

GUTACHTEN

291,41/10.000 Miteigentumsanteil, Sondereigentum Nr. 6, Wohnung EG rechts an Flst. 761/2 und an den Grundstücken Flst. 759/3, 759/4, 760/1, 761/2, 761/3, 759/2 und 761/1 in 93453 Neukirchen b. Hl. Blut, Mais Kühberg 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38

Wohnfläche: 48,60 m²

Gebäude- und Freifläche - Flst. 761/2 mit 440 m²

teilweise bewohnt und genutzt durch den Miteigentümer XX

Eigentümer: **XX, XXX und XXXX**

Wertermittlungstichtag: 14. November 2025



ermittelter Verkehrswert (Marktwert):

Wohnung – 23.000,00 € inkl. Zubehör mit 1.500,00 €

19. Januar 2026

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	9
3 Grundbuch	12
3.1 Blattstelle	12
3.2 Bestandsverzeichnis	12
3.3 Abteilung I	12
3.4 Abteilung II	13
3.5 Abteilung III	13
4 Beschreibung	14
4.1 Grund und Boden	14
4.2 Bauplanungsrechtliche Situation	20
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	21
4.4 Gebäude	22
4.5 Bauliche Außenanlagen	24
4.6 Mietvertragliche Vereinbarungen/Nutzungssituation	25
4.7 Lasten und Beschränkungen	25
4.8 Hinweis	26
4.9 Zubehör	26
5 Wertermittlung	27
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	27
5.2 Bodenwertableitung	30
5.3 Ertragswertverfahren	33
5.4 Vergleichspreise	38
6 Verkehrswert	39
7 Schlusswort	40

Anlagen

Anlage 1/1	Zusammenfassung	41
Anlage 2/1	Grundriss Wohnung Nr. 6	42
Anlage 3/1 –3/5	Bilddokumentation	43 - 47

1

Auftrag

Mit schriftlichem Auftrag vom 13.10.2025 hat das Amtsgericht Regensburg, die Verkehrswertermittlung für folgendes Miteigentumsanteil in Auftrag gegeben:

291,41/10.000 Miteigentumsanteil, Sondereigentum Nr. 6, Wohnung EG rechts an Flst. 761/2
und an den Grundstücken Flst. 759/3, 759/4, 760/1, 761/2, 761/3, 759/2 und 761/1 in 93453
Neukirchen b. Hl. Blut, Mais Kühberg 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38

Wohnung im EG rechts – 48,60 m² Wohnfläche

Gebäude- und Freifläche - Flst. 761/2 mit 440 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 Wertermittlungsstichtag 14. November 2025 ermittelt. Der Zweck des Gutachtens besteht in der Aufhebung der Gemeinschaft, Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

durch das Amtsgericht Regensburg bereitgestellte Unterlagen:

- Beschrieb des Bestandsverzeichnisses in Blatt 1109 aus dem Grundbuch von Atzlern;
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Cham, Grundbuch von Atzlern (Wohnungsgrundbuch), zuletzt geändert am 23.09.2025 mit Ausdruck vom 23.09.2025;

durch die Sachverständige beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Atzlern, im Maßstab 1/1000, gefertigt am 22.10.2025 in unbeglaubigter Kopie; (Kartengrundlage/Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung);
- Teilungserklärung vom 06. Dezember 1990 mit Aufteilungsplan;

durch die Sachverständige durchgeführte Recherchen:

- Nachforschungen beim Bauamt der Landratsamtes Cham, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Bauamt des Landratsamtes Cham, betreffend die Erschließungssituation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Gutachterausschuss, Landratsamt Cham für Atzlern betreffend zum Vergleich geeignete Kaufpreise;
- Auskunft des Gutachterausschusses, Landratsamt Cham - Bodenrichtwert zum Stichtag 01. Januar 2024;

Ortsbesichtigung:

- durchgeführt am 14. November 2025 im Beisein von Herrn XX;

2 Grundlagen des Auftrages

2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist insbesondere das Grundstück, Flst. 761/2 mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, SE-Nr. 6, bebaut mit einem Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten. Insgesamt sind 291,41/10.000 Miteigentumsanteile dem Sondereigentum SE-Nr. 6 zugeordnet.

Die Teilungserklärung sowie der Aufteilungsplan beziehen sich auf den 06. Dezember 1990. Das Baujahr des Objekts ist nach Angaben 1990.

Grundsätzlich beinhaltet das Wohnhaus, Mais-Kühberg 36, Flst. 761/2 vier Wohneinheiten. Je zwei Wohneinheiten im Erd- und zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss. Die Zugänge erfolgen jeweils direkt von außen.

Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung SE-Nr. 6 befindet sich im Erdgeschoss rechts (Westansicht).

