

An das
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3
93 049 Regensburg

11.06.2025

Ihr Aktenzeichen : **1K 95/24**
Mein Aktenzeichen :

G U T A C H T E N

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

Fl.Nr. 1252, Gemarkung Penting
Radling 17 / 93 489 Schorndorf



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 27.03.2025
-nach äusserem Augenschein- mit:

Verkehrswert	:	92.000 €
Zeitwert bewegliche Gegenstände	:	0 €

Dieses Gutachten umfasst 41 Seiten, einschliesslich
8 Anlagen und 3 Bildtafeln.

.Fertigung

Gutachtenersteller:

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





Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück in Dorfgebietslage mit Satzung in Radling, Gemeinde Schorndorf, Landkreis Cham /Opf., bebaut mit / genutzt als: • Wohnhaus mit 2 Wohnungen, E + D, voll unterkellert, DG voll ausgebaut, Bj. 1963; Massivbau, Satteldach, Wellplattendeckung • Doppelgarage mit Geräteraumanbau, E, nicht unterkellert Bj. 1989, Massivbau, Satteldach, Ziegeldeckung		
Wertermittlungsstichtag	27.03.2025		
Ortstermin/Qualitätsstichtag	27.03.2025		
Abschluss der Recherchen	27.03.2025		
Nutzung der Gebäude/Baujahr	Kleinwohnhaus mit 2 Wohnungen		1963
	Garage / Geräteraum		1989
Wohnfläche	Wohnhaus - gesamt	m ²	138,6
Bruttogrundflächen	Wohnhaus	m ²	297,0
	Garage / Geräteraum	m ²	46,6
Bruttorauminhalt	Wohnhaus	m ³	822
	Garage / Geräteraum	m ³	157
Grundstücksgrösse		m ²	522
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten		€/m ²	54,70
Bodenwert absolut		€	28.600
Bauschäden, Mängel und Ausbaurückstände	€		31.500
Zeitwert Besondere Bauteile	€		1.000
Zeitwert der Aussenanlagen	€		8.500
Marktangepasster Sachwert	€		156.400
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€		-49.385
Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert - gerundet	€		107.000
Marktangepasster Ertragswert	€		114.200
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€		-30.500
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert - gerundet	€		83.700
Abschlag wegen äusserem Augenschein	€		-2.850
aus Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert	€		92.000
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€		0

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
Inhaltsverzeichnis	3
1 Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Gutachtenszweck	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. 1252 Gemarkung Penting	
2.1 Grundstücksmerkmale	
2.1.1 Rechtliche Merkmale	5
2.1.2 Lagemerkmale	7
2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
2.2.1 Allgemeines	10
2.2.2 Wohnhaus	10
2.2.3 Garage/Geräteraum	13
2.2.4 Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände	14
2.2.5 Besondere Bauteile	14
2.3 Aussenanlagen	15
2.4 Nutzungsperspektive	15
3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes	
Fl.Nr. 1252 Gemarkung Penting	
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	16
3.2 Bodenwert	17
3.3 Sachwert	19
3.4 Ertragswert	25
3.5 Definition / Ableitung / Äusserer Augenschein - Verkehrswert	28
3.6 Bewegliche Gegenstände	29
3.7 Verkehrswert	30
Anlagen	
1 Auszug Landkarte / Auszug Ortsplan	31
2 Lageplan M=1:1000	32
3 Luftbild	33
4 Übersicht Grundriss EG	34
5 Übersicht Grundriss DG + Schnitt	35
6 Übersicht Grundriss KG + Schnitt	36
7 Berechnung BGF / BRI	37
8 Berechnung Wohnflächen EG	38
Bildtafeln	39 - 41

Verwendete Abkürzungen:

Allgemein :

Fl.Nr.	=	Flurstücknummer
BBPL	=	Bebauungsplan
FLNPL	=	Flächennutzungsplan
BauNVO	=	Baunutz.verordnung
BauGB	=	Baugesetzbuch
ebp	=	erschliessungs-
	=	beitragspflichtig
ebf	=	erschliessungs-
	=	beitragsfrei
z.Zt.	=	zur Zeit
tlw.	=	teilweise
n.A.	=	nach Angabe

Zu Baubeschreibungen :

Whs	=	Wohnhaus
KG	=	Kellergeschoss
EG	=	Erdgeschoss
OG	=	Obergeschoss
DG	=	Dachgeschoss
TH	=	Treppenhaus
HWR	=	Hauswirtschaftsraum
Flez	=	Hausflur
kW	=	Kilowatt
HWC	=	Hänge-WC
BW	=	Badewanne
HWB	=	Handwaschbecken
WT	=	Waschtisch
EHM	=	Einhebelmischer
ZGA	=	Zweiggriffarmatur
DFF	=	Dachliegefenster
a. P.	=	auf Putz
u. P.	=	unter Putz
WW	=	Warmwasser
KW	=	Kaltwasser
WSG	=	Wärmeschutzverglas.
BT	=	Bauteil
Stb.	=	Stahlbeton
APL	=	Arbeitsplatte
WD	=	Wärmedämmung
MW	=	Mauerwerk
LM	=	Leichtmetall
WM	=	Waschmaschine
DN	=	Dachneigung
Gk	=	Gipskarton
TW	=	Trennwand
N+F	=	Nut- und Feder
GH	=	Geschosshöhe
PSK	=	Parallel-Schiebe-
	=	Kipp - Tür
WDVS	=	Wärmedämm-
	=	Verbundsystem

1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -
Augustenstr. 3, 93 049 Regensburg
Az: **1K 95/24**
- 1.2 Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung im Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:
- Bebautes Grundstück in Dorfgebietslage mit Satzung in Radling, Gemeinde Schorndorf, Landkreis Cham /Opf., bebaut mit / genutzt als:

 - Wohnhaus mit 2 Wohnungen, E + D, voll unterkellert, DG voll ausgebaut, Bj. 1963; Massivbau, Satteldach, Wellplattendeckung
 - Doppelgarage mit Geräteraumanbau, E, nicht unterkellert Bj. 1989, Massivbau, Satteldach, Ziegeldeckung
- 1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag** : Die 1.Ortsbesichtigung fand am 18.08.2015 zum Erstgutachten statt. Am 08.03.2023 fand die 2.Ortseinsicht statt.
Die Besichtigung zur erneuten Bewertung fand am 27.03.2025 statt. Zu diesem erneuten Qualitätsstichtag konnten das Grundstück und die Gebäude nur von aussen begutachtet werden.
Das Anwesen war insgesamt unverändert, aber nicht mehr bewohnt, vorhanden. Die Aussenanlagen waren stark vernachlässigt und verwildert eingewachsen.
Ob die Innenausstattung ebenfalls unverändert zum 1. und 2.Wertermittlungsstichtag vorhanden ist, konnte nicht festgestellt werden.

Der Qualitätsstichtag ist der Tag der 3.Ortsbesichtigung und ist zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **27.03.2025**
Ende der Recherchen: 27.03.2025
- 1.6 Unterlagen** : Es wurden folgende Unterlagen angefordert, bzw. Informationen eingeholt:
- Grundbuchabschrift : vom 05.12.2024
 - Lageplan M 1:1000 : vom 05.03.2025
 - Auszug Liegenschaftskataster : vom 05.03.2025
 - Bodenrichtwerte Landkreis Cham : zum 01.01.2024
 - Kaufpreisauskünfte des Gutachterausschusses Landkreis Cham : vom 14.03.2025
 - Auskünfte der Gemeinde Schorndorf : vom 14.03.2025
 - Vorgutachten des Verfassers : vom 07.10.2015 und 08.03.2023
 - Örtliche Nachschau zum Aufmass : vom 27.03.2025
- 1.7 Bewohner / Nutzer** : Zum Zeitpunkt der 3.Ortsbesichtigung war das Wohnhaus unbewohnt und die Nebengebäude ungenutzt.



2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes – Fl.Nr. 1252 Gemarkung Penting

2.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Penting, Band 19, Blatt 789.

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	2
Gemarkung	Penting
Flurst.	1252
Wirtschaftsart und Lage	Radling HsNr. 17; Gebäude- und Freifläche
Grösse	522 m ²

Erste Abteilung:

lfd. Nr. / Eigentümer	Angaben über Eigentümer bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren ausser Betracht.
-----------------------	---

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	2
lfd. Nr.	1
Lasten und Beschränkungen	Wohnungs- und Mitbenützungsrecht für xxxxx und xxxxxxxx in Gütergemeinschaft; Löschar Anmerkung: Nach Angabe der Gemeinde Schorndorf sind beide Berechtigte in den Jahren 2013 und 2014 verstorben.
zu lfd. Nr. im BV	2
lfd. Nr.	4
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- , Az: 1 K 95/24); eingetragen am 05.12.2024.

Dritte Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	2
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	Angaben zu Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden bleiben im Zwangsvollstreckungsverfahren ausser Betracht.

