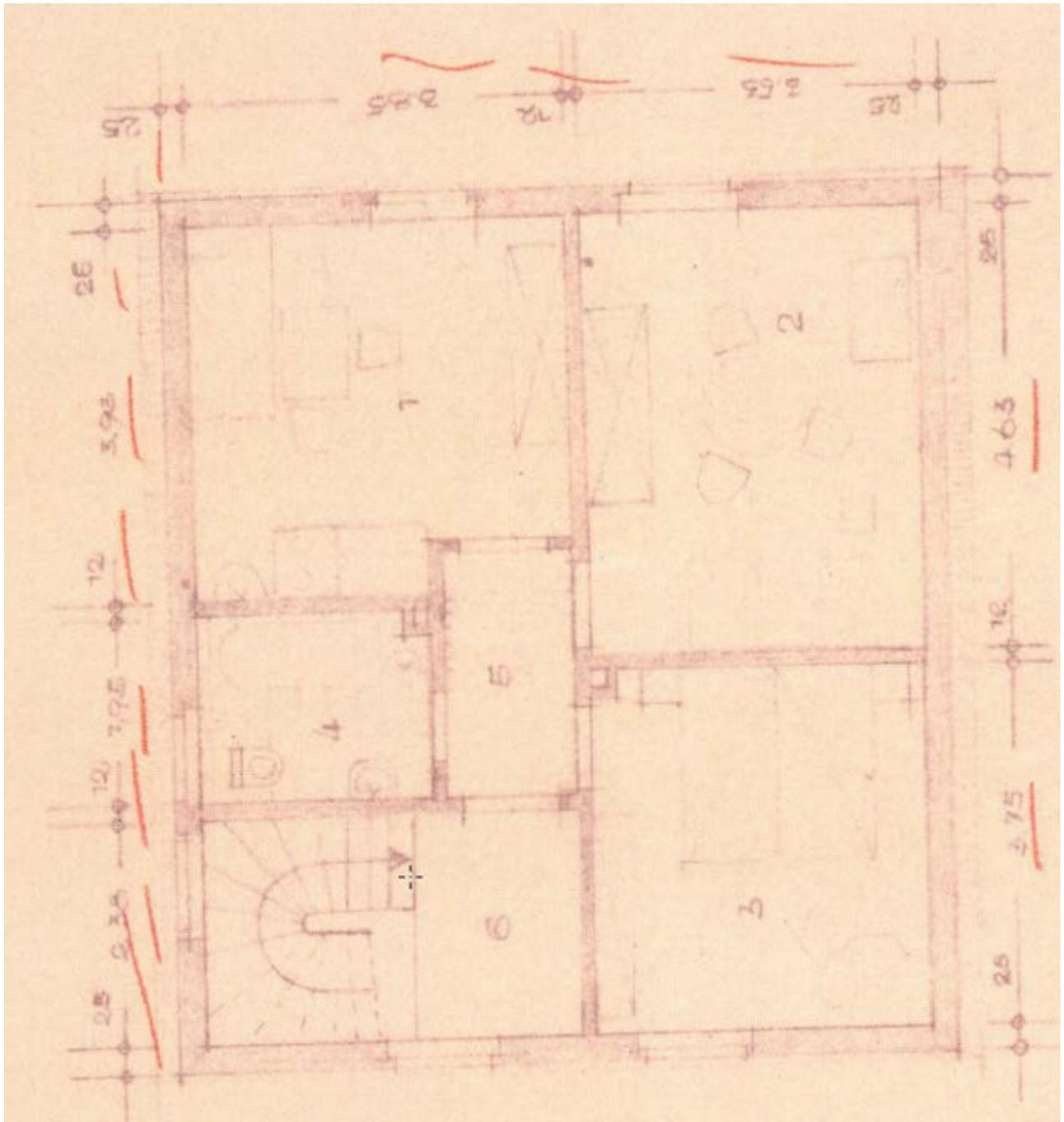
Kellergeschoss



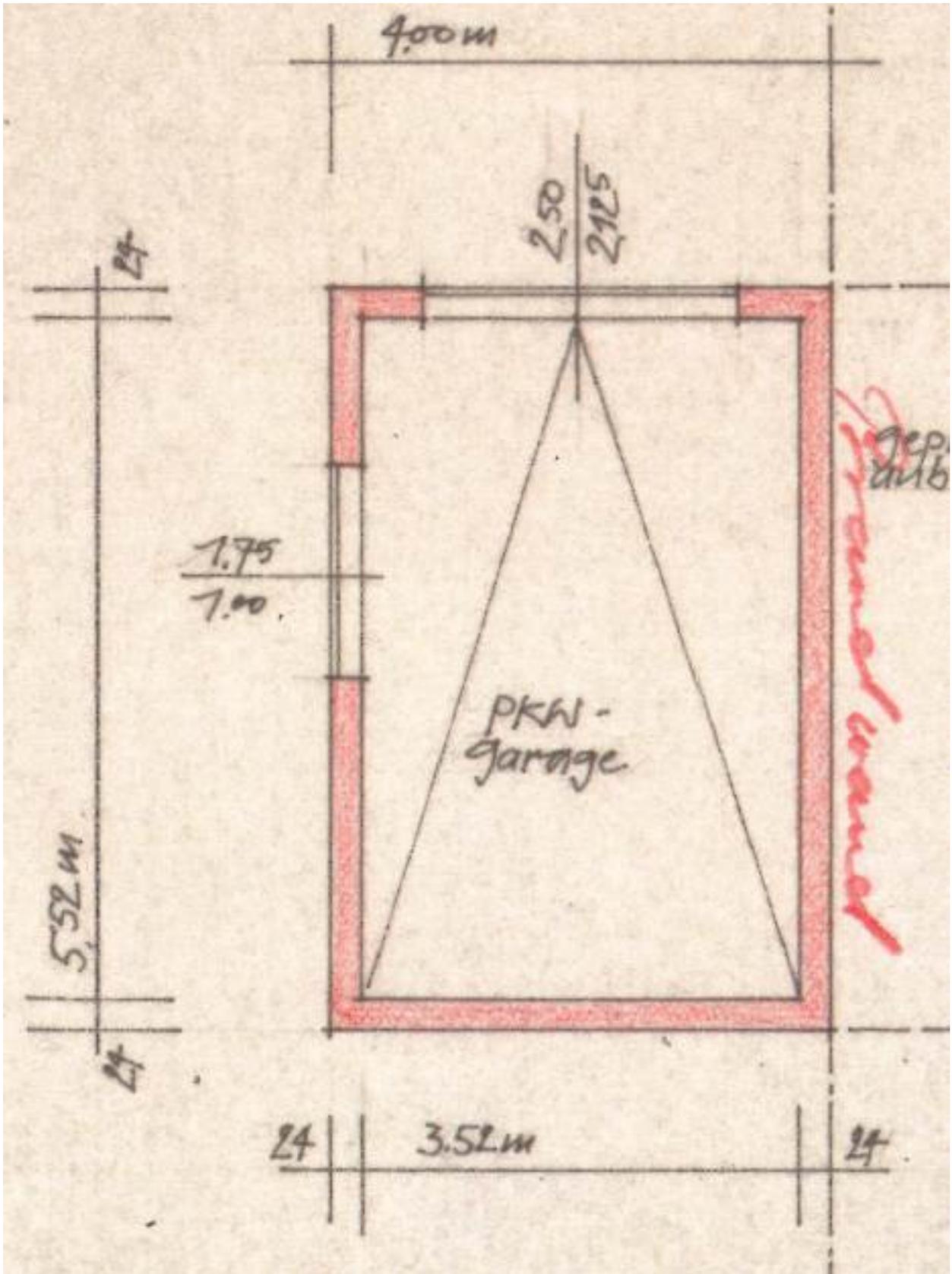
Von der IHK Regensburg für Oberpfalz /
Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Erdgeschoss