Die, 291,41/10.000 Miteigentumsanteile beziehen sich auf die Grundstücke Flst. 759/3, 759/4, 760/1, 761/2, 761/3, 759/2, 761/1 und das Flst. 761/2 auf dem sich das Sondereigentum befindet. Der Zugang zum Sondereigentum Nr. 6 erfolgt über die Westseite und hier wiederum im südlichen Gebäudebereich. Die kleine Einheit wird über die vorgelagerte Terrasse erschlossen und führt dann in die Wohneinheit.

Das Gesamtwohnhaus mit den vier Wohneinheiten besteht aus einem Erdgeschoss, das sich Richtung Osten in den Hang schiebt und aus einem Dachgeschoss.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rd. 48,60 m².

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.

Hinweis: Die in Abteilung II genannten Lasten und Beschränkungen werden unter der Nr. 3 aufgeführt und je nach Art der Belastung im Gutachten entsprechend berücksichtigt.

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 Kleinfeuerungsanlagen, in der Fassung vom 14. März 1997, letzte Änderung am 14. August 2003;

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

2.5 Annahmen

2.5.1 Zustand des Grund und Bodens

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

Bei der Wertermittlung wird daher ein 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. 761/2, Gemarkung Atzlern, vorhandenen Wohnhauses mit dem zu bewertenden Sondereigentum an der Wohnung SE-Nr. 6, wurde der Teilungserklärung entnommen.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass bestehende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.5.5 Eintragungsstand des Grundbuchs

Die in diesem Gutachten dargestellten Grundbucheintragungen beziehen sich auf den Eintragungsstand vom 23.09.2025 mit Ausdruck vom 23.09.2025.

In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass zwischen dem 23.09.2025 und dem Wertermittlungstichtag 14. November 2025 keine den Verkehrswert beeinflussenden Änderungen des Eintragungsstandes erfolgt sind.

3 Grundbuch – Wohnungsgrundbuch

3.1 Band- und Blattstelle

Grundbuchamt:	Amtsgericht Cham, Zweigstelle Furth im Wald
Wohnungsgrundbuch von:	Atzlern
Blatt:	1109

3.2 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.:	1
bisherige lfd. Nr.:	-
Gemarkung:	Atzlern
Flurstück:	759/3, 759/4, 760/1, 761/2, 761/3, 759/2, 761/1 und 761/2
Wirtschaftsart und Lage:	291,41/10000 Miteigentumsanteil an dem vereinigttem Grundstück; Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung SE-Nr. 6, Wohnung im Erdgeschoss rechts
Grundstücksgröße:	2.966 m ²

3.3 Abteilung I

Eigentümer:	4.1: XX
	4.2: XXX
	4.3: XXXX

3.4

Abteilung II

lfd. Nr.:	1
lfd. Nr. des betr. Gesamt-Grundstückes:	1
Lasten und Beschränkungen:	Starkstromleitungsrecht mit Nebenrechten an Flst. 760/1 für die Energieversorgung Ostbayern AG. In Regensburg. Gemäß Bewilligung vom 08.04.1976 eingetragen am 23.04.1976 und hierher sowie auf die anderen Miteigentumsblätter, Bd. 25 Bl. 1104 – 1118 und Bd. 26 Bl. 1119-1140 übertragen am 23.01.1991.
lfd. Nr.:	2
lfd. Nr. des betr. Gesamt-Grundstückes:	1
Lasten und Beschränkungen:	Trafostationsbeibehaltungs- und Starkstromleitungsrecht mit Nebenrechten an Flst. 760/1 für die Energieversorgung Ostbayern AG. In Regensburg. Gemäß Bewilligung vom 30.04.1976 eingetragen am 06.05.1976 und hierher sowie auf die anderen Miteigentumsblätter, Bd. 25 Bl. 1104 – 1118 und Bd. 26 Bl. 1119-1140 übertragen am 23.01.1991.
lfd. Nr.:	3
lfd. Nr. des betr. Gesamt-Grundstückes:	1
Lasten und Beschränkungen:	Gehrecht an Flst. 760/1 für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 758/5. Gemäß Bewilligung vom 06.12.1990 und hierher sowie auf die anderen Miteigentumsblätter, Bd. 25 Bl. 1104 – 1118 und Bd. 26 Bl. 1119-1140 übertragen am 23.01.1991.
lfd. Nr.:	4
lfd. Nr. des betr. Gesamt-Grundstückes:	1
Lasten und Beschränkungen:	Gehrecht an Flst. 759/2 für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 758/5. Gemäß Bewilligung vom 06.12.1990 und hierher sowie auf die anderen Miteigentumsblätter, Bd. 25 Bl. 1104 – 1118 und Bd. 26 Bl. 1119-1140 übertragen am 23.01.1991.

