



An das
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3
93 049 Regensburg

09.02.2024

Ihr Aktenzeichen : **4K 123/23**
Mein Aktenzeichen :

G U T A C H T E N

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

Fl.Nr. 522 – Gemarkung Furth im Wald
Jettingerstr.1 / Alfred-Peter-Platz 2,
93 437 Furth im Wald



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 13.12.2023

- **nach äusserem Augenschein** -

mit:

Fl.Nr. 522 - Gemarkung Furth i. Wald : **230.000 €**

Dieses Gutachten umfasst 48 Seiten, einschliesslich
9 Anlagen und 5 Bildtafeln.

5. Fertigung



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage im südlichen Ortsrand der Stadt Furth im Wald, Landkreis Cham, bebaut mit/genutzt als: <ul style="list-style-type: none">• zweigeschossiges Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten parallel zur Jettinger Str. stehend, E+ I, voll unterkellert DG nicht ausgebaut, Massivbau ca. 60-70 Jahre alt, Satteldach, Ziegeldeckung, stark modernisierungsbedürftig• dreigeschossiges Wohngebäude mit 9 Wohneinheiten stirnseitig zur Jettinger Str. stehend, E + II, voll unterkellert DG nicht ausgebaut, Massivbau ca. 60-70 Jahre alt, Satteldach, Ziegeldeckung, stark modernisierungsbedürftig• Garage mit 2 Einstellplätzen in Nordostecke des Grundstückes, eingeschossig, Massivbau, ca. 35 Jahre alt, Flachdach, stark modernisierungsbedürftig• Gartenflächen mit stark verwilderten befestigten Zugangswegen, aufgelösten und provisorisch geschotterten Parkplatzflächen		
Wertermittlungsstichtag			13.12.2023
Ortstermin/Qualitätsstichtag			13.12.2023
Abschluss der Recherchen			29.01.2024
Nutzung der Gebäude/Alter	Wohngebäude Jettingers Str. 1 - 6 WE		60 - 70 Jahre
	Wohngebäude Alfred-Peter-Platz 2 - 9 WE		60 - 70 Jahre
Wohnfläche insgesamt	Jettinger Str. 1 - 6 WE	m ²	279,2
	Alfred-Peter-Platz 2 - 9 WE	m ²	434,97
Bruttogrundflächen	Jettinger Str. 1	m ²	719,2
	Alfred-Peter-Platz 2	m ²	928,7
	Garage Nordosten (NO)	m ²	36
Bruttorauminhalt	Jettinger Str. 1	m ³	1.704
	Alfred-Peter-Platz 2	m ³	2.252
	Garage Nordosten (NO)	m ³	82,8
Grundstücksgröße		m ²	1.554
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten		€/m ²	91,00
Bodenwert absolut		€	141.000
Instandsetzungskosten insgesamt		€	301.000
Zeitwert Besondere Bauteile		€	6.000
Zeitwert der Aussenanlagen		€	20.100
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		€	665.000
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€	-321.815
Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert - gerundet		€	509.000
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		€	485.600
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmalen		€	-322.565
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert - gerundet		€	163.000
aus vorläufigen Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert		€	250.000
Abschlag wegen Bewertung nach äusserem Augenschein		€	-20.000
aus Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert		€	230.000
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	
FI.Nr. 522 – Gemarkung Furth im Wald	
2.1 Grundstücksmerkmale	
2.1.1 Rechtliche Merkmale	5
2.1.2 Lagemerkmale	8
2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten	10
2.1.4 Grundstücksbeschreibung	11
2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
2.2.1 Allgemeines	12
2.2.2 Wohngebäude Jettinger Str. 1	12
2.2.3 Wohngebäude Alfred-Peter-Platz 2	14
2.2.4 Garage Nordosten	15
2.2.5 Instandsetzungskosten	16
2.2.6 Besondere Bauteile	18
2.3 Aussenanlagen	18
2.4 Nutzungsperspektive	18
3 Ermittlung des Verkehrswertes – FI.Nr. 522 – Gemarkung Furth im Wald	
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	19
3.2 Bodenwert	20
3.3 Sachwert	22
3.4 Ertragswert	29
3.5 Definition / Ableitung Verkehrswert	32
3.6 Bewegliche Gegenstände	33
3.7 Verkehrswert	34
Anlagen	
1 Auszug Landkarte / Auszug Ortsplan Furth im Wald	35
2 Lageplan M ≈ 1:1000	36
3 Luftbild	37
4 Planauszüge Grundrisse KG + EG/OG - Jettinger Str. 1	38
5 Planauszug Querschnitt - Jettinger Str. 1	39
6 Planauszüge Grundrisse KG + OG – Alfred-Peter-Platz 2	40
7 Planauszug Querschnitt – Alfred-Peter-Platz 2	41
8 Berechnungen BGF / BRI	42
9 Zusammenstellung Wohnflächen	43
Bildtafeln	44 - 48

Verwendete Abkürzungen:
Allgemein :
FI.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
GH = Geschosshöhe
WH = Wandhöhe
kW = Kilowatt
HWC = Hänge-WC
BW = Badewanne
HWB = Handwaschbecken
WT = Waschtisch
EHM = Einhebelmischer
ZGA = Zweigriffarmatur
DFE = Dachliegefenster
a. P. = auf Putz
u. P. = unter Putz
WW = Warmwasser
KW = Kaltwasser
WSG = Wärmeschutzverglas.
BT = Bauteil
Stb. = Stahlbeton
APL = Arbeitsplatte
WD = Wärmedämmung
MW = Mauerwerk
LM = Leichtmetall
WM = Waschmaschine
DN = Dachneigung
Gk = Gipskarton
TW = Trennwand
N+F = Nut- und Feder
PSK = Parallel-Schiebe-
Kipp – Tür
Gabionen= mit Natursteinen
gefüllte Körbe
WDVS = Wärmedämm-
Verbundsystem



1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -
Augustenstr. 3, 93 049 Regensburg
Az: **4K 123/23**
- 1.2 Gutachtenszweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung des Grundstückes im
Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens
beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:
- Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage im
südlichen Ortsrand der Stadt Furth im Wald, Landkreis
Cham, bebaut mit/genutzt als:

 - zweigeschossiges Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten
parallel zur Jettinger Str. stehend, E+ I, voll unterkellert
DG nicht ausgebaut, Massivbau ca. 60-70 Jahre alt, Sattel-
dach, Ziegeldeckung, stark modernisierungsbedürftig
 - dreigeschossiges Wohngebäude mit 9 Wohneinheiten
stirnseitig zur Jettinger Str. stehend, E + II, voll unterkellert
DG nicht ausgebaut, Massivbau ca. 60-70 Jahre alt, Sattel-
dach, Ziegeldeckung, stark modernisierungsbedürftig
 - Garage mit 2 Einstellplätzen in Nordostecke des Grund-
stückes, eingeschossig, Massivbau, ca. 35 Jahre alt,
Flachdach, stark modernisierungsbedürftig
 - Gartenflächen mit stark verwilderten befestigten Zugangs-
wegen, aufgelösten und provisorisch geschotterten Park-
platzflächen
- 1.4 Ortsbesichtigung /
Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fanden am 13.12.2023 statt. Die 3 Ge-
bäude konnten nur von aussen betrachtet und begutachtet
werden. Bei den Wohngebäuden konnten nur jeweils die
Treppenhäuser und die Wohnung 3 im EG des Hauses Alf-
red-Peter-Platz 2 eingesehen werden.
Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und
zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **13.12.2023**
Ende der Recherchen: 29.01.2024 (GAA Lkr. Cham)
- 1.6 Unterlagen** : Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Ver-
fasser des Gutachtens angefordert und eingeholt:
- Grundbuchabschrift vom AG : vom 23.10.2023
 - anonymisiertes Gutachten zu 1K 7/18
Amtsgericht Regensburg vom AG : vom 03.07.2018
 - Lageplan M 1:1000 : vom 16.11.2023
 - Katasterauszug : vom 16.11.2023
 - Bodenrichtwerte Landkreis Cham : zum 01.01.2022
 - Örtliches Teilnachmass aussen : vom 13.12.2023
- 1.7 Bewohner / Nutzer** : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Wohnge-
bäude teilweise vermietet und teilweise leerstehend.
Der tatsächliche Vermietungsstand konnte nicht ermittelt
werden.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes - Fl.Nr. 522 - Gemarkung Furth im Wald

2.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

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

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	3
Gemarkung	Furth im Wald
Flurst.	522
Wirtschaftsart und Lage	Jettinger Str. 1, Alfred-Peter-Platz 2, Gebäude- und Freifläche
Grösse	1.554 m ²

Erste Abteilung:

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

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	4
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht-, AZ: 4K 123/23); eingetragen am 23.10.2023.

