

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB

33,46/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 651/2 – Sondereigentum Nr. 18, Galgenhöhe 1 in 93426 Roding mit 2.203 m², Garage Flst. 651/25, Bei der Galgenhöhe mit 16 m² und 1/29-Anteil an Hof- und Freifläche Flst. 651/16, An der Galgenhöhe mit 1.337 m²

Wohnfläche rd. 94 m² sowie Kellerraum je Nr. 18 lt. Aufteilungsplan

bewohnt und genutzt durch die Miteigentümerin X

Eigentümer:
XXXX, XX, XXX und X

Wertermittlungstichtag: 02. April 2024



ermittelter Verkehrswert (Marktwert): Wohnung - 92.000,00 €

Garage – 9.000,00 € und 1/29-Anteil an der Hof- und Freifläche – 1.000,00 €

Zubehör: 0,00 €

23. Mai 2024

Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1 Auftrag	3
2 Grundlagen des Auftrages	5
2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes	5
2.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB	5
2.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	6
2.4 Rechtliche Grundlagen	7
2.5 Annahmen	8
3 Grundbuch	11
3.1 Blattstelle	11
3.2 Bestandsverzeichnis	11
3.3 Abteilung I	12
3.4 Abteilung II	12
3.5 Abteilung III	13
4 Beschreibung	14
4.1 Grund und Boden	14
4.2 Bauplanungsrechtliche Situation	19
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	20
4.4 Gebäude	21
4.5 Bauliche Außenanlagen	24
4.6 Mietvertragliche Vereinbarungen/Nutzungssituation	25
4.7 Lasten und Beschränkungen	25
4.8 Hinweis	25
4.9 Hinweis	25
5 Wertermittlung	26
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26
5.2 Bodenwertableitung	28
5.3 Ertragswertverfahren	32
6 Verkehrswert	41
7 Schlusswort	43

Anlagen

Anlage 1/1	Zusammenfassung	44
Anlage 2/1-2/3	Grundrisse Keller-, 4. Obergeschoss, Schnitt	45-47
Anlage 3/1 –3/7	Bilddokumentation	48 - 54

1

Auftrag

Mit schriftlichem Auftrag vom 22.02.2024 hat das Amtsgericht Regensburg, die Verkehrswertermittlung für folgendes Miteigentumsanteil in Auftrag gegeben:

33,46/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 651/2 – Sondereigentum Nr. 18

Galgenhöhe 1 in 93426 Roding mit 2.203 m²

Garage Flst. 651/25, Bei der Galgenhöhe mit 16 m²

und

1/29-Anteil an Hof- und Freifläche Flst. 651/16, An der Galgenhöhe mit 1.337 m²

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 Wertermittlungstichtag 02. April 2024 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 1895 aus dem Grundbuch von Roding;
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Cham – Zweigstelle Roding, Grundbuch von Roding (Wohnungsgrundbuch), zuletzt geändert am 23.11.2023 mit Ausdruck vom 23.11.2023;

durch die Sachverständige beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Roding, im Maßstab 1/1000, gefertigt am 06.03.2024 in unbeglaubigter Kopie; (Kartengrundlage/Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)
- Teilungserklärung vom 10. April 1981 mit Aufteilungsplan;
- Kaufvertrag vom 01.12.2003 in Kopie – erhalten von Frau X;

durch die Sachverständige durchgeführte Recherchen:

- Nachforschungen beim Bauamt der Stadt Roding, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Bauamt der Stadt Roding, betreffend die Erschließungssituation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Gutachterausschuss, Landratsamt Cham für den Bereich der Stadt Roding betreffend zum Vergleich geeignete Kaufpreise sowie den Bodenrichtwert zum Stichtag 01. Januar 2022;

Ortsbesichtigung:

- durchgeführt am 02. April 2024 im Beisein von Frau X;

2 Grundlagen des Auftrages

2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das Grundstück, Flst. 651/2, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 32 Wohnungen, wovon die Wohnung Nr. 18 (Sondereigentum) mit 33,46/1000 Miteigentumsanteil samt Räume lt. Aufteilungsplan, die Garage auf Flst. 651/25 sowie 1/29-Anteil an der Hof- und Freifläche, Flst. 651/16, zu bewerten ist.

Die Teilungserklärung sowie der Aufteilungsplan beziehen sich auf den 10. April 1981. Das Baujahr des Objekts ist nach Angaben 1967.

Der Zugangsbereich des Mehrfamilienwohnhauses befindet sich an der Südseite des Gebäudes. Die Wohnung Nr. 18 befindet sich im 4. Stockwerk und hier wiederum an der Südostseite des Gebäudes gelegen. Es handelt sich um eine Vier-Zimmerwohnung samt Kellerraum. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rd. 94 m².

Die Garage befindet sich auf der 16 m² großen Grundstücksfläche der Flst. Nr. 651/25 und ist vollständig überbaut. Umgeben sind die aneinander gereihten Garagen von der Hof- und Freifläche mit der Flst. Nr. 651/16.

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 Wertermittlungstichtages, 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.

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 Wertermittlungstichtag):

- 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 Kleinf Feuerungsanlagen, 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 altlastenfreies 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 könnte.

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, Tonerdschmelzzement 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 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. 651/2 Gemarkung Roding, vorhandenen Mehrfamilienwohnhauses mit dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 18, wurde bei der Hausverwaltung „Karl Wenzl“ abgefragt.