Katasterangaben:

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

Fl.Nr.	:	1252
Gemarkung	:	Penting
Lage	:	Radling 17
Fläche	:	522 m ²
Tatsächliche Nutzung	:	522 m ² Wohnbaufläche
Bodenschätzung	:	keine
Gebäude	:	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe Wohngebäude, Radling 17
Eigentümer	:	wie Grundbuch, Abt. I



Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich in Radling liegt, nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Schorndorf, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 03.08.2008 ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als MD-Dorfgebietsfläche nach § 5 BauNVO¹ definiert. Für Radling besteht zudem seit 1988 eine Ortsabrundungssatzung. 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-. Die Art und der Umfang der Bebauung orientieren sich hierbei an der bestehenden, umgebenden Bebauung und dem Vorhandensein einer geordneten Erschliessung

Erschliessungsbeiträge:

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Schorndorf und dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe wurden alle bisher angefallenen erhobenen Erschliessungs- und Verbesserungsbeiträge nach BauGB und KAG³ (Wasser und Kanal) entrichtet. Es stellt sich folgender Erschliessungszustand für das Gesamtgrundstück dar:

Strassenerschliessung: das Grundstück wird von der Staatsstrasse ST 2146 aus erschlossen. Dazu wurden keine Herstellungsbeträge erhoben. Dies trifft ebenfalls auf die Gemeindestrasse -Moosweg- zu. Diese Strasse wurde im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens ausgebaut. Künftige Ausbauten werden auf die Anlieger umgelegt.

Kanalerschliessung : bezogen auf die Grundstücksfläche von 522 m² wurden satzungsgemäss 4,86 €/m² für den Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde Schorndorf entrichtet.

Wassererschliessung : bezogen auf die Grundstücksfläche von 522 m² wurden satzungsgemäss 2,99 €/m² für den Anschluss an das Trinkwasser-Netz des Zweckverbandes entrichtet.

Es wurden damit insgesamt auf die aktuelle Grundstücksgrösse bezogen 7,85 €/m² anrechenbare Erschliessungskostenbeiträge entrichtet. Das Grundstück ist demnach technisch und abgabenrechtlich voll erschlossen und erschliessungsbeitragsfrei (ebf).

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

Bebautes Grundstück in Dorfgebietslage (Satzungsgebiet), in voll erschlossenem Zustand.

Baugenehmigungen:

Von der Gemeinde Schorndorf wurden Auszüge aus folgenden Baugesuchen übergeben:

- Neubau eines Wohnhauses; genehmigt am 02.01.1963
- Anbau an das best. Wohnhaus; genehmigt am 17.09.1979 - wurde nicht verwirklicht
- Errichtung einer Doppelgarage; genehmigt am 08.08.1989

Zum Geräteschuppenanbau an der Garage wurde keine Genehmigungsunterlagen gefunden. Es wird unterstellt, dass dieser untergeordnete Anbau genehmigungsfähig ist.

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

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

³ KAG - Kommunalabgabengesetz

2.1.2 Lagemerkmale

Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

Ort:

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



→ siehe Anlagen 1 - 3 !

Verkehrslage:

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

→ siehe Anlagen 1 - 2 !

Struktur:

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

→ siehe Anlagen 1 - 2 !

Gemeindedaten:

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

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München



Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:

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

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Gemeinde Schorndorf:

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

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

Lagequalität:

Das Bewertungsgrundstück liegt in erster Reihe in dem Strassendorf Radling entlang der Staatsstrasse. Die Wohnqualität wird durch die Lärmimmissionen aus dieser stark frequentierten überörtlichen Verkehrsader gemindert. Durch die vorhandene Bebauung in der 2.Reihe (Fl.Nr. 1252/1) entstand zudem eine beengte Situation mit Lagenachteilen für das Bewertungsgrundstück.



Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	- direkte Ecklage an stark frequentierter Staatsstrasse und an der einmündenden Gemeindestrasse - leichte Westhanglage - beengte Bebauungssituation durch Nachbarhaus im Westen
Grundstücksbebauung	- Wohnhaus E + D mit 2 Wohnungen, voll unterkellert, DG voll ausgebaut, Massivbau, Satteldach, Bj. 1963, Wellplattendeckung - Doppelgarage mit angebautem Geräteraum, E, Bj. 1989 Massivbau, Satteldach, Ziegeldeckung - gestaltete Aussenanlagen, überaltert - GRZ Bestand: 0,28 - GFZ Bestand: 0,57
Bebauung/Nutzung der Umgebung	- Wohnbebauung im Nordosten, Südwesten und nach Osten entlang der Staatsstrasse gegenüberliegend - Metzgereiverkauf im Nordosten - breiter Strassenraum der ST 2146 im Südosten
Erschliessung	- Zufahrt und Zugang aus Südosten vom Einmündungsbereich von -Moosweg- zur Staatsstrasse und Zufahrt im KG vom Moosweg - Kanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz - Wasseranschluss an überörtliches Versorgungsnetz - Stromanschluss an überörtliches Netz über Erdleitung - Telekommunikationsanschluss über Erdleitung

Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück erstreckte sich früher über die beiden Fl.Nrn. 1252 und 1252/1. Mit der Abspaltung und Bebauung der Fl.Nr. 1252/1 wurde das Bewertungsgrundstück auf ein Kleingrundstück mit etwa trapezförmigem Zuschnitt reduziert. Das Urgelände weist eine leichte Hanglage nach Westen auf. Das Wohnhaus steht in der westlichen Grundstückshälfte mit einem EG-Niveau von ca. 1,20 m über dem Gelände. Der Geländesprung nach Westen wurde mit einer abgewinkelten Stützmauer vom Nachbarn hergestellt. An der Nordostecke ist die Doppelgarage platziert, an die nach Westen ein Geräteraumgebäude angebaut wurde. Das Grundstück ist entlang von 3 Grundstücksgrenzen mit Granitmauerwerkswänden mit Zaunaufsatz eingezäunt. Der Aufwuchs ist stark verwildert.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

NO – SW – Richtung : ca. 30 m
NW– SO – Richtung : ca. 40 m

Grundstücksgrösse : 522 m² laut Liegenschaftskataster

→ siehe Anlagen 2 + 3 + Bilder 1 - 7 !

2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.2.1 Allgemeines

Nach Angabe des Eigentümers und entsprechend den Baugenehmigungsunterlagen wurde das Wohngebäude im Jahr 1963 erbaut und bezogen. Das ausgebaute Dachgeschoss (W2) wurde ab 2001 vom Eigentümer innen weiter ausgebaut und renoviert. Die EG-Wohnung wurde bis vor ca. 8 Jahr von den Eltern des Eigentümers bewohnt und ist seit deren Ableben leerstehend.

Die Doppelgarage wurde, nach Angabe, 1989 errichtet, ebenso der Geräteraumanbau.

Es wird angenommen, dass die Innenausstattung des Wohnhauses und der Garage mit Geräteraumanbau zur 3. Besichtigung unverändert vorhanden war. Es gelten daher die Beschreibungen der Ausstattungen, wie sie in der 1. und 2. Ortsbesichtigung festgestellt wurden.

2.2.2 Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde bereits als Zweifamilienwohngebäude konzipiert und errichtet. Beide abgeschlossene Wohnungen wurden ausgebaut und entsprechend genutzt. Das Wohngebäude ist in Massivbauweise errichtet und mit einem Satteldach gedeckt. Die Ostdachhälfte wurde über den Eingangsvorbau abgeschleppt. Der Pfettendachstuhl ist deutlich unterdimensioniert und erfüllt nicht mehr die aktuellen Anforderungen aus den erhöhten Lastannahmen. Die Wellplattendeckung ist, auf das Herstellungsjahr bezogen, wahrscheinlich asbesthaltig.

Im Erdgeschoss ist die 4-Zimmerwohnung W1 eingerichtet. Dem nach Süden ausgerichteten Wohnraum ist eine Terrasse vorgelagert. Der Schlafraum, ein Arbeitszimmer und die Dusche mit WC orientieren sich nach Westen, die Essküche nach Osten. Das ehemalige Bad wurde, nicht abschliessend, zu einer Dusche mit WC umgebaut. Das Treppenhaus mit dem Windfangvorbau sind in der Ostecke platziert.

Im voll ausgebauten Dachgeschoss ist die 4-Zimmerwohnung W2 vorhanden. Diese wurde seit 2001 um- und weiter ausgebaut und renoviert. Sie ist grundrissgleich mit der EG-Wohnung aufgeteilt. Lediglich die Küche wurde zum Wohnraum hin geöffnet. Eine breite Schleppgaube auf der Ostdachfläche belichtet den Koch-Essbereich in dieser Wohnung. Das Kinderzimmer nach Westen wird über ein Dachliegefenster belichtet. Der Ausstattungsstandard des kleinen Bades entspricht den Merkmalen der 80-iger Jahre des vorigen Jahrhunderts. Dem Wohnraum und dem Elternschlafraum ist nach Süden eine Kragbalkon vorgeschaltet, der derzeit baufällig ist.