Dritte Abteilung:

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

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich in Furth im Wald liegt, entsprechend den allgemein zugänglichen Informationsquellen, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Furth im Wald ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als WA – Allgemeine Wohngebietsfläche nach § 4 BauNVO¹ definiert. In § 17 der BauNVO sind die Obergrenzen der baulichen Nutzung so festgelegt:

GRZ : max. 0,4
GFZ : max. 1,2

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

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

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

Baugenehmigungen:

Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung Furth im Wald wurde mitgeteilt, dass für die vorhandenen Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück (Altbestand) keine Bauantrags- und -genehmigungsunterlagen archiviert sind. Eine Nachfrage beim Staatsarchiv in Amberg blieb bisher ebenfalls erfolglos. Als Planunterlagen waren deshalb bisher nur die im überlassenen Wertermittlungsgutachten aus 2018 dargestellten Grundrisse und Schnitte. Die Bewertung unterstellt deshalb die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück.

Altlasten / Denkmalschutz:

Zu möglichen Altlasten auf dem Grundstück konnten keine Informationen erreicht werden. Ebenso konnten keine Einträge in der Denkmalschutzliste festgestellt werden.

Hochwasser:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Einflussbereich der „Chamb“. Teilflächen liegen im H_q 100 dieses Gewässers.





Katasterangaben:

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

Fl.Nr.	:	522
Gemarkung	:	Furth im Wald
Lage	:	Alfred-Peter-Platz 2 Jettingerstrasse 1
Fläche	:	1.554 m ²
Tatsächliche Nutzung	:	1.554 m ² Wohnbaufläche
Gebäude	:	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe Wohngebäude, Alfred-Peter-Platz 2 Wohngebäude, Jettingerstrasse 1
Eigentümer	:	wie Grundbuch, Abt. I

Öffentliche Erschliessung:

Auskünfte von der Stadtverwaltung Furth im Wald zu den erhobenen und entrichteten Erschliessungsbeiträgen zum Bewertungsgrundstück konnten nicht erreicht werden. Es stellt sich folgender Erschliessungszustand für das Gesamtgrundstück dar:

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

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

Hinweis: Im Gutachten aus 2018 ist der Hinweis zu finden, dass damals ca. 15.400,- € an erhobenen Verbesserungsbeiträgen, Grundsteuern, etc. noch offen waren.

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

Bebautes Grundstück in Allgemeiner Wohngebietslage, in voll erschlossenem Zustand.

2.1.2 Lagemerkmale

Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

Ort:

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

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

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südlichen Ortrand von Furth i. W..

→ siehe Anlagen 1 - 3



Verkehrslage:

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

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

Das zu bewertende Grundstück liegt nördlich an der „Jettingerstrasse“ und wird ausschliesslich von dieser Strasse aus erschlossen.

→ siehe Anlagen 1 – 3 !

Struktur:

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

Gemeindedaten:

Stadt Furth i. Wald	2018	2021	2022
Einwohner	9.047	8.923	8.921
Bestand an Wohngebäuden	2.616	2.658	2.671
Wohnungsbestand insgesamt	4.717	4.795	4.819
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	2.017	2.045	2.047
angebotene Gästebetten	627	505	496
Gästeübernachtungen	71.510	43.820	47.111

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München



Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:

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

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

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Stadt Furth i. Wald:

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

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

Lagequalität:

Das mittelgrosse Grundstück hat eine gute Wohnqualität in Ortskernnähe. Weiter nord-westlich und südöstlich schliessen 2 Schulgelände an.

2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten:

Die Randlage am südlichen Stadtkernrand von Furth im Wald gilt als bevorzugte innerstädtische Wohngegend. Die Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück stellt das südwestlichste Ende der Wohnbebauung zwischen Michael-Datzl-Strasse und Jettingerstrasse dar. Mit der Jörg-Pfeil-Strasse werden beiden Strasse zusammengeführt. Der dadurch entstandenen Alfred-Peter-Platz ist als öffentliche Grünfläche angelegt und augenscheinlich zeitnah gestaltet worden.

Vorhandene Wertmerkmale:

- | | |
|--------------------------------|---|
| Grundstückslage | <ul style="list-style-type: none">- Ortskernrandlage- bevorzugte Wohnlage in grösserem Wohngebiet zwischen 2 Schularealen- fast ebenes Urgelände |
| Grundstücksbebauung / -nutzung | <ul style="list-style-type: none">- Wohngebäude „Jettinger Str. 1“ parallel zur Jettinger Str. stehend, E + I, DG augenscheinlich nicht ausgebaut, voll unterkellert, Massivbau, ca. 60 – 70 Jahre alt, Satteldach, Ziegeldeckung, teilvermietet mit starkem Instandhaltungsrückstand- Wohngebäude „Alfred-Peter-Platz 2“ stirnseitig zur Jettinger Str. stehend, E + II, DG augenscheinlich nicht ausgebaut, voll unterkellert, Massivbau, ca. 60 – 70 Jahre alt, Satteldach, Ziegeldeckung, teilvermietet mit starkem Instandhaltungsrückstand- Garagengebäude im Nordosten mit 2 Einstellplätzen, eingeschossig, Stb.-Fertigteilgaragen, Flachdach, ca. 35 Jahre alt, mit starkem Instandhaltungsrückstand- befestigte Zugangswege stark überaltert und eingewachsen, Kfz-Stellplatzflächen entlang Jettinger Str., überwiegend aufgeschottert und mit Bauabbruchmaterialien (Bahnschwellen, Bauwagen, etc.) überlagert- GRZ Bestand: ca. 0,26- GFZ Bestand: ca. 0,59 |
| Bebauung/Nutzung der Umgebung | <ul style="list-style-type: none">- Wohngebäude und EFH/ZFH im Norden, Süden und Osten- gestaltete öffentliche Grünfläche im Westen (Alfred-Peter-Platz)- grossflächige Schulzentren weiter nordwestlich und südöstlich |
| Erschliessung | <ul style="list-style-type: none">- Zugang und Zufahrt von Süden von der Jettinger Strasse- Abwasseranschluss an das städtisches Entsorgungsnetz- Trinkwasseranschluss an städtischem Erschliessungsnetz- Stromanschluss an überörtliches Netz mit Erdkabelanschluss- Annahme: Telekommunikationsanschluss - Erdanschluss |



2.1.4 Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende mittelgrosse Wohngrundstück hat einen trapezförmigen Grundstückszuschnitt. Das Urgelände ist fast eben. Die beiden „Wohnstangen“ wurden, fast im rechten Winkel stehend, auf dem Grundstück platziert. Das Wohngebäude -Alfred-Peter-Platz 2- ist mit seiner Nordseite fast deckungsgleich mit leichtem Versatz an das Nachbargebäude -Alfred-Peter-Platz 1- angebaut. In der Nordostecke des Grundstückes ist die Garage an der Ostgrenze aufgebaut. Die Kfz-Stellplätze sind entlang der Jettinger Str. angelegt, teilweise asphaltiert und teilweise aufgeschottert und mit Bahnschwellen belegt. Die Hauszüge sind über befestigte und stark überalterte Gehwege zur Jettinger Strasse hin angebunden. Zur Garage besteht ebenfalls eine befestigte Zufahrt bis zur Jettinger Strasse. Das Grundstück ist nicht eingezäunt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

W - O - Richtung : ca. 60 m

N - S - Richtung : ca. 31 m

Grundstücksgrösse : 1.554 m² laut Grundbuch und Liegenschaftskataster

→ siehe Anlagen 2 + 3 und Bilder 1 - 9 !