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 Grundbucheintragen beziehen sich auf den Eintragsstand vom 23.11.2023 mit Ausdruck vom 23.11.2023.

In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass zwischen dem 23.11.2023 und dem Wertermittlungsstichtag 02. April 2024 keine den Verkehrswert beeinflussenden Änderungen des Eintragsstandes erfolgt sind.

3 Grundbuch - Wohnungsgrundbuch

3.1 Band- und Blattstelle

Grundbuchamt:	Amtsgericht Cham – Zweigstelle Roding
Wohnungsgrundbuch von:	Roding
Blatt:	1895

3.2 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.:	1
bisherige lfd. Nr.:	-
Gemarkung:	Roding
Flurstück:	651/2
Wirtschaftsart und Lage:	33,46/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 651/2, Galgenhöhe 1; Wohnblock, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Räumen Aufteilungsplan Nr. 18;
Grundstücksgröße:	2.203 m ²
lfd. Nr.:	4
bisherige lfd. Nr.:	-
Gemarkung:	Roding
Flurstück:	651/25
Wirtschaftsart und Lage:	Bei der Galgenhöhe; Garage
Grundstücksgröße:	16 m ²
lfd. Nr.:	5/zu 4
bisherige lfd. Nr.:	-
Gemarkung:	Roding
Flurstück:	651/16
Wirtschaftsart und Lage:	1/29-Miteigentumsanteil an dem Grundstück 651/1, An der Galgenhöhe; Hof- und Freifläche
Grundstücksgröße:	1.337 m ²

3.3

Abteilung I

Eigentümer:

4b: X – zu ½ -

5.1: XXXX

5.2: XX

5.3: XXX

5.4: X

in Erbengemeinschaft – zu ½ -

3.4

Abteilung II

lfd. Nr.: 1

bisherige lfd. Nr.: -

lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke: 1 und 4

Lasten und Beschränkungen: Starkstromleitungsrecht für Energieversorgung Ostbayern AG, Regensburg; gemäß Bewilligung vom 17.02.1967 eingetragen am 22.06.1967; von Bd. 35 Bl. 1308 übertragen am 16.08.1983.

lfd. Nr.: 2

bisherige lfd. Nr.: -

lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke: 1 und 4

Lasten und Beschränkungen: Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 651/4; gemäß Bewilligung vom 02.07.1968 eingetragen am 09.09.1968; von Bd. 35 Bl. 1308 übertragen am 16.08.1983. Vermerkt nach § 9 GBO.

lfd. Nr.: 5

bisherige lfd. Nr.: -

lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke: zu 4

Lasten und Beschränkungen: Müllkontainerrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 651/2 und Flst. 651/35; gemäß Bewilligung vom 10.04.1981 eingetragen am 16.08.1983; übertragen von Bd. 35 Bl. 1308 am 13.10.1988.

lfd. Nr.:	6
bisherige lfd. Nr.:	-
lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke:	zu 4
Lasten und Beschränkungen:	Belastung des Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: a) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 10.04.1981 eingetragen am 16.08.1983; übertragen von Bd. 35 Bl. 1308 am 13.10.1988.
lfd. Nr.:	8
bisherige lfd. Nr.:	-
lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke:	1, 4, 5
Lasten und Beschränkungen:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg –Vollstreckungsgericht, AZ: 4 K 126/23); eingetragen am 23.11.2023.

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

Roding ist eine Stadt im ostbayerischen Landkreis Cham in der Oberpfalz.

Die am Fluss Regen gelegene Stadt ist die zweitgrößte Kommune und das Zentrum des westlichen Landkreises.

Die Stadt Cham liegt ca. 16 km östlich von der Stadt Roding entfernt. Die Stadt Regensburg befindet sich ca. 50 km in südwestlicher Richtung.

Die Stadt grenzt im Norden an den Markt Stamsried sowie an die Gemeinde Pöding, die beide eine Verwaltungsgemeinschaft im Landkreis Cham bilden. Im Osten liegt die Kreisstadt Cham, im Südosten die Gemeinde Schorndorf und im Süden die Gemeinde Michelsneukirchen sowie den Markt Falkenstein, die beide ebenfalls eine Verwaltungsgemeinschaft bilden (alle Landkreis Cham). Im Südwesten befindet sich die zur Verwaltungsgemeinschaft Wald zählende Gemeinde Zell, im Westen die Gemeinde Walderbach, die den Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft bildet (alle Landkreis Cham), und im Nordwesten der zum Landkreis Schwandorf gehörende Markt Bruck in der Oberpfalz.

Als Mittelzentrum besitzt Roding Mittelpunktfunktion für den westlichen Teil des Landkreises Cham mit einem Einzugsbereich von rund 30.000 Einwohnern im Stadt- und Umlandbereich. Hier finden sich Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Kirchen, eine Postfiliale, ein Bahnhof, mehrere Lebensmittelmärkte, kleine und mittelgroße Gewerbe- und Industriebetriebe, Banken, Schulen, Kindergärten sowie mehrere Gasthäuser.