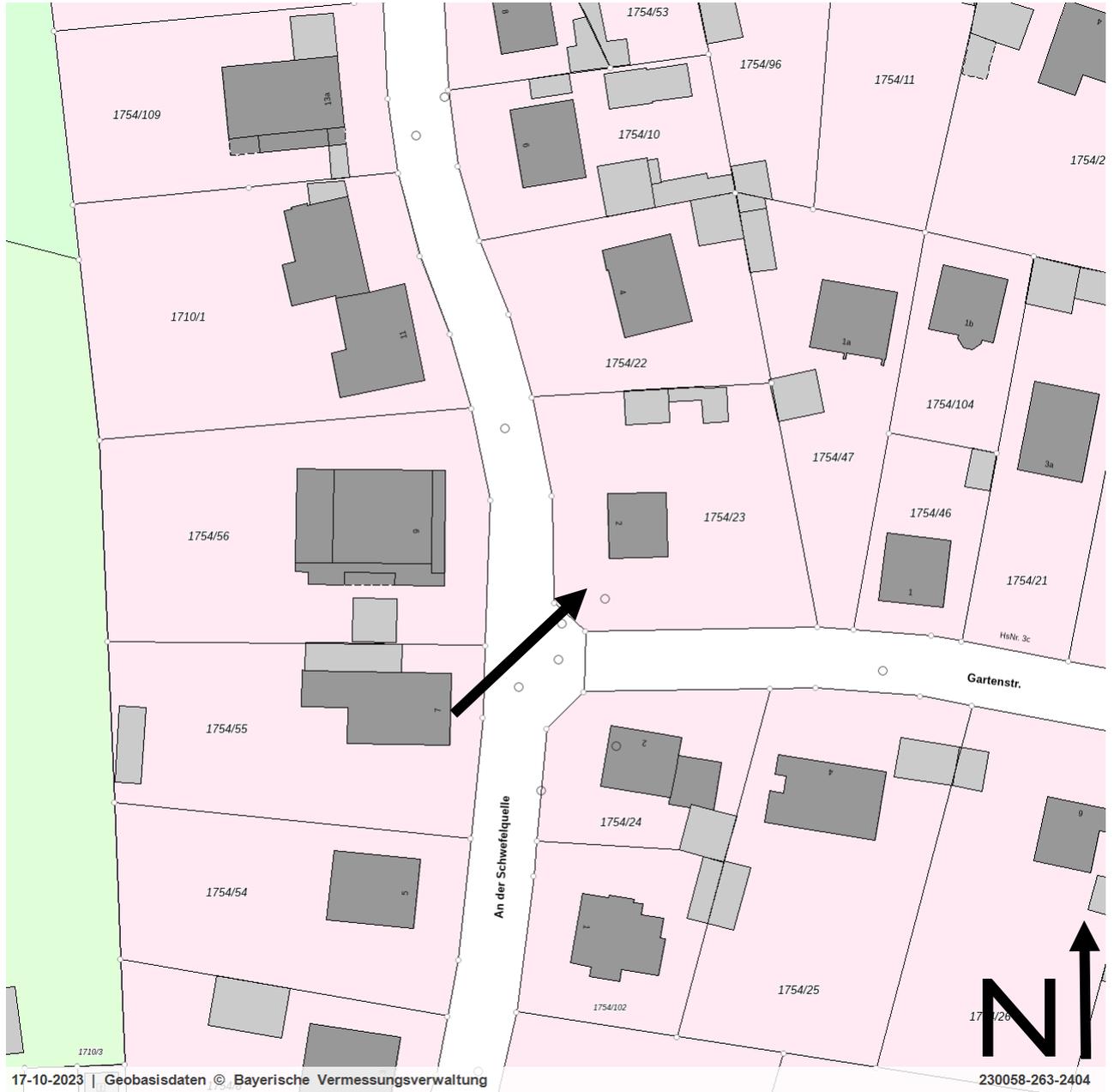


Dachgeschoss



Grundriss Garage

ANHANG 3: LAGEPLAN



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

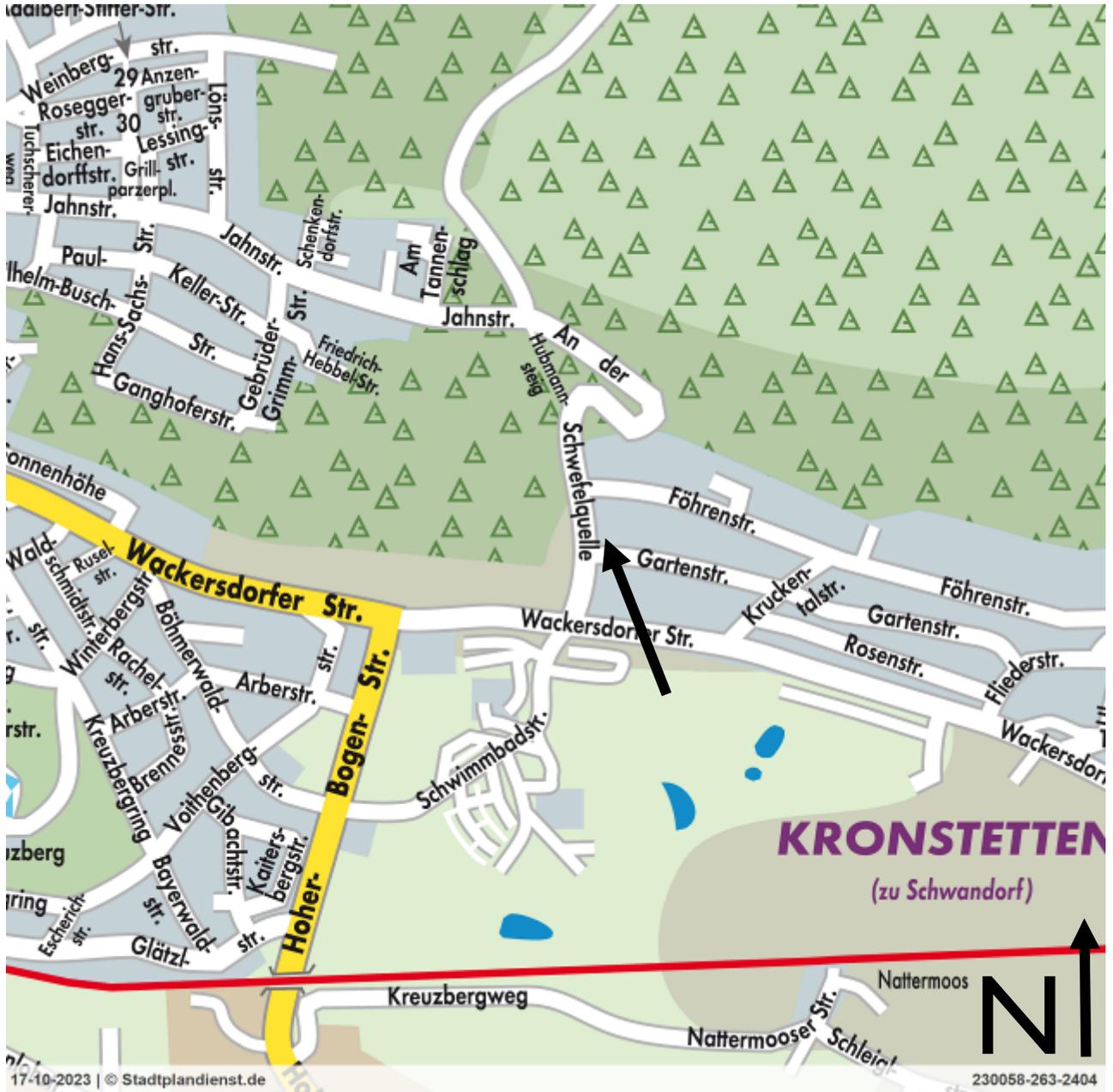
ANHANG 4: LUFTBILD



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

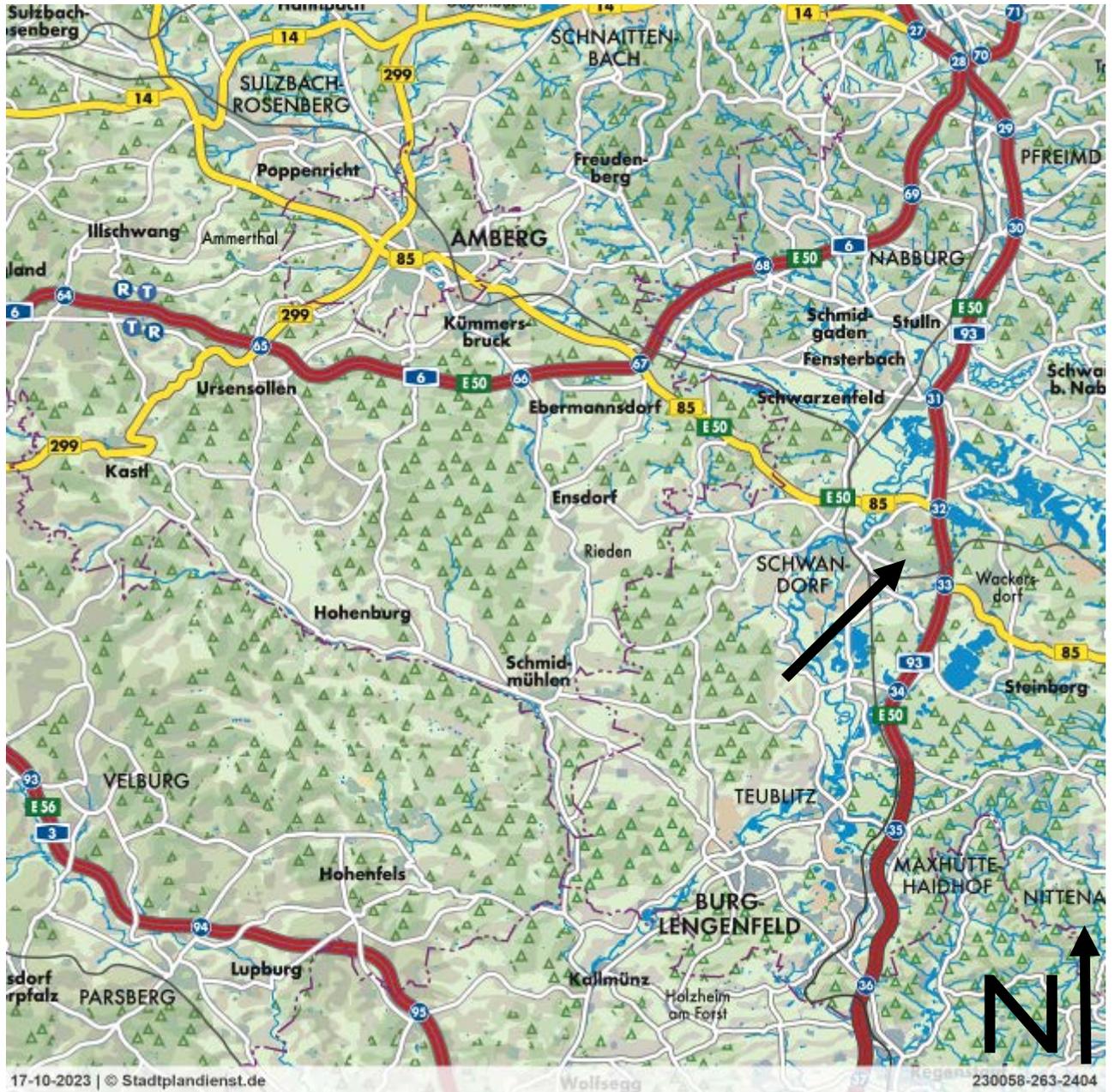


ANHANG 5: UMGEBUNGSKARTE



Quelle: www.webmaps.de

ANHANG 6: ÜBERSICHTSKARTE



Quelle: www.webmaps.de

ANHANG 7: FOTOS



Bewertungsobjekt, Blick aus nordwestlicher Richtung



Einfamilienhaus, Blick aus nordwestlicher Richtung



Einfamilienhaus, Blick aus südwestlicher Richtung



Einfamilienhaus, Blick aus südöstlicher Richtung



Einfamilienhaus, Blick aus nordöstlicher Richtung



Hauseingang



Treppenhaus (EG)



Flur (EG)



Flur (EG)



Badezimmer (EG)