Eine Einschubtreppe erschliesst von der Diele aus den Dachboden, der als Kaltboden ausgebaut ist. Eine viertelgewendelte Treppe führt vom Hauszugang ins DG. Die abgeschlossene Kellertreppe erschliesst von der Wohnung W1 aus das Kellergeschoss.

Das Kellergeschoss kann wegen des angehobenen EG-Niveaus fast ausschliesslich natürlich belichtet werden. Es beherbergt den Öllagerraum, die frühere Garage, die als Werkstatt umgebaut wurde, einen Hauswirtschaftsraum, einen innen liegenden Abstellraum und einen Kellerraum, der als Werkstatt genutzt wird. Die Türhöhen sind im KG mit ca. 1,75 m vorhanden. Die Räume sind in ihren ursprünglichen Zustand vorhanden und weisen an den Aussenwänden im Sockelbereichen hygroskopisch bedingte starke Putzschäden auf. Vom Garagenraum besteht ein Aussenzugang zum Moosweg. Der Gebäudeunterhalt ist nur im DG ausreichend. Das EG und die Kellerräume weisen einen deutlichen Instandhaltungsrückstände auf.

Wärmeschutz:

Ein Energieausweis/-berechnung liegt für das Wohngebäude nicht vor. Die Bauweise lässt jedoch erkennen, dass diese den Wärmeschutzstandards zum Zeitpunkt seiner Errichtung entsprochen hat. Dieser weist jedoch für eine künftige Wohnnutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemässen Energieverbrauch ein starkes Defizit auf.



Gebäudeunterhalt:

Der Gebäudeunterhalt ist nur im DG ausreichend. Das EG und die Kellerräume weisen einen deutlichen Instandhaltungsrückstände auf.

Barrierefreiheit:

Bei dem Wohngebäude kann keine Wohnebene barrierefrei erreicht werden.

Brandschutz:

Ein Brandschutzkonzept für das Gesamtanwesen liegt nicht vor. Das Wohnhaus ist aufgrund seiner Grösse der Gebäudeklasse 1 zuzuordnen. Brandschutzbezogen bestehen hierzu nur geringe Anforderungen an den baulichen Brandschutz.

Schallschutz:

Ein Schallschutzkonzept für das Gesamtanwesen liegt nicht vor. Spezielle Schallschutzeinrichtungen aus Immissionen aus dem Umfeld, z.B. der viel befahrenen Staatsstrasse, waren nicht erkennbar.

Wohnungsaufteilung siehe Anlagen 4 - 6 !

Technische Daten Wohnhaus:

Lichte Raumhöhen /			
Geschosshöhen	:	KG	: ca. 2,00 / 2,45 m
		EG	: ca. 2,35 / 2,70 m
		DG	: ca. 1,20 - 2,65 / 2,90 m
Wohnfläche gesamt	:	138,6 m ²	- siehe Anlage 7
Bruttogrundfläche	:	297,0 m ²	- siehe Anlage 6
Bruttorauminhalt	:	822 m ³	- siehe Anlage 6
Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre	- Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	15 Jahre	nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter

Bauteilbeschreibung Wohnhaus:

Aussenwände	KG + EG: Mauerwerk verputzt d= ca. 34-36 cm gesamt n. A. Bimssteinmauerwerk DG: Mauerwerk verputzt d= ca. 28 cm
Innenwände	Mauerwerk verputzt, d= ca. 14 - 28 cm, im DG tlw. GK-Trockenbauwände
Geschossdecken	ü. KG: Massivdecke ü. EG und DG: Holzbalkendecke
Geschosstreppen	KG - EG: Stb- Massivtreppe mit Spaltplattentrittstufen EG - DG: 1/4-gewendelte Holzwangentreppe, gestemmt, Hartholzstufen, Holzgeländer gestrichen. zum Dachboden: Deckeneinschubtreppe ungedämmt
Dachform / -konstruktion	Satteldach mit ca. 36 ° Dachneigung / unterdimensionierter Holz-Pfetten- Dachstuhl mit mineralischer Zwischensparrendämmung
Dachdeckung	Wellplattendeckung auf Lattung, ohne Unterdach
Kamine/Kaminköpfe	gemauert / verputzt, sanierungsbedürftig
Blechteile	verzinktes Blech, gestrichen



noch Bauteilbeschreibung
Wohnhaus:

Aussenputz	mineralischer Putz, Oberlage Kellenstrich, stark gerissen, Anstrich überaltert, Renovierungsanstrich anstehend
Deckenbekleidungen	DG + EG: Altputzflächen gestrichen / furnierte Holzkassettenbekleidungen und Holz N+F-Bekleidungen
Wandbeläge	Bad DG: Fliesen raumhoch Bad EG: Fliesen 1,50 m Küchen: Fliesenspiegel
Fensterelemente	Holz-2-Scheibenverbundfenster, einfach verglast, Kittfuge aussen, Beschläge überaltert, aussen stark abgewittert, Holzfensterbänke / Holzdachliegefenster, einfach verglast, gestrichen / Keller: Kellergitterfenster, einfach verglast, 1 Holzfenster mit Isolierverglasung
Bodenbeläge	Dachspitz: Holzspanplatten DG: Laminat- und Fliesenbeläge EG: PVC-, Textil-, Mosaikfliesen und Laminatböden, Flur ohne Nutzbelag KG: Estrichböden
Türen / Tor	KG: einfache Holztüren, Blechtüre, 2-flgl. Holztor EG: Holztüren alt in Holztürzargen, gestrichen DG: Holztüren, glatt, furniert in Holztürzargen Bj. 2010 Haustüre als Stocktüre, einfach verglast
Heizung	Einzelofenheizung, zentrale Ölversorgung für Badeofen / 2x1.500 l PVC-Öltanks in öldichter Raumwanne
Elektro	wohnungsnutzungsorientierte spärliche Ausstattung
Sanitär	Bad DG-W2: Bw, eingemauert, farbig, EHM / Stand-WC, farbig, Druckspüler / WT klein, weiss, EHM Du./WC-EG: Stand-WC, farbig Druckspüler / Du., farbig, eingew1 mauert, ZGA, Duschvorhang / WT farbig, EHM Küchen + HWR KG: Sanitäranschlüsse verzinkte Leitungen, im KG a.P.

→ siehe Bilder 1 - 7 und Anlagen 4 - 6 !

2.2.3 Garage/Geräteraum

Die eingeschossig im Jahr 1989 errichtete Doppelgarage wurde massiv gebaut und mit einem Satteldach überdacht. Nach Westen wurde ein eingeschossiger Geräteraumanbau angefügt. Aus Westen besteht ein Zugang zum Garagenraum, der ein breites Zufahrtstor besitzt.

Gebäudeunterhalt:

Der Gebäudeunterhalt war zum Zeitpunkt aller drei Besichtigungen nicht ausreichend.

Brandschutz:

Ein Brandschutzkonzept für das Gesamtanwesen liegt nicht vor. Das Garagengebäude entspricht, ohne genauere Prüfung, überwiegend der Garagenverordnung.

Technische Daten Garage/Geräteraum:

Lichte Raumhöhen	: ca. 2,20 m
Nutzfläche	: Garage ca. 30,1 m ² Geräteraum ca. 7,3 m ²
Bruttogrundfläche	: 49,6 m ² - siehe Anlage 6
Bruttorauminhalt	: 157 m ³ - siehe Anlage 6
Gesamtnutzungsdauer	: 60 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	: 35 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter

Bauteilbeschreibung Garage/Geräteraum:

Außenwände	Mauerwerk verputzt d= ca. 28 cm gesamt
Decke	Garage: Stb- Massivdecke
Dachform / -konstruktion	Satteldächer mit ca. 22 ° Dachneigung Holz-Pfetten-Dachstuhl
Dachdeckung	Betonstein-Pfannendeckung, dunkel
Blechteile	verzinktes Blech
Außenputz	mineralischer Putz, gestrichen – Renovierungsanstrich anstehend
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung lasiert
Bodenbeläge	Garage: Spaltplattenbelag Geräteraum: Betonpflaster
Tür / Tor	Garage: Garagenschwingtor mit Holzausfachung / Blechtüre Geräteraum: Holzschiebetor
Elektro	nutzungsorientierte einfache Ausstattung

→ siehe Bilder 1 - 7 und Anlagen 4 - 6 !