Roding besitzt einen Bahnhof an der Bahnstrecke Schwandorf–Cham–Furth im Wald. Er wird von Zügen der Oberpfalzbahn im Stundentakt bedient. Neben Zügen zwischen den beiden Streckenenden halten hier auch einzelne Regionalexpress-Züge Nürnberg–Furth und ALX-Züge München–Prag. Der Bahnhof Roding liegt ca. 3 km nördlich des Ortszentrums. Zwischen diesem Bahnhof und dem Stadtzentrum verkehrt eine Stadtbuslinie. Der Bahnhof wurde 2014 barrierefrei umgebaut. Hierzu wurde der Bahnsteig um 200 m nach Westen verschoben und erhielt einen höhenfreien Zugang, so dass nun bei Zugkreuzungen die Reisenden Sicherung entfallen konnte.

Neben diesem Bahnhof existieren an der oben genannten Strecke im Ortsteil Neubäu ein weiterer Bahnhof im Gemeindegebiet, der im Zwei-Stunden-Takt bedient wird, und unweit des Ortsteils Wetterfeld ein Haltepunkt in der Nachbargemeinde Pöding.

Die wirtschaftliche Struktur der Stadt weist einen weiten Branchenmix aus. Zu nennen ist hier vor allem die fertigende Industrie mit ihrem international ausgelegten Vertrieb.

Schulen: Grund- und Mittelschule Roding, Grundschule Mitterdorf, Konrad-Adenauer-Realschule, Außenstelle der Werner-von-Siemens-Schule (Staatliche Berufsschule Cham) mit dem Fachbereich Metalltechnik I (Maschinenbau und Fertigungstechnik), Außenstelle der Schule am Regenbogen (Sonderpädagogisches Förderzentrum Cham mit dem Förderschwerpunkt Lernen) in Mitterdorf, Berufsfachschule für Krankenpflege der Sana Kliniken des Landkreises Cham.

Kindergärten und schulvorbereitende Einrichtungen sind ebenso vorhanden.

Die Stadt Roding hat lt. Auskunft mit Stand vom 31.12.2022 12.972 Einwohner.

Abbildung 1: Regionale Lage

4.1.2 Örtliche Lage

Das Grundstück „Galgenhöhe 1“ befindet sich im süd-östlichen Bereich von Roding, ca. 800 m vom Stadtkern entfernt und hier wiederum gem. Flächennutzungsplan im Dorfgebiet „MD“.

Die Grundstücke sind im Bereich der Bebauung eben. Der Zugang zum Mehrfamilienwohnhaus, Flst. 651/2, mit der Hausnummer 1 erfolgt von der Südseite.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze. Die Hof- und Freifläche Flst. 651/16, die mit den aneinander gereihten Garagen bebaut ist, grenzt unmittelbar an Flst. 651/2 an.

Bei der Ortsbesichtigung konnten kaum störende (Straßenverkehrs-) Immissionen festgestellt werden.

Abbildung 2: Örtliche Lage

4.1.3 Beschaffenheit des Grundstückes - Wohnblock

4.1.3.1 Größe, Zuschnitt, Flächennutzung

Das Flurstück **651/2** (Grundstück bebaut mit dem Wohnblock) hat lt. Grundbuchbeschrieb eine Größe von 2.203 m², Flst. **651/25** 16 m² (Grundstück bebaut mit der Garage) und **Flst. 656/16** 1.337 m² (Hof- und Freifläche um die gereihten Garagen). Form des Grundstückes bzw. der Grundstücke siehe Lageplan.

Das Wohnhaus-Grundstück **Flst. 651/2** ist beinahe mittig mit dem Wohnblock bebaut, indem sich die 32 Wohneinheiten befinden.

Das Gebäude bzw. das Mehrfamilienwohnhaus, in dem sich die zu bewertende Einheit Nr. 18 befindet (4. Obergeschoss), besteht aus einem Keller-, einem Erd-, sowie einem 1. Ober- bis 7. Obergeschoss. Der Hauseingang befindet sich mittig an der Südfassade. Die nicht überbaute Grundstücksfläche um den Wohnblock dient als Gartenanlage, die einfach gestaltet ist.

Das Flurstück **651/25** ist vollständig mit der erdgeschossigen Garage überbaut.

Flst. 651/16 umgibt die beiden Garagenblocks mit insgesamt 27 Garagen.

Der Zugangsbereich entlang der Westfassade des Mehrfamilienwohnhauses ist lediglich asphaltiert und in einfachster Weise gestaltet. Die nicht überbaute Grundstücksfläche, insbesondere der Zwischenbereich von Hausnummer 3 zu Hausnummer 5 dient als Gartenfläche und ist sehr einfach gestaltet.

Abbildung 3: Lageplanausschnitt, Maßstab 1/1000

4.1.4 Oberflächen- und Untergrundstruktur

Die Grundstücke sind weitgehend eben.

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

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 Wertermittlungstichtag folgende Erschließungsleistungen auf:

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

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 Miteigentumsanteil liegt keine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans vor. Gemäß Auskunft der Bauabteilung von Roding 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 die zu bewertenden Grundstücke leitet sich der Entwicklungszustand (§ 4 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 § 4 Abs. 4, WertV, den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Grundstück, Flst. Nr. 651/2 ist mit dem Wohnblock bebaut indem sich insgesamt 32 Wohnungen befinden. Das Gebäude ist unterkellert (Kellerabstell-, Nutz- und Technikräume) und besteht weiterhin aus einem Erdgeschoss sowie dem 1. bis 7. Obergeschoss. Der Hauszugang führt mittig in den Treppenhausbereich und mit Zugang zum Aufzug.

