



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

An das
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3
93 049 Regensburg

29.08.2023

Ihr Aktenzeichen : **4K 30/23**
Mein Aktenzeichen :

G U T A C H T E N

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

Fl.Nr. 346 – Gemarkung Furth im Wald
Von-Müller-Str. 11 / 93 437 Furth im Wald



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 25.05.2023
- **nach äusserem Augenschein** -

mit:

Fl.Nr. 346-Gemarkung Furth i. Wald : **108.000 €**

Dieses Gutachten umfasst 29 Seiten, einschliesslich
4 Anlagen und 2 Bildtafeln.

5. Fertigung anonymisiert

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück in Mischgebietslage im weiteren südlichen Ortskernrand der Stadt Furth im Wald, Landkreis Cham, bebaut mit/genutzt als: • zweigeschossiges Wohnhaus mit augenscheinlich nicht ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert (Annahme), Massivbau, steiles Satteldach, Ziegeldeckung nach äusserem Eindruck kernsanierungsbedürftig • zweigeschossiger Anbau als deckungsgleiche Weiterführung des Wohnhauses nach Nordosten bis zur Grenze mit Durchfahrt im EG und Rückgebäude, Annahme: zweigeschossig - nicht eingesehen • Anbau an das Rückgebäude im Hof (Schuppen) - nicht eingesehen • Kleine Hoffläche im Südwesten - nicht eingesehen		
Wertermittlungsstichtag	25.05.2023		
Ortstermin/Qualitätsstichtag	25.05.2023		
Abschluss der Recherchen	28.08.2023		
Nutzung der Gebäude/Baujahr	Wohnhaus E + I		?
Wohnfläche insgesamt	Wohnhaus - geschätzt	m ²	ca. 280
Bruttogrundflächen	Wohnhaus	m ²	352,6
	Rückgebäude mit Durchfahrt	m ²	383,3
Bruttorauminhalt	Wohnhaus	m ³	1.305
	Rückgebäude mit Durchfahrt	m ³	1.418
Verwertbare Bauteile	Wohnhaus - geschätzt		45%
	Rückgebäude mit Durchfahrt - geschätzt		60%
Grundstücksgrösse	m ²		520
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten	€/m ²		112,00
Bodenwert absolut	€		58.000
Freilegungskosten insgesamt	€		30.000
Zeitwert Besondere Bauteile	€		0
Zeitwert der Aussenanlagen	€		5.000
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	€		228.900
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€		-72.250
Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert - gerundet	€		126.750
Abschlag wegen Bewertung nach äusserem Augenschein	€		19.013
aus Sachwert abgeleiteter Verkehrswert	€		108.000
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€		0



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
Inhaltsverzeichnis	3
1 Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Gutachtenzweck	4
1.3 Bewertungsobjekt	4
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag	4
1.5 Wertermittlungsstichtag	4
1.6 Unterlagen	4
1.7 Bewohner/Nutzer	4
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	
Fl.Nr. 346 – Gemarkung Furth im Wald	
2.1 Grundstücksmerkmale	
2.1.1 Rechtliche Merkmale	5
2.1.2 Lagemerkmale	7
2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten	9
2.1.4 Grundstücksbeschreibung	10
2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
2.2.1 Allgemeines	11
2.2.2 Wohnhaus	11
2.2.3 Rückgebäude mit Durchfahrt	12
2.2.4 Freilegungskosten	12
2.2.5 Besondere Bauteile	12
2.3 Aussenanlagen	13
2.4 Nutzungsperspektive	13
3 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 346 – Gemarkung Furth im Wald	
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	14
3.2 Bodenwert	15
3.3 Sachwert	17
3.4 Ertragswert	21
3.5 Definition / Ableitung Verkehrswert	21
3.6 Bewegliche Gegenstände	22
3.7 Verkehrswert	23
Anlagen	
1 Auszug Landkarte / Auszug Ortsplan Furth im Wald	24
2 Lageplan M ≈ 1:1000	25
3 Luftbild	26
4 Berechnungen BGF / BRI	27
Bildtafeln	28 - 29

Verwendete Abkürzungen:

Allgemein :	
Fl.Nr.	= Flurstücknummer
BBPL	= Bebauungsplan
FLNPL	= Flächennutzungsplan
BauNVO	= Baunutz.verordnung
BauGB	= Baugesetzbuch
ebp	= erschliessungs-
ebf	= beitragspflichtig
z.Zt.	= zur Zeit
tlw.	= teilweise
n.A.	= nach Angabe
Zu Baubeschreibungen :	
Whs	= Wohnhaus
KG	= Kellergeschoss
EG	= Erdgeschoss
OG	= Obergeschoss
DG	= Dachgeschoss
TH	= Treppenhaus
HWR	= Hauswirtschaftsraum
Flez	= Hausflur
GH	= Geschosshöhe
WH	= Wandhöhe
kW	= Kilowatt
HWC	= Hänge-WC
BW	= Badewanne
HWB	= Handwaschbecken
WT	= Waschtisch
EHM	= Einhebelmischer
ZGA	= Zweigriffarmatur
DFF	= Dachliegefenster
a. P.	= auf Putz
u. P.	= unter Putz
WW	= Warmwasser
KW	= Kaltwasser
WSG	= Wärmeschutzverglas.
BT	= Bauteil
Stb.	= Stahlbeton
APL	= Arbeitsplatte
WD	= Wärmedämmung
MW	= Mauerwerk
LM	= Leichtmetall
WM	= Waschmaschine
DN	= Dachneigung
Gk	= Gipskarton
TW	= Trennwand
N+F	= Nut- und Feder
PSK	= Parallel-Schiebe-
	Kipp – Tür
Gabionen=	mit Natursteinen
	gefüllte Körbe
WDVS	= Wärmedämm-
	Verbundsystem

1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -
Augustenstr. 3, 93 049 Regensburg
Az: **4K 30/23**
- 1.2 Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung des Grundstückes im Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:
- Bebautes Grundstück in Mischgebietslage im weiteren südlichen Ortskernrand der Stadt Furth im Wald, Landkreis Cham, bebaut mit/genutzt als:

 - zweigeschossiges Wohnhaus mit augenscheinlich nicht ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert (Annahme), Massivbau, steiles Satteldach, Ziegeldeckung nach äusserem Eindruck kernsanierungsbedürftig
 - zweigeschossiger Anbau als deckungsgleiche Weiterführung des Wohnhauses nach Nordosten bis zur Grenze mit Durchfahrt im EG und Rückgebäude, Annahme: zweigeschossig - nicht eingesehen
 - Anbau an das Rückgebäude im Hof (Schuppen) - nicht eingesehen
 - Kleine Hoffläche im Südwesten - nicht eingesehen
- 1.4 Ortsbesichtigungen / Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigungen fanden am 25.05.2023 und am 29.08.2023 statt.
Der Zugang zu den Gebäuden war nicht möglich. Zahlreiche weitere Versuche, die Gebäude innen besichtigen zu können, blieben erfolglos.
Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **25.05.2023**
Ende der Recherchen: 29.08.2023
- 1.6 Unterlagen** : Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Verfasser des Gutachtens angefordert und eingeholt:
- Grundbuchabschrift vom AG : vom 20.04.2023
 - Lageplan M 1:1000 : vom 26.04.2023
 - Katasterauszug : vom 26.04.2023
 - Bodenrichtwerte des Landkreises Cham : zum 01.01.2022
 - Auskünfte der Stadt Furth im Wald : vom 24.05.2023
 - Örtliches Nachmass aussen : vom 29.08.2023
- 1.7 Bewohner / Nutzer** : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen war das Wohnhaus augenscheinlich bewohnt. Der Zugang zu den Nutzflächen war nicht möglich. Die kleine Hoffläche war erkennbar deutlich mit Wohnutensilien überlagert.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes - Fl.Nr. 346 - Gemarkung Furth im Wald

2.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

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

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	1
Gemarkung	Furth im Wald
Flurst.	346
Wirtschaftsart und Lage	Von-Miller-Str. 11, Gebäude- und Freifläche
Grösse	520 m ²

Erste Abteilung:

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

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	4
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht-, AZ: 4K 30/23); eingetragen am 29.03.2023.

Dritte Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	1 - 3
Hypotheken, Grundschulden	Angaben zu Hypotheken, Grundschulden und Renten-
Rentenschulden	schulden sind im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant.

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich in Furth im Wald liegt, nach Auskunft der Stadtverwaltung Furth im Wald, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Furth im Wald ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als MI - Mischgebietsfläche nach § 6 BauNVO¹ definiert. In § 17 der BauNVO sind die Obergrenzen der baulichen Nutzung so festgelegt:

GRZ : max. 0,6
GFZ : max. 1,2

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück richtet sich demnach nach § 34 BauGB² - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- (Innenbereich). Die Art und der Umfang der Bebauung orientieren sich hierbei an der bestehenden, umgebenden Bebauung und dem Vorhandensein einer geordneten Erschliessung.

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

² BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020.

Baugenehmigungen:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Furth im Wald sind für die Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück (Altbestand) keine Bauantrags- und -genehmigungsunterlagen archiviert. Eine Nachfrage beim Staatsarchiv in Amberg blieb ebenfalls erfolglos.

Nachfragen bei örtlichen baugeschichtlich tätigen Privatpersonen ergaben ebenfalls keine Ergebnisse.

Die Bewertung unterstellt deshalb die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück.

Altlasten / Denkmalschutz / Hochwasser:

Zu möglichen Altlasten auf dem Grundstück konnten keine Informationen erreicht werden. Nach Angabe des Stadtbauamtes liegt das Grundstück in einem kartierten Bodendenkmalbereich. Die Gebäude sind jedoch nicht als Einzeldenkmäler kartiert. Wertrelevante Aspekte daraus sind nicht erkennbar.

Laut den einschlägigen zugänglichen Kartierungen liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des „HQ100 gesichert“.

Öffentliche Erschliessung:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Furth im Wald sind alle bisher veranlagten Erschliessungsbeiträge zu dem Bewertungsgrundstück entrichtet. Es stellt sich folgender Erschliessungszustand für das Gesamtgrundstück dar:

- Strassenerschliessung: das Grundstück wird von den Ortsstrassen -Von-Müller-Str.- und der -Bräuhäusstrasse- aus erschlossen. Erschliessungsbeiträge hierzu sind nicht bekannt.
- Kanalerschliessung : das Grundstück ist an das städtische Abwasserkanalnetz angeschlossen. Absolute Zahlen zu den Erschliessungsbeiträgen konnten nicht erreicht werden.
- Wasserschliessung : das Grundstück ist an das Brauchwassernetz der Stadtwerke Furth im Wald angeschlossen. Absolute Zahlen zu den Erschliessungsbeiträgen konnten nicht erreicht werden.
- Strom / Telekommunik.: es konnte nicht festgestellt werden, ob das Grundstück an die überörtlichen Versorgungsnetze angeschlossen ist.

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

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

Bebautes Grundstück in Mischgebietslage, in voll erschlossenem Zustand.

2.1.2 Lagemerkmale

Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

Ort:

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

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

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südlichen Ortskernrand des Stadtkernes von Furth i. W..

→ siehe Anlagen 1 - 3



Verkehrslage:

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

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

Das zu bewertende Grundstück liegt südöstlich an der „Von-Müller-Strasse“ und nordöstlich an der „Bräuhäusstrasse“. Es stellt ein seit langer Zeit bebautes Eckgrundstück am südlichen Ortskernrand von Furth im Wald dar.

→ siehe Anlagen 1 – 3 !

Struktur:

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

Gemeindedaten:

Stadt Furth i. Wald	2016	2018	2021
Einwohner	8.910	9.047	8.923
Bestand an Wohngebäuden	2.592	2.616	2.658
Wohnungsbestand insgesamt	4.663	4.717	4.795
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	2.002	2.017	2.045
angebotene Gästebetten	673	627	505
Gästeübernachtungen	66.997	71.510	43.820

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:

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

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

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Stadt Furth i. Wald:

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

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

Lagequalität:

Das kleine Grundstück am Stadtkernrand hat eine gute Lage in Bezug auf die Stadtkern-nähe. Die Eckgrundstücklage mindert wegen der vorhandenen Immissionen dieses posi-tive Lagemerkmal.

2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten:

Die Randlage am südlichen Stadtkernrand von Furth im Wald gilt als bevorzugte innerstädtische Wohngegend. Die Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück stellt das südwestlichste Ende der geschlossenen Bebauung entlang der Südostseite der Von-Müller-Strasse dar. Direkt südwestlich beginnt die Bräuhausstrasse, die an der Gebäudeecke in die Von-Müller-Strasse mündet.

Die Bräuhausstrasse wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen gerade ausgebaut. Das Grundstück konnte nur von den beiden Strassenseiten aus von aussen besichtigt werden. Alle Massfeststellungen entstammen dem amtlichen Lageplanunterlagen.

Vorhandene Wertmerkmale:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Grundstückslage | <ul style="list-style-type: none">- Ortskernrandlage- Ecklage an Strasseneinmündung- von aussen erkennbares leichtes Gefälle nach Südwesten |
| Grundstücksbebauung
/ -nutzung | <ul style="list-style-type: none">- Wohnhaus, E + I, Dachboden augenscheinlich nicht ausgebaut, offensichtlich nicht unterkellert, Massivbau, steiles Satteldach, Ziegeldeckung – von aussen erkennbare deutliche Überalterung / eine Kernsanierung erscheint künftig notwendig- deckungsgleicher Anbau an Wohnhaus nach Nordosten mit Durchfahrt und Rückgebäude entlang der Nordostgrenze, augenscheinlich 2-geschossig, Zustand wie Wohnhaus- GRZ Bestand: ca. 0,44- GFZ Bestand: ca. 0,81 |
| Bebauung/Nutzung der
Umgebung | <ul style="list-style-type: none">- Wohn- und Nutzgebäude direkt nordöstlich deckungsgleich anschliessend (geschlossene Bebauung)- zeilenartige Bebauung ab Grenze nach Südosten entlang Bräuhausstrasse weiterlaufend- entlang Nordostgrenze anschliessende Grenzbebauung |
| Erschliessung | <ul style="list-style-type: none">- Zugang und Zufahrt von Nordwesten von der Von-Müller-Str. / Hofzufahrt aus Südwesten von der Bräuhausstrasse- Abwasseranschluss an das städtisches Entsorgungsnetz- Trinkwasseranschluss an städtischem Erschliessungsnetz- Annahme: Stromanschluss an überörtliches Netz mit Erdkabelanschluss- Annahme: Telekommunikationsanschluss – Erdanschluss aus Oberleitung |

2.1.4 Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende kleine Grundstück hat einen trapezförmigen Grundstückszuschnitt. Das Urgelände weist eine leichte Hanglage nach Südwesten auf. Entlang der nordwestlichen Strassenseite der Von-Müller-Str. ist das zweigeschossige Wohngebäude mit Steildach errichtet. Weiter in Richtung Nordosten besteht die Zeilenbebauung mit einer Tordurchfahrt in den südöstlichen rückwärtigen Bereich der Bebauung. Entlang der Nordostgrenze bestehen laut Lageplan und der möglichen Einsicht von aussen untergeordnete Rückgebäude. Der kleine Innenhof ist zur Bräuhäusstrasse hin mit einem hohen Tor abgeschlossen.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

NW - SO – Richtung : ca. 24 m

SW - NO - Richtung : ca. 24 m

Grundstücksgrösse : 520 m² laut Grundbuch und Liegenschaftskataster

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

2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.2.1 Allgemeines

Das vorhandene Grundstück mit dem aufstehenden Wohnanwesen und dem angebauten Rückgebäude mit Durchfahrt konnte nur von aussen betrachtet werden. Planunterlagen oder historische Bestandszeichnungen konnten nicht erreicht werden. Von örtlichen Heimatforschern konnte ich erfahren, dass das Anwesen seit 1578 urkundlich bekannt ist. Die Bebauung hat die 2 grossen Stadtbrände von 1786 und 1877 überstanden. Zu den früheren Nutzungen waren keine Informationen zugänglich.

2.2.2 Wohnhaus

Das Wohngebäude entlang der Südostseite der Von Müller-Strasse ist zweigeschossig in Massivbauweise errichtet und mit einem steilen Satteldach gedeckt. Der Dachboden ist augenscheinlich nicht ausgebaut. Eine Unterkellerung ist nicht erkennbar. Das Gebäude ist, soweit von aussen ablesbar, deutlich überaltert und verbraucht. Augenscheinlich wird es aber bewohnt. Nach dem äusseren Eindruck ist für eine künftige wohnwirtschaftliche Nutzung eine Entkernung und ein Wiederausbau anzunehmen. Bei dieser Betrachtungsweise ist nur mehr der Zeitwert der verwertbaren Bauteile wertrelevant. Bei etlichen gutachterlichen Ausarbeitungen in der jüngsten Vergangenheit wurden prozentuale Anteile der verwertbaren Bauteile von 40% - 60% an den Gesamtgebäuden bei Kernsanierungen ermittelt. Bei dem massiven Putzbau erscheint ein Anteil von 45% als abschätzbar. Dabei wird eine übliche Gebäudegrundstruktur als Mauerwerksbau mit Holzbalkendecken angenommen.

Technische Daten Wohnhaus:

Geschosshöhen	:	ca. 2,75 - 2,90 m geschätzt
Wohnfläche	:	ca. 280 m ² - von Aussenmassen abgeleitet
Bruttogrundfläche	:	352,64 m ² - siehe Anlage 4
Bruttorauminhalt	:	1.305 m ³ - siehe Anlage 4
Verwertbare Bauteile	:	ca. 45 % - geschätzt
Gesamtnutzungsdauer	:	70 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	30 Jahre - verwertbaren Bauteile

Bauteilbeschreibung Wohnhaus:

Die Beschreibung der Bauteile beschränkt sich nur auf die von aussen erkennbaren Bauteile.

Aussenwände	Mauerwerk verputzt
Innenwände	nicht eingesehen
Decken	Annahme: Holzbalkendecken mit Fehlböden
Geschosstreppen	nicht eingesehen
Dachkonstruktionen / -deckung	nicht eingesehen / Ziegeldeckung
Kamine / Kaminköpfe	gemauert / verklinkert
Blechteile	verzinktes Blech, gestrichen
Aussenbekleidung	mineralischer Aussenputz, alt, stark abgewittert, abblättern
Fensterelemente	Kunststoff-Fenster, weiss mit Isolierverglasung ~30 Jahre alt
Türen	Haustüre: Holzstocktüre, alt, gestrichen Innentüren: nicht eingesehen
Heizung	nicht eingesehen
Sanitär	nicht eingesehen
Elektro	nicht eingesehen

→ siehe Bilder 1 - 6

2.2.3 Rückgebäude mit Durchfahrt

Das Wohngebäude entlang der Südostseite der Von Müller-Strasse ist zweigeschossig nach Nordosten weitergeführt, aber augenscheinlich nicht als Wohnhaus genutzt. Es besteht zur Von-Müller-Strasse hin eine Putzfassade analog dem Wohnhaus, aber mit zugemauerten Fenstern. Diese Bauweise lässt auf eine frühere Nutzung als Lagergebäude in Massivbauweise schliessen. Nordwestlich vom Wohnhaus besteht eine erkennbare Zufahrt mit Tor. Der weitere Ausbau der Durchfahrt und des Rückgebäudes entlang der Nordostgrenze war nicht einsehbar.

Die Bewertung unterstellt denselben Zustand des Gebäudes wie beim Wohnhaus und damit eine Freilegung der Gebäudegrundsubstanz. Der Anteil der noch verwertbaren Bauteile wird sachverständig mit 60% (Lagergebäude) eingeschätzt.

Technische Daten Rückgebäude mit Durchfahrt:

Geschosshöhen	:	ca. 2,75 - 2,90 m geschätzt
Bruttogrundfläche	:	383,25 m ² - siehe Anlage 4
Bruttorauminhalt	:	1.418 m ³ - siehe Anlage 4
Verwertbare Bauteile	:	ca. 60 % - geschätzt
Gesamtnutzungsdauer	:	70 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	30 Jahre - verwertbaren Bauteile

Wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung unterbleibt eine detaillierte Bauteilbeschreibung.

→ siehe Bilder 1 - 6

2.2.4 Freilegungskosten

Beim Wohnhaus und dem Rückgebäude mit der Durchfahrt wird von einer notwendigen Freilegung und Entkernung ausgegangen, da alle übrigen Bauteile nicht mehr wirtschaftlich verwertbar sind. In den geschätzten Freilegungskosten sind die Kosten für die Sicherung der verbleibenden Bauteile berücksichtigt.

Wohnhaus + Rückgebäude mit Durchfahrt:

- Entrümpeln, freilegen und sichern der verwertbaren Bauteile = Ausbau restlicher Innenausbau und defekte Bauteile, einschl. Entsorgungskosten
Vorbehaltsbetrag: 30.000,- €
→ siehe Bilder 1 - 6

Freilegungskosten - insgesamt	=	30.000 €
-------------------------------	---	-----------------

2.2.5 Besondere Bauteile

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

Vor Ort wurden keine derartigen Bauteile festgestellt.

2.3 Aussenanlagen

Es wird üblicherweise der Zeitwert der baulichen Aussenanlagen ermittelt. Die Gesamtsumme der Zeitwerte wird im Sachwertverfahren erst nach Berücksichtigung der Alterswertminderung eingerechnet. Im Vergleichs- und Ertragswertverfahren sind die Aussenanlagen mit den Vergleichspreisen, bzw. den Mieten berücksichtigt.

Da die wenige Aussenanlagenflächen, wie der kleine Innenhof und die Zeitwert der vorhandenen Erschliessungseinrichtungen nicht eingesehen bzw. ermittelt werden konnten, wird ein pauschaler Ansatz von 5.000,- € eingerechnet. Dies entspricht ca. 4% des Gebäudesachwertes.

2.4 Nutzungsperspektive

Wegen der erkennbar überalterten Baustruktur der gesamten Grundstücksbebauung ist von einer Freilegung auszugehen. Dadurch sind mehrere künftige Nutzungsmöglichkeiten denkbar.

3 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 346 – Gemarkung Furth im Wald

3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

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

Abschliessend sind gesondert zu berücksichtigen,

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

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

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

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

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

Verfahrenswahl:

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

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

² VW – RL – Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014

³ EW – RL – Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015

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

⁵ SW – RL – Sachwertrichtlinie in der Fassung vom 05.09.2012

3.2 Bodenwert

Allgemeine örtliche Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwert

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

Bodenrichtwert zum 01.01.2022:

Gemeinde:

Furth i. Wald

Bodenrichtwert-Nr.	Gemarkung	BRW - Zone	Bodenrichtwert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungszustand	Erschliessung
1260019	Furth i.W.	Ort Furth i.W.	130,00	Mischgebiet (MI)	baureifes Land (B)	ebf erschliessungsbeitragsfrei

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

Allgemeine Bodenwertverhältnisse

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

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

Bodenpreis:

- Bodenrichtwert aus zutreffendem Richtwertgebiet
in Furth im Wald mit Erschliessungskosten = **130,00 €/m²**

Objektspezifische Bodenmerkmale

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

Bodenpreis Grundstücksfläche:

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

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Grundstückslage, hier: Lage an geringerwertigem Richtwertgebiet : bis - 30%
- Ortslage, hier: Ecklage mit Immissionen : bis -15 %
- Grundstücksnutzung, hier: vorhandene Bebauung : bis -5 %

Daraus ergibt sich folgender m²-Ansatz:

Bodenpreis Grundstücksfläche:

• Bodenrichtwert mit ortsüblichen Erschliessungskosten	=	130,00 €/m ²
• Abschlag wegen direkter Randlage an Richtwertgebiet mit einem m ² -Preis von 85,- €/m ²	20% = -	26,00 €/m ²
• Zuschlag für Ecklage in bebauter MI-Fläche	10% =	13,00 €/m ²
• Abschlag wegen vorhandener massiver Bebauung	4% = -	5,20 €/m ²
Bodenpreis Grundstücksfläche	=	111,80 €/m ²
	gerundet =	<u>112,00 €/m²</u>

Gesamtbodenwert:

Es ergibt sich daraus folgender Gesamtbodenpreis:

Fl.Nr. 346 - Gemarkung Furth i. Wald:

<u>Bebaute Mischgebietsfläche</u>	520 m ² x 112,00 €/m ² =	58.240 €
	=	58.240 €
	gerundet =	<u>58.000 €</u>

3.2 Sachwert

Normalherstellungskosten - NHK 2010:

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

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

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

In den Kostenansätzen sind die gebäudetypischen Baunebenkosten enthalten.

Beim Bewertungsgrundstück wurden folgende Gebäudetypen festgestellt:

- Wohnhaus: **Typ 2.32** – Reihenendhaus, E+I, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut
- Rückgebäude mit Durchfahrt: **Typ 16.1** – Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Bruttogrundflächen - BGF - Ansatz:

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

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

Baupreisindex – BPI:

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

- BPI Mai 2023: **177,9 Wohngebäude** (2010 = 100)

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

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

Folgende Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauern sind den zu bewertenden Gebäuden zuzuordnen:

- Wohnhaus: GND = 70 Jahre / RND = **30 Jahre der verwertbaren Bauteile**
- Rückgebäude mit Durchfahrt: GND = 70 Jahre /
RND = **30 Jahre der verwertbaren Bauteile**

Alterswertminderung - AWM:

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



Sachwert Wohnhaus:

Berechnung nicht dargestellt !



Sachwert Rückgebäude mit Durchfahrt:

Berechnung nicht dargestellt !

Zusammenstellung der Sachwerte:

Wohnhaus	=	72.600 €
Rückgebäude mit Durchfahrt	=	61.400 €
Anbau im Hof	geschätzt =	2.000 €
Wert der baulichen Anlagen	=	136.000 €
Zeitwert der Aussenanlagen - ca. 4% der Gebäudesachwerte	=	5.000 €
Zwischensumme	=	141.000 €
Bodenwert Fl.Nr. 346 - Gemarkung Furth im Wald	s. Ziff. 3.2 =	58.000 €
Vorläufiger Sachwert des Gesamtgrundstückes	=	199.000 €

Marktanpassung des Sachwertes:

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

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

Beim Bewertungsobjekt sind folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Sachwert - gerundet	=	199.000 €
abzüglich		
• Freilegungskosten	siehe Ziff. 2.2.4 = -	30.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.5 =	0 €
	Zwischensumme =	169.000 €
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- gängige Immobiliengröße (+)		
- Ecklage an Strassenkreuzung - Immissionen (-)		
- keine barrierefreien Hauszugänge (-)		
- Kosten- und Mängelrisiko nach Freilegung an denn verwertbaren Bauteilen (-)		
- fehlende Belichtung in Nordostseite wegen Grenzbebauung (-)		
daraus abgeleiteter Abschlag:	169.000 € x 25%	= - 42.250 €
	=	126.750 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet	=	126.750 €

3.3 Ertragswert

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

3.4 Definition / Ableitung - Verkehrswert

Definition:

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

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

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

Demnach ist der Wert eines Grundstückes auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und damit auf das aktuelle Marktgeschehen abgestimmt zu ermitteln.

Ableitung:

Wie bereits in Ziff. 3.1.angemerkt, leitet sich der Verkehrswert eines bebauten Grundstückes mit freigelegten Gebäuden und den berücksichtigten verwertbaren Bauteilen vom Sachwert ab.

Fl.Nr. 346 - Gemarkung Furth i. Wald:

aus Sachwert abgeleiteter und mit berücksichtigten objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelter Verkehrswert

s. Ziff. 3.3 = 126.750 €

Äusserer Augenschein:

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

ermittelter Verkehrswert	=	126.750 €
abzüglich Abschlag wegen teilweiser Bewertung nach äussem Augenschein		
126.750 €	x 15%	= - 19.013 €
Verkehrswert - nach äusserem Augenschein -	=	107.738 €
	gerundet	= <u>108.000 €</u>

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

3.5 Bewegliche Gegenstände

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

Vor Ort wurden keine derartigen Gegenstände festgestellt.

3.7 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen, unbelasteten Grundstückes – **nach äusserem Augenschein** - für den 25.05.2023 mit:

Fl.Nr. 346 - Gemarkung Furth im Wald:			
Von-Miller-Str. 11 / 93 437 Furth im Wald		=	108.000 €
i.W. : einhundertacht Tausend EURO			
Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:			
	Bodenwert	=	58.000 €
	Gebäudewert	=	50.000 €
	gesamt	=	108.000 €
Zeitwert der beweglichen Gegenstände		=	0 €

xxxxxxxxxxxxxx, 29.08.2023

Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

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

Rundungen:

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

Umsatzsteuer:

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

Untersuchungen:

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

Corona:

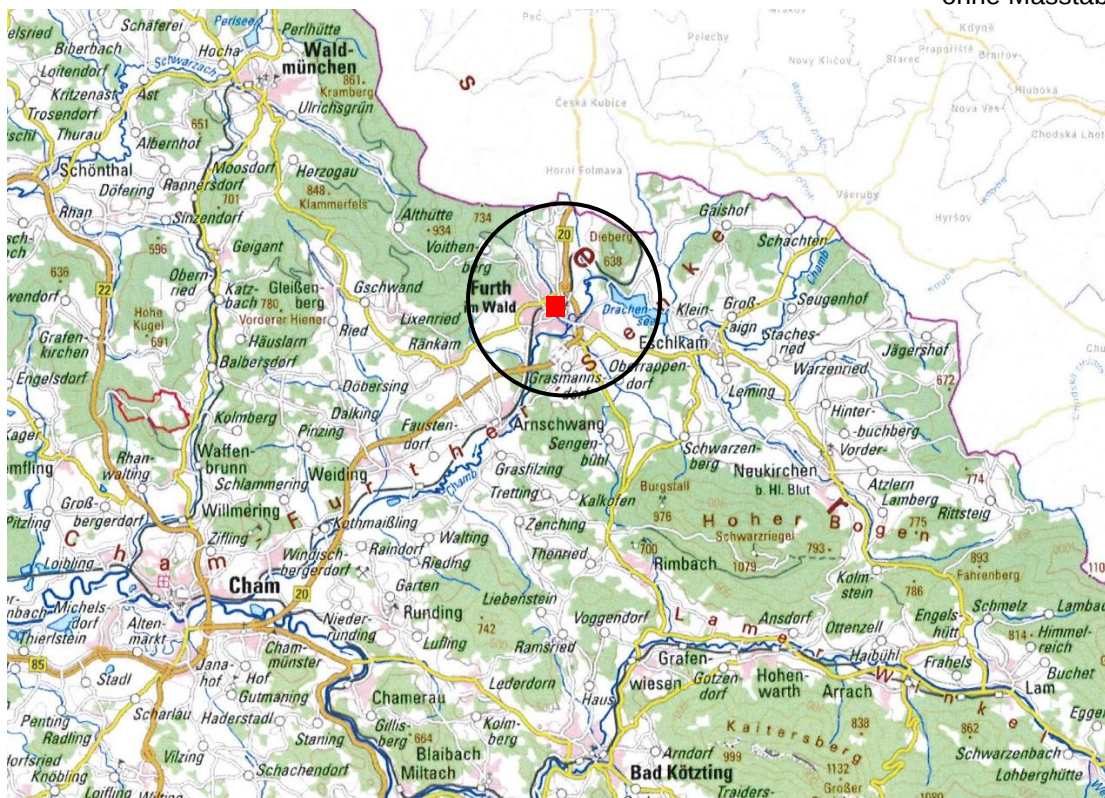
Das Gutachten wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023, also am Ende der vier Wellen der weltweiten Corona-Krise, erstellt. Die Auswirkungen dieser bisher einzigartigen Krise auf den Immobilienmarkt ist noch nicht absehbar. Der festgestellte Verkehrswert spiegelt deshalb den Marktwert, ohne Einfluss der Coronakrise, wider.

Urheberrecht:

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

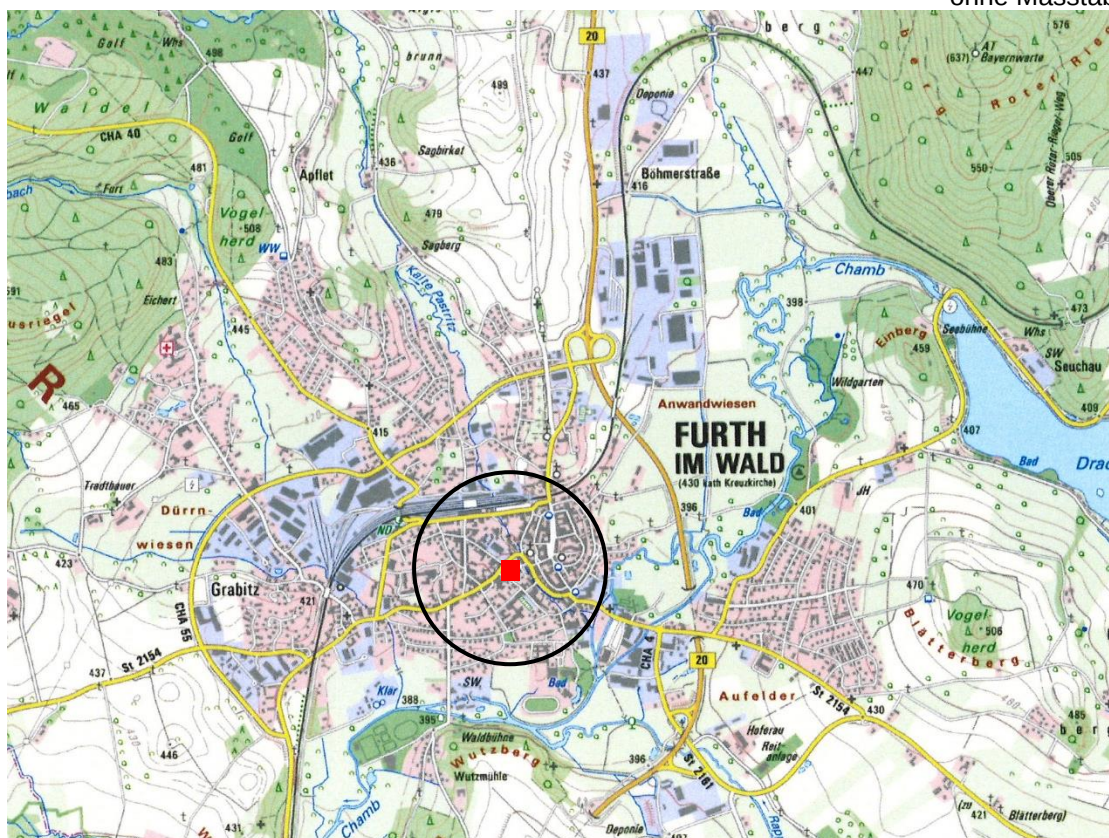
Anlage 1

Auszug Strassenkarte ohne Masstab



© bayernviewer

Ortsplan Furth im Wald ohne Masstab



© bayernviewer



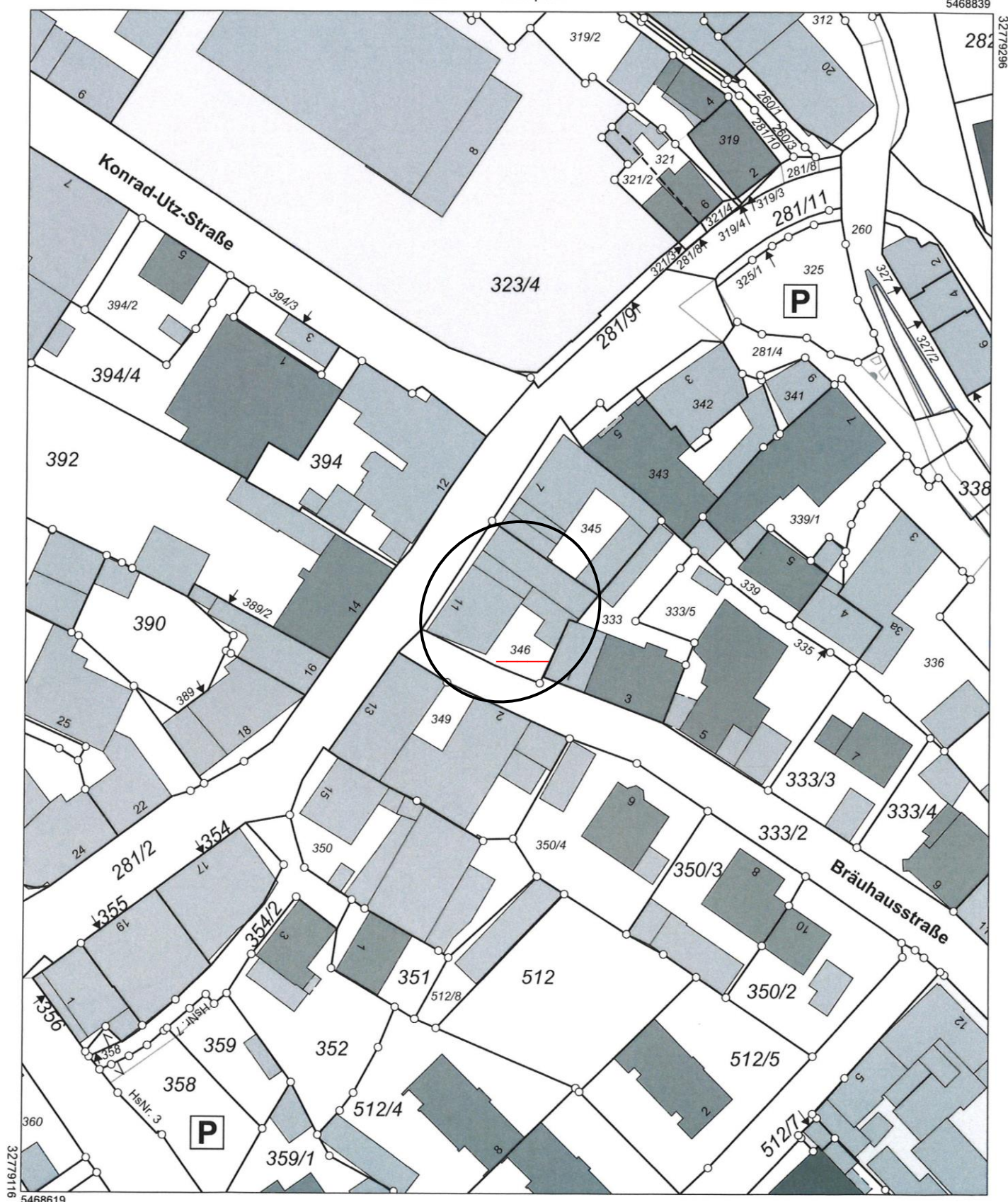
Anlage 2

Lageplan M ≈ 1:1000

Erstellt am 26.04.2023

Flurstück: 346
Gemarkung: Furth im Wald

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



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Anlage 3

Luftbild
ohne Masstab



0 5 10 15 20m

Maßstab 1:1.000

Gedruckt am 25.04.2023 08:52

<https://v.bayern.de/rm5FD>

Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Anlage 4
Ermittlung der Bruttogrundflächen - BGF und der Bruttorauminhalte – BRI

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

<u>Bruttogrundflächen - BGF:</u>		m	x	m		
Wohnhaus	EG	11,60	x	15,20 m.L.	=	176,32 m²
	OG	11,60	x	15,20 m.L.	=	176,32 m²
	Summe BGF - Wohnhaus - gesamt				=	352,64 m²
Rückgebäude/ Durchfahrt	EG	21,90 m.L.	x	8,75	=	191,63 m²
	OG	21,90 m.L.	x	8,75 m.L.	=	191,63 m²
	Summe BGF - Rückgeb./ Durchfahrt - gesamt				=	383,25 m²
Anbau im Hof	EG	4,60 m.B.	x	3,40	=	15,64 m²
	Summe BGF - Anbau im Hof - gesamt				=	15,64 m²
Summe BGF - insgesamt					=	751,53 m²

<u>Bruttorauminhalt - BRI:</u>		m²	x	m		
Wohnhaus	EG	176,32	x	2,90	=	511 m³
	OG	176,32	x	2,75	=	485 m³
	Dachraum	176,32 x (0,30 + (2,90 / 2))			=	309 m³
Summe BRI - Wohnhaus - insgesamt					=	1.305 m²
Rückgebäude/ Durchfahrt	EG	191,63	x	2,90	=	556 m³
	OG	191,63	x	2,75	=	527 m³
	Dachraum	191,63 x (0,30 + (2,90 / 2))			=	335 m³
Dachverschneidung	8,75 x	5,80 / 2	x	2,90 / 3	=	25 m³
Summe BRI - Rückgeb./Durchfahrt - insgesamt					=	1.418 m²
Anbau im Hof	EG	15,64	x	2,90 m.H.	=	45 m³
Summe BRI - Anbau im Hof - insgesamt					=	45 m²

- Alle Massangaben nach dem Massaufnahmen von aussen; das Rückgebäude mit Durchfahrt, und den Anbau im Hof konnten nicht eingesehen werden!

Bildtafel

Bild 1: Fl.Nr. 346
Ansicht Anwesen
von Norden
(von-Müller-Str.)



Bild 2: Fl.Nr. 346
Ansicht Anwesen
von Nordwesten
(von-Müller-Str.)



Bild 3: Fl.Nr. 346
Ansicht Anwesen
von Südwesten
(von-Müller-Str.)



Bildtafel

Bild 4: Fl.Nr. 346
Ansicht Anwesen
von Südosten
(Bräuhausstr.)



Bild 5: Fl.Nr. 346
Ansicht Anwesen
von Süden
(Bräuhausstr.)



Bild 6: Fl.Nr. 346
Ansicht Anwesen
von Südwesten
(Bräuhausstr.)