lfd. Nr.:	5
lfd. Nr. des betr. Gesamt-Grundstückes:	1
Lasten und Beschränkungen:	Überbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 760/2. Gemäß Bewilligung vom 07.01.1991 im Gleichrang mit dem Recht Nr. 6 eingetragen am 21.01.1991 und hierher sowie auf die anderen Miteigentumsblätter, Bd. 25 Bl. 1104 – 1118 und Bd. 26 Bl. 1119-1140 übertragen am 23.01.1991.
lfd. Nr.:	6
lfd. Nr. des betr. Gesamt-Grundstückes:	1
Lasten und Beschränkungen:	Nutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 760/2. Gemäß Bewilligung vom 07.01.1991 im Gleichrang mit dem Recht Nr. 5 eingetragen am 21.01.1991 und hierher sowie auf die anderen Miteigentumsblätter, Bd. 25 Bl. 1104 – 1118 und Bd. 26 Bl. 1119-1140 übertragen am 23.01.1991.
lfd. Nr.:	9
lfd. Nr. des betr. Gesamt-Grundstücks:	1
Lasten und Beschränkungen:	die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 71/25); eingetragen am 23.09.2025.

3.5 Abteilung III

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

4 Beschreibung

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

4.1 Grund und Boden

4.1.1 Regionale Lage

Furth im Wald ist eine Stadt im Oberpfälzer Landkreis Cham und ein Grenzort zu Tschechien.

Furth im Wald befindet sich an der Grenze zu Tschechien und liegt an den Gewässern Chamb, Kalte sowie Warme Pastritz. Die Fläche des Stadtgebietes bildet hinsichtlich der Verwaltung und auch geographisch eine Trennung zwischen dem Oberpfälzer Wald im Norden und dem Bayerischen Wald im Süden. Es begrenzt die Cham-Further Senke, einen tiefen Taleinschnitt zwischen diesen beiden Mittelgebirgen und ist dem Künischen Gebirge benachbart. Etwa 3 km nordöstlich der Stadt erhebt sich der Dieberg (639 m ü. NHN), auf dem der Aussichtsturm Bayernwarte steht; südlich des Berges wird der Chamb im Drachensee gestaut. Etwa 5 km nordwestlich der Stadt erhebt sich der Kreuzfelsen (Oberpfälzer Wald), die höchste Erhebung im deutschen Teil des Oberpfälzer Walds.

Die Nachbargemeinden (im Uhrzeigersinn) sind: Česká Kubice, Všeruby u Kdyně, Eschlkam, Rimbach, Arnschwang, Weiding, Gleißenberg und Waldmünchen.

Auf Seite der Bundesrepublik Deutschland grenzen im Nordwesten die Stadt Waldmünchen und die Gemeinde Gleißenberg an Furth im Wald, im Süden liegen Weiding (Landkreis Cham) und Arnschwang. Im Osten grenzt es an Eschlkam, im Norden an den Okres Domažlice in Tschechien.

Insgesamt gibt es 37 Gemeindeteile, wovon Kühberg eines dieser Gemeindeteile ist.

Der Bahnhof Furth im Wald ist Grenzbahnhof an der Strecke aus Schwandorf, die in Richtung Plzeň weiterführt. Aufgrund der Grenzlage und der vom Güter- und Personenverkehr stark genutzten Strecke bestehen hier großflächige Gleisanlagen für Güterzüge und den Lokwechsel.

Die Station wurde 2020 barrierefrei umgebaut. Es besteht ein annähernd stündliches Angebot zur Kreisstadt Cham. Ferner gibt es regelmäßige Verbindungen nach Schwandorf, Regensburg, Nürnberg und München sowie mit den tschechischen Staatsbahnen im Regionalverkehr nach Domažlice (Taus), im Fernverkehr nach Plzeň und Prag. Die Verbindungen werden auch von Pendlern genutzt.

Furth im Wald hat mit der B 20 bzw. auf tschechischer Seite die N 26 bei Česká Kubice Anschluss an das überörtliche Straßennetz.

Bildungsmöglichkeiten: Vier Kindertageseinrichtungen mit 219 genehmigten Plätzen und 293 Kindern, Grundschule Furth im Wald, Mittelschule Furth im Wald, Staatliche Realschule Furth im Wald, Staatliche Berufsschule Furth im Wald, Paedagon – Fachakademie für Sozialpädagogik & Berufsfachschule für Kinderpflege, Landkreismusikschule Cham (Außenstelle Furth im Wald), Volkshochschule im Landkreis Cham (Außenstelle Furth im Wald).

Furth im Wald hat insgesamt 8.659 Einwohner mit Stand vom 31.12.2024.

Abbildung 1: Regionale Lage

4.1.2 Örtliche Lage

Das Grundstück „Mais-Kühberg 36“ befindet sich im Gemeindeteil Kühberg. Kühberg liegt ca. 17 km süd-östlich von Furth im Wald entfernt.