Das Grundstück Flst. 651/25 hat lediglich das Ausmaß der darauf befindlichen gereihten Garage. Die beiden Garagenblocks werden vom Grundstück Flst. 651/16 umgeben.

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. 18 im 4. Obergeschoss, das zugehörige Kellerabteil - Flst. 651/2 sowie die Einzelgarage auf Flst. 651/25:

Der Wohnblock wurde im Jahr 1967 errichtet und gemäß Teilungserklärung vom April 1981 in 32 Wohneinheiten geteilt.

Die Beschreibung erfolgt aufgrund der Planunterlagen und der Besichtigung zum Ortstermin. Die Wohnung samt Kellerraum und Garage konnten besichtigt werden.

Die 4-Zimmer-Wohnung Nr. 18 im 4. Obergeschoss ist in sich abgeschlossen. Die Wohnfläche beträgt nach Angaben 93,77 m². Über die Wohnungstür gelangt man in die Diele und einen weiteren Flur, die ein Badezimmer (innenliegend), zwei Schlafräume, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein weiteres kleines Zimmer, ein Gäste-WC und einen Abstellraum erschließen.

Der frühere Balkon, der im Anschluss an das Wohnzimmer Richtung Süden folgte, wurde geschlossen und dem Wohnzimmer räumlich zugeschlagen. Insgesamt ist die Wohnung über Eck nach Süden und Osten ausgerichtet. Der Kellerraum befindet sich nahe der Treppenanlage im Kellergeschoss.

Das Garagengebäude, das die Flst. 651/25 komplett überbaut ist die nord-westlichste Eckgarage. Die weiteren Garagen folgen Richtung Osten.

4.4.2 Konstruktive Bauteile

Die Angaben zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen aus dem Aufteilungsplan.

4.4.3 Beschreibung der Gebäude (Wohnung Nr. 18 und Garage)

Die Beschreibung der Gebäude erfolgt aufgrund der Ortsbesichtigung und teils übermittelten Planunterlagen sowie aufgrund der eingeholten Aufteilungspläne.

Wohnblock:

Fundamente / Gründungen

- vermutlich Betonstreifen- bzw. Bruchsteinfundamente

Umfassungswände

- Außenwände mit Mauerstärken von 36,5 cm, Außenwände vertäfelt

Innenwände

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

Decken

- vermutlich Stahlbetondecken mit Putzlage

nutzbare Raumhöhen

- ca. 2,40 m

Dach

- Flachdach – vermutlich Kiespressdach
- innenliegende Entwässerung

Treppenanlage

- Treppenanlage mit umlaufenden Fluren, Massivtreppenanlagen mit Travertin Belag mit Edelstahl-/Stahlgeländer

Außentreppenanlage

- Massivtreppenanlagen mit Granitbelag mit 5 Stufen und Podest

Aufzug

- Personenaufzug aus dem Baujahr 1966 – im Jahr 2023 umgebaut

4.4.4 Gebäudeausstattung - Wohnungsausstattung

Fenster / Fenstertüren

- ° weiße Kunststofffenster mit Rollläden

Boden- und Wandflächen / Deckenuntersichten

- ° Decken- und Wandflächen verputzt
- ° keramische Bodenbeläge, Granitboden, PVC-Bodenbeläge

Türen

- ° zweiflügeliges Haustürelement aus Kunststoff mit Verglasung;
- ° einfache, glatte Zimmertüren mit Zargen

Sanitärausstattung – einfache Ausstattung

- ° Badezimmer mit WC-Schüssel, Waschtisch, Badewanne
- ° Gäste-WC mit WC-Schüssel, Waschtisch

Heizung

- ° die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fernwärme – die Beheizung der Räume über Heizkörper

Elektro- und Telekommunikationsinstallationen

- ° einfache, zweckmäßige Elektroinstallation

Kellerabteil:

das zugehörige Kellerabteil ist mit einem Holzverschlag versehen

4.4.5 Kurzbeschreibung Garagengebäude

Die gereimte Garage ist gemäß Typenschild aus dem Jahr 1995; Hersteller: Hörmann.

Die Garage ist eine Fertigteilgarage mit Estrichboden, Fliesenbelag und einfachem Blechgaragentor

4.4.6 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung der Gebäude

Die äußere architektonische Gestaltung des im Jahr 1967 errichteten Wohnblocks vermittelt den Eindruck eines zweckmäßig errichteten Gebäudes. Durchgreifende Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen am Wohnblock wurden nicht vorgenommen.

Die Wohnung selbst ist zweckmäßig und einfach ausgestattet. Dies betrifft insbesondere die sanitäre und elektrische Ausstattung (nicht mehr zeitgemäß), die einfachen Bodenbeläge und Türelemente.

Die Einzelgarage dient dem Zweck zum Unterstellen eines Kraftfahrzeuges, ist jedoch aufgrund der Größe nur eingeschränkt nutzbar.

Insgesamt konnte festgestellt werden, dass die Anlage in die Jahre gekommen ist und folglich ein niedriges Mietniveau besteht, was sich wiederum im Wert niederschlägt.