2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.2.1 Allgemeines

Die 3 Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück konnten nur von aussen begutachtet und beurteilt werden. Lediglich die Treppenhäuser der beiden Wohngebäude waren aussen zugänglich und die Wohnung 3 im EG des Hauses Alfred-Peter-Platz 2 konnten innen besichtigt werden. Die Baugestaltung der beiden Wohngebäude entspricht überwiegend den spärlichen Planunterlagen aus dem Jahr 1956.

2.2.2 Wohngebäude Jettinger Str. 1

Das Wohngebäude ist parallel zur Jettinger Str. aufgestellt und von der Nordseite her zugänglich. Beide Wohngebäude wurden nach Angabe des erreichbaren Mieters als Flüchtlingswohnheim von der Wohnungsfürsorge Regensburg errichtet. Die Baupläne stammen laut dem Gutachten aus 2018 aus dem Jahr 1956.

Das in Massivbauweise errichtete Gebäude ist zweigeschossig mit voller Unterkellerung und offensichtlich nicht ausgebauten Dachgeschoss errichtet. In den beiden Wohnebenen EG und 1.OG sind jeweils 3 Wohneinheiten (WE) eingerichtet. Sie werden jeweils vom mittig angelegten Treppenhaus aus erschlossen. Es sind 2 – 4-Zimmerwohnungen aufgeteilt vorhanden. Das KG ragt ca. 1,20 m über das Geländeniveau.

Nach Angabe des Mieters wurden vor etlichen Jahren einige Fenster getauscht. Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 1993. Die Funktion der Heizung ist zeitweise eingeschränkt.

Wärmeschutz:

Ein Energieausweis/-berechnung liegt für das Wohngebäude nicht vor. Die Bauweise lässt jedoch erkennen, dass sie keinem Wärmeschutzstandards entspricht. Dieser weist erkennbar für eine künftige Wohnnutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemässen Energieverbrauch ein starkes Defizit auf.

Schallschutz:

Nachweise zum Schallschutz liegen nicht vor. Entsprechende Einbauten konnten nicht festgestellt werden.

Brandschutz:

Nachweise zum Brandschutz liegen nicht vor. Entsprechende Einbauten konnten von aussen nicht festgestellt werden.

Instandhaltung:

Bei dem Gebäude besteht ein von aussen erkennbares deutlicher Instandhaltungsrückstand. Für eine weitere wohnwirtschaftliche Nutzung sind bei dem Wohngebäude erhebliche Instandsetzungsarbeiten notwendig, um den rechtlichen wohnnutzungsrelevanten Anforderungen zu entsprechen.

Technische Daten Wohngebäude Jettinger Str. 1:

Geschosshöhen	:	ca. 2,35 - 2,65 m im Treppenhaus gemessen
Wohnfläche insgesamt	:	6 WE mit insgesamt 279,18 m ² - siehe Anlage 9
Bruttogrundfläche	:	719,19 m ² - siehe Anlage 8
Bruttorauminhalt	:	1.704 m ³ - siehe Anlage 8
Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	25 Jahre - im instandgesetzten Zustand



Bauteilbeschreibung Wohngebäude Jettinger Str. 1:

Die Beschreibung der Bauteile beschränkt sich nur auf die von aussen erkennbaren Bauteile und wird mit den Angaben aus dem Gutachten aus 2018 ergänzt.

Aussenwände	Mauerwerk verputzt, d= ca. 34 cm gesamt
Innenwände	lt. Plan: Mauerwerkswände, verputzt, d= 11,5 – 24 cm roh
Decken	ü.KG: Betonträger eingehängte Decken ü. EG und OG: lt. Plan: Holzbalkendecken mit Fehlböden
Geschosstreppen	KG- EG: Terrazzo-Blockstufentritten mit Stahlstäbchengeländer mit PVC-Handlauf EG – DG: lt. Plan: Holzwangen-Halbpodesttreppen
Dachkonstruktionen / -deckung	nicht eingesehen / Biberschwanz-Ziegeldeckung
Kamine / Kaminköpfe	gemauert / verklindert
Blechteile	verzinktes Blech, gestrichen
Aussenbekleidung	mineralischer Aussenputz, alt, stark abgewittert, tlw. abblättern, stellenweise stark vermoost und veralgelt
Fensterelemente	tlw. Kunststoff-Fenster, weiss mit Isolierverglasung, ~30 Jahre alt, tlw. Holzfenster
Türen	Haustüre: Weichholzstocktüre, alt, abgewittert Innentüren: nicht eingesehen
Heizung	n. A. Öl-Zentralheizung Bj. 1993 / 4x 2.000 l PVC-Öltanks / Flächenheizkörper mit Thermostaten
Sanitär	n.A. Bäder tlw. 1990-iger Jahren neu ausgestattet —> siehe Bild 12 (Wohnung 3 im EG Alfred-Peter-Pl.2)
Elektro	E-Absicherungen und Verteilung alt, Installation mit wohnungsweiser Zählung und Unterverteilung begonnen

→ siehe Anlagen 4 + 5 + Bilder 1 - 7



2.2.3 Wohngebäude Alfred-Peter-Platz 2

Das Wohngebäude ist stirnseitig zur Jettinger Str. mit First in Nord-Süd-Richtung aufgestellt und von der Ostseite her zugänglich. Mit seiner Nordseite ist das Wohngebäude an des Nachbargebäude -Alfred-Peter-Platz 1- fast deckungsgleich mit leichtem Versatz angebaut.

Das in Massivbauweise errichtete Gebäude ist dreigeschossig mit voller Unterkellerung und offensichtlich nicht ausgebauten Dachgeschoss errichtet. In den drei Wohnebenen EG, 1.OG und 2.OG sind jeweils 3 Wohneinheiten (WE) eingerichtet. Sie werden jeweils vom mittig angelegten Treppenhaus aus erschlossen. Es sind 2 – 4-Zimmerwohnungen aufgeteilt vorhanden. An der Westseite sind 3 Kragbalkone beim Gebäudeversatz angefügt. Das KG ragt ca. 1,20 m über das Geländeniveau.

Nach Angabe des Mieters wurden vor etlichen Jahren einige Fenster getauscht. Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 1993. Die Funktion der Heizung ist zeitweise eingeschränkt.

Wärmeschutz:

Ein Energieausweis/-berechnung liegt für das Wohngebäude nicht vor. Die Bauweise lässt jedoch erkennen, dass sie keinem Wärmeschutzstandards entspricht. Dieser weist erkennbar für eine künftige Wohnnutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemässen Energieverbrauch ein starkes Defizit auf.

Schallschutz:

Nachweise zum Schallschutz liegen nicht vor. Entsprechende Einbauten konnten nicht festgestellt werden.

Brandschutz:

Nachweise zum Brandschutz liegen nicht vor. Entsprechende Einbauten konnten von aussen nicht festgestellt werden. Die Ausgestaltung der nordseitigen Grenz wand als Brand wand konnte nicht geprüft werden.

Instandhaltung:

Bei dem Gebäude besteht ein von aussen erkennbares deutlicher Instandhaltungsrückstand. Für eine weitere wohnwirtschaftliche Nutzung sind bei dem Wohngebäude erhebliche Instandsetzungsarbeiten notwendig, um den rechtlichen wohnnutzungsrelevanten Anforderungen zu entsprechen.

Technische Daten Wohngebäude Alfred-Peter-Platz 2:

Geschosshöhen	:	ca. 2,35 - 2,65 m im Treppenhaus gemessen
Wohnfläche insgesamt	:	9 WE mit insgesamt 434,95 m ² - siehe Anlage 9
Bruttogrundfläche	:	928,73 m ² - siehe Anlage 8
Bruttorauminhalt	:	2.252 m ³ - siehe Anlage 8
Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	25 Jahre - im instandgesetzten Zustand

Die Bauteilbeschreibung zur Jettinger Str. 1 gilt für das Wohngebäude Alfred-Peter-Platz 2 sinngemäss gleichbedeutend.

2.2.4 Garage Nordosten

Das Garagengebäude in der Nordostecke des Grundstückes mit 2 Einstellplätzen ist aus Stb.-Fertigteilgarage erstellt und mit einem Flachdach gedeckt. Es konnte ebenfalls nur von aussen betrachtet werden. Von der Jettinger Str. aus besteht eine lange befestigte Zufahrt. Das Garagengebäude ist ca. 30 – 40 Jahre alt.

Bei dem Gebäude besteht ebenfalls ein deutlicher Instandhaltungsrückstand.

Technische Daten Garage Nordosten:

Nutzfläche	: ca. 34 m ² geschätzt
Bruttogrundfläche	: 36 m ² - siehe Anlage 8
Bruttorauminhalt	: 83 m ³ - siehe Anlage 8
Gesamtnutzungsdauer	: 60 Jahre - Stb.-Fertigteilgarage
Restnutzungsdauer	: 25 Jahre - im instandgesetzten Zustand

→ siehe Bild 5

Bauteilbeschreibung Garage Nordosten:

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

Konstruktion	Stb.-Fertigteilgarage
Dachkonstruktionen	Flachdach
Dachdeckung	nicht eingesehen
Aussenbekleidung	Aussenwandflächen stark abgewittert, stark vermoost und veralgelt
Fensterelement	Kunststoff-Fenster, weiss
Türe	Kunststoff-Fenstertüre, weiss
Tore	3 Blechgaragentore



2.2.5 Instandsetzungskosten

Die teilvermieteten Wohngebäude und die Garage weisen starke Instandhaltungsrückstände auf. Um eine weitere Vermietung aller 15 Wohnungen und der 2 Garagenstellplätze zu gewährleisten sind umfangreiche Instandsetzungsmassnahmen notwendig. In der nachfolgenden Auflistung sind alle von aussen erkennbar notwendigen Modernisierungsmassnahmen aufgeführt. Die hinterlegten Kosten sind auf einen einfachen Wohnungsstandard ausgelegt und stellen somit Mindestanforderungen dar, um die stichtagsbezogenen anzustellenden Berechnungen bewertungskonform durchführen zu können.

Wohngebäude Jettinger Str. 1:

- Reinigen, korrigieren und ausbessern der Ziegeldachdeckungen zur Sicherstellung der Dichtheit der Dachbeläge - ca. 220 m²
- Reinigen, korrigieren und ausbessern der Regenablaufeinrichtungen, einschl. Kanalanschlüsse
- Erneuerungsbedürftige Fenster tauschen - Umfang nur überschlägig feststellbar
- Sanierung der Wandflächen innen und aussen im Sockelbereichen wegen hygroskopischer Feuchtigkeit mit Putzabplatzungen, einschl. Putzausbesserung und Anstrich
- Rissesanierung an den Aussenputzflächen
- Renovierungsanstrich aller Putz- und Holzflächen aussen wegen starker Überalterung und Abwitterung, einschliesslich stellenweiser Putzausbesserung, Algizidbehandlung und Gerüste - ca. 480 m²
- Ertüchtigen aller Fenster- und Fenstertürelemente zum Erreichen der Dichtigkeit und zu einem vertretbaren Heizenergieverbrauch
- Ertüchtigen der obersten Decken- oder Dachdämmung zum Erreichen des gesetzlich vorgeschriebenen Minstdämmstandard und zum Erreichen eines zeitgemässen Heizmaterialverbrauches - ca. 190 m²
- Einbau Deckendämmung an der Unterseite der Decke über dem KG zum Erreichen des gesetzlich vorgeschriebenen Minstdämmstandard und zum Erreichen eines zeitgemässen Heizmaterialverbrauches - ca. 170 m²
- Instandsetzen der Öl-Zentralheizungseinrichtungen einschl. Verteileranlagen und der aussenfühlergesteuerten Steuerung, Heizleistungsabgleich am Gesamtgebäude und erneuern aller Thermostate
- Fertigstellen der begonnenen E- Verteilungs- und Zählleinrichtungen pro Wohneinheit einschliesslich Stemm- und Verputzarbeiten
- Revitalisieren aller Raumschalen in den Allgemeinräumen wie Treppenhaus, Flure, Dachboden- und Kellerräumen
→ siehe Bilder 1 - 7

Geschätzte Instandsetzungskosten Wohngeb. Jettinger Str. 1-gesamt = **140.000 €**



noch Instandsetzungskosten:

Wohngebäude Alfred-Peter-Platz 2:

- Reinigen, korrigieren und ausbessern der Ziegeldachdeckungen zur Sicherstellung der Dichtheit der Dachbeläge - ca. 240 m²
- Reinigen, korrigieren und ausbessern der Regenablaufeinrichtungen, einschl. Kanalanschlüsse
- Erneuerungsbedürftige Fenster tauschen - Umfang nur überschlägig feststellbar
- Sanierung der Wandflächen innen und aussen im Sockelbereichen wegen hygroskopischer Feuchtigkeit mit Putzabplatzungen, einschl. Putzausbesserung und Anstrich
- Rissesanierung an den Aussenputzflächen
- Renovierungsanstrich aller Putz- und Holzflächen aussen wegen starker Überalterung und Abwitterung, einschliesslich stellenweiser Putzausbesserung, Algizidbehandlung und Gerüste - ca. 520 m²
- Ertüchtigen aller Fenster- und Fenstertürelemente zum Erreichen der Dichtigkeit und zu einem vertretbaren Heizenergieverbrauch
- Ertüchtigen der obersten Decken- oder Dachdämmung zum Erreichen des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdämmstandard und zum Erreichen eines zeitgemässen Heizmaterialverbrauches - ca. 210 m²
- Einbau Deckendämmung an der Unterseite der Decke über dem KG zum Erreichen des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdämmstandard und zum Erreichen eines zeitgemässen Heizmaterialverbrauches - ca. 180 m²
- Instandsetzen der Öl-Zentralheizungseinrichtungen einschl. Verteileranlagen und der aussenfühlergesteuerten Steuerung, Heizleistungsabgleich am Gesamtgebäude und erneuern aller Thermostate
- Fertigstellen der begonnenen E- Verteilungs- und Zählerleinrichtungen pro Wohneinheit einschliesslich Stemm- und Verputzarbeiten
- Revitalisieren aller Raumschalen in den Allgemeinräumen wie Treppenhaus, Flure, Dachboden- und Kellerräumen
→ siehe Bilder 8 - 9

Geschätzte Inst.setzungskosten Wohngeb. Alfred-Peter-Pl. 2 - gesamt = **158.000 €**

Garage Nordosten (NO):

- Renovierungsanstrich aller Wandussenflächen wegen starker Verwitterung, einschl. Algizidbehandlung - ca. 70 m²
- Entrümpeln und freilegen der Gargenräume, einschl. Entsorgung
→ siehe Bild 5

Geschätzte Inst.setzungskosten Garage Nordosten - gesamt = **3.000 €**

Geschätzte Instandsetzungskosten - insgesamt = **301.000 €**



2.2.6 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.

Wohngebäude Jettinger Str. 1:

- Kellerabgang mit Begleitwänden und Betonstufen
- Kleines Vordach über Haustüre an Nordseite im EG - sanierungsbedürftige Betonkragplatte
→ siehe Bild 2
- Gitterschneefang auf Nordachseite - ohne Zeitwert, da überwiegend defekt

Wohngebäude Alfred-Peter-Platz 2:

- 3 Kragbalkone an Westseite in 3 Geschossen mit Metallgeländer, erkennbar sanierungsbedürftig - geringer Zeitwert
→ siehe Bild 8
- Kellerabgang mit Begleitwänden und Betonstufen
- Gitterschneefang auf Ostdachseite - ohne Zeitwert, da überwiegend defekt

Zeitwert der Besonderen Bauteile - insgesamt = 6.000 €

2.3 Aussenanlagen

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

Da die vorgefundenen gestalteten Aussenanlagen sehr stark überaltert, teilweise aufgelöst, stark eingewachsen und teilweise grossflächig mit Abbruchmaterialien belegt sind, können keine realistischen Zeitwertansätze ermittelt werden. Somit wird ein prozentualer Wertansatz, vom Gebäudesachwert abgeleitet, angesetzt.

Diese Wertansätze für Wohnimmobilien im Geschosswohnungsbau sind in einer Spanne von 0 – 10% des Gebäudesachwertes bekannt. Beim Bewertungsobjekt wird ein geringer Ansatz mit 3% gewählt, da die Aussenanlagen wie vor beschrieben vorhanden sind.

2.4 Nutzungsperspektive

Trotz der erkennbar starken Instandhaltungsrückständen an den 3 Gebäuden kann von einer weiteren Nutzung als Mehrfamiliengebäude ausgegangen werden.



3 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 522 – Gemarkung Furth im Wald

3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

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

Abschliessend sind gesondert zu berücksichtigen,

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

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

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

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

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

Verfahrenswahl:

Direkt anwendbare Vergleichswerte zu dem Boden- und den Gebäudewerten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als Grundstück mit 2 Geschosswohnbauten kann das Bewertungsobjekt vorrangig als Ertragswertobjekt (Renditeobjekt) eingestuft werden. Das Sachwertverfahren wird als unterstützendes Rechenverfahren herangezogen. Zur Ableitung des Verkehrswertes kann die Gewichtung beider Rechenverfahren in Bezug auf den Immobilienmarkt zum Wertermittlungstichtag durchgeführt werden.

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

² VW – RL – Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014

³ EW – RL – Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015

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

⁵ SW – RL – Sachwertrichtlinie in der Fassung vom 05.09.2012

3.2 Bodenwert

Allgemeine örtliche Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwert

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

Bodenrichtwert zum 01.01.2022:

Gemeinde: **Furth i. Wald**

Bodenrichtwert-Nr.	Gemarkung	BRW - Zone	Bodenrichtwert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungs-zustand	Erschliessung
1260020	Furth i.W.	Ort Furth i.W.	85,00	Misch- gebiet (MI)	baureifes Land (B)	ebf erschliessungs- beitragsfrei

Dem Richtwert sind keine Bezugsgrundstücke zugeordnet und stellt deshalb nur den mittleren nutzungsbezogenen Lagewert dieses grösserflächigen Richtwertgebietes dar.

Allgemeine Bodenwertverhältnisse

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

Der Bodenpreis für die Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet kann deshalb nur aus dem aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet werden.

Allgemeiner Bodenpreis:

- Bodenrichtwert aus zutreffendem Richtwertgebiet
in Furth im Wald mit Erschliessungskosten = **85,00 €/m²**

Objektspezifische Bodenmerkmale

Der Bodenrichtwert muss jedoch noch in Bezug auf den Wertermittlungsstichtag, die Lage des Bewertungsgrundstückes im Ort, die Grundstücksgrösse und den vorhandenen Grundstücksbelastungen angepasst werden.

Das Bewertungsgrundstück weist eine, für die vorhandene Nutzung üblich grosse Grundstücksgrösse auf. Der Bodenpreis kann deshalb auf die gesamte Grundstücksfläche angesetzt werden.

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

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Grundstücksnutzung, hier: vorhandene Bebauung : bis -5 %



Daraus ergibt sich folgender m²-Ansatz:

Bodenpreis Grundstücksfläche:

• Bodenrichtwert mit ortsüblichen Erschliessungskosten	=	85,00 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2022 bis 13.12.2023	2% =	1,70 €/m ²
• Zuschlag für gute Wohnlage mit ausreichenden Gebäude- umgriffsflächen	8% =	6,80 €/m ²
• Abschlag wegen Lage im H _Q 100	1% = -	0,85 €/m ²
• Abschlag wegen vorhandener Bebauung	2% = -	1,70 €/m ²
• Grundstücksgrösse - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
<hr/>		
Bodenpreis Grundstücksfläche	=	90,95 €/m ²
	gerundet =	<u>91,00 €/m²</u>

Gesamtbodenwert:

Es ergibt sich daraus zum Wertermittlungsstichtag folgender Gesamtbodenpreis:

Bebaute Allgemeine

Wohngebietsfläche	1.554 m ² x	91,00 €/m ² =	141.414 €
		=	141.414 €
	gerundet	=	<u>141.000 €</u>



3.3 Sachwert

Normalherstellungskosten - NHK 2010:

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

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

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

In den Kostenansätzen sind die gebäudetypischen Baunebenkosten enthalten.

Beim Bewertungsgrundstück wurden folgende Gebäudetypen festgestellt:

- Wohngebäude Jettinger Str. 1: **Typ 4.1** – Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE
- Wohngebäude Alfred-Peter-Pi. 2: **Typ 4.2** – Mehrfamilienhäuser mit 7 bis zu 20 WE
- Garagen: **Typ 14.1** – Einzel-/Mehrfachgaragen

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 III.Quartal 2023: **178,3 Wohngebäude** (2010 = 100)

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

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

Folgende Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauern sind den zu bewertenden Gebäuden zuzuordnen:

- Wohngebäude – Mehrfamilienhaus: GND = 80 Jahre / RND = **25 Jahre**
- Garagen: GND = 60 Jahre / RND = **25 Jahre**

Alterswertminderung - AWM:

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



Sachwert Wohngebäude Jettinger Str. 1:

Bei dem Wohngebäude können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Berechnung nicht dargestellt !

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Berechnung nicht dargestellt !



Berechnung nicht dargestellt !



Sachwert Wohngebäude Alfred-Peter-Platz 2:

Bei dem Wohngebäude können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Berechnung nicht dargestellt !

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Berechnung nicht dargestellt !



Berechnung nicht dargestellt !



Sachwert Garage Nordosten:

Berechnung nicht dargestellt !

Zusammenstellung der Sachwerte:

Fl.Nr. 522 - Gemarkung Furth i. Wald:

Wohngebäude Jettinger Str. 1 - 6 WE	=	302.000 €
Wohngebäude Alfred-Pter-Platz 2 - 9 WE	=	361.600 €
Garage Nordosten (NO)	=	6.600 €
<hr/>		
Wert der baulichen Anlagen	=	670.200 €
Zeitwert der Aussenanlagen - ca. 3% der Gebäudesachwerte	=	20.100 €
Zwischensumme	=	690.300 €
<hr/>		
Bodenwert Fl.Nr. 522 - Gemarkung Furth im Wald	s. Ziff. 3.2 =	141.000 €
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert des Gesamtgrundstückes	=	831.300 €



Marktanpassung des Sachwertes:

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

Für Mehrfamilienhäuser und Garagen werden vom Gutachterausschuss im Landratsamt Cham keine Sachwertfaktoren ermittelt und veröffentlicht. Somit muss auf Informationen aus der örtlichen und überörtlichen Immobilienwirtschaft zurückgegriffen werden.

Aus Maklerumfragen wurde bekannt, dass die Nachfrage nach Grundstücken, die mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaut sind in Furth im Wald sehr gering ist. Vergleichsweise sind solche Immobilien in grenzferneren Städten in Ostbayern besser nachgefragt. Es wird deshalb in Anlehnung an die veröffentlichten Sachwertfaktoren für grössere EFH/ZFH ein frei geschätzter Sachwertfaktor von 0,8 berücksichtigt.

Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:

vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung	=	831.300 €
• aus aktuellem Grundstücksgeschehen abgeleiteter und frei eingeschätzter Sachwertfaktor für das mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in Furth i. Wald	=	0,80
<hr/>		
vorläufiger, marktangepasster Sachwert	=	665.040 €
	gerundet =	<u>665.000 €</u>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

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

Beim Bewertungsobjekt sind folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Sachwert - gerundet	=	831.300 €
<hr/>		
abzüglich		
• Instandsetzungskosten	siehe Ziff. 2.2.5 = -	301.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.6 =	6.000 €
	Zwischensumme =	536.300 €
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- schwergängige Immobiliengrösse (-)		
- gute Wohnlage (+)		
- keine barrierefreien Hauszugänge (-)		
- Kosten- und Mängelrisiko bei den angesetzten Instandhaltungskosten (-)		
daraus abgeleiteter Abschlag: 536.300 € x 5%	= -	26.815 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet	=	<u>509.485 €</u>
	=	<u>509.000 €</u>

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 Wertermittlungstichtag, 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 ursprünglich zur Unterbringung von Kriegsflüchtlingen errichtet. Die Vermietung an die Flüchtlinge war lange Zeit subventioniert und wurde nach und nach in allgemein übliche Mietverhältnisse umgewandelt. Diese Mietverhältnisse bestehen, nach Angabe eines Mieters, teilweise sehr langfristig.

Von einer vollständig möglichen Vermietung der Wohngebäude kann deshalb ausgegangen werden.

Bestandsmieten / Ortsübliche Mieten:

Auskünfte zu den Bestandsmieten konnten nicht erreicht werden. Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurden deshalb erreichbare Angaben aus der Immobilienwirtschaft im Landkreis Cham verglichen und angepasst. Eine Mietpreisspanne von 4,00 bis 4,85 €/m² Kaltmiete konnte für Altbauwohnungen ermittelt werden. Diese Angaben beziehen sich jedoch auf gut bis sehr gut instand gehaltenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Somit ist der anzunehmende Mietzins nach durchgeführten Instandsetzungsmassnahmen an den Wohngebäuden im unteren Bereich der Mietpreisspanne anzunehmen. Es wird deshalb ein Mietpreis von 4,35 €/m² angesetzt.

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:

- Mietwohngrundstücke¹ – Restnutzungsdauer 20 - 39 Jahre : 27%
- MFH-Grundstücke/Geschosswohnungshausgrundstücke²
Restnutzungsdauer < 20 Jahre : 32%

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:

- Mietwohngrundstücke – Erbschaftsteuerliche Bewertung §188 BewG : 5,0 %
- Mietwohngrundstücke bis 6 WE – Grundsteuerbewertung §256 BewG : 4,0 %
- Mietwohngrundstücke ab 6 WE – Grundsteuerbewertung §256 BewG : 4,5 %
- Mietwohngrundstücke in ländlichen Gemeinden (§188 BewG) : 3,5 - 5,0 %

Wegen des zum Wertermittlungsstichtag leicht erhöhten wirtschaftlichen Risikos bei einer fiktiven Vermietung wird ein zutreffender Liegenschaftszinssatz von **4,5%** eingerechnet.

Restnutzungsdauer:

Die Restlebensdauer des Gesamtanwesens wird in Bezug auf die RND des Sachwertes bei Vermietung gemindert mit 25 Jahren angenommen.

Berechnung nicht dargestellt !

Vorläufiger Ertragswert gerundet = **485.600 €**

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 Mietsätzen berücksichtigt (+/-). Einige Merkmale können jedoch den Ertragswert beeinflussen.

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

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

³ Grundstücksfläche x 0,4 (= max. Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten)



Berechnung Marktanpassung zum Ertragswert:

vorläufiger Ertragswert ohne Marktanpassung - ohne Bodenwert	=	344.566 €
Anpassungsmerkmale und sachwertorientierte Einflüsse:		
- schwergängige Immobiliengröße (-)		
- gute Wohnlage (+/-)		
- keine barrierefreien Hauszugänge (+/-)		
- Kosten- und Mängelrisiko bei den angesetzten Instandsetzungskosten (-)		
daraus abgeleiteter Abschlag: 344.566 € x 8%	= -	27.565 €
marktangepasster Gebäudeertragswert	=	317.001 €
zzgl. Bodenwert	s.Ziff. 3.2 =	141.000 €
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	=	458.001 €
	gerundet =	<u>458.000 €</u>

Beim Bewertungsobjekt haben die Immobilienart und das Kosten- und Mängelrisiko bei den umfangreichen Instandsetzungsarbeiten einen negativen Einfluss auf den Ertragswert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

<u>Vorläufiger Ertragswert - gerundet</u>	=	<u>458.000 €</u>
abzgl. Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände	s.Ziff. 2.2.5 = -	301.000 €
zzgl. Besondere Bauteile	s.Ziff. 2.2.6 =	6.000 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	=	<u>163.000 €</u>

3.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert

Definition:

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

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

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

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

Ableitung:

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 (68%) zwischen beiden Werten feststellbar.

Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert	s.Ziff. 3.3	=	509.000 €
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert	s.Ziff. 3.4	=	163.000 €

Das Bewertungsobjekt ist aufgrund seiner Nutzung als Mehrfamilienhäuser ein typisches Ertragswertobjekt. Wegen der umfangreichen und notwendigen Instandhaltungsmassnahmen, die in den Berechnungsmodellen mit überschlägig festgestellten Kostensätzen berücksichtigt werden, beeinflusst dieses Denkmodell den Substanzwert (Sachwert). Diese Einflussgrösse zugunsten der Gebäudesubstanz ist abzuwägen. Beim Bewertungsobjekt ist eine geringe Akzeptanz zu erwarten, also nachwievor eine ertragsorientierte Betrachtungsweise 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%	geringe Akzeptanz	25%
ausgeglichene Akzeptanz	50%		
hohe Akzeptanz	75%		
vollständige Akzeptanz	100%		
		Gewichtung	= 25%
Marktangepasster Verkehrswert aus Sachwert		siehe Ziff. 3.3	= 509.000 €
Marktangepasster Verkehrswert aus Ertragswert		siehe Ziff. 3.4	= 163.000 €
Differenz Sachwert zu Ertragswert		ca. 68%	= 346.000 €
Akzeptanz des Instdsetzungseinflusses aus Differenz von Ertragswert zu Sachwert			
		$163.000 + (346.000 \times 25\%)$	= 249.500 €
Daraus abgeleiteter Verkehrswert		gerundet	= 250.000 €

Äusserer Augenschein:

Die nicht mögliche Besichtigung der Innenbereiche der 3 Gebäude birgt ein Bewertungsrisiko. Dieses Risiko wird in der Bewertungspraxis sachverständig in einer Spanne von 5% bis 20% des ermittelten Verkehrswertes als Abschlag festgestellt und eingerechnet. Beim Bewertungsobjekt wird ein geringes bis mittleres Bewertungsrisiko von 8% angenommen.

ermittelter Verkehrswert	=	250.000 €
abzüglich Abschlag wegen teilweiser Bewertung nach äusserem Augenschein		
250.000 €	x	8%
	=	-20.000 €
Verkehrswert - nach äusserem Augenschein -	=	230.000 €
	gerundet	= 230.000 €

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 keine derartigen Gegenstände festgestellt.

3.7 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen, unbelasteten Grundstückes – **nach äusserem Augenschein** - für den 13.12.2023 mit:

Fl.Nr. 522 - Gemarkung Furth im Wald:		
Jettinger Str. 1 / Alfred-Peter-Platz 2 / 93 437 Furth im Wald	=	230.000 €
i.W. : zweihundertdreissig Tausend EURO		
Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:		
Bodenwert	=	141.000 €
Gebäudewert	=	89.000 €
<u>gesamt</u>	=	<u>230.000 €</u>
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	=	0 €

xxxxxxx, 09.02.2024

Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

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

Rundungen:

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

Umsatzsteuer:

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

Untersuchungen:

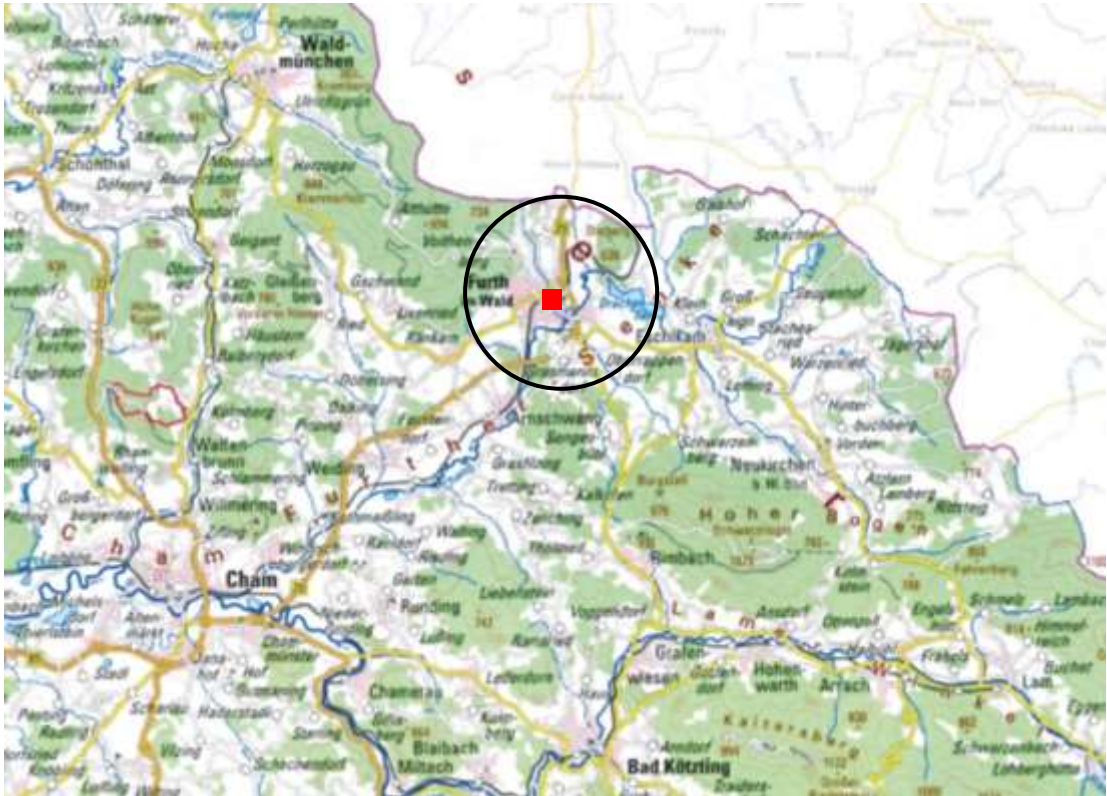
Wärme-, schall- und brandschutztechnische Qualitäten und Anforderungen, sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen, wurden nicht geprüft bzw. durchgeführt. Dies gilt ebenso für naturschutzrechtliche Belange und möglichen Schädlingsbefall, in Bezug auf das Grundstück und seiner Bebauung. Mögliche Auswirkungen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

Urheberrecht:

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



Anlage 1
Auszug Strassenkarte
ohne Masstab



© bayernviewer

Ortsplan Furth im Wald
ohne Masstab



© bayernviewer

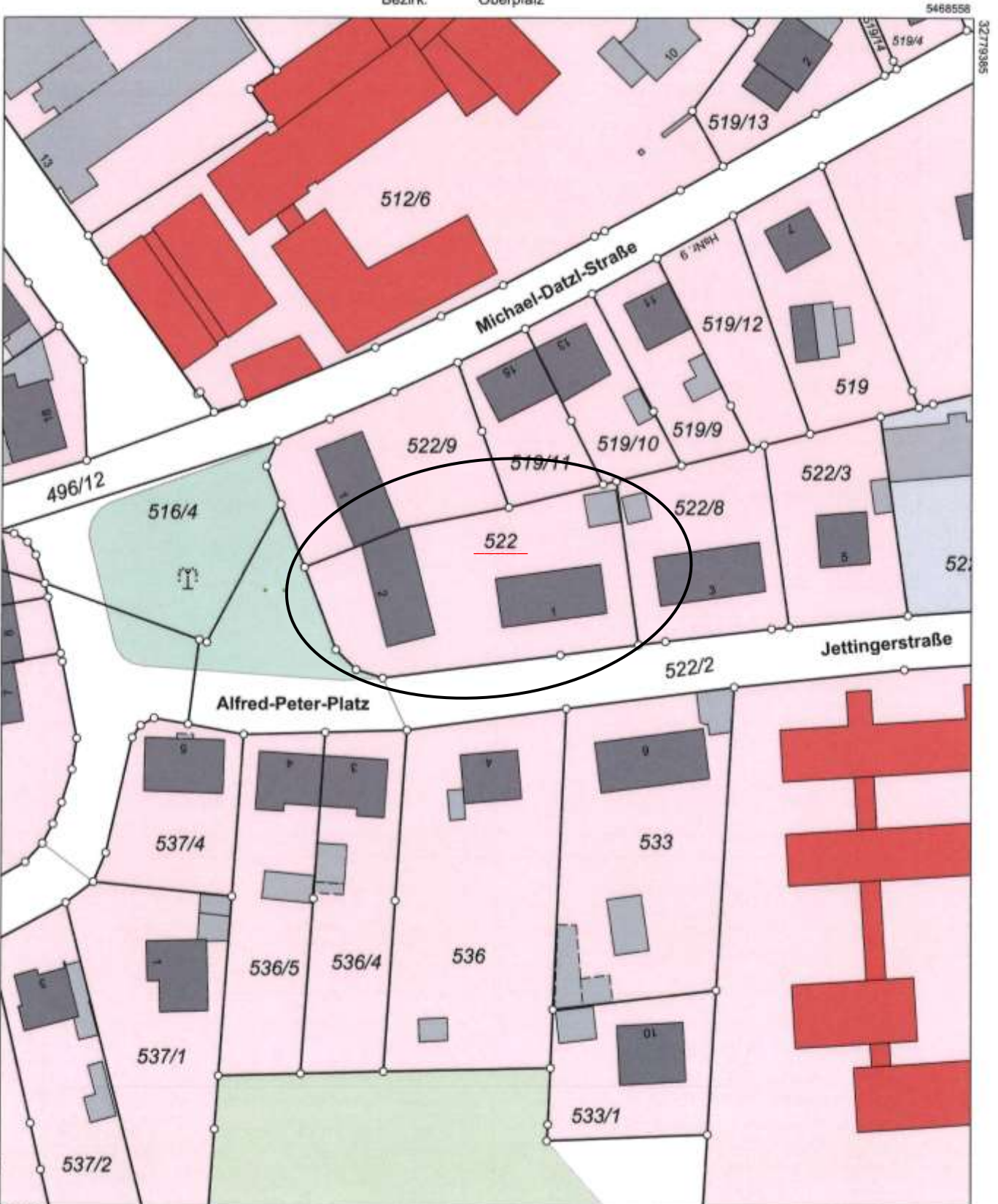


Anlage 2
Lageplan M ≈1:1000

Erstellt am 16.11.2023

Flurstück: 522
Gemarkung: Furth im Wald

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



Maßstab 1:1000





Anlage 3

Luftbild
ohne Masstab

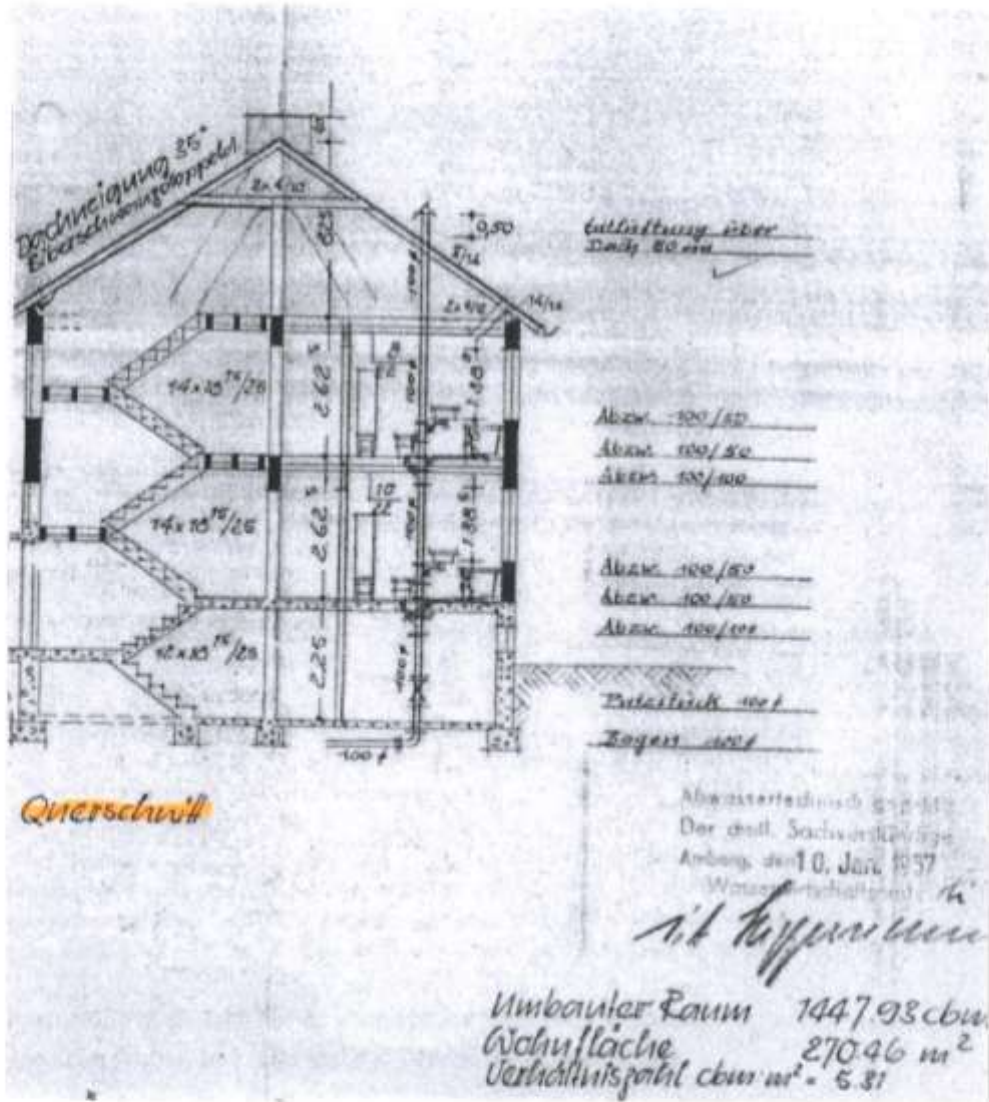


0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 16.11.2023 13:57
<https://v.bayern.de/GCw6f>



Anlage 5

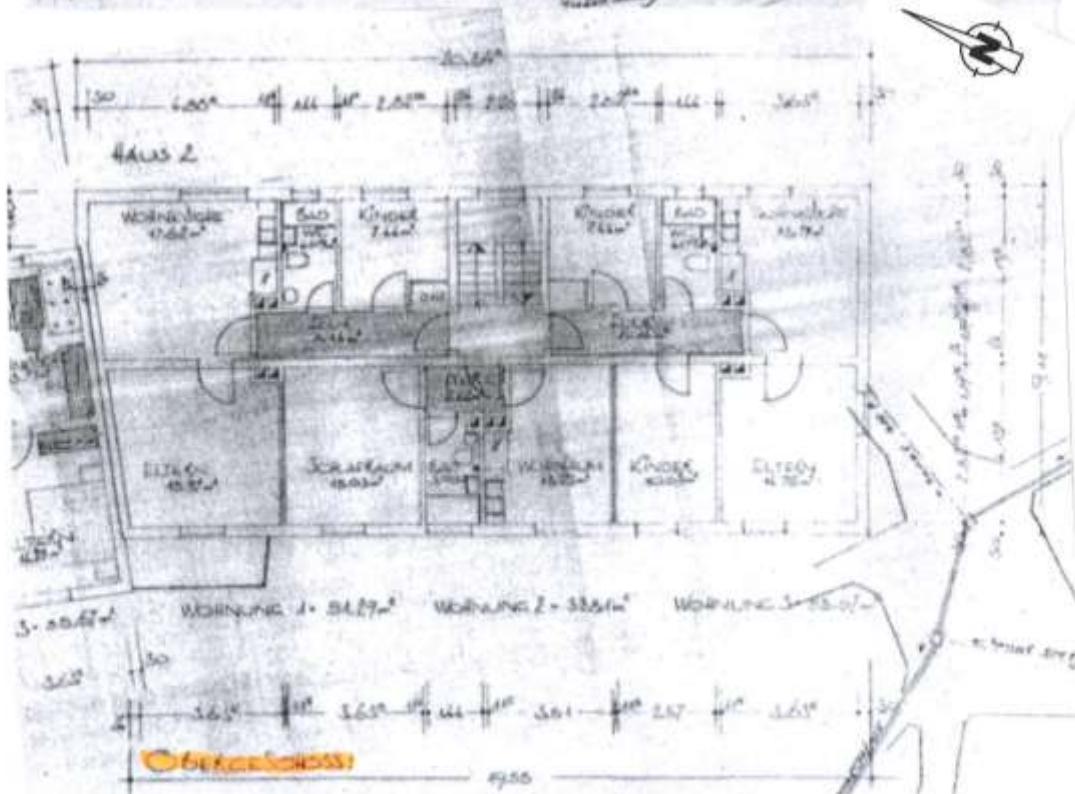
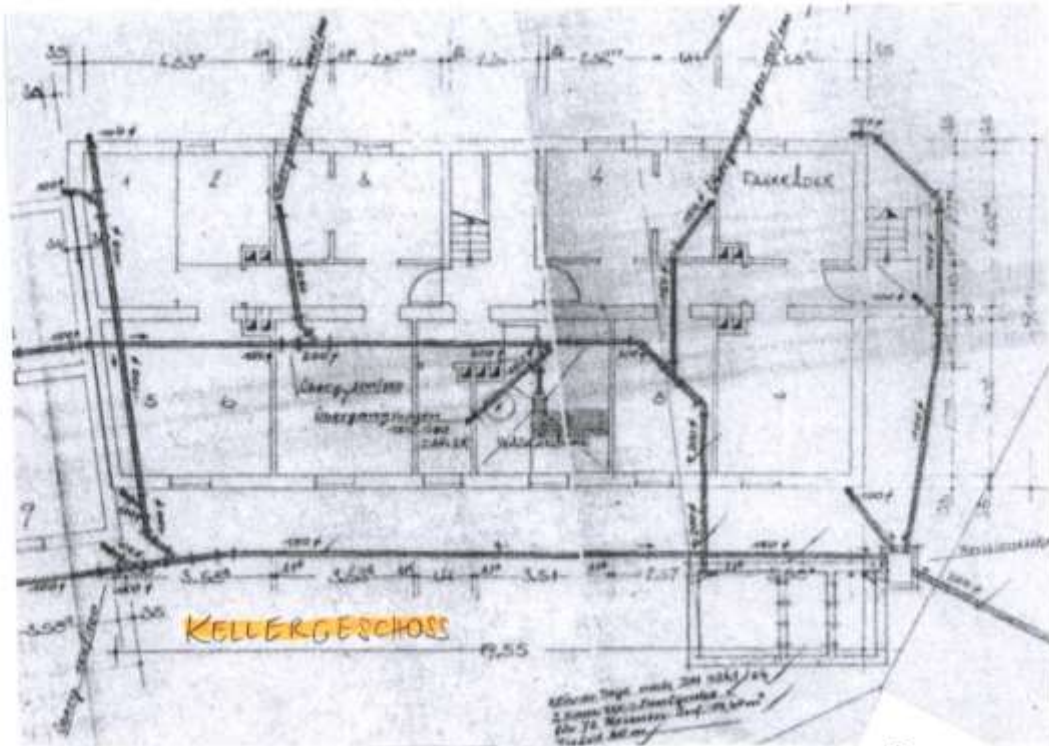
Planauszug Querschnitt – Jettinger Str. 1
ohne Masstab, vom Staatsarchiv Amberg überlassen





Anlage 6