Das Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück befindet sich im nördlichen Bereich der „Burghotel-Anlage“ und hier wiederum östlich vom Hotel selbst gelegen.

Der Zugang und die Zufahrt erfolgt zunächst über die Zufahrt zum Hotel, die in einem Kreisverkehr endet. Der weitere Zugang zum vereinten Grundstück und zum Miteigentumsanteil samt Sondereigentum SE-Nr. 6, Wohnung im Erdgeschoss rechts, ist dann letztendlich lediglich fußläufig erschlossen.

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

Abbildung 2: Örtliche Lage

4.1.3 Beschaffenheit des Grundstücks

4.1.3.1 Größe, Zuschnitt, Flächennutzung

Das Miteigentumsanteil am vereinten Grundstück (sieben Einzelgrundstücke) verfügt über eine Gesamtfläche von 2.966 m². Das mit dem 291,41/10.000 Miteigentumsanteil, mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück, Flurstück 761/2 hat lt. Grundbuchbescrieb eine Größe von 440 m². Bebaut ist dieses Grundstück mit einem Wohnhaus, das sowohl im Erd- als auch im Dachgeschoss je zwei Wohneinheiten beinhaltet. Das Grundstück selbst steigt Richtung Osten um ca. eine Geschossebene an, weshalb der östliche Gebäudebereich in den Hang hinein führt. Das Grundstück Flst. 761/2 ist beinahe quadratisch, die Bebauung mit dem Wohnhaus nahezu mittig platziert.

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

Das Gebäude bzw. das aus vier kleineren Wohneinheiten bestehende Wohnhaus, in dem sich die zu bewertende Einheit SE-Nr. 6 im Erdgeschoss rechts befindet, besteht lediglich aus einem Erd- und einem Dachgeschoss. Die Zugänge zu den Wohnungen erfolgen jeweils direkt von außen, der Zugang des Bewertungsobjekts über die vorgelagerte Terrasse.



Abbildung 3: Lageplanausschnitt, Maßstab 1/1000

4.1.4 Oberflächen- und Untergrundstruktur

4.1.5 Erschließungsanlagen

4.1.5.1 Vorhandene Erschließungsanlagen

Hinweis!

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

Die zu bewertende Fläche weist zum Wertermittlungstichtag folgende Erschließungsleistungen auf:

- ° Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Kanalisation;
- ° Anschluss des Grundstückes an die Fernwasserversorgung;
- ° Anschluss des Grundstückes an das örtliche Stromversorgungsnetz (gesichert durch ein Leitungsrecht über Flst. 760/1);
- ° kein direkter Anschluss des Grundstückes an öffentliche Verbindungsstraßen – die Zufahrt erfolgt zunächst über die Zufahrt der Hotelanlage, führt dann weiter über einen Fußweg und dann wiederum weiter über das vereinte Grundstück;

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 das zu bewertende Miteigentumsanteil liegt keine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans vor. Gemäß Auskunft der Bauabteilung des Landratsamtes Cham befindet sich das Grundstück im Bereich von gemischten Bauflächen „MD“.

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

4.2.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes

Für das zu bewertende Miteigentumsanteil am vereinigten Grundstück leitet sich der Entwicklungszustand (§ 5 WertV) aus folg. Sachverhalten ab:

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

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

„Baureifes Land“.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Grundstück, Flst. 761/2 ist mit einem Wohnhaus bebaut, indem sich insgesamt vier Wohnungen (jeweils zwei Wohnungen im Erd- und zwei Wohnungen im Dachgeschoss) mit den jeweiligen Miteigentumsanteilen befinden. Die zu bewertende Wohnung, SE-Nr. 6 befindet sich im Erdgeschoss rechts (Westseite) und verfügt über eine Wohnfläche von rd. 48,60 m².

Die gesamte Anlage einschließlich aller Einzelgebäude mit Wohnungen wurde als Ferienwohnanlage für den gewerblichen Fremdenverkehr mit ständig wechselnder Belegung errichtet. Die Wohnungen dienen daher in erster Linie Ferienwohnzwecken.

Eine Dauerwohnnutzung ist möglich, soweit es nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist.

Das Bewertungsobjekt ist zum Zeitpunkt lediglich sporadisch eigen genutzt.

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 SE-Nr. 6 im Erdgeschoss rechts

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1990/91 errichtet und gemäß Teilungserklärung vom 23.01.1991 in insgesamt 4 Wohneinheiten geteilt.

Die Beschreibung erfolgt aufgrund der Ortseinsicht. Planunterlagen und Beschreibungen konnten nicht vorgelegt werden. Die Wohnung SE-Nr. 6 im Erdgeschoss rechts konnte besichtigt werden.

Die Zwei-Zimmer-Wohnung SE-Nr. 6 im Erdgeschoss rechts ist in sich abgeschlossen. Die Wohnfläche beträgt lt. Teilungserklärung 48,60 m².

Der Zugang zur Wohnung SE-Nr. 6 führt zunächst über die vorgelagerte kleine Terrasse der Wohnung und dann weiter in einen kleinen Windfang. Von hier aus gelangt man in den Wohn-Essraum mit Küche und weiter in ein kleines innenliegendes Bad und in ein Zimmer, das mit der Breitseite in den Hang gebaut ist.

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. XI 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 ca. 30/36 cm, Außenwände verputzt

Innenwände

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

Decken

- ° vermutlich Stahlbetondecken mit Putzlage

nutzbare Raumhöhen

- ° ca. 2,40 m

Dach

- ° Satteldach (asymmetrisch) mit roten Well eternitplatten
- ° Dachentwässerung aus verzinktem Material/teils Kupfer

Treppenanlage

- ° nicht vorhanden

Außentreppenanlage

- ° nicht vorhanden

Aufzug

- ° nicht vorhanden

Terrassenanlage/Zugang

- ° mit Waschbetonplatten belegt

4.4.4 Gebäudeausstattung - Wohnungsausstattung

Fenster / Fenstertüren

- ° Holzfenster mit Rollläden

Boden- und Wandflächen / Deckenuntersichten

- ° Decken- und Wandflächen verputzt; teilweise keramische Platten an den Wänden des Zimmers, keramische Platten im Badezimmer
- ° keramischer Bodenbelag im Badezimmer, Linoleumbelag auf Teppichboden lose verlegt; teils keramische Platten am Boden verlegt

Türen

- ° Haustürelement mit Glaselementen
- ° einfache, glatte Zimmertüren mit Zargen

Sanitärausstattung – einfachste Ausstattung aus dem Entstehungsjahr

- ° Badezimmer mit WC-Schüssel, Waschtisch, Badewanne

Heizung

- ° die Beheizung der Räume erfolgt über Nachtspeicheröfen
- ° die Warmwassererwärmung erfolgt über Durchlauferhitzer

Elektro- und Telekommunikationsinstallationen

- ° einfache, zweckmäßige Elektroinstallation

4.4.6 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung des Gebäudes

bzw. der Wohnung SE-Nr. 6

Die äußere architektonische Gestaltung des im Jahr 1990/91 errichteten Wohnhauses mit den vier Eigentumswohnungen vermittelt den Eindruck eines einfachen in zweckmäßiger Bauweise errichteten Gebäudes. Durchgreifende Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhaus wurden nicht vorgenommen.

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

Die Fensterelemente sind verwittert und nicht mehr zeitgemäß, die Innenausstattung (Bodenbeläge, Innentürelemente) als auch die Elektroinstallation und sanitäre Ausstattung ist modernisierungs- und renovierungsbedürftig. Ebenso genügt die Beheizung über Nachtspeicheröfen nicht mehr heutigem Standard.

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

4.5 Bauliche Außenanlagen

4.5.1 Oberflächenbefestigung

Der Zugang zum Wohnhaus ist in einfacher Weise befestigt, der Zugang mit Waschbetonplatten gestaltet.

4.5.2 Einfriedung

Eine besondere Einfriedung besteht nicht, die Grundstücke sind zueinander offen gehalten.

4.5.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei den baulichen Außenanlagen werden nur die Gebäudeanschlüsse für Ver- und Entsorgungsanlagen berücksichtigt, deren Herstellung nicht durch die Erschließungskosten abgedeckt ist. Für das Wohnhaus bzw. die zu bewertende Wohnung bestehen Gebäudeanschlüsse an das öffentliche Wasserversorgungsnetz und an das öffentliche Kanalisationsnetz. Das Abwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, die Wasserversorgung erfolgt über eine Fernwasserleitung. Der Zugang und die Stromversorgung erstreckt sich teils über weitere Grundstücke, ist dinglich gesichert, befinden sich jedoch innerhalb des vereinten Gesamt-Grundstücks, das aus sieben Einzelgrundstücken besteht.

4.5.4 Aufwuchs

Das Grundstück um das Wohnhaus ist gärtnerisch sehr einfach und wenig reizvoll angelegt. Die gärtnerische, kleine Anlage wirkt vernachlässigt.

4.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das zu bewertende 291,41/10.000 Miteigentumsanteil am vereinten Gesamt-Grundstück und hier dem Sondereigentum an der Wohnung SE-Nr. 6, wird nach Angaben des Miteigentümers Herrn Heinz-Jürgen Wendt sporadisch bewohnt und genutzt. Eine Fremdvermietung liegt nicht vor.

4.7 Lasten und Beschränkungen

Aufgeführt unter Nr. 3 des Gutachtens.

Da es sich bei den Lasten und Beschränkungen in Abteilung II, Nr. 1 bis 4 um Starkstromleitungsrechte und Gehrechte handelt, die sich innerhalb des vereinten Grundstücks befinden, haben diese keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

Das Überbaurecht und Nutzungsrecht zugunsten Flst. 760/2 ist bei der Bewertung entsprechend mit einem Abschlag zu werten (s. Bodenwertanteil 5.2.2.3).

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 geringfügig, anhand der vor 3 Jahren neu eingebauten Küche, zu werten.

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 Wertermittlungstichtages 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 Wohnhaus mit vier Eigentumswohnungen.

Der Verkehrswert der Wohnung SE-Nr. 6 wird aus dem Ertragswert- und sofern vorhanden, 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. 01.01.2024 datiert.

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

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Bereich Kühberg (Neukirchen b. Hl. Blut, Atzlern, BRW-Zone: 1440013, für gemischte Bauflächen zum Stichtag 01.01.2024 erschließungsbeitragsfrei mit 50,00 €/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.

5.2.3

Angleichung des Ausgangswertes

Allgemeine Erläuterungen

Im Regelfall sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes einer Baufläche (hier gemischte Bauflächen) 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 01.01.2024. Der für die Bewertung maßgebende Stichtag ist der 14. November 2025.

Eine Erhöhung des Bodenwertes vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungstichtag 14. November 2025 ist für den Bereich Neukirchen b. Hl. Blut, Kühberg in geringem Maß anzunehmen 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 entsprechende Grundstücksflächen und auch Hanglagen aufweisen.

Unterschiede in der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität

Die Nutzungsintensivität der umgebenden Grundstücken gleicht weitgehend der Nutzungsintensivität des Bewertungsgrundstücks, weshalb diesbezüglich keine Anpassung vorzunehmen ist. In Abteilung II des Grundbuchs sind jedoch ein Überbaurecht und ein Nutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 760/2 (Hotelanlage) eingetragen. Da dieses Überbau- und Nutzungsrecht insbesondere die direkte Grenzbebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze des nördlichen Bereiches des vereinten Grundstücks betrifft, wird dies mit einem Abschlag von 20 % des Bodenwertanteils gewürdigt.

5.2.4

Berechnung des Bodenwertanteils am vereinten Grundstück

Bodenwertanteil am vereinten Grundstück (Flst. 759/3, 759/4, 760/1, 761/2, 761/3, 759/2, 761/1) - unbelastet			
davon 291,41/10.000 Miteigentumsanteil (Flst. 761/2) in 93453 Neukirchen b. hl. Bl., Mais-Kühberg 36			

Grundstücksfläche gesamt: 2.966 m ²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwertanteil 291,41/10.000 - Anteil: 86,43 m ²			
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	86,43 m ²	50,00 EUR/m ²	4.321,50 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	86,43 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: +5 %	86,43 m ²	2,50 EUR/m ²	216,08 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	86,43 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
			4.537,58 €
Bodenwertanteil gerundet:			4.500,00 €

Bodenwertanteil am vereinten Grundstück (Flst. 759/3, 759/4, 760/1, 761/2, 761/3, 759/2, 761/1) - belastet			
davon 291,41/10.000 Miteigentumsanteil (Flst. 761/2) in 93453 Neukirchen b. hl. Bl., Mais-Kühberg 36			

Grundstücksfläche gesamt: 2.966 m ²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwertanteil 291,41/10.000 - Anteil: 86,43 m ²			
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	86,43 m ²	50,00 EUR/m ²	4.321,50 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	86,43 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: +5 %	86,43 m ²	2,50 EUR/m ²	216,08 €
Anpassung an individuelle Lage: -20 %	86,43 m ²	-10,00 EUR/m ²	-864,30 €
			3.673,28 €
Bodenwertanteil gerundet:			3.700,00 €

Die Belastung in Abteilung II, Nr. 5 und 6 wirken sich mit rd. 800,00 € aus.

5.3 Ertragswertverfahren

5.3.1 Erläuterung der Verfahrenssystematik

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

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

5.3.2 Rohertrag (§18 ImmoWertV)

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

Mietniveau zum Wertermittlungsstichtag

Die gegenständliche Wohnung kann grundsätzlich sowohl der Eigennutzung als auch der Fremdvermietung dienen. Aufgrund der einfachen bis mittleren, inzwischen in die Jahre gekommenen Ausstattungsmerkmale, wird das Mietniveau im mittleren bis unteren Bereich liegen.

Marktübliches Mietniveau bei Neuvermietung

Das Mietpreisniveau verhält sich im Bereich Neukirchen b. Hl. Blut und hier wiederum im kleinen dörflichen Bereich, eher im unteren Bereich.