4.5 Bauliche Außenanlagen

4.5.1 Oberflächenbefestigung

Der Zugang zum Wohnblock ist mit Granitstufen/-podest gestaltet, der Zugang zum Wohnblock und auch die Zufahrt zu den Garagen ist asphaltiert.

4.5.2 Einfriedung

Eine besondere Einfriedung besteht nicht.

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 den Wohnblock bestehen Gebäudeanschlüsse an das öffentliche Wasserversorgungsnetz, an das öffentliche Kanalisationsnetz und an die Fernwärme. Das Abwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, die Wasserversorgung erfolgt über eine Fernwasserleitung.

4.5.4 Aufwuchs

Das Grundstück um den Wohnblock ist gärtnerisch sehr einfach und pflegeleicht angelegt, das Umfeld der gereihten Garagen ist lediglich asphaltiert.

4.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das zu bewertende 33,46/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück, dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18 samt Kellerabteil, der Garage auf Flst. 651/25 sowie das 1/29-Miteigentumsanteil am Umfeld der Garagenblocks wird von der Miteigentümerin Frau X selbst bewohnt und genutzt. Eine Fremdvermietung besteht hier nicht.

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 ist nicht vorhanden.

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 Wohnblock mit insgesamt 32 Wohnungen, um eine gereichte Einzelgarage sowie um eine anteilige Hof- und Freifläche um die gereichten Garagen. Der Verkehrswert der Wohnung wird aus dem Ertragswert- und in Abgleich 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. 01.01.2022 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 der Stadt Roding, BRW-Zone 1530036, für Wohnbauflächen zum Stichtag 01.01.2022 erschließungsbeitragsfrei mit 150,00 €/m² 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 Wertermittlungstichtag;
- 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 01.01.2022. Der für die Bewertung maßgebende Stichtag ist der 02. April 2024.

Eine Erhöhung des Bodenwertes vom 01.01.2022 bis zum Wertermittlungstichtag 02. April 2024 ist für den Bereich Roding in geringem Maß erkennbar und wird mit einem Zuschlag von 5 % für sachgerecht erachtet.

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.

5.2.2.4

Berechnung des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils

Bodenwertanteil - Flst. 651/2 in 93426 Roding, Galgenhöhe 1

Grundstücksfläche gesamt: 2.203 m ²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwertanteil 33,46/1000 - Anteil: 73,71 m ²			
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	73,71 m ²	150,00 EUR/m ²	11.056,50 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	73,71 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 5 %	73,71 m ²	7,50 EUR/m ²	552,83 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	73,71 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
			11.609,33 €
Bodenwert gerundet:			12.000,00 €

Bodenwert - Flst. 651/25 in 93426 Roding, Bei der Galgenhöhe

Grundstücksfläche: 16 m ²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	16,00 m ²	150,00 EUR/m ²	2.400,00 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	16,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 5 %	16,00 m ²	7,50 EUR/m ²	120,00 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	16,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
			2.520,00 €
Bodenwert gerundet:			2.500,00 €

Bodenwertanteil - Flst. 651/16 in 93426 Roding, An der Galgenhöhe

Grundstücksfläche gesamt: 1.337 m ²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwertanteil 1/29 - Anteil: 46,10 m ²			
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	46,10 m ²	10,00 EUR/m ²	461,00 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	46,10 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 5 %	46,10 m ²	0,50 EUR/m ²	23,05 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	46,10 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
			484,05 €
Bodenwert gerundet:			500,00 €

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

Tatsächliche Mieteinnahmen

Die gegenständliche Wohnung, Garage und das Miteigentum an der Hof- und Freifläche, ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages der Miteigentümerin X eigen genutzt.

Marktübliches Mietniveau bei Neuvermietung

Das Mietpreisniveau verhält sich im Bereich der Stadt Roding sehr gedämpft, weshalb lediglich ein Quadratmeterpreis im unteren Preissegment in Ansatz gebracht werden kann.

Da derzeit aufgrund Eigennutzung einer der Miteigentümerin kein Mietverhältnis besteht, wurde vergleichsweise in Internetportalen nach Wohnungsmieten in Roding gesucht.

Der Wohnungsmarkt gibt hier für Wohnungen mit diesem Alter, dieser Ausstattung und der Lage zwischen 7,00 bis max. 9,00 €/m² vor. Aufgrund der einfachen Ausstattung der Wohnung, des gesamten Eindruckes der Wohnanlage kann hier lediglich ein nachhaltiger Mietpreis von 7,50 erzielt werden.

Für die Garage kann ein Mietpreis von 60,00 € monatlich 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 Wohnblocks und auch der zu bewertenden Wohnung kann, wie beschrieben, von nicht unerheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten für die Zukunft ausgegangen werden, um auch das Mietniveau wieder zu heben. Dies zeigt sich u.a. in dem niedrigen, zu erzielenden Quadratmeterpreis je Wohnfläche.

5.3.3 Festlegung des Rohertrages

Der Ertragswertermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der über die gesamte angesetzte Restnutzungsdauer aus Sicht des Wertermittlungstichtages 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 Wertermittlungstichtag 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 Wohngebäude 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 den zu bewertenden Objekten um eine Eigentumswohnung in einem Wohnblock aus dem Jahr 1967, eine Fertigteilgarage aus dem Jahr 1995 und eine Hof- und Freifläche handelt, wird die Restnutzungsdauer bei einer Gesamtlebensdauer von 50 bzw. 80 Jahren zum Stichtag mit rd. 23 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 **4,0 %** für sachgerecht erachtet.