Küche (EG)



Küche (EG)



Wohnzimmer (EG)



Wohn-/Esszimmer (EG)



Wohn-/Esszimmer (EG)



Esszimmer (EG)



Treppenhaus (DG)



Treppenhaus (DG)



Eingang (DG)



Flur (DG)



Flur (DG)



Schlafzimmer (DG)



Kinderzimmer (DG)



Badezimmer (DG)



Schlafzimmer (DG)



Schlafzimmer (DG)



Spitzboden



Treppenhaus (KG)



Exemplarische Putz-/Feuchteschäden an den Kellerwänden



Exemplarische Putz-/Feuchteschäden an den Kellerwänden



Exemplarische Putz-/Feuchteschäden an den Kellerwänden



Flur (KG)



Flur (KG)



Exemplarische Feuchteschäden an den Kellerwänden



Hausanschlussraum (KG)



Exemplarische Feuchteschäden an den Kellerwänden



Abstellraum (KG)



Exemplarische Feuchteschäden an den Kellerwänden



Exemplarische Feuchteschäden an den Kellerwänden



Ehemalige Waschküche (KG)



Ehemalige Waschküche (KG)



Exemplarische Putz-/Feuchteschäden an den Kellerwänden



Exemplarische Putz-/Feuchteschäden an den Kellerwänden



Exemplarische Putz-/Feuchteschäden an den Kellerwänden



Heizungsraum (KG)



Exemplarische Feuchteschäden an den Kellerwänden



Exemplarische Feuchteschäden an den Kellerwänden



Grundstückszufahrt/-zugang



Garage, Blick aus südwestlicher Richtung



Garage



Nebengebäude, Blick aus südwestlicher Richtung



Nebengebäude, Blick aus südöstlicher Richtung



Nebengebäude, Freisitz



Nebengebäude, Gartengeräteraum



Nebengebäude, Gartengeräteraum



Nebengebäude, Abstellraum



Westlicher Garten



Östlicher Garten



Südlicher Garten



Bewertungsobjekt, Blick aus südwestlicher Richtung