Da aufgrund der sporadischen Eigennutzung kein Mietverhältnis besteht, wurde vergleichsweise in Internetportalen nach Wohnungsmieten in Mais-Kühberg gesucht. Ein Mietspiegel liegt nicht vor. Vergleichbare Wohnungen (Lage, Ausstattung, Größe) konnten auch in den Portalen nicht gefunden werden.

Vergleichsweise kann hier die Miete je Quadratmeter Wohnfläche nur geschätzt werden und wird mit 4,00 €/m² und 5,00 €/m² Kaltmiete in Ansatz gebracht.

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 Wohnhauses bzw. der zu bewertenden Wohnung kann, wie beschrieben, von nicht unerheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten für die Zukunft bzw. für eine nachhaltige Vermietung 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 individuellen wertbestimmenden Eigenschaften, der möglichen zu vermietenden kleinen Fläche sowie Lage, Ausstattung, Größe und Grundrissgestaltung, wird für das zu bewertende Objekt die durchschnittliche, vorgenannte Netto-Kaltmieten als nachhaltig erachtet.

5.3.4 geschätzter objektbezogener Jahresrohertrag

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

5.3.5 Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.6 Reinertrag (§ 18 ImmoWertV)

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

5.3.7 Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20 ImmoWertV)

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

Festlegung von Zinssatz und Restnutzungsdauer

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

Ansatz der Restnutzungsdauer

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Eigentumswohnung in einem Wohnhaus mit vier Eigentumswohnungen aus dem Jahr 1990/91 handelt, wird die Restnutzungsdauer bei einer Gesamtlebensdauer von 70 Jahren zum Stichtag mit rd. 35 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 **5,5 %** für sachgerecht erachtet.

Vervielfältiger

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

$$V = q^n - 1/q^n (q - 1) \quad \text{wobei:} \quad q = 1 + p/100; p = \text{Zinssatz} = \text{hier } 5,5 \% \\ n = \text{Restnutzungsdauer } 35 \text{ Jahre} \\ V = 15,39$$

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.

291,41/10.000 Miteigentumsanteil, Sondereigentum Nr. 6, Wohnung EG rechts an Flst. 761/2

und an den Grundstücken Flst. 759/3, 759/4, 760/1, 761/2, 761/3, 759/2 und 761/1 in 93453 Neukirchen b. Hl. Blut, Mais
Kühberg 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38

4 K 71/25

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 festgestellt werden. Dies wird entsprechend bei der Berechnung berücksichtigt.

5.3.10**Ertragswertberechnung – Wohnung SE-Nr. 6**

291,41/10.000 Miteigentumsanteil am vereinten Grundstück - SE-Nr. 6			
Bodenwertanteil: 291,41/10.000 Miteigentumsanteil		4.500,00 €	
Rohertrag			
	WF in m²	Miete in €/m²/Einheit	Rohertrag/Monat
291,41/10.000 Miteigentumsanteil:			
Wohnung im Erdgeschoss rechts - WHG SE-Nr. 6	50,00 m²	4,50	225,00 €
			225,00 €
	Rohertrag/Monat	Monate	Jahresrohertrag
	225,00 €	12	2.700,00 €
Verwaltungskosten Wohnung:		405,00 €	
Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche: 13,80 €/m²		690,00 €	
Mietausfallwagnis Wohnung 2 %		54,00 €	
Bewirtschaftungskosten Wohnung		1.149,00 €	
entspricht prozentual		42,56%	
jährlicher Rohertrag 291,41/10.000 Miteigentumsanteil		2.700,00 €	
abz. jährliche Bewirtschaftungskosten		1.149,00 €	
jährlicher Reinertrag Wohnung SE-Nr. 6		1.551,00 €	
./. Verzinsung des Bodenwerts:		-202,50 €	
		1.348,50 €	
Baujahr		1990	
Restnutzungsdauer geschätzt		35 Jahre	
Liegenschaftszinssatz		5,50%	
Vervielfältiger		15,39	
Gebäude-Ertragswert Wohnung SE-Nr. 6		20.754,16 €	
Bodenwertanteil für 291,41/10.000 Miteigentumsanteile:		4.500,00 €	
v orläufiger Ertragswert		25.254,16 €	
sonstige wertbeeinflussende Umstände: aus v orläufigen Ertragswert			
Instandhaltungsrückstau für erforderliche Maßnahmen: 15 %		-3.788,12 €	
Zubehör - Küchenzeile:		1.500,00 €	
Ertragswert unbelastet		22.966,04 €	
Ertragswert unbelastet (inkl. Zubehör)	rd.:	23.000,00 €	

5.4 Vergleichspreise

5.4.1 Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Cham wurden Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung abgefragt. Lediglich ein Kaufpreis aus dem Jahr 2024, mit 330,41/10.000 konnte ermittelt werden, weshalb keine genügende Anzahl an Vergleichspreisen vorlag.

Eine Ableitung aus dem Vergleichspreis kann somit nicht erfolgen, da ein einziger Vergleichswert nicht als Vergleich heran gezogen werden kann.

6

Verkehrswert

Das Ertragswertverfahren führt für das 291,41/10.000 Miteigentumsanteil am vereinten Gesamt-Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, SE-Nr. 6 auf Flst. 761/2 zum **Wertermittlungsstichtag 14. November 2025** zu einem unbelasteten Ertragswert von rd. **23.000,00 €**.

Da es sich hier grundsätzlich um renditeorientiertes Objekt handelt, wird der jeweilige Verkehrswert aus dem Ertragswert bzw. aus dem Bodenwert/Vergleichswert abgeleitet. Da nur ein Vergleichswert genannt werden konnte, kann das Vergleichswertverfahren nicht mit heran gezogen werden.

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, mittlere 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 **291,41/10.000 Miteigentumsanteile am vereinten Gesamt-Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts bezeichnet mit SE-Nr. 6, zum Wertermittlungsstichtag 14. November 2025** mit einem unbelasteten **Verkehrswert** von rd.:

23.000,00 € (unbelastet) - inkl. 1.500,00 € Zubehör

(drei und zwanzig tausend Euro)

bewertet

die Belastungen in Abteilung II, Nr. 5 und 6 wurden mit rd. 800,00 € bewertet

(acht hundert Euro)

7

Schlusswort

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

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

19. Januar 2026

Anlage 1/1 – Zusammenfassung

Kurzbericht:

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

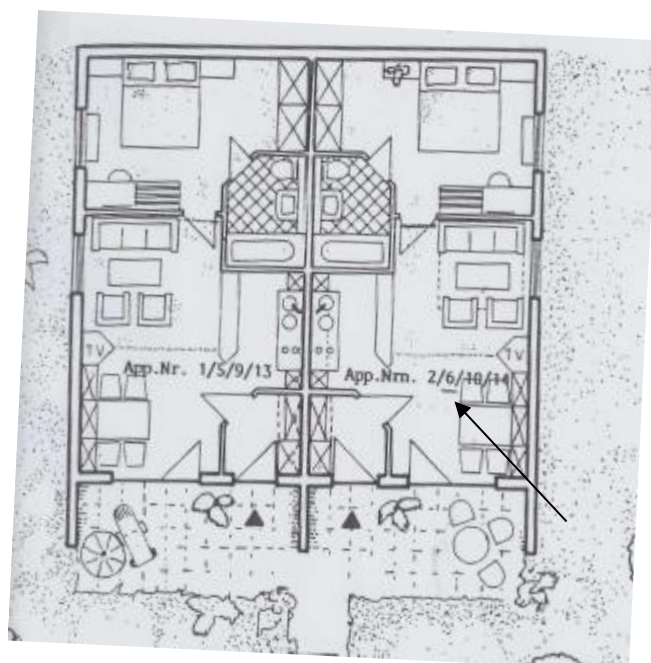
Anlagen:

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

Feststellungen:

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten: nicht bekannt
- b) zuständiger Kaminkehrer: Roland Achatz, Lamer Straße 36, 93474 Arrach
- c) Name und Anschrift des Verwalters: Hausverwaltung/Immobilien Schönberger, Faustendorf 11 in 93473 Arnschwang
- d) Mieter/Pächter: eigengenutzt durch Herrn Heinz-Jürgen Wendt
- e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG - nein
- f) Gewerbebetrieb – nein
- g) Vorhandensein von Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen mit Angabe von Art und Bezeichnung: nein
- h) Energieausweis liegt nicht vor

Anlage 2/1 – Grundriss Erdgeschoss



Anlage 3/1 – Bilddokumentation



Süd-Westansicht



Süd-Ansicht



Zugang zu SE-Nr. 6 – Nord-Westansicht



Terrasse mit Eingangstür

Anlage 3/2 – Bilddokumentation



Terrasse



Terrasse und Zugang



Haus-/Wohnungseingangstür



Windfang

Anlage 3/3 – Bilddokumentation



Wohnen-Essen-Kochen



Wohnen-Essen-Kochen



Zugang Badezimmer/Zimmer



Blick in das Zimmer

Anlage 3/4 – Bilddokumentation



Badezimmer



Zimmer



Zimmer – Blick ins Badezimmer



Blick zum Bodenbelag

Anlage 3/5 – Bilddokumentation



Küche - Zubehör



Feuchtigkeit im Zimmer – Wand bergseitig



„Isolierarbeiten“ im Schrank - Windfang