Vervielfältiger

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

$$V = q^n - 1/q^n (q - 1) \quad \text{wobei:} \quad q = 1 + p/100; p = \text{Zinssatz} = \text{hier } 4,0 \% \\ n = \text{Restnutzungsdauer } 23 \text{ Jahre} \\ V = 14,86$$

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 markgerechte 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 am Allgemeineigentum sowie der fehlende Innenausbau beim Sondereigentum festgestellt werden. Dies wird entsprechend bei der Berechnung berücksichtigt.

5.3.10

Ertragswertberechnung – Wohnung samt Kellerraum Nr. 11/5

33,46/1.000 Miteigentumsanteil lt. ATPl. Nr. 18			
Bodenwertanteil: 33,46/1.000 Miteigentumsanteil		12.000,00 €	
Rohertrag			
	WF in m²	Miete in €/m²/Einheit	Rohertrag/Monat
33,46/1000 Miteigentumsanteil:			
Wohnung im 4. Obergeschoss - WHG Nr. 18	94,00 m²	7,50	705,00 €
			705,00 €
	Rohertrag/Monat	Monate	Jahresrohertrag
	705,00 €	12	8.460,00 €
Verwaltungskosten Wohnung:		405,00 €	
Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche: 13,20 €/m²		1.240,80 €	
Mietausfallwagnis Wohnung 2 %		169,20 €	
Bewirtschaftungskosten Wohnung		1.815,00 €	
entspricht prozentual		21,45%	
jährlicher Rohertrag 33,46/1000 Miteigentumsanteil		8.460,00 €	
abz. jährliche Bewirtschaftungskosten		1.815,00 €	
jährlicher Reinertrag Wohnung Nr. 18		6.645,00 €	
./. Verzinsung des Bodenwerts:		<u>-540,00 €</u>	
		6.105,00 €	
Baujahr		1967	
Restnutzungsdauer geschätzt		23 Jahre	
Liegenschaftszinssatz		4,00%	
Vervielfältiger		14,86	
Gebäude-Ertragswert Wohnung Nr. 11/5		90.701,02 €	
Bodenwertanteil für 33,46/1000 Miteigentumsanteil:		12.000,00 €	
vorläufiger Ertragswert		102.701,02 €	
sonstige wertbeeinflussende Umstände: aus vorläufigen Ertragswert			
Instandhaltungsrückstau: 10 %		-10.270,10 €	
Zubehör:		0,00 €	
Ertragswert		92.430,92 €	
Ertragswert 33,46/1.000 Miteigentumsanteil lt. ATPl. Nr. 18	rd.:	92.000,00 €	

5.3.11

Ertragswertberechnung – Garagengebäude – Flst. 651/25

Flst. 651/25 - Grundstück überbaut mit einer Garage			
Bodenwert: Flst. 651/25		2.500,00 €	
Rohertrag			
	WF in m²/Stck.	Miete in €/m²/Einheit	Rohertrag/Monat
Garagengebäude	1,00	60,00	60,00 €
			60,00 €
	Rohertrag/Monat	Monate	Jahresrohertrag
	60,00 €	12	720,00 €
Verwaltungskosten Garage:		44,00 €	
Instandhaltungskosten:		100,00 €	
Mietausfallwagnis 2 %		14,40 €	
Bewirtschaftungskosten Wohnung		158,40 €	
entspricht prozentual		22,00%	
jährlicher Rohertrag Garage		720,00 €	
abz. jährliche Bewirtschaftungskosten		158,40 €	
jährlicher Reinertrag Wohnung Nr. 18		561,60 €	
./. Verzinsung des Bodenwerts:		-112,50 €	
		449,10 €	
Baujahr		1995	
Restnutzungsdauer geschätzt		23 Jahre	
Liegenschaftszinssatz		4,00%	
Vervielfältiger		14,86	
Gebäude-Ertragswert Garage		6.672,21 €	
Bodenwertanteil für 33,46/1000 Miteigentumsanteil:		2.500,00 €	
v orläufiger Ertragswert		9.172,21 €	
sonstige wertbeeinflussende Umstände: aus vorläufigen Ertragswert			
Ertragswert		9.172,21 €	
Ertragswert Garage	rd.:	9.000,00 €	

5.3.12

Bodenwertanteil an Hof- und Freifläche – Flst. 651/16

Bodenwertanteil - Flst. 651/16 in 93426 Roding, An der Galgenhöhe

Grundstücksfläche gesamt: 1.337 m ²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwertanteil 1/29 - Anteil: 46,10 m ²			
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	46,10 m ²	20,00 EUR/m ²	922,00 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	46,10 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 5 %	46,10 m ²	1,00 EUR/m ²	46,10 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	46,10 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
			968,10 €
Bodenwert gerundet:			1.000,00 €

5.4 Vergleichspreise

5.4.1 Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Cham konnten aus der Kaufpreissammlung vier Vergleichspreise zwischen den Jahren 2021 und 2022 aus Kaufpreisen zu dem Wohnblock, in dem sich auch die Wohnung Nr. 18 befindet, genannt werden.