2.2.4 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände

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

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

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

Wohnhaus:

- Renovierungsanstrich aller Putz- und Holzflächen aussen wegen starker Überalterung mit Rissensanierung und Gerüste
- Revitalisieren aller Raumschalen im EG (W1) und allen Kellerräumen wegen starker Abnutzung und Überalterung
- Putzerneuerung der Sockelbereiche im KG wegen hygroskopischer Feuchtigkeit
→ siehe Bilder 10 - 12 im Gutachten vom 08.03.2023
- Balkon im DG nach Süden erneuern oder abbauen + Absturzeländer vor 2 Türen
→ siehe Bild 1
- Ertüchtigen aller Fenster- und Fenstertürelemente zum Erreichen der Dichtigkeit und zu einem vertretbaren Heizenergieverbrauch
- Erhöhen der Türöffnungen im KG - derzeit h= 1,73 m
- statische Ertüchtigung der unterdimensionierten Dachstuhes (Sparrenlage) zum Erreichen einer gesicherten Tragfähigkeit

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Wohnhaus insgesamt	=	<u>27.500 €</u>
---	---	------------------------

Garage/Geräteraum:

- Egalisieren der Putzschäden im Sockelbereich und des Torsturzes mit Putz- und Anstricharbeiten

Baumängel und Schäden - Garage/Geräteraum - insgesamt	=	<u>4.000 €</u>
---	---	-----------------------

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - insgesamt	=	<u>31.500 €</u>
--	---	------------------------

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.

Wohnhaus:

- Schleppgaube auf Ostdachseite mit Wellplattendeckung, 3-tlg. Holzfenster mit Isolierverglasung, Holzbekleidung aussen, dunkel lasiert und stark abgewittert - Mehrwert gegenüber Ausstattung mit Dachliegefenstern
→ siehe Bilder 2 + 3 5 + 6
- Kragbalkon nach Süden im DG - ohne Zeitwert, da sanierungsbedürftig
→ siehe Bild 1

Besondere Bauteile Wohnhaus - gesamt	=	<u>1.000 €</u>
--------------------------------------	---	-----------------------

2.3 Aussenanlagen

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

Fl.Nr. 1252 - Gemarkung Penting:

- Zufahrt Garage aus Osten mit Betonpflasterbelag mit Einfassung, stark eingewachsen - ca. 20 m²
→ siehe Bild 2
- Granitschichtenmauerwerk, verfugt entlang Süd-, West- und Nordseite mit gerundeten Ecken, b= ca. 40 cm, sichtbare Höhe ca. 40 - 1,30 m, mit 7 Granitzaunpfählen ca. 40/40/110 cm und Holz-Jägerzaunfeldern h= ca. 60cm, stark abgewittert, Sandbetonabdeckung - ca. 60 lfm
→ siehe Bild 1 - 7
- Waschbetonplatten und Betonpflasterflächen entlang Nordseite, beim Hauszugang und nach Süden neben der Terrasse in verschiedenen Ausführungen, tlw. stark uneben und stark verwildert eingewachsen - keine Zeitwerte
- Zugangstreppe Eingang mit 6 Kunststeinstufen, b= ca. 1,30 m
- Terrassenpodest mit Spaltplattenbelag und Zugangstreppe aus Westen, Beläge tlw. stark ausgetreten und tlw. defekt, Holzgeländer stark überaltert
- Granit-Wassergraben b/l/h= ca. 75/130/60 cm
- Brunnen mit Abdeckung, n.A. ca. 4 m tief
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit grosser Birke im Südosten, 2 grosse Thujen, Sträucher und Zierhölzer - Gesamtanlage stark verwildert - Rekultivierungskosten übersteigen Zeitwert
→ siehe Bild 1 - 7
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
 - Kanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz
 - Anschluss an örtliches Trinkwassernetz
 - Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz - Erdleitung

Zeitwert der Aussenanlagen - gesamt	= 8.500 €
-------------------------------------	------------------

Dies entspricht ca. 9,1 % des nicht marktangepassten Gebäudesachwertes.

2.4 Nutzungsperspektive

Das Wohngebäude wurde als Wohnhaus zur Eigennutzung konzipiert, errichtet und entsprechend genutzt. Die Wohnnutzung als Mehrgenerationenhaus mit 2 Wohnungen fand mehrere Jahrzehnte statt. Aufgrund seiner geringen Grösse ist die künftige Nutzung als Einfamilienwohnhaus am ehesten denkbar.

3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes - Fl.Nr. 1252 Gemarkung Penting

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 bzw. den Ergebnissen 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** (§ 24 ImmoWertV), einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV), ist geeignet, wenn Vergleichspreise und/oder Vergleichsfaktoren in ausreichender Zahl und hinreichend übereinstimmender Grundstücksmerkmale vorliegen, z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, etc.. Das Vergleichswertverfahren soll bei der Ermittlung von Verkehrswerten bebauter Grundstücke, bzw. dem Bodenwert bebauter und unbebauter Grundstücke, mit einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen die Vergleichbarkeit sicherstellen.

Das **Ertragswertverfahren** (§ 31 ImmoWertV) ist vor allem für Grundstücke geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentabilität gehandelt werden, z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien, etc.. Zur Sicherstellung der fachgerechten Ermittlung der Ertragswerte wurde das Ertragswertverfahren eingeführt. Es gibt die Ermittlung des Ertragswertes nach marktgerechten und einheitlichen Grundsätzen vor. Zudem ist die Ableitung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes darin festgelegt. Die marktüblich erzielbaren Erträge² sind fachgerecht zu ermitteln.

Für die Wertermittlung ist das **Sachwertverfahren** (§ 35 ImmoWertV) maßgeblich, wenn Eigennutzungsabsicht zu unterstellen ist, oder Mietobjekte im betroffenen Bereich nicht zur Verfügung stehen. Das Sachwertverfahren versteht sich als eine einheitliche Vorgabe zur modellkonformen Ableitung der notwendigen Daten vorgibt. Die Ableitung von Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) ist darin ebenfalls geregelt.

Verfahrenswahl:

Direkt anwendbare Vergleichswerte zu dem Boden- und den Gebäudewerten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Das Wohngebäude mit 2 abgeschlossenen Wohnungen stellt allgemein ein Sachwertobjekt dar, da überwiegend Eigennutzung unterstellt werden kann. Da eine, oder auch beide Wohnungen fiktiv vermietet werden können, ist auch der Ertragswert zu untersuchen. Beide Rechenwerte sind zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen und entsprechend sachverständig zu gewichten.

¹ ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021

² für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbare m²-Mieten, auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen, wie Mietspiegel, örtliche Presse, Maklerauskünfte oder eigene Erfahrungswerte.



3.2 Bodenwert

Bodenrichtwerte:

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

Bodenrichtwert zum 01.01.2024:

Gemeinde: **Schorndorf**

Bodenrichtwert-Nr.	Gemarkung	BRW - Zone	Bodenrichtwert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungszustand	Erschliessung
1580016	Penting	Penting	55,00	gemischte Bauflächen	baureifes Land (B)	ebf erschliessungsbeitragsfrei

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

Die jüngere Preisentwicklung, die Lage im Richtwert- und Satzungsgebiet, die Grundstücksgrösse, die vorhandene Bebauung und eventuell wertbeeinflussende Grundstücksbelastungen müssen mit Zu- und Abschlägen bei der Bodenpreisfindung berücksichtigt werden.

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

• Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	55,00 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2024 bis 27.03.2025	2% =	1,10 €/m ²
• Lageanpassung: Zuschlag für Lage in Satzungsgebiet	15% =	8,25 €/m ²
• Grundstücksgrösse: ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksnutzung: ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksbelastungen: ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²

angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung = 64,35 €/m²

Andere Vergleichspreise:

Bei einer Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Cham wurde mitgeteilt, dass aus dem Richtwertgebiet keine aktuellen Verkaufsfälle von Wohn- oder gemischt genutzten unbebauter Grundstücksflächen vorliegen. Somit kann der aktuelle Bodenpreis ausschliesslich nur vom angepassten Bodenrichtwert abgeleitet werden.

Aufgrund der Grundstückstopographie und der damit verbundenen Lage der Gebäude auf dem Grundstück müssen die verschiedenen Nutzbereiche getrennt in Bezug auf ihren Bodenpreis untersucht werden, und zwar

- dem bebauten größeren nördlichen Grundstücksteil mit dem Wohnhaus und der angebauten Garage als Grundstückshauptfläche, und
- den südlichen Grundstücksbereich mit den mehrfach abgeöschten Gartenflächen als Grundstücksnebenflächen, die als eingeschränktes Gartenland klassifiziert werden kann.

Aufgrund der üblichen Grundstücksgrösse der Wohnbauparzelle kann der noch zu findende Bodenpreis auf die gesamte Grundstücksfläche angesetzt werden.



Bodenpreis Wohnbaufläche:

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

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Lage im Ort, hier: Wohnlage : bis +/- 15%
- Hanglage, hier: in Bezug auf Bebauungsmöglichkeiten : bis +/- 10%
- Nutzungseinschränkung, hier: vorhandene Bebauung : bis - 5 %

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

- angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung = 64,35 €/m²
- Abschlag für Ecklage an viel befahrener Staatsstrasse 5% = - 3,22 €/m²
- Abschlag wegen beengter Lage nach Westen - Aussicht 5% = - 3,22 €/m²
- Abschlag wegen vorhandener Bebauung 5% = - 3,22 €/m²

Bodenpreis Fl.Nr. 1252 Gemarkung Penting = 54,70 €/m²

gerundet = **54,70 €/m²**

Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtbodenwert von:

Fl.Nr. 1252 Gemarkung Penting: 522 m² x 54,70 €/m² = 28.553 €

= 28.553 €

gerundet = **28.600 €**

3.3 Sachwert

Normalherstellungskosten - NHK 2010 ImmoWertV 2021

Die Gebäudesachwerte der drei Gebäudeteile, Wohnhaus und angebaute Garage auf dem Bewertungsgrundstück werden einzeln nach den vorgefundenen, bzw. zu den geschilderten und festgestellten Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten (Anlage 4 ImmoWertV 2021) herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die bezogen auf ein Index-Basisjahr (2010), in der zutreffenden Immobilienwertverordnung veröffentlicht sind.

Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 3 der ImmoWertV 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 1.01** – freistehendes EFH/ZFH, E+ D, voll unterkellert, DG ausgebaut
- Garage: **Typ 14.1** – Einfachgaragen, Garagen in Massivbauweise

Bruttogrundflächen - BGF - Ansatz:

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

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

Baupreisindex – BPI:

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

- BPI Februar 2025: **187,2 Wohngebäude** (2010 = 100)

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes

→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für EFH/ZFH/MFH : 80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer der Garage /Geräteraumanbau

→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für Garagen : 60 Jahre

Die Restnutzungsdauer von Immobilien ergibt sich üblicherweise aus der Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Alter. Bei Gebäuden, an denen Modernisierungsmassnahmen oder durchgreifende Instandsetzungen durchgeführt wurden, verjüngt sich die Restnutzungsdauer aufgrund dieser Erneuerungen. Dies ist beim Bewertungsobjekt nicht der Fall.



Aus den Feststellungen vor Ort ermitteln sich folgende Gesamt- und Restnutzungsdauern:

- Wohnhaus: GND = 80 Jahre / RND = **15 Jahre**
- Garage/Geräteraumanbau: GND = 60 Jahre / RND = **25 Jahre**

Alterswertminderung - AWM:

Nach den Vorgaben der Berechnungen zur ImmoWertV 2021 (NHK 2010) ist die Alterswertminderung modelkonform linear ($= \text{Alter} / \text{GND}$) einzurechnen.

Sachwert Wohnhaus:

Beim Wohnhaus können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Berechnung nicht dargestellt !

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Berechnung nicht dargestellt !

Berechnung nicht dargestellt !



Sachwert Garage / Geräteraumanbau:

Berechnung nicht dargestellt !

Zusammenstellung der Sachwerte:

Fl.Nr. 1252 - Gemarkung Penting:

Wohnhaus	=	75.400 €
Garage / Geräteraum	=	17.600 €
Wert der baulichen Anlagen	=	93.000 €
Zeitwert der Aussenanlagen	siehe Ziff. 2.3 =	8.500 €
Zwischensumme	=	101.500 €
Bodenwert Fl.Nr. 1252 Gemarkung Penting	siehe Ziff. 3.2 =	28.600 €
Vorläufiger Sachwert	=	<u>130.100 €</u>

Marktanpassung des Sachwertes:

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

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

Dem in Bezug auf den vorläufigen Sachwert ermittelbaren Sachwertfaktor liegt eine ausgewertete Anzahl von 54 Verkäufen aus 2022 bis 2023 zugrunde. Dieser ermittelt sich nach der Formel zur Trendlinie $y = -0,189 \ln(x) + 3,4278$ / $R^2 = 0,1249$

Mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert ergibt sich demnach im Vergleich aus 2022 - 2023 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser durch Eintrag in die Trendlinie ein Sachwertfaktor von 1,20.

Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:

vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung	=	130.100 €
• aus Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses abgeleiteter mittlerer Sachwertfaktor Landkreis Cham - aus 54 Kauffällen aus 2022 - 2023	=	1,20
daraus sachverständig abgeleiteter Sachwertfaktor	=	1,20
vorläufiger, marktangepasster Sachwert	=	156.396 €
	gerundet =	156.400 €

In der Fachliteratur werden Marktanpassungsfaktoren bezogen auf bestimmte Immobilienarten und Regionen bekannt gegeben. Sprengnetter¹ veröffentlicht ein auf Deutschland bezogenes Gesamtsystem mit Stand 2015 (zur NHK 2010) in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert und Bodenwertniveau. Vergleichend kann für freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Bodenpreisniveau (ebf) von ca. 55,- €/m² und einem vorläufigen Sachwert von ca. 155.000,- € ein Sachwertfaktor von ca. 1,01 herangezogen werden. Da dieser Faktor aus Daten aus dem gesamten Bundesgebiet abgeleitet wurde, ist dieser nur bedingt auf das Bewertungsobjekt übertragbar. Wegen des fehlenden direkten Bezuges dieses Faktors zum Bewertungsgrundstück muss auch auf eigene Erfahrungsansätze und Informationen aus der Immobilienwirtschaft zurückgegriffen werden. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich verändert.

Die Eigenart des Objektes **-Wohnhaus mit 2 Wohnungen in Dorfgemeinschaftsform-** lässt ein sehr gut ausgeprägtes Interesse an der Immobilie auf dem aktuellen Grundstücksmarkt vermuten, was den o.a. Sachwertfaktor plausibel erscheinen lässt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

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

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



Die Marktkaufpreiszu- oder -abschläge, die ein fiktiver Käufer seiner Kaufpreisvorstellung einrechnen wird, werden von den tatsächlichen Merkmalen des Bewertungsobjektes beeinflusst. Diese Merkmale werden nachfolgend aufgelistet und als Zu-(+) / Abschläge (-) bewertet. Sie sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu werten.

Beim Bewertungsobjekt sind folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet	=	156.400 €
abzüglich		
• Baumängel und Schäden	siehe Ziff. 2.2.4 = -	31.500 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.5 =	1.000 €
	Zwischensumme =	125.900 €
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- gut gängige Wohnimmobilie - in Marktanpassung berücksichtigt (+/-)		
- Lage an stark frequentierter Staatsstrasse - Ecklage (-)		
- beengte Lage auf dem Grundstück (-)		
- Mängel- und Schadensrisiko wegen fehlender Unterdeckung auf Wohnhausdach mit möglicher asbestbelasteter Dachdeckung (-)		
- Kostenrisiko aus augenscheinlich nicht funktionsfähiger Drainage mit hygroskopischen Schadensbereichen im KG - Sockelbereiche (-)		
- deutlich negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wärmeschutzstandard des beheizten Gebäudes, z.B. geringe Aussenwandstärken, undichte Fenster, fehlende Dachdämmung, Bauweise mit zahlreichen Wärmebrücken, unzureichende Dachdämmung und Dämmung gegen Erdreich, fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes mit erneuerbare Energien, etc., in Bezug auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben - GEG/ENEV (-)		
daraus abgeleiteter Abschlag:	125.900 € x 15% = -	18.885 €
	=	107.015 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet	=	107.000 €

3.4 Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Rohertrages und des Bodenwertes ermittelt. Es werden die normierten Ertragswertverfahren unterschieden nach

- dem Allgemeinen Ertragswertverfahren,
- dem vereinfachten Ertragswertverfahren, und
- dem periodischen Ertragswertverfahren

Bei Wohnimmobilien wird üblicherweise das Allgemeine Ertragswertverfahren angewandt. Aus der Summe des aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag, der vorab um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Bodenwertverzinsung) vermindert wurde, und dem Bodenwert ergibt sich demnach der vorläufige Ertragswert.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	Reinertrag
BW	=	Bodenwert
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor)

Die Summe der monatlich ortsüblich erzielbaren Monatskaltmieten ergibt den Rohertrag. Der Reinertrag ergibt sich aus der Differenz Rohertrag (§18 ImmoWertV) – anteilige Bewirtschaftungskosten.

Das Bewertungsobjekt wurde seit seiner Errichtung, nach Angabe des Eigentümers, nur selbst genutzt. Die Abgeschlossenheit beider Wohnungen lässt jedoch eine Vermietung einer, oder auch beider Wohnungen zu. Dieser Ertragsaspekt ist mit der Berechnung des Ertragswertes zu untersuchen.

Bestandsmieten / Ortsübliche Mieten:

Daten zu Mieterträgen aus dem Objekt liegen nicht vor. Mietspiegel oder sonstige örtliche Erhebungen zu Mietpreisen sind nicht bekannt. In kleineren Orten in ländlichen Gebieten wird die Höhe des Mietzinses überwiegend bezogen auf die Monatskaltmiete festgelegt. Diese ist bei Wohnungen mit unterschiedlichen Grössen in der Region in folgenden Preisspannen einzustufen:

- | | |
|--|-------------------------|
| • Wohnungen mit 50 - 75 m ² Wohnfläche | 150,- bis 300,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 75 - 100 m ² Wohnfläche | 250,- bis 450,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 100 - 125 m ² Wohnfläche | 350,- bis 600,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 125 - 150 m ² Wohnfläche | 400,- bis 650,- €/Monat |
| • Wohnungen mit mehr als 150 m ² Wohnfläche | 700,- und mehr €/Monat |

Für die beiden kleinen Wohnungen in Radling sind die Kaltmietenansätze zu gewichten. Für die 4-Zimmerwohnung im DG ist ein angemessener Mietansatz von 280,- bis 400,- €/Monat anzunehmen, für Erdgeschosswohnung W2 ein Mietansatz um ca. 500,- €/Monat. Garagen werden in ländlich geprägten Orten in einer Spanne von 20,- bis 30,- €/Monat vermietet.

Verwaltungs-, Bewirtschaftungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten:

Die Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zur zulässigen Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten, die berücksichtigt werden können, umfassen

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis, und
- die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Eine Ableitung von absoluten Kostenansätzen aus vorhandenen Daten ist nicht möglich. Die anteiligen Bewirtschaftungskosten werden nach den vorhandenen und /oder fiktiv angenommenen Nutzungen im Gebäude untersucht.

In der Fachliteratur sind folgende auf das fiktive Baujahr bezogenen folgende Ansätze für die nicht umlegbaren Nebenkosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis bekannt:

- Mietwohngrundstücke ¹ – Restnutzungsdauer 20 - 39 Jahre : 27%
- Einfamilienwohnhausgrundstücke ² – Restnutzungsdauer < 20 Jahre : 27%

Für Wohngebäude werden in der BelWertV ³ absolute und prozentuale Ansätze für die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) dargestellt. Diese Ansätze sind mit den Ansätzen im Wohnmietmarkt am besten vergleichbar. Sie müssen aber sachverständig angesetzt werden. Sie werden in der nachstehenden Nebenrechnung dargestellt.

Bewirtschaftungskosten

nach Anl. 3 ImmoWertV / Anl. 1 BelWV / gem. Anl. 23 zu § 187 BewG

		W1	W2	Garagen
Verwaltung	359,00 €/Jahr	359,00	359,00	40,00
Instandhaltung	14,00 €/m ²	917,00	1.023,40	120,00
Mietausfallwagnis	2%	78,6	109,65	12,00
Betriebskosten		umgelegt	umgelegt	umgelegt
Bewirtschaftungskosten in €/Jahr		1.354,60	1.492,05	172,00
= % -Anteil am Rohertrag		24,71	27,21	28,67

Liegenschaftszinssatz:

Die Feststellung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes (§14 ImmoWertV) für das Wohnanwesen ist anhand von, vom zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen Liegenschaftszinssätzen vorzunehmen. Da diese nicht vorliegen ist die Fachliteratur heranzuziehen. Hierzu sind die folgenden Aussagen am zutreffendsten:

- EF/ZF-Grundstücke in ländlichen Gemeinden : 3,5 - 4,0 %
- Mietwohngrundstücke in ländlichen Gemeinden : 4,5 - 6,0 %
- Einfamilienwohnhäuser mit Einliegerwohnung
Restnutzungsdauer > 50 Jahre / Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre : 2,85 %

Wegen des zum Wertermittlungsstichtag geringen wirtschaftlichen Risikos bei einer fiktiven Vermietung wird ein zutreffender Liegenschaftszinssatz von **3,5%** eingerechnet.

Restnutzungsdauer:

Die Restlebensdauer des Gesamtanwesens wird analog den Sachwerten bei Vermietung mit 15 Jahren angenommen.

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

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

³ BelWertV – Beleihungswertverordnung vom 12.05.2006, zuletzt geändert am 16.09.2009



Berechnung nicht dargestellt !

Vorläufiger Ertragswert gerundet = **114.200 €**

Marktanpassung des Ertragswertes:

Entsprechend den Vorgaben des § 14 der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Ertragswert üblicherweise nicht dem Grundstücksmarkt anzupassen. Es liegen deshalb auch keine Marktanpassungsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses vor. Die bei der Marktanpassung zum Sachwert gefundenen Merkmale sind überwiegend in den Mietansätzen berücksichtigt (+/-). Einige Merkmale beeinflussen jedoch den Ertragswert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Es sind analog dem Sachwert alle besonderen objektspezifischen Merkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert - gerundet		=	<u>114.200 €</u>
abzgl. Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände	s.Ziff. 2.2.4	= -	31.500 €
zzgl. Besondere Bauteile	s.Ziff. 2.2.5	=	1.000 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		=	<u>83.700 €</u>

¹ Grundstücksfläche x GRZ 0,6 (max. Grundflächenzahl)

3.5 Definition / Ableitung / Äusserer Augenschein - Verkehrswert

Definition:

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

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

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

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

Ableitung:

Der ermittelte Sachwert stellt den Wert des Grundstückes und den Wert der aufstehenden Gebäude dar. Der Ertragswert wiederum spiegelt die untersuchte Verwertbarkeit der Immobilie zu den derzeit ortsüblichen Mieten wider. Es ist eine üblich hohe Wertdifferenz (43%) zwischen beiden Werten feststellbar.

Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert	s.Ziff. 3.3	=	107.000 €
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert	s.Ziff. 3.4	=	83.700 €

Das Bewertungsobjekt stellt zwar, aufgrund seiner Wohnnutzung durch den Eigentümer, ein Sachwertobjekt dar. Wegen der gegebenen Vermietbarkeit von 2 abgeschlossenen Wohnungen wurde der Ertragsaspekt untersucht. Der Ertragswert stellt demnach ein Ertragsrisiko dar, welches ein fiktiver Käufer eingeht und entsprechend beurteilt. Zur Wertbestimmung dieses Risikos ist abzuwägen zu welchem Prozentsatz er dieses Risiko aus der Differenz zwischen Sach- und Ertragswert eingeht. Beim Bewertungsobjekt ist eine ausgeglichene Akzeptanz dieses Risikos anzunehmen.

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



Ableitung Verkehrswert:

Akzeptanzstufen		Wertung der Akzeptanz	
ohne Akzeptanz	0%		
geringe Akzeptanz	25%		
ausgeglichene Akzeptanz	50%	ausgeglichene Akzeptanz	50%
hohe Akzeptanz	75%		
vollständige Akzeptanz	100%		
		Gewichtung	= 50%
Marktangepasster Verkehrswert aus Sachwert		siehe Ziff. 3.3	= 107.000 €
Marktangepasster Verkehrswert aus Ertragswert		siehe Ziff. 3.4	= 83.700 €
Differenz Sachwert zu Ertragswert		ca. 22%	= 23.300 €
Akzeptanz des Risikos aus der Differenz von Sachwert zu Ertragswert = angepasster Verkehrswert aus Sachwert			
		$83.700 + (23.300 \times 50\%)$	= 95.350 €
Daraus abgeleiteter Verkehrswert		gerundet	= 95.000 €

Äusserer Augenschein:

Bei der 3.Besichtigung konnten die Gebäude innen nicht eingesehen werden. Dies birgt ein Risiko bei der Bewertung. Der Einfluss der fehlenden Beurteilung der Innenausstattung wird im Immobiliengeschehen mit Abschlägen in einer Spanne von 0% bis 25% berücksichtigt. Beim Bewertungsobjekt kann von einem niedrigen Prozentsatz von 3% ausgegangen werden, da die Ausstattungen innen bei 2 Besichtigungen schon beurteilt werden konnten.

ermittelter Verkehrswert	=	95.000 €
abzüglich Abschlag wegen teilweiser Bewertung nach äussem Augenschein		
$95.000 € \times 3\%$	= -	2.850 €
Verkehrswert - nach äusserem Augenschein -	=	92.150 €
	gerundet	= 92.000 €

3.6 Bewegliche Gegenstände

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

Vor Ort wurden bei den beiden vorausgegangenen Besichtigungen Einbauküchen festgestellt. Ob diese bei der 3.besichtigung noch vorhanden war, kann nicht bestätigt werden.



3.7 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes für den 27.03.2025 mit

Fl.Nr. 1252 - Gemarkung Penting:			
Radling 17 / 93 489 Schorndorf			
nach äusserem Augenschein-	=		92.000 €
i.W. : zweiundneunzig Tausend EURO			
Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:			
	Bodenwert	=	28.600 €
	Gebäudewert	=	63.400 €
	gesamt	=	92.000 €

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 11.06.2025

Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

Die in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (hier: Wohnungs- und Mitbenützungsrecht, Anordnung Zwangsversteigerung, Grundschuld, 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:

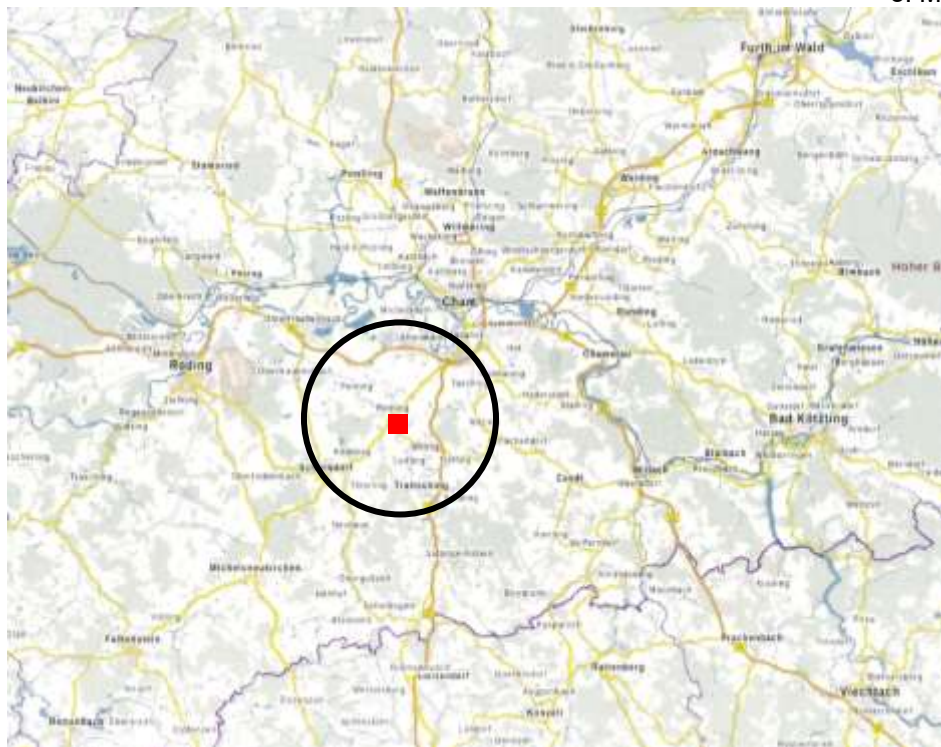
Wärme-, schall- und brandschutztechnische Qualitäten und Anforderungen, sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen, wurden nicht geprüft bzw. durchgeführt. Dies gilt ebenso für naturschutzrechtliche Belange und möglichen Schädlingsbefall, in Bezug auf das Grundstück und seiner Bebauung. Mögliche Auswirkungen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

Urheberrecht:

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

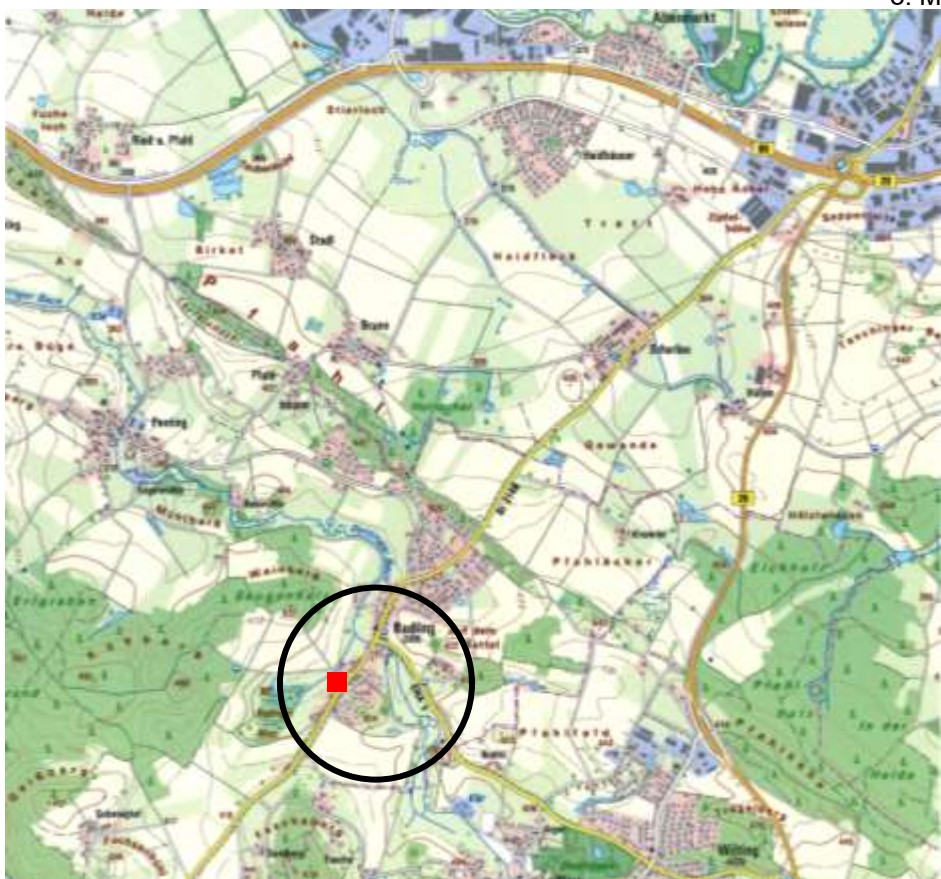
Anlage 1

Auszug Strassenkarte
o. M.



© bayernviewer

Ortsplan Radling
o. M.



© bayernviewer



Anlage 2
Lageplan M ≈ 1:1000

Erstellt am 05.03.2025

Flurstück: 1252
Gemarkung: Penting

Gemeinde: Schorndorf
Landkreis: Cham
Bezirk: Oberpfalz





Anlage 3

Luftbild
o. M.



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 10 20 30 40m

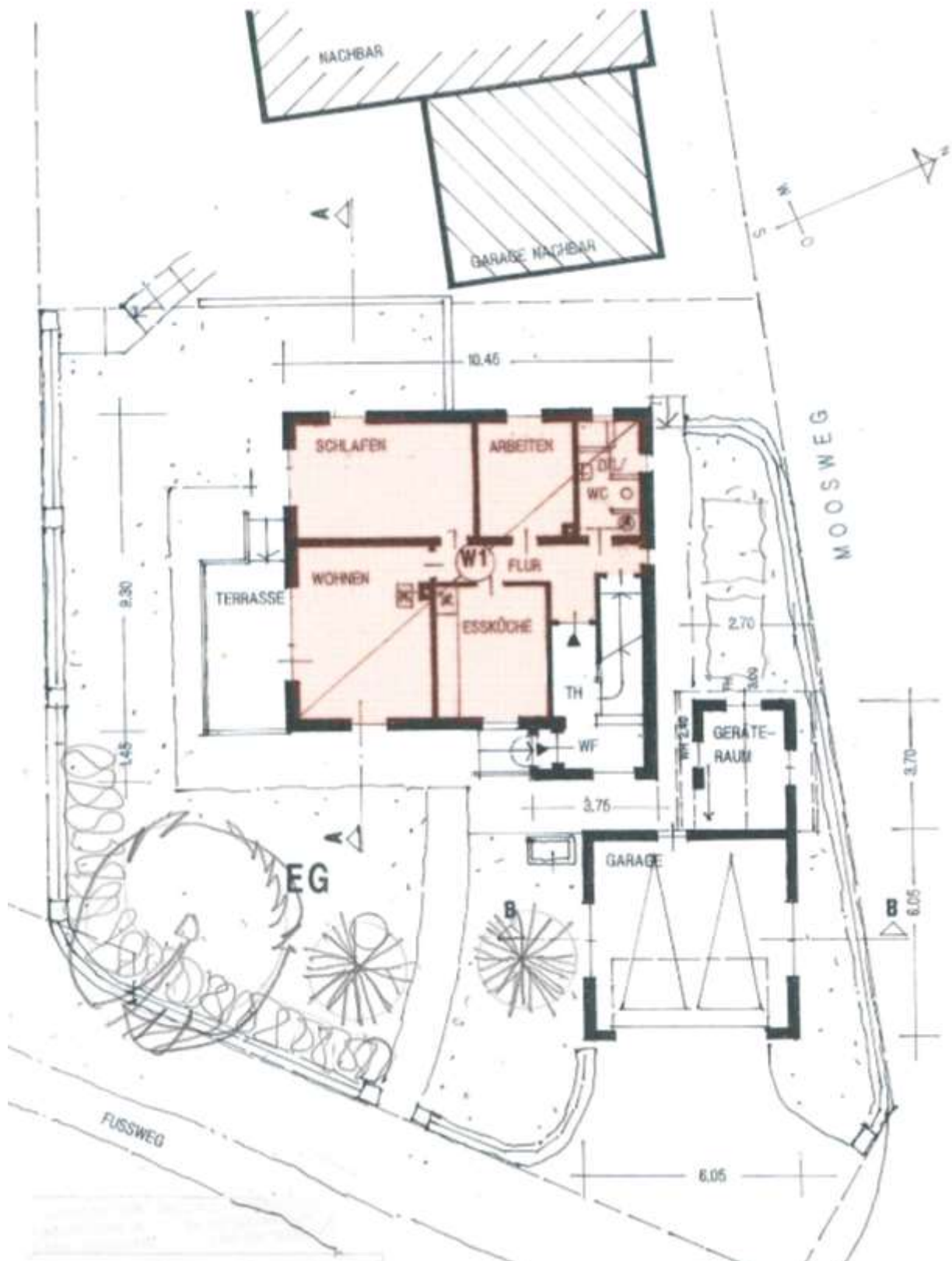
Maßstab 1: 1.000
Erstellt am 05.03.2025 11:39
<https://v.bayern.de/vbMSN>



Anlage 4

Anwesen Radling 17 / 93 489 Schorndorf

Übersicht Grundriss EG
o. M.

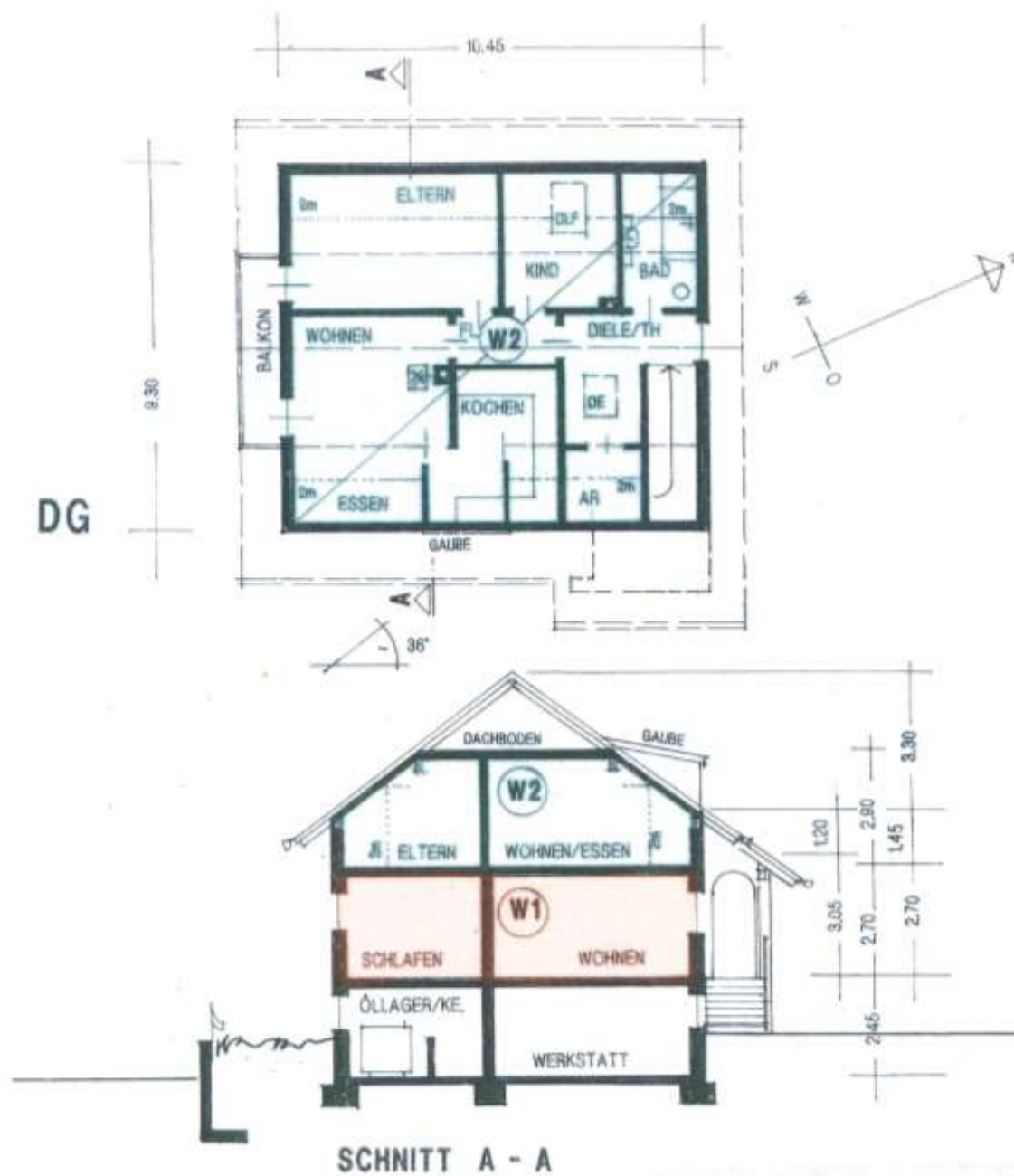




Anlage 5

Anwesen Radling 17 / 93 489 Schorndorf

Übersicht Grundriss DG + Schnitt
o. M.

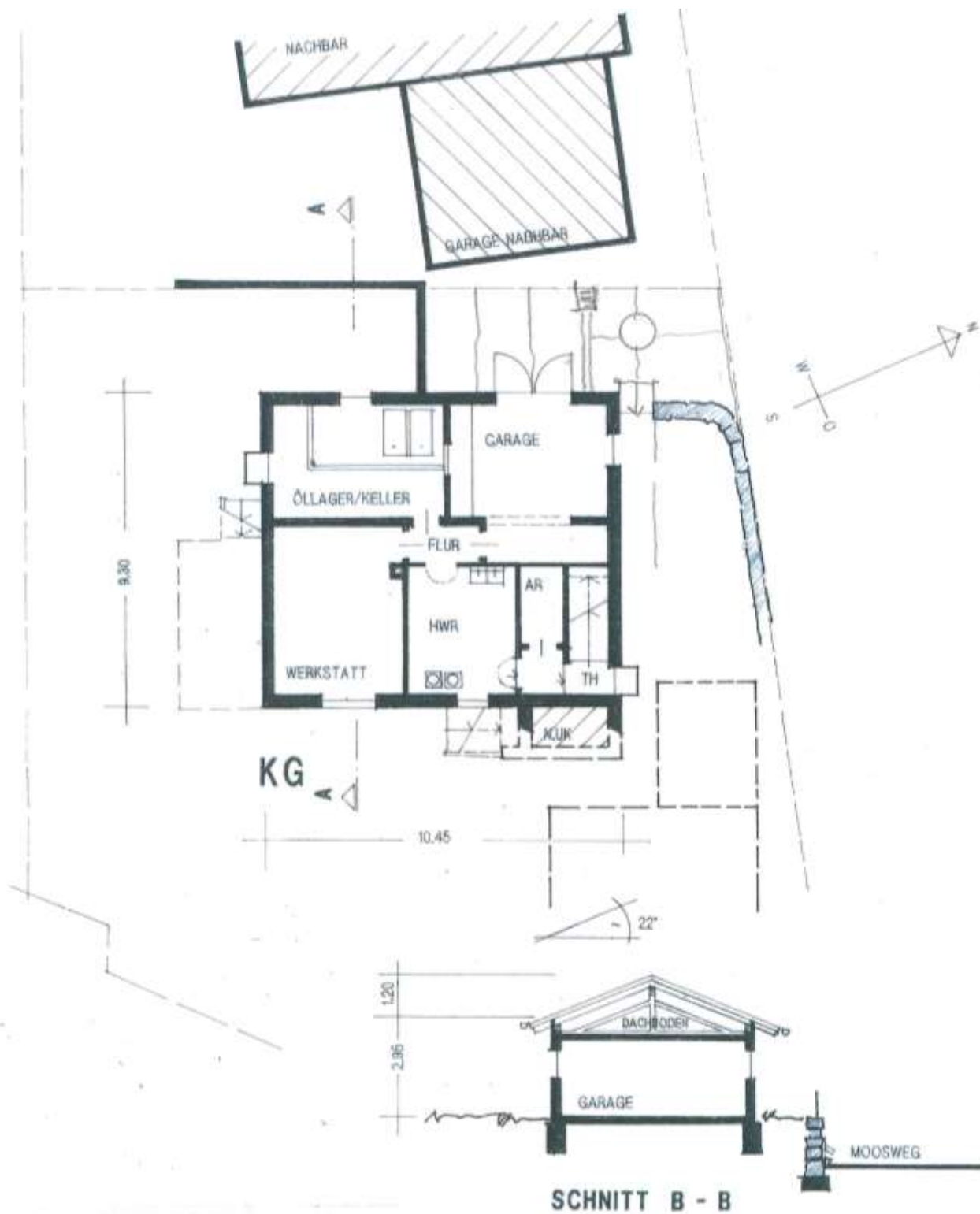




Anlage 6

Anwesen Radling 17 / 93 489 Schorndorf

Übersicht Grundriss KG + Schnitt
o. M.



Anlage 7

Ermittlung der Bruttogrundflächen - BGF und der Bruttorauminhalte - BRI gemäss DIN 277 ; in einem, für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad.

Berechnung nicht dargestellt !

Anlage 8

Ermittlung der Wohnflächen

Berechnung nicht dargestellt !

Bildtafel

Bild 1:
Ansicht Wohnhaus
von Südwesten



Bild 2:
Ansicht Anwesen
von Osten



Bild 3:
Ansicht Anwesen
von Norden



Bildtafel

Bild 4:
Ansicht Anwesen
von Nordwesten



Bild 5:
Ansicht Wohnhaus
von Südwesten



Bild 6:
Ansicht Wohnhaus
von Osten





Bildtafel



Bild 7:
Ansicht Westseite
Wohnhaus von
Süden