

# G U T A C H T E N

## über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB

26,66/1000 Miteigentumsanteil (Wohnung Nr. 49, Keller Nr. 66)  
sowie 1/1000 Miteigentumsanteil (Garage GA6) an dem Grundstück Flst. 860,  
Cham, Pfarrer-Lukas-Straße 25, 27, 31, 33, 35, 37, 39, 41; Parkstraße 12, 14 mit 9.968 m<sup>2</sup>

Wohnung im 1. Obergeschoss links, Nr. 49, Wohnfläche 82,05 m<sup>2</sup>, Kellerraum Nr. 66

sowie Garage GA6 lt. Aufteilungsplan

bewohnt und genutzt durch die Miteigentümerin **XXXX**

Eigentümer:  
**XXXX, XXX, XX, X**

Wertermittlungstichtag: 25. Juli 2025



ermittelter Verkehrswert (Marktwert): Wohnung Nr. 49 samt Keller Nr. 66: 129.000,00 €

Garage Nr. GA6: 8.000,00 €

Zubehör: 0,00 €

**erstellt am 30. September 2025**

## Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt		1
Inhaltsverzeichnis		2
<b>1</b>	<b>Auftrag</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen des Auftrages</b>	<b>5</b>
2.1	Konkretisierung des Bewertungsobjektes	5
2.2	Verkehrswert nach § 194 BauGB	6
2.3	Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	6
2.4	Rechtliche Grundlagen	7
2.5	Annahmen	9
<b>3</b>	<b>Grundbuch</b>	<b>12</b>
A)	Wohnungsgrundbuch	12
3.1	Blattstelle	12
3.2	Bestandsverzeichnis	12
3.3	Abteilung I	12
3.4	Abteilung II	13
3.5	Abteilung III	14
B)	Teileigentumsgrundbuch	15
3.1	Blattstelle	15
3.2	Bestandsverzeichnis	15
3.3	Abteilung I	15
3.4	Abteilung II	15
3.5	Abteilung III	17
<b>4</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>18</b>
4.1	Grund und Boden	18
4.2	Bauplanungsrechtliche Situation	23
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	24
4.4	Gebäude	25
4.5	Bauliche Außenanlagen	28
4.6	Mietvertragliche Vereinbarungen/Nutzungssituation	29
4.7	Lasten und Beschränkungen	29
4.8	Hinweis	29
4.9	Zubehör	29
<b>5</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>30</b>
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	30
5.2	Bodenwertableitung	33
5.3	Ertragswertverfahren	36
<b>6</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>43</b>
 <u>Anlagen</u>		
Anlage 1/1	Zusammenfassung	44
Anlage 2/1-2/2	Grundrisse Keller-/Erdgeschoss, 1. Obergeschoss	45 - 46
Anlage 3/1 -3/4	Bilddokumentation	47 - 50

## 1 Auftrag

Mit schriftlichem Auftrag vom 09.07.2025 hat das Amtsgericht Regensburg, die Verkehrswertermittlung für folgende Miteigentumsanteile in Auftrag gegeben:

**26,66/1000 Miteigentumsanteil (Wohnung Nr. 49, Keller Nr. 66)  
sowie 1/1000 Miteigentumsanteil (Garage GA6) an dem Grundstück Flst. 860**

**Cham, Pfarrer-Lukas-Straße 25, 27, 31, 33, 35, 37, 39, 41;**

**Parkstraße 12, 14 mit 9.968 m<sup>2</sup>**

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen sollen bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich außer Betracht bleiben. Es wird aber um eine rein informelle Wertermittlung bezüglich der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen gebeten.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 25. Juli 2025 ermittelt. Der Zweck des Gutachtens besteht in der Aufhebung der Gemeinschaft, Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

durch das Amtsgericht Regensburg bereitgestellte Unterlagen:

- Beschrieb des Bestandsverzeichnisses in Blatt 6167 und 6179 aus dem Grundbuch von Cham;
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Cham, Grundbuch von Cham (Wohnungsgrundbuch Blatt 6167), zuletzt geändert am 08.04.2025 mit Ausdruck vom 08.04.2025 und (Teileigentumsgrundbuch Blatt 6179), zuletzt geändert am 08.04.2025 mit Ausdruck vom 08.04.2025;

durch die Sachverständige beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Cham, im Maßstab 1/1000, gefertigt am 07.08.2025 in unbeglaubigter Kopie; (Kartengrundlage/Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung);
- Teilungserklärung vom 14.07.2004 mit Aufteilungsplan sowie 1. bis 3. Nachträgen vom 14.12.2004, 29.04.2005 und 10.06.2005;

durch die Sachverständige durchgeführte Recherchen:

- Nachforschungen beim Bauamt des Landratsamtes Cham, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Bauamt des Landratsamtes Cham, betreffend die Erschließungssituation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Gutachterausschuss, Landratsamt Cham für Cham betreffend zum Vergleich geeignete Kaufpreise;
- Auskunft des Gutachterausschusses, Landratsamt Cham - Bodenrichtwert zum Stichtag 01. Januar 2024;
- Genehmigte Planunterlagen konnten nicht ausfindig gemacht werden; der Grundrissplan stammt aus der Teilungserklärung mit Aufteilungsplan;

Ortsbesichtigung:

- durchgeführt am 25. Juli 2025 im Beisein von Frau **XXXX**;

## **2 Grundlagen des Auftrages**

### **2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes**

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das Grundstück, Flst. 860, bebaut mit mehreren Mehrfamilienwohnhäusern und Garagen. Das Gesamtgrundstück hat verschiedene Straßenbezeichnungen wobei sich das Bewertungsobjekt, Wohnung Nr. 49 samt Keller Nr. 66 in der Parkstraße 12 und das Garagengebäude GA6 bezüglich der Lage mit Pfarrer-Lukas-Straße 25, 27, 31, 33, 35, 37, 39, 41 und mit Parkstraße 12 und 14 beschrieben wird.

In der Parkstraße 12 befinden sich lt. Aufteilungsplan insgesamt fünf Wohnungen. Die Garage ist Teil einer gereihten Garagenanlage mit Fertigteilgaragen.

Die Teilungserklärung sowie der Aufteilungsplan bezieht sich auf den 14.07.2004. Die weiteren Nachträge sind auf den 14.12.2004, 29.04.2005 und 10.06.2005 datiert.

Planunterlagen aus der Genehmigungs- bzw. Bauzeit konnten nicht besorgt werden. Es liegt lediglich der Aufteilungsplan vor, aus dem der Grundriss entnommen werden kann. Nach Angaben der Verwaltung wurde das Wohngebäude und dann vermutlich etwas später die Garagen im Jahr 1959/1960 errichtet.

Der Zugangsbereich zum Mehrfamilienwohnhauses befindet sich an der Nord-Westfassade des Gebäudes. Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss links und verfügt über eine Wohnfläche von 82,05 m<sup>2</sup>. Der Kellerraum befindet sich im Kellergeschoss dieses Gebäudes. Das Garagengebäude (Einzelgarage) befindet sich im ca. 50 m entfernten Garagenhof.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das gegenständliche Grundstück mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen betrachtet. Zur Feststellung des Verkehrswertes des beschlagnahmten Objektes ist ein Sachverständigengutachten zu erstellen (§ 74a Abs. 5 ZVG).

Soweit vorhanden und feststellbar, ist im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich vorhandenes Grundstückszubehör (§ 97 BGB) zu bewerten, wobei hierfür eigenständige Wertansätze festzulegen sind.

## 2.2 Verkehrswert – Marktwert - nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert – Marktwert - wird gemäß § 194 BauGB

**„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“.**

Der Verkehrswert soll, bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages, den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Auch dürfen Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die durch eine dem Käufer bekannte, wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren.

## 2.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.);

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB berücksichtigt werden. In § 5 Abs. 2 WertV werden zwar einige für eine Verkehrswertbeeinflussung in Frage kommenden Rechte und Belastungen aufgeführt, es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Fachliteratur die Meinungen über die in einer Verkehrswertbestimmung zu berücksichtigenden Rechte und Belastungen weit auseinander gehen.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden gemäß Weisung des Amtsgerichtes Regensburg lediglich die eventuell mit dem Eigentum an den zu bewertendem Grundstück mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil verbundenen Rechte im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich immer außer Betracht. Es wird aber um eine rein informelle Wertermittlung bezüglich der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen gebeten.

**Hinweis:** Die in Abteilung II aufgeführten Lasten und Beschränkungen (Grunddienstbarkeiten für Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, Gehr- und Fahrrecht, Belassungs- und Gerüstaufstellungsrecht, Vormerkung der Eintragung eines Ver- und Entsorgungsrechts) haben keine Auswirkung auf die Höhe des Verkehrswertes.

## **2.4 Rechtliche Grundlagen**

### **2.4.1 Zu berücksichtigende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien**

Folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden in diesem Gutachten zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02. Februar 2002, das durch Artikel 4 Absatz 5 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 geändert worden ist;
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 11. Juni 2013;
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, letzte Änderung am 22. April 1993;
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV)  
– Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen, in der Fassung vom 14. März 1997, letzte Änderung am 14. August 2003;

- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010;
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 01. März 2006 einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006;
- II. Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24.07.2007;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009) vom 30.04.2009 – gültig zum 01. 10.2009;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) – gültig zum 01.05.2014;
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010;
- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 v. 03. November 2017, geändert am 14. Juli 2021
- Bewertungsgesetz (BewG) – zuletzt geändert am 29. Juni 2021;

## **2.5 Annahmen**

### **2.5.1 Zustand des Grund und Bodens**

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bei der Wertermittlung wird daher ein alllastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten oder behördlichen Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Am Wertermittlungstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine kontaminierten Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger

Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

### **2.5.2 Zustand der baulichen Anlagen**

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bezug nehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerschlammzement etc.) untersucht;
- die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektroinstallation, Wasserversorgung u.a.) wurde nicht geprüft, ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt;

Es wird im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

### **2.5.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen**

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den bestehenden Baugenehmigungen, die nicht ermittelt werden konnten, wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### **2.5.4 Angaben zu Brutto-Grundfläche/Wohn- und Nutzfläche**

Die in diesem Gutachten gemachten Angaben zur Brutto-Grundfläche bzw. Wohn- oder Nutzfläche des auf dem Grundstück mit der Flst. 860 Gemarkung Cham, vorhandenen Mehrfamilienwohnhauses mit dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 49 samt Keller Nr. 66 und Garage Nr. GA6, wurde der Teilungserklärung entnommen. Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass bestehende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

### **2.5.5 Eintragsstand des Grundbuchs**

Die in diesem Gutachten dargestellten Grundbucheintragungen des (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch) beziehen sich auf den Eintragsstand vom 08.04.2025 mit Ausdruck vom 08.04.2025.

In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass zwischen dem 08.04.2025 und dem Wertermittlungstichtag 25. Juli 2025 keine den Verkehrswert beeinflussenden Änderungen des Eintragsstandes erfolgt sind.

### **3 Grundbuch**

#### **A - Wohnungsgrundbuch**

##### **3.1 Band- und Blattstelle**

Grundbuchamt: Amtsgericht Cham  
Wohnungsgrundbuch von: Cham  
Blatt: 6167

##### **3.2 Bestandsverzeichnis**

lfd. Nr.: 1  
bisherige lfd. Nr.: -  
Gemarkung: Cham  
Flurstück: 860  
Wirtschaftsart und Lage: 26,66/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 860, Cham, Pfarrer-Lukas-Straße 25, 27, 31, 33, 35, 37, 39, 41; Parkstraße 12, 14 mit 9.968 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 49 im 1. OG. Links im Anwesen Parkstraße 12 sowie Kellerraum Nr. 66  
Grundstücksgröße: 9.968 m<sup>2</sup>

##### **3.3 Abteilung I**

Eigentümer: 3.1: XXXX  
3.2: XXX  
3.3: XX  
3.4: X

### 3.4

#### Abteilung II

lfd. Nr.:	1
lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes:	1
Lasten und Beschränkungen:	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 864/5; gemäß Bewilligung vom 05.07.2004, URNr. 1153 I Notar Dr. Bernhard, Augsburg, und vom 14.12.2004, URNr. 2468 I Notar Dr. Bernhard, Augsburg; Gleichrang mit II 2 und II 3; eingetragen am 27.12.2004 und aus Blatt 4721 hierher sowie auf die anderen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher übertragen am 07.01.2005.
lfd. Nr.:	2
lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes:	1
Lasten und Beschränkungen:	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 864/5; gemäß Bewilligung vom 05.07.2004, URNr. 1153 I Notar Dr. Bernhard, Augsburg, und vom 14.12.2004, URNr. 2468 I Notar Dr. Bernhard, Augsburg; Gleichrang mit II 1 und II 3; eingetragen am 27.12.2004 und aus Blatt 4721 hierher sowie auf die anderen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher übertragen am 07.01.2005.
lfd. Nr.:	3
lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes:	1
Lasten und Beschränkungen:	Grunddienstbarkeit (Belassungs- und Gerüstaufstellungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 864/5; gemäß Bewilligung vom 05.07.2004, URNr. 1153 I Notar Dr. Bernhard, Augsburg, und vom 14.12.2004, URNr. 2468 I Notar Dr. Bernhard, Augsburg; Gleichrang mit II 1 und II 2; eingetragen am 27.12.2004 und aus Blatt 4721 hierher sowie auf die anderen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher übertragen am 07.01.2005.

lfd. Nr.:	6
lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes:	1
Lasten und Beschränkungen:	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines Ver- und Entsorgungsleitungsrechts für Gleichrang unter sich.
lfd. Nr.:	7
lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes:	1
Lasten und Beschränkungen:	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines Geh- und Fahrtrechts.
lfd. Nr.:	9
lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes:	1
Lasten und Beschränkungen:	die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 17/25); eingetragen am 08.04.2025.

### **3.5 Abteilung III**

Etwaig vorhandene Belastungen in Abteilung III sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 2.3, letzter Absatz).

## **B - Teileigentumsgrundbuch**

### **3.1 Band- und Blattstelle**

Grundbuchamt: Amtsgericht Cham  
Wohnungsgrundbuch von: Cham  
Blatt: 6179

### **3.2 Bestandsverzeichnis**

lfd. Nr.: 1  
bisherige lfd. Nr.: -  
Gemarkung: Cham  
Flurstück: 860  
Wirtschaftsart und Lage: 1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 860, Cham, Pfarrer-Lukas-Straße 25, 27, 31, 33, 35, 37, 39, 41; Parkstraße 12, 14 mit 9.968 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. GA6  
Grundstücksgröße: 9.968 m<sup>2</sup>

### **3.3 Abteilung I**

Eigentümer: 3.1: XXXX  
3.2: XXX  
3.3: XX  
3.4: X

### **3.4 Abteilung II**

lfd. Nr.: 1  
lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes: 1  
Lasten und Beschränkungen: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 864/5; gemäß Bewilligung vom 05.07.2004, URNr. 1153 | Notar Dr. Bernhard, Augsburg, und vom 14.12.2004, URNr. 2468 | Notar Dr. Bernhard, Augsburg; Gleichrang mit II 2 und II 3;

**4 K 17/25**

---

eingetragen am 27.12.2004 und aus Blatt 4721  
hierher sowie auf die anderen Wohnungs- und  
Teileigentumsgrundbücher übertragen am  
07.01.2005.

lfd. Nr.: 2

lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes: 1

Lasten und Beschränkungen: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den  
jeweiligen Eigentümer von Flst. 864/5; gemäß  
Bewilligung vom 05.07.2004, URNr. 1153 I Notar Dr.  
Bernhard, Augsburg, und vom 14.12.2004, URNr. 2468  
I Notar Dr. Bernhard, Augsburg; Gleichrang mit II 1  
und II 3; eingetragen am 27.12.2004 und aus Blatt  
4721 hierher sowie auf die anderen Wohnungs- und  
Teileigentumsgrundbücher übertragen am  
07.01.2005.

lfd. Nr.: 3

lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes: 1

Lasten und Beschränkungen: Grunddienstbarkeit (Belassungs- und  
Gerüstaufstellungsrecht) für den jeweiligen  
Eigentümer von Flst. 864/5; gemäß Bewilligung vom  
05.07.2004, URNr. 1153 I Notar Dr. Bernhard,  
Augsburg, und vom 14.12.2004, URNr. 2468 I Notar Dr.  
Bernhard, Augsburg; Gleichrang mit II 1 und II 2;  
eingetragen am 27.12.2004 und aus Blatt 4721  
hierher sowie auf die anderen Wohnungs- und  
Teileigentumsgrundbücher übertragen am  
07.01.2005.

lfd. Nr.:	6
lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes:	1
Lasten und Beschränkungen:	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines Ver- und Entsorgungsleitungsrechts für Gleichrang unter sich.
lfd. Nr.:	7
lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes:	1
Lasten und Beschränkungen:	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines Geh- und Fahrtrechts.
lfd. Nr.:	9
lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes:	1
Lasten und Beschränkungen:	die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 17/25); eingetragen am 08.04.2025.

### **3.5 Abteilung III**

Etwaig vorhandene Belastungen in Abteilung III sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 2.3, letzter Absatz).

## **4 Beschreibung**

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Beschreibung“ dargestellten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen, wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie darstellen. Alle Angaben beziehen sich auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages.

### **4.1 Grund und Boden**

#### **4.1.1 Regionale Lage**

Cham ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirk Oberpfalz in Ostbayern. Die Stadt ist zentraler Wirtschaftsstandort der Region Oberer Bayerischer Wald mit der Funktion eines Oberzentrums in Bayern.

Cham liegt etwa 60 km nordöstlich von Regensburg am Fluss Regen, einem linken Nebenfluss der Donau, in der Cham-Further Senke, einem langgestreckten Taleinschnitt, der die quer dazu verlaufenden Mittelgebirgszüge des Oberpfälzer Waldes im Nordosten vom Bayerischen Wald bzw. dem Künischen Gebirge im Südosten teilt. Etwa 20 km nordöstlich des Hauptortes verläuft die tschechische Grenze, und etwa 90 km nordöstlich liegt Pilsen. Cham wird deshalb auch als „Tor zum Bayerischen Wald und zum Böhmerwald“ bezeichnet. Weil der Regen die Chamer Altstadt in einem weiten Bogen umschließt, gibt es für Cham in der Touristik auch die Bezeichnung „Stadt am Regenbogen“.

Die Stadt Cham grenzt im Norden an die Gemeinden Waffenbrunn und Willmering, im Nordosten an Weidig und im Osten an Runding sowie Chamerau. Im Südosten liegt die Gemeinde Zandt, im Süden Traitsching, im Südwesten Schorndorf, im Westen die Stadt Roding und im Nordwesten die zur Verwaltungsgemeinschaft Stamsried gehörende Gemeinde Pösing sowie die Gemeinde Pemfling.

Die Stadt Cham hat 53 Gemeindeteile und 17.433 Einwohner (31.12.2024).

Die Stadt Cham ist zentraler Wirtschaftsstandort der Region Oberer Bayerischer Wald mit der Funktion eines Oberzentrums. In der Kreisstadt sind rund 600 kleine und mittlere Betriebe sowie einige größere Unternehmen ansässig. Über die Region hinaus bekannt sind die Siemens AG, die Zollner Elektronik AG, die Ensinger GmbH, die Müller Präzision GmbH, die Firma Kapfenberger + Braun und die Frey Handelsgruppe.

In Cham kreuzen sich die drei Bundesstraßen 85 (Amberg–Schwandorf–Passau), 22 (Bayreuth–Weiden–Oberviechtach–Cham) und 20 (Straubing–Furth im Wald). Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A 3 bei Straubing (30 km Entfernung) und die A 93 bei Schwandorf (45 km Entfernung).

Cham liegt an der Bahnstrecke Schwandorf–Furth im Wald. Am Bahnhof Cham (Oberpfalz) zweigen die beiden Nebenstrecken nach Waldmünchen und nach Bad Kötzing ab. Die Hauptstrecke wird von der Regentalbahn unter der Bezeichnung Oberpfalzbahn im Stundentakt, die Nebenstrecken jeweils im Zweistundentakt betrieben.

Täglich verkehren sieben Alex-Zugverbindungen zwischen München und Prag (Stand Januar 2024) sowie zwei von der Deutschen Bahn AG betriebene Regionalexpress-Verbindungen zwischen Nürnberg und Furth im Wald mit Halt in Cham.

Folgende Schulen/Fortbildungseinrichtungen sind vorhanden: Grundschule Cham, Bildungsstätte St. Gunther Cham (Förderzentrum mit Förderschwerpunkt geistige Entwicklung), Schule am Regenbogen (Sonderpädagogisches Förderzentrum Cham – Förderschwerpunkt Lernen), Johann-Brunner-Mittelschule Cham, Marienrealschule Cham (früher Maristen-Realschule und Gerhardinger-Realschule Cham), Joseph-von-Fraunhofer-Gymnasium Cham, Robert-Schuman-Gymnasium Cham, Werner-von-Siemens-Schule – Staatliche Berufsschule Cham, Fachoberschule (FOS) und Berufsoberschule (BOS) Cham, Technologie-Campus für Forschung, Entwicklung und Lehre auf dem Gebiet mechatronischer Systeme der Hochschule Deggendorf, Kunstbetrieb – Kunstschule Cham.

#### **4.1.2 Örtliche Lage**

Das Grundstück „Cham, Pfarrer-Lukas-Straße 25, 27, 31, 33, 35, 37, 39, 41; Parkstraße 12, 14, Flst. 860“, befindet sich im nördlichen Bereich von Cham ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt und hier wiederum gem. Flächennutzungsplan im Dorfgebiet „Ml“.

Das Grundstück hat im Bereich der Gesamt-Bebauung ein leichtes Gefälle Richtung Süden. Der Zugang und die Zufahrt und somit die Erschließung zum Mehrfamilienwohnhaus, in dem sich die Wohnung samt Kellerraum befindet, erfolgt von der Nord-Westseite „Parkstraße“.

Bei der Ortsbesichtigung konnten leicht, störende (Straßenverkehrs-) Immissionen, aufgrund der Durchgangsstraße festgestellt werden.

Abbildung 2: Örtliche Lage

### 4.1.3 Beschaffenheit des Gesamt-Grundstücks

#### 4.1.3.1 Größe, Zuschnitt, Flächennutzung

Das Flurstück 860 hat lt. Grundbuchbeschreibung eine Größe von 9.968 m<sup>2</sup>. Form des Grundstück – siehe folgenden Lageplan. Das Gesamtgrundstück ist mit mehreren Mehrfamilienwohnhäusern (teils zusammenhängend) sowie Garagengebäuden bebaut.

Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand können nicht abschließend getroffen werden.

Das Grundstück **Flst. 860** ist im nord-westlichen Grundstücksbereich mit dem gereihten Mehrfamilienwohnhaus „Parkstraße 12“, in dem sich die zu bewertende Wohnung Nr. 49 samt Kellerraum Nr. 66 (nord-östlich gelegen) befindet, bebaut. Die weiteren Mehrfamilienwohnhäuser befinden sich süd-westlich und süd-östlich entlang der Grundstücksgrenzen verlaufend (s. Lageplan).

Das Gebäude bzw. das Mehrfamilienwohnhaus, in dem sich die zu bewertende Wohnung Nr. 49 im 1. Obergeschoss samt Kellerraum Nr. 66 im Kellergeschoss befindet, besteht aus einem Keller-, einem Erd-, einem 1. und 2. Obergeschoss sowie einem nicht ausgebautem Dachgeschoss. In diesem Mehrfamilienwohnhaus sind insgesamt fünf Wohnungen. Der Hauseingang befindet sich beinahe mittig an der Nord-Westfassade. Der Garagenriegel, in der sich auch die zu bewertende Garage GA6 befindet, befindet sich ca. 50 m östlich des Mehrfamilienwohnhauses gelegen im nord-westlichen Bereich des Gesamtgrundstücks.

**4 K 17/25**

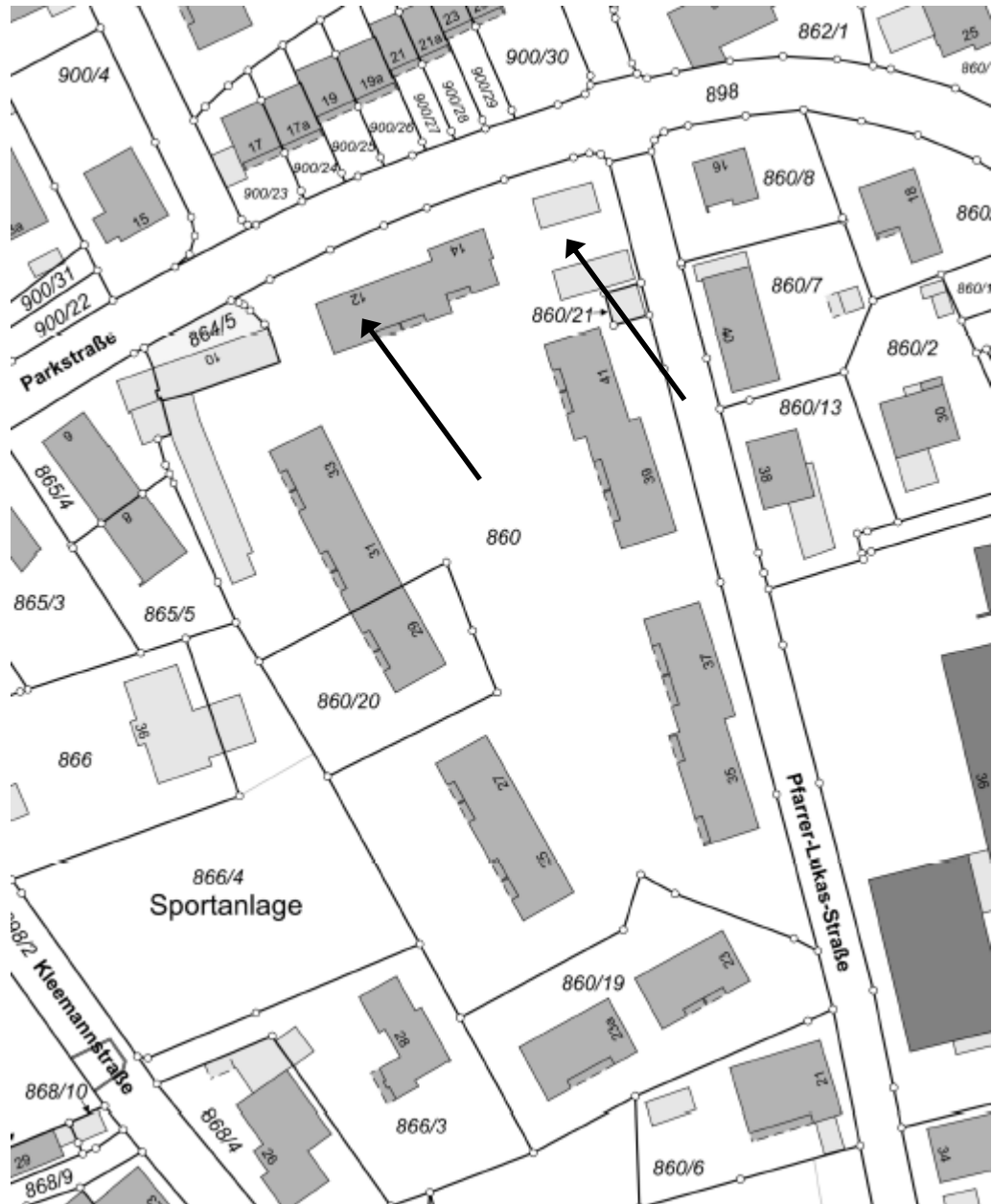


Abbildung 3: Lageplanausschnitt, Maßstab 1/1000

#### **4.1.4 Oberflächen- und Untergrundstruktur**

#### **4.1.5 Erschließungsanlagen**

##### **4.1.5.1 Vorhandene Erschließungsanlagen**

###### **Hinweis!**

In diesem Abschnitt werden Ver- und Entsorgungsanlagen, die im Eigentum der Grundstückseigentümer stehen, nicht berücksichtigt.

Die zu bewertende Fläche weist zum Wertermittlungsstichtag folgende Erschließungsleistungen auf:

- Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Kanalisation;
- Anschluss des Grundstückes an die Gasversorgung;
- Anschluss des Grundstückes an das örtliche Stromversorgungsnetz;
- Anschluss des Grundstückes an öffentliche Verbindungsstraßen;

##### **4.1.5.2 Erschließungskosten**

Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten erhoben und bezahlt sind.

#### **4.2 Bauplanungsrechtliche Situation**

##### **4.2.1 Beurteilungsgrundlage**

Für die zu bewertenden Miteigentumsanteile liegt keine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans vor. Gemäß Auskunft der Bauabteilung von Bad Abbach befindet sich das Grundstück im Dorfgebiet „MD“.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung lediglich die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung darstellt. Er entfaltet für den Bürger keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung. Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat somit nach § 34 BauGB zu erfolgen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

## 4.2.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes

Für das zu bewertenden Grundstück leitet sich der Entwicklungszustand (§ 5 WertV) aus folg. Sachverhalten ab:

- das Grundstück ist bebaut und befindet sich im Dorfgebiet „MD“;
- die für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen sind vorhanden;

Auf der Grundlage der zuvor dargestellten Sachverhalte hat dieses Grundstück in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4, WertV, den Entwicklungszustand

**„Baureifes Land“.**

## 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 4.3.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Grundstück, Flst. 860 ist mit mehreren Mehrfamilienwohnhäusern und gereihten Fertigteilgaragen bebaut. Die zu bewertende Wohnung Nr. 49 samt Kellerraum Nr. 66 befindet sich im gereihten Mehrfamilienwohnhaus „Parkstraße 12“ und hier wiederum im 1. Obergeschoss des östlichen Gebäudebereiches. Die Garage Nr. GA6 befindet sich im östlich gelegenen Garagenhof.

Das Mehrfamilienwohnhaus besteht aus einem Keller-, einem Erdgeschoss, einem 1. und 2. Obergeschoss sowie einem nicht ausgebautem Dachgeschoss. Im Gebäude „Parkweg 12“ befinden sich insgesamt fünf Wohnungen. Eine Wohnung im Erdgeschoss und je zwei Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss. Im Kellergeschoss befinden sich Abstellräume. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Der Hauszugang führt an der Nord-Westseite beinahe mittig in den Treppenhausbereich. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.

### 4.3.2 Mögliche Erweiterung der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist baurechtlich nach § 34, Abs. 1 bis 6 BauGB zu beurteilen. In Absatz 1, wird dazu ausgeführt:

**„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“**

Diese Anforderungen leiten sich auch für eventuelle Erweiterungen entsprechend ab.

## **4.4 Gebäude**

### **4.4.1 Allgemeine Daten und Raumaufteilung – Wohnung Nr. 49 im 1. Obergeschoss links samt Kellerraum Nr. 66**

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde im Jahr 1959/60 errichtet und gemäß Teilungserklärung vom 14. Juli 2004 und den weiteren Nachträgen geteilt.

Die Beschreibung erfolgt aufgrund der Ortsbesichtigung – genehmigte Planunterlagen, Baubeschreibungen und Wohnflächenberechnungen konnten bei den zuständigen Behörden (Landratsamt, Staatsarchiv) nicht besorgt werden, da diese nicht auffindbar waren.

Die Wohnung Nr. 49 im 1. Obergeschoss links samt Kellerraum Nr. 66 im Kellergeschoss konnten besichtigt werden.

Die Vier-Zimmer-Wohnung Nr. 49 im 1. Obergeschoss ist in sich abgeschlossen. Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 82,05 m<sup>2</sup>.

Über die Wohnungstür gelangt man in einen beinahe mittigen Flur, der ein Gäste-WC, ein Bad, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Wohn-Esszimmer und zwei Kinderzimmer erschließt. Über die beiden Kinderzimmer sowie das Wohn-Esszimmer ist eine Loggia erreichbar. Insgesamt ist die Wohnung leicht nach Nord-Westen und nach Süd-Osten ausgerichtet.

Der Kellerraum ist verhältnismäßig groß und befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudes. Der Kellerraum ist in sich abgeschlossen.

Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.

#### **4.4.1.1 Konstruktive Bauteile**

Die Angaben zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf den Ortstermin.

#### **4.4.1.2 Beschreibung der Gebäude/Miteigentumsanteile**

(Wohnung Nr. 49, Kellerraum Nr. 66)

##### **Mehrfamilienwohnhaus:**

##### **Fundamente / Gründungen**

- vermutlich Betonstreifenfundamente

##### **Umfassungswände**

- Außenwände mit Mauerstärken von 30 cm, Außenwände verputzt

##### **Innenwände**

- 24 cm bzw. 11,5 cm starke Innenwände mit Putz

##### **Decken**

- vermutlich Stahlbetondecken mit Putzlage

##### **nutzbare Raumhöhen**

- ca. 2,40 m; Kniestockhöhe nur konstruktiv

##### **Dach**

- Satteldach mit Betontascheneindeckung
- Dachentwässerung aus Kupfer

##### **Treppenanlage**

- Treppenanlage aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag und lackiertem Geländer mit Handlauf

##### **Aufzug**

- nicht vorhanden

#### 4.4.1.3 Gebäudeausstattung - Wohnungsausstattung

##### Fenster / Fenstertüren

- Kunststofffenster ohne Rollläden

##### Boden- und Wandflächen / Deckenuntersichten

- Decken- und Wandflächen verputzt
- keramischer Bodenbelag im Badezimmer, im Flur und in der Küche, Laminatbodenbelag in den weiteren Räumen

##### Türen

- Haustürelement mit Seitenelement aus Alu mit Glasfüllung
- einfache, glatte Zimmertüren mit Zargen

##### Sanitärausstattung – einfache Ausstattung aus dem Entstehungsjahr

- Badezimmer mit WC-Schüssel, Waschtisch, Eckbadewanne (Gäste-WC und Badezimmer zusammengefasst)

##### Heizung

- die Beheizung der Räume erfolgt über Gashermen; die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper

##### Elektro- und Telekommunikationsinstallationen

- einfache, zweckmäßige Elektroinstallation

##### Kellerabteil:

- der dazugehörige Kellerraum befindet sich im Kellergeschoss und ist ein separater Raum

#### 4.4.2 Kurzbeschreibung: Fertigteilgarage GA6

Die Fertigteilgarage ist eine von vier aneinander gereihten Einzelgaragen mit Flachdach und Blechgaragentor.

Die Zufahrt des Garagenhofes ist asphaltiert.

#### **4.4.6 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung der Gebäude**

Die äußere architektonische Gestaltung des im Jahr 1959/60 errichteten gereihten Mehrfamilienwohnhauses sowie der Garage, vermitteln den Eindruck eines einfachen in zweckmäßiger Bauweise errichteten Gebäude. Durchgreifende Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen am Mehrfamilienwohnhaus bzw. in der Wohnung wurden nicht vorgenommen.

Die Wohnung selbst ist zweckmäßig und einfach ausgestattet, die Ausstattungsmerkmale (Sanitärausstattung, Elektroausstattung, Bodenbeläge, Türelemente) sind in die Jahre gekommen. Modernisierungs-, Sanierungs-, Renovierungs- und Instandhaltungstau ist sicht- und erkennbar.

#### **4.5 Bauliche Außenanlagen**

##### **4.5.1 Oberflächenbefestigung**

Der Zugang zum Mehrfamilienwohnhaus ist in einfacher Weise mit Betonplatten gestaltet. Der Aufgang zum Hauseingang besteht aus einer mehrstufigen Treppenanlage.

##### **4.5.2 Einfriedung**

Eine besondere Einfriedung besteht nicht. Die Gesamtanlage des Grundstücks ist nicht eingezäunt.

##### **4.5.3 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Bei den baulichen Außenanlagen werden nur die Gebäudeanschlüsse für Ver- und Entsorgungsanlagen berücksichtigt, deren Herstellung nicht durch die Erschließungskosten abgedeckt ist. Für das Mehrfamilienwohnhaus bestehen Gebäudeanschlüsse an das öffentliche Wasserversorgungsnetz und an das öffentliche Kanalisationsnetz. Das Abwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, die Wasserversorgung erfolgt über eine Fernwasserleitung.

##### **4.5.4 Aufwuchs**

Das Grundstück um die Mehrfamilienwohnhäuser ist gärtnerisch sehr einfach und somit pflegeleicht angelegt.

#### 4.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das zu bewertende 26,66/1.000 Miteigentumsanteil der Wohnung Nr. 49 samt Kellerraum Nr. 66 und das 1/1.000 Miteigentumsanteil der Garage GA6 am Gesamtgrundstück, wird von Frau XXXX selbst bewohnt und genutzt.

#### 4.7 Lasten und Beschränkungen

siehe Nr. 3 des Gutachtens

#### 4.8 Hinweis

Die vorliegende Wertermittlung ist **kein Bausubstanzgutachten**. Die Kosten der Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden können nur überschlägig geschätzt werden.

Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

#### 4.9 Zubehör

Wertrelevantes Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

## 5 Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks/Miteigentums zu bestimmen, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis, bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit und unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Bewertung und Verfahrenswahl sind auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (auch fiktiv unterstellten) Kauffall abzustimmen. Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung sind erstens die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und zweitens die besonderen objektsspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes maßgebend.

### 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Die Wahl der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren oder eines einzelnen Wertermittlungsverfahrens ist in § 8 Abs. 1 ImmoWertV geregelt. Sie stellt die entscheidende Weichenstellung für die Verkehrswertermittlung dar. Die ImmoWertV nennt hierzu das Vergleichs-, Ertrags- und das Sachwertverfahren. Die Verfahren selbst sind im Abschnitt 3 der ImmoWertV geregelt.

Dabei ist zu beachten, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 15 ImmoWertV) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden sollte, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Nach § 8 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Steht bei der Ermittlung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite im Vordergrund, wird der Verkehrswert üblicherweise vorrangig entsprechend dem Grundsatz „Auswahl gemäß Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) ermittelt.

Bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, steht der individuelle Nutzungswert im Vordergrund.

Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären, und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) nachvollziehbar darzustellen.

In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationsverfahrens (§ 16, Abs. 3 ImmoWertV) zu prüfen.

Im gegenständlichen Fall sind derartige Überlegungen bezüglich des Liquidationsverfahrens nicht zu stellen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wohnung in einem gereihten Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 5 Wohnungen sowie um eine Garage.

Der Verkehrswert der Wohnung samt Kellerraum und Garagengebäude wird aus dem Ertragswert- und in Abgleich, sofern vorhanden, aus dem Vergleichswertverfahren (Kaufpreissammlung) abgeleitet.

Der Bodenwert ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln.

## **5.2 Bodenwertableitung**

### **5.2.1 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)**

Unter dem Bodenwert versteht man den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-)rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit. Es handelt sich damit um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine vergleichbaren Kauffälle vor.

Sofern keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

#### **5.2.2.1 Darstellung der Vergleichsdaten**

##### **Direkte Vergleichskauffälle**

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Cham erstellt die entsprechenden Bodenrichtwerte, die aus einer Vielzahl von Verkaufsfällen ermittelt werden.

Die Bodenrichtwertkarte, die zur Einbeziehung des Bodenwertes herangezogen wird, ist mit Stand v. 01.01.2024 datiert.

Die Nachfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte ergab, dass aus der Kaufpreissammlung keine vergleichsgerechten Kauffälle ermittelt werden konnten.

##### **Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)**

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Bereich des Bewertungsobjektes für Wohnbauflächen zum Stichtag 01.01.2024 erschließungsbeitragsfrei mit 170,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

#### **5.2.2.2 Auswahl der Vergleichsdatenbasis**

Der Bodenwert ist, wenn möglich, im direkten Preisvergleich aus einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen hinreichend geeigneter Vergleichsgrundstücke zu ermitteln.

Wenn keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen oder die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des direkten Preisvergleichs unzureichend sind, kann sich die Bodenwertableitung ausschließlich oder ergänzend auch auf Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses stützen (indirekter Preisvergleich).

Da im gegenständlichen Fall keine verwendbaren direkten Vergleichskauffälle vorliegen, muss sich die Bodenwertableitung ausschließlich auf den Bodenrichtwert stützen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass dem Bodenrichtwert keine expliziten Annahmen im Hinblick auf Lagemerkmale, Maß der baulichen Nutzung oder andere den Wert beeinflussenden Merkmale zugrunde liegen. Er ist somit als durchschnittlicher Bodenwert für das genannte Bodenrichtwertgebiet zu verstehen.

### **5.2.2.3 Angleichung des Ausgangswertes**

#### **Allgemeine Erläuterungen**

Im Regelfall sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes einer Wohnbaufläche zu prüfen:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt zwischen den Zeitpunkten, auf die sich die Vergleichsdaten beziehen und dem Wertermittlungsstichtag;
- Unterschiede in den Lageeigenschaften, die im Wesentlichen aus unterschiedlichen Immissionsbelastungen und Unterschieden der unmittelbaren Umgebungsstruktur resultieren;
- Unterschiede in der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität;

Im gegenständlichen Fall sind die verwendeten Ausgangswerte aufgrund der dargestellten Sachverhalte wie folgt anzupassen:

#### **Veränderungen des allgemeinen Preisniveaus für Baugrundstücke**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Der für die Bewertung maßgebende Stichtag ist der 25. Juli 2025.

Eine Erhöhung des Bodenwertes vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 25. Juli 2025 ist für den Bereich Cham aufgrund der Marktlage nicht anzunehmen.

#### **Werteinfluss der individuellen Lage**

Ausgehend von dem als Vergleichswert dienenden Bodenrichtwert besteht ein Werteinfluss aus der konkreten innerörtlichen Lage des zu bewertenden Grundstücks nur dann, wenn die innerörtlichen Lageeigenschaften des zu bewertenden Grundstücks signifikant von den entsprechenden durchschnittlichen innerörtlichen Lageeigenschaften des Bodenrichtwertgebietes abweichen.

Derartige Sachverhalte liegen hier nicht vor, da auch die weiteren Grundstücke der Umgebung entsprechend große Grundstücksflächen und auch leichte Hanglagen aufweisen.

#### Unterschiede in der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität

Die Nutzungsintensivität der umgebenden Grundstücken gleicht weitgehend der Nutzungsintensivität des Bewertungsgrundstücks, weshalb diesbezüglich keine Anpassung vorzunehmen ist.

#### 5.2.2.4 Berechnung des Bodenwertanteils

##### Bodenwertanteil für SE-Nr. 49 - Flst. 860 (Anwesen Parkstraße 12) in 93413 Cham

Grundstücksfläche gesamt: 9.968 m <sup>2</sup>	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwertanteil 26,66/1000 - Anteil: <b>265,75 m<sup>2</sup></b>			
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	265,75 m <sup>2</sup>	170,00 EUR/m <sup>2</sup>	45.177,50 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	265,75 m <sup>2</sup>	0,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 0 %	265,75 m <sup>2</sup>	0,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	265,75 m <sup>2</sup>	0,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 €
			45.177,50 €
Bodenwert gerundet:			<b>45.000,00 €</b>

##### Bodenwertanteil für SE-Nr. GA6 - Flst. 860 (Anwesen Parkstraße 12) in 93413 Cham

Grundstücksfläche gesamt: 9.968 m <sup>2</sup>	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwertanteil 1/1000 - Anteil: <b>9,968 m<sup>2</sup></b>			
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	9,97 m <sup>2</sup>	170,00 EUR/m <sup>2</sup>	1.694,56 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	9,97 m <sup>2</sup>	0,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 0 %	9,97 m <sup>2</sup>	0,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	9,97 m <sup>2</sup>	0,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 €
			1.694,56 €
Bodenwert gerundet:			<b>2.000,00 €</b>

### 5.3 Ertragswertverfahren

#### 5.3.1 Erläuterung der Verfahrenssystematik

Im Ertragswertverfahren setzt sich der Wert der zu bewertenden Immobilie im Regelfall aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird, auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, der Ertragswert aus dem Reinertrag (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV) und dem ermittelten Bodenwert (§ 16 ImmoWertV) ermittelt. Der Reinertrag ist nach § 20 ImmoWertV zu kapitalisieren, der Bodenwert auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Ausgangspunkt für die Kapitalisierung bildet daher der ungeteilte Reinertrag der Immobilie, der über den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erwarteten Nutzungszeitraum kapitalisiert wird. Der anzusetzende Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag nach Abzug der Bewirtschaftungskosten, die dem Eigentümer des Wohnungseigentums zuzurechnen sind (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis).

#### 5.3.2 Rohertrag (§18 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Erträgen.

##### **Mietniveau zum Wertermittlungsstichtag**

Die gegenständliche Wohnung und Garage dient der Eigennutzung und ist nicht fremdvermietet.

##### **Marktübliches Mietniveau bei Neuvermietung**

Das Mietpreinsniveau verhält sich im Bereich der Stadt Cham im mittleren Bereich, bei Altbauten eher noch im unteren mittleren Bereich.

Da aufgrund der Eigennutzung kein Mietverhältnis besteht, wurde vergleichsweise in Internetportalen nach Wohnungsmieten in Cham gesucht.

Der Wohnungsmarkt gibt hier für Wohnungen dieser Baujahresklassen, dieser Ausstattung und der Lage zwischen ca. 8,00 bis max. 8,50 €/m<sup>2</sup> vor. Aufgrund der einfachen bis mittleren Ausstattung der Wohnung, des gesamten Eindruckes der Wohnanlage kann hier lediglich ein nachhaltiger Mietpreis von 8,25 €/m<sup>2</sup> erzielt werden. Für die Garage kann eine monatliche Miete von 50,00 € in Ansatz gebracht werden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrißveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht.

Aufgrund des Erscheinungsbildes des gereihten Mehrfamilienwohnhauses und der hier zu bewertenden Wohnung und Garage, kann wie beschrieben, von üblichen altersbedingten Instandhaltungs- und Modernisierungskosten für die Zukunft ausgegangen werden.

### 5.3.3 **Festlegung des Rohertrages**

Der Ertragswertermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der über die gesamte angesetzte Restnutzungsdauer aus Sicht des Wertermittlungsstichtages marktüblich erzielbar erscheint. Potenzielle Kaufinteressenten werden sich im gegenständlichen Fall dabei an der aktuell am Markt erzielbaren Miete orientieren, die bei Abschluss eines Neuvertrages zum Wertermittlungsstichtag erzielbar erscheint.

Aufgrund der wertbestimmenden Eigenschaften, der individuellen wertbestimmenden Eigenschaften der möglichen zu vermietenden Flächen (Lage, Ausstattung, Größe und Grundrissgestaltung) werden für das zu bewertende Objekt die vorgenannten Netto-Kaltmieten als nachhaltig erachtet.

### 5.3.4 **geschätzter objektbezogener Jahresrohertrag**

Der geschätzte Rohertrag wird in der folgenden Berechnung Nr. 5.4 dargestellt.

### 5.3.5 **Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)**

Auch beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen maßgebend, d.h. es dürfen nur diejenigen Kosten berücksichtigt werden, die aufgrund einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung entstehen.

Bei den nachfolgenden Ansätzen wird davon ausgegangen, dass der Vermieter alle Betriebskosten gem. § 27 Abs. 1 II. BV auf den Mieter umlegt, und dass der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltungen gem. § 28 Abs. 3 II. BV sowie die Kosten für Schönheitsreparaturen trägt.

Die nachhaltigen Bewirtschaftungskosten, die durch den Eigentümer zu tragen sind, gliedern sich wie folgt:

- Verwaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)
- Instandhaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV)
- Mietausfallwagnis (§ 19 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Instandhaltungskosten berücksichtigen den Kostenaufwand, der notwendig ist, um die Wohnung einschließlich des gemeinschaftlichen Eigentums an dem Mehrfamilienwohnhaus über die gesamte Restnutzungsdauer in einem Zustand zu erhalten, der eine Erzielung der angesetzten Roherträge gewährleistet. Sie enthalten die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung aufgewendet werden müssen.

Die kalkulatorischen Kosten des Mietausfallwagnisses berücksichtigen das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Räumen entsteht, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist. Die Höhe dieses Risikos wird vorwiegend durch die Nutzungsart und die Lage eines Objektes bestimmt.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, kann von Erfahrungssätzen ausgegangen werden oder auch die Literatur herangezogen werden.

### 5.3.6 **Reinertrag (§ 18 ImmoWertV)**

Der Reinertrag des Objektes ist in der folgenden Tabelle dargestellt und errechnet sich aus der Differenz zwischen den zuvor dargestellten Roherträgen und den jeweiligen Bewirtschaftungskosten.

### 5.3.7 **Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20 ImmoWertV)**

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

#### **Festlegung von Zinssatz und Restnutzungsdauer**

Der Jahresreinertrag ist über die geschätzte **Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen** mit dem Zinssatz zu kapitalisieren, mit dem der Verkehrswert von vergleichbaren Immobilien marktüblich im Durchschnitt verzinst wird (**Liegenschaftszinssatz** gem. § 14 ImmoWertV).

#### **Ansatz der Restnutzungsdauer**

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus und um eine Garage aus dem Jahr 1959/60 handelt, das Allgemeineigentum und die Wohnung selbst in einem gut erhaltenen Zustand ist, wird die Restnutzungsdauer bei einer Gesamtlebensdauer von 80 Jahren und zum fiktiven Baujahr 1970, zum Stichtag mit rd. 25 Jahren geschätzt.

#### **Ansatz des Liegenschaftszinssatzes**

Die Höhe des für die Kapitalisierung zu verwendenden Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach den am Wertermittlungstichtag herrschenden Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Laut dem IVD-Bundesverband wird für Mehrfamilienwohnhausgrundstücke in ländlichen Gemeinden ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 bis 5,5 % genannt.

Wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes, der auch als Risikogröße betrachtet werden kann, üben die Lage, das nachhaltig erzielbare Mietniveau und das (Wert-)Entwicklungspotential der Immobilie aus.

Zunehmende Lagequalität führen dabei zu einem Absinken des Liegenschaftszinssatzes und umgekehrt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Marktdaten und der dargelegten Sachverhalte wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszins von **3,0 %** für sachgerecht erachtet.

#### **Vervielfältiger**

Der Vervielfältiger „V“ ergibt sich in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszins als nachschüssiger Barwertfaktor gemäß folgender Formel:

$$V = q^n - 1/q^n (q - 1) \quad \text{wobei:} \quad q = 1 + p/100; p = \text{Zinssatz} = \text{hier } 3,0 \% \\ n = \text{Restnutzungsdauer (fiktiv) } 25 \text{ Jahre} \\ V = 17,41$$

#### **5.3.8 vorläufiger Ertragswert**

Die ermittelten Wertbestandteile führen unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Parameter zu den in den Tabellen aufgeführten Werten.

#### **5.3.9 Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

In diesem Abschnitt ist zu untersuchen, ob Sachverhalte vorliegen, die den Ertragswert der zu bewertenden Immobilie in einer Form beeinflussen, die in den bisherigen Verfahrensschritten noch nicht berücksichtigt wurden. Derartige Sachverhalte können vorliegen, wenn:

- ° eine zeitlich befristete Abweichung evtl. vorhandener tatsächlicher Roherträge von den als nachhaltig angesetzten Roherträgen erwartet wird oder aufgrund vertraglicher Vereinbarungen sicher angenommen werden kann;
- ° für den im Rahmen des Ertragswertes der baulichen Anlagen unterstellten Gebäudezustand bestimmte bauliche Veränderungen oder Renovierungen notwendig sind;

Hier sind eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen, die nicht auf nutzungs- oder alterungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind (z.B. unsachgemäße Bauausführungen) und sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen beseitigen lassen.

Weiterhin ist eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichender Ertrag, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (s. u.a. Nr. 4.5).

Diese weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach Ermittlung des marktangepassten Wertes zu würdigen.

Bei dem zu bewertenden Gesamt-Objekt konnte zum Zeitpunkt der Ortseinsicht Instandhaltungs-, Reparatur- und Modernisierungstau insbesondere am Allgemeineigentum festgestellt werden, der prozentual in geschätzten Maß berücksichtigt wird.

**5.3.10 Ertragswertberechnung – Wohnung Nr. 49 samt Kellerraum Nr. 66 sowie Garagengebäude GA6**

<b>26,66/1.000 Miteigentumsanteil SE-Nr. 49 - Flst. 860 in Cham</b>			
Bodenwertanteil: 26,66/1.000 Miteigentumsanteil		45.000,00 €	
<b>Rohertrag</b>			
	WF in m <sup>2</sup>	Miete in €/m <sup>2</sup> /Einheit	Rohertrag/Monat
26,66/1000 Miteigentumsanteil:			
Wohnung im 1. Obergeschoss links, WHG Nr. 49 samt Kellerraum Nr. 66	82,05 m <sup>2</sup>	8,25	676,91 €
			676,91 €
	Rohertrag/Monat	Monate	Jahresrohertrag
	676,91 €	12	8.122,95 €
Verwaltungskosten Wohnung		420,00 €	
Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche: 13,80 €/m <sup>2</sup>		1.132,29 €	
Mietausfallwagnis Wohnung 2 %		162,46 €	
<b>Bewirtschaftungskosten Wohnung</b>		<b>1.714,75 €</b>	
entspricht prozentual		21,11%	
jährlicher Rohertrag Wohnung		8.122,95 €	
abz. jährliche Bewirtschaftungskosten		1.714,75 €	
<b>jährlicher Reinertrag Wohnung</b>		<b>6.408,20 €</b>	
./. Verzinsung des Bodenwerts:		<del>-1.350,00 €</del>	
		<b>5.058,20 €</b>	
Baujahr fiktiv		1970	
Restnutzungsdauer (fiktiv) geschätzt		25 Jahre	
Liegenschaftszinssatz		3,00%	
Vervielfältiger		17,41	
Gebäude-Ertragswert Wohnung		88.079,20 €	
Bodenwertanteil für 26,66/1000 Miteigentumsanteil:		45.000,00 €	
v orläufiger Ertragswert		133.079,20 €	
sonstige wertbeeinflussende Umstände: aus v orläufigen Ertragswert			
Instandhaltungsrückstau geschätzt: 5 %		-4.403,96 €	
Zubehör:		0,00 €	
<b>Ertragswert</b>		<b>128.675,24 €</b>	
<b>Ertragswert Wohnung Nr. 49</b>	rd.:	<b>129.000,00 €</b>	

**4 K 17/25**

<b>1/1000 Miteigentumsanteil SE-Nr. GA6 - Flst. 860 in Cham</b>			
Bodenwertanteil: 1/1.000 Miteigentumsanteil		2.000,00 €	
<b>Rohertrag</b>			
	WF in m <sup>2</sup> /Stck.	Miete in €/m <sup>2</sup> /Einheit	Rohertrag/Monat
Garagengebäude	1,00	50,00	50,00 €
			50,00 €
	Rohertrag/Monat	Monate	Jahresrohertrag
	50,00 €	12	600,00 €
Verwaltungskosten Garage:		46,00 €	
Instandhaltungskosten:		104,00 €	
Mietausfallwagnis 2 %		12,00 €	
<b>Bewirtschaftungskosten Garage</b>		<b>162,00 €</b>	
entspricht prozentual		27,00%	
jährlicher Rohertrag Garage		600,00 €	
abz. jährliche Bewirtschaftungskosten		162,00 €	
<b>jährlicher Reinertrag Garage</b>		<b>438,00 €</b>	
./. Verzinsung des Bodenwerts:		<b>-60,00 €</b>	
		<b>378,00 €</b>	
Baujahr fiktiv		1970	
Restnutzungsdauer geschätzt		25 Jahre	
Liegenschaftszinssatz		3,00%	
Vervielfältiger		17,41	
Gebäude-Ertragswert Garage		6.582,17 €	
Bodenwertanteil für 1/1000 Miteigentumsanteil:		2.000,00 €	
v orläufiger Ertragswert		8.582,17 €	
sonstige wertbeeinflussende Umstände: aus v orläufigen Ertragswert -3%		-257,47 €	
<b>Ertragswert</b>		<b>8.324,70 €</b>	
<b>Ertragswert Garagengebäude</b>	rd.:	<b>8.000,00 €</b>	

6

## Verkehrswert

Das Ertragswertverfahren führt für das 26,66/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 860 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 49 im 1. Obergeschoss links samt Kellerraum Nr. 66 zum **Wertermittlungsstichtag 25. Juli 2025** zu einem Ertragswert von rd. **129.000,00 €**.

Das Garagengebäude mit 1/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 860 verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage GA6 zum **Wertermittlungsstichtag 25. Juli 2025** zu einem Ertragswert von rd. **8.000,00 €**.

Da es sich hier grundsätzlich um renditeorientierte Objekte (Miteigentumsanteile) handelt, wird der jeweilige Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Sowohl die Bestimmungen der WertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Damit sollen die Einflüsse relativ kurzfristiger Marktschwankungen, die sich in der Regel in den angesetzten Wertparametern, die meist aus langfristigen Marktbeobachtungen resultieren, nicht immer ausreichend zum Ausdruck kommen, in einem abschließenden Korrekturfaktor berücksichtigt werden. Das gegenständliche Objekt birgt im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten, geringe Investitionsrisiken.

Nach Würdigung vorgenannter Kriterien hält die Sachverständige eine weitere Anpassung nicht mehr für erforderlich. Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und **unter ausdrücklichem Verweis auf die Abschnitte 2.1 und 2.5 dieses Gutachtens** werden die **Miteigentumsanteile am Grundstück Flst. 860 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 49 im 1. Obergeschoss links samt Kellerraum Nr. 66 sowie an der Garage GA6**, zum **Wertermittlungsstichtag 25. Juli 2025** mit folgenden **Verkehrswerten geschätzt**:

**26,66/1.000 Miteigentumsanteile - Wohnung Nr. 49 samt Kellerraum Nr. 66 mit**

**129.000,00 €** (ein hundert und neun und zwanzig tausend Euro)

und

**1/1.000 Miteigentumsanteil – Garage GA6 mit**

**8.000,00 €** (acht tausend Euro)

**7**

**Schlusswort**

Das vorliegende Verkehrswertgutachten unterliegt dem Urheberschutz der Sachverständige. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung der Sachverständige erforderlich und einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und die Sachverständige gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Sachverständigen gestattet.

Das Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen, ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

30. September 2025

## Anlage 1/1 – Zusammenfassung

### **Kurzbericht:**

- a) Verkehrs- und Geschäftslage: einfache bis mittlere Wohnlage
- b) baulicher Zustand/anstehende Reparaturen: Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf am Allgemeineigentum, geringerer Bedarf am Sondereigentum vorhanden
- c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen: keine bekannt
- d) Verdacht auf Hausschwamm: kein Verdacht auf Hausschwamm)

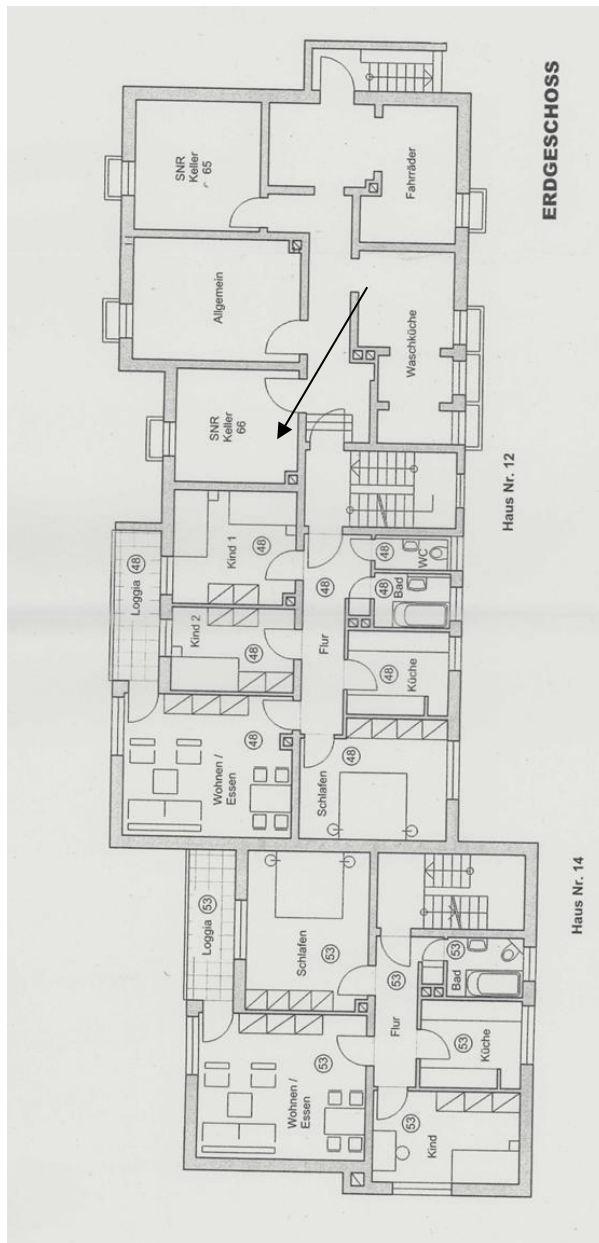
### **Anlagen:**

- a) Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten: dem Gutachten beigelegt
- b) Lage- und Gebäudepläne: dem Gutachten soweit vorhanden, beigelegt
- c) Wohnungsgrundriss: dem Gutachten beigelegt (aus Teilungserklärung)

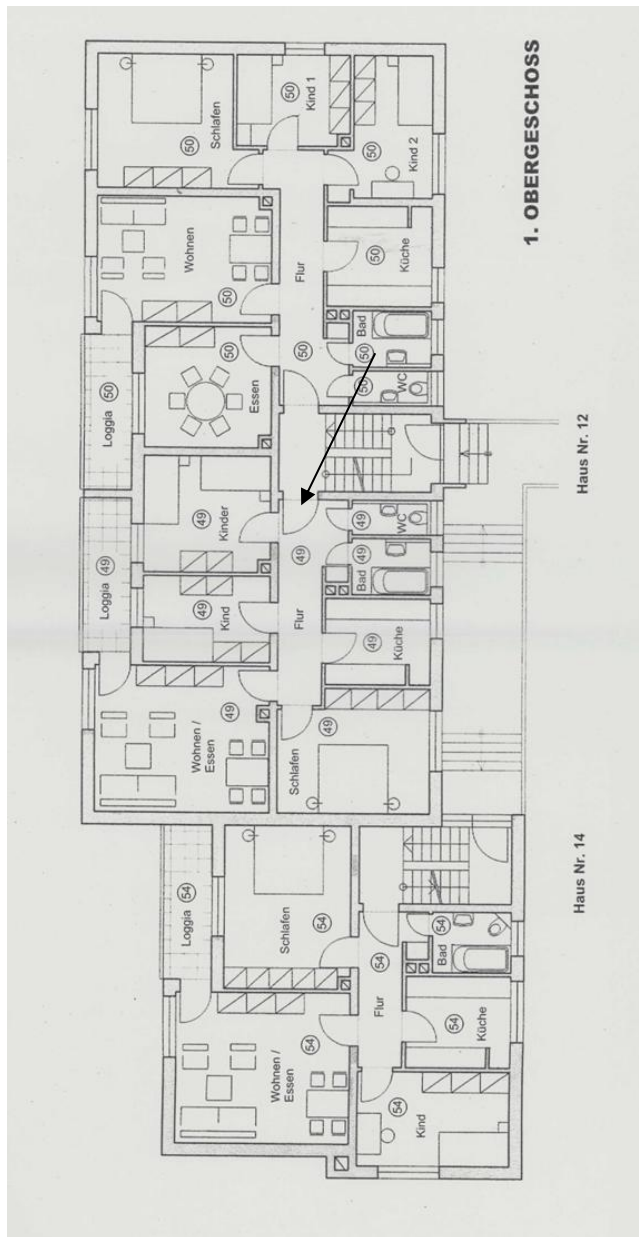
### **Feststellungen:**

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten: nicht bekannt
- b) zuständiger Kaminkehrer: Marco Thanner, Kagerhof 1, 93499 Zandt
- c) Name und Anschrift des Verwalters: nicht bekannt
- d) Mieter/Pächter: eigengenutzt durch Frau Refiye **Demir**
- e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG - nein
- f) Gewerbebetrieb – nein
- g) Vorhandensein von Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen mit Angabe von Art und Bezeichnung: nein
- h) Energieausweis liegt nicht vor

Anlage 2/1 – Grundriss Erdgeschoss/Kellergeschoss



Anlage 2/2 – Grundriss 1. Obergeschoss



Anlage 3/1 – Bilddokumentation



Westansicht



Nordansicht



Nord-Westansicht



Süd-Westansicht



Südansicht



Hauseingang – Nordfassade

Anlage 3/2 – Bilddokumentation



Ostansicht und Garagenhof



Blick Richtung Garagenhof



gereichte Garagen



Garage GA6

Anlage 3/3 – Bilddokumentation



Treppenaufgang



Wohnungsflur



Badezimmer



Küche



Schlafen



Wohnen

Anlage 3/4 – Bilddokumentation



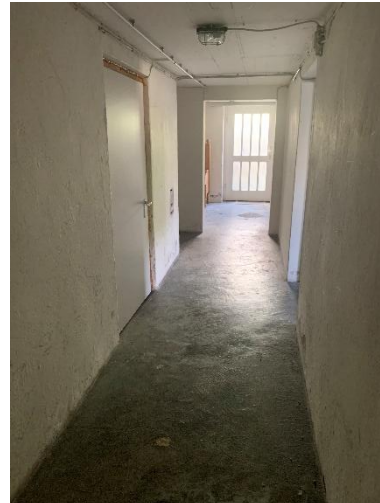
Zimmer



Zimmer



Balkon



Kellerflur



Kellerraum



Kellerraum