Bei den Verkäufen handelt es sich ebenso um 33,46/1000 Miteigentumsanteile, wobei bei nur einer Einheit eine Garage mit verkauft wurde.

Drei dieser vergleichbaren Wohnungen lagen zwischen 97.000,00 € und 125.000,00 €. Eine der vier Wohnungen, wurde gemäß dieser Liste zu einem Kaufpreis mit einer Höhe von 170.000.- € ausgewiesen und bleibt deshalb im Vergleich unbeachtet.

Die weiteren drei Objekte unterstützen den geschätzten Ertragswert in Hinblick auf den ermittelten Ertragswert.

6

Verkehrswert

Das Ertragswertverfahren führt für das 33,46/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 651/2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss samt Kelleranteil mit Nr. 18 zum **Wertermittlungsstichtag 02. April 2024** zu einem Ertragswert von rd. **92.000,00 €**, für Flst. 651/25, überbaut mit der Garage zu einem Ertragswert von **9.000,00 €** und für das 1/29-Anteil an der Hof- und Freifläche zu einem Vergleichswert i.H.v. **1.000,00 €**.

Da es sich hier grundsätzlich um renditeorientierte Objekte handelt, wird der jeweilige Verkehrswert aus dem Ertragswert bzw. aus dem Bodenwert/Vergleichswert 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 **33,46/1000 Miteigentumsanteile an Grundstück Flst. 651/2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss samt Kellerabteil, jeweils bezeichnet mit Nr. 18, Galgenhöhe 1 in 93426 Roding, Flst. 651/25 überbaut mit einem Garagengebäude sowie 1/29-Anteil an Flst. 651/16, Hof- und Freifläche zum Wertermittlungsstichtag 02. April 2024** mit einem **Verkehrswert** von rd.:

**Flst. 651/2: 33,46/1000 Miteigentumsanteile - Wohnung Nr. 18 samt
Kellerraum - 92.000,00 €**

(zwei und neunzig tausend Euro)

Flst. 651/25: Garagengebäude - 9.000,00 €

(neun tausend Euro)

Flst. 651/16: 1/29-Anteil an der Hof- und Freifläche - 1.000,00 €

(ein tausend Euro)

Zubehör mit: 0,00 €

(null Euro)

bewertet

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.

23. Mai 2024

Das Gutachten besteht aus 54 Seiten einschließlich Anlagen

Anlage 1/1 – Zusammenfassung

Kurzbericht:

- a) Verkehrs- und Geschäftslage: einfache Wohnlage
- b) baulicher Zustand/anstehende Reparaturen: Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf insbesondere am Allgemeineigentum, aber auch am Sonder- und Miteigentum
- c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen: keine bekannt
- d) Verdacht auf Hausschwamm: kein Verdacht auf Hausschwamm)

Anlagen:

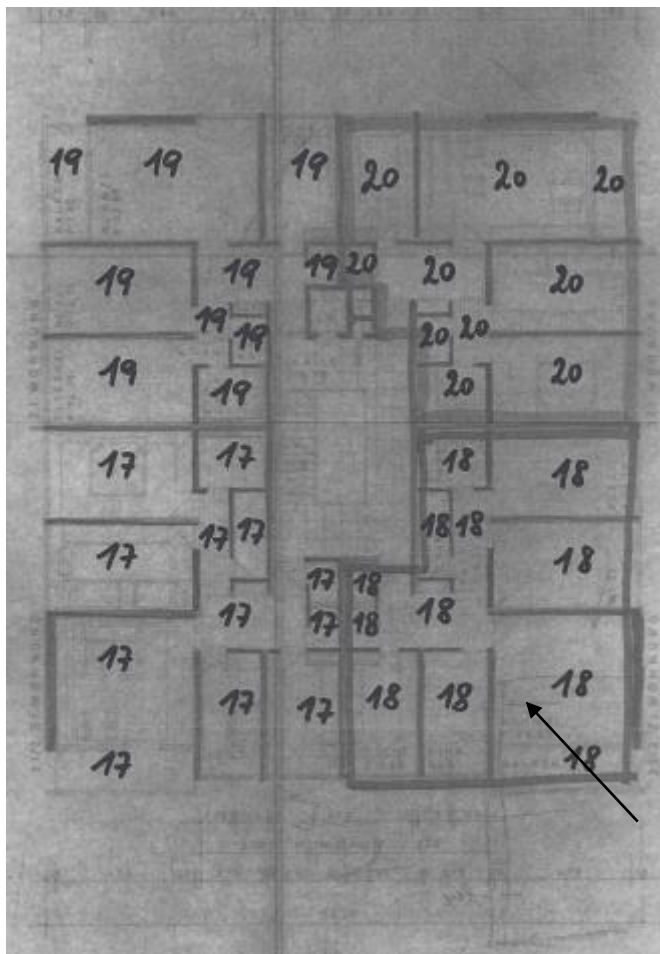
- a) Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten: dem Gutachten beigelegt
- b) Lage- und Gebäudepläne: dem Gutachten soweit vorhanden beigelegt
- c) Wohnungsgrundrisse/Gebäudeschnitte: dem Gutachten beigelegt (aus Teilungserklärung)

Feststellungen:

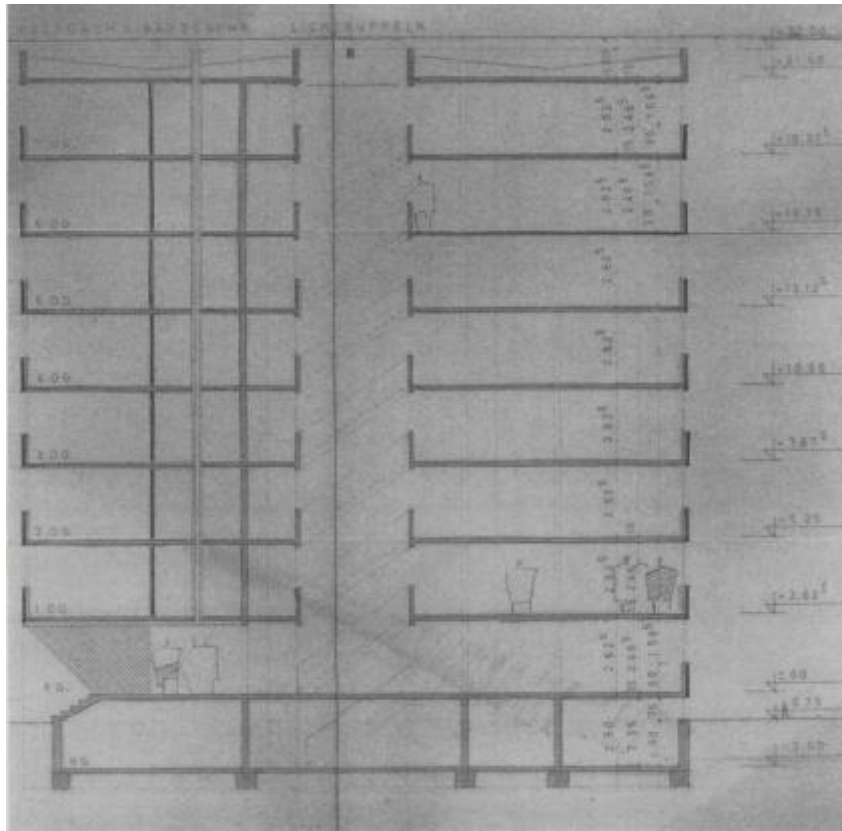
- a) Verdacht auf ökologische Altlasten: nicht bekannt
- b) zuständiger Kaminkehrer: Josef Fischer, Auwiesenweg 12 in 93468 Miltach
- c) Name und Anschrift des Verwalters: Immobilienverwaltung GmbH Xxx
- d) Mieter/Pächter: eigengenutzt durch Frau X
- e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG - nein
- f) Gewerbebetrieb – nein
- g) Vorhandensein von Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen mit Angabe von Art und Bezeichnung: nein
- h) Energieausweis liegt nicht vor

Hand-drawn floor plan of a building with numbered rooms and names. A black arrow points to room 13, labeled 'Schmalzer ju.'. Other rooms include 'Koch' (24), 'Brühl' (28), 'Haberschau' (20), 'Kersch' (15), 'Wain' (23), 'Keller' (22), 'Marta' (14), 'Ködel' (16), 'Habach sen.' (2), 'Geiger' (11), 'Schwarzlichter' (6), 'Heinz Ringe' (9), 'Heinz Ringe' (27), 'E. J. J. J.' (6), 'Pöyze' (4), 'Scheer' (24), and 'Zimmer' (12). The plan also shows a staircase, a door labeled 'Tür', and a door labeled 'Tür'.

Anlage 2/2 – Grundriss Kellergeschoss, 4. Obergeschoss (Wohnung Nr. 18) und Gebäudeschnitt



Anlage 2/2 – Grundriss Kellergeschoss, 4. Obergeschoss (Wohnung Nr. 18) und Gebäudeschnitt



Anlage 3/1 – Bilddokumentation



Ost-Ansicht



Nord-Ansicht



Zufahrt/Zugang



Hauseingang

Anlage 3/2 – Bilddokumentation



Haustüre - Treppenaufgang



Treppenanlage/Aufzug



Wohnungstüre



Diele/Flur

Anlage 3/3 – Bilddokumentation



Diele/Flur



Flur



Badezimmer



Badezimmer

Anlage 3/4 – Bilddokumentation – Fotoaufnahmen (Innenaufnahmen) von ehem. Hausverwaltung



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche

Anlage 3/5 – Bilddokumentation



Abstellraum



Zimmer



Gäste-WC



Gäste-WC

Anlage 3/6 – Bilddokumentation



Treppe zum Kellergeschoss



Aufzug



Kellerabteil



Trockenraum

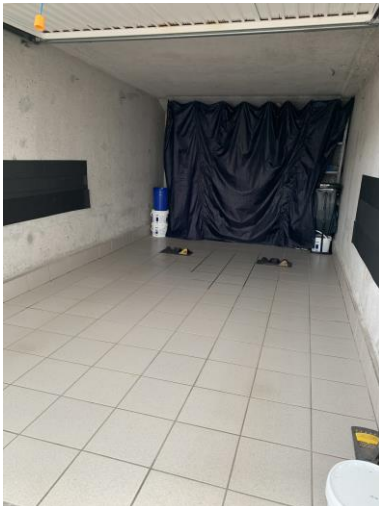
Anlage 3/7 – Bilddokumentation



Garage



Garage



Garage



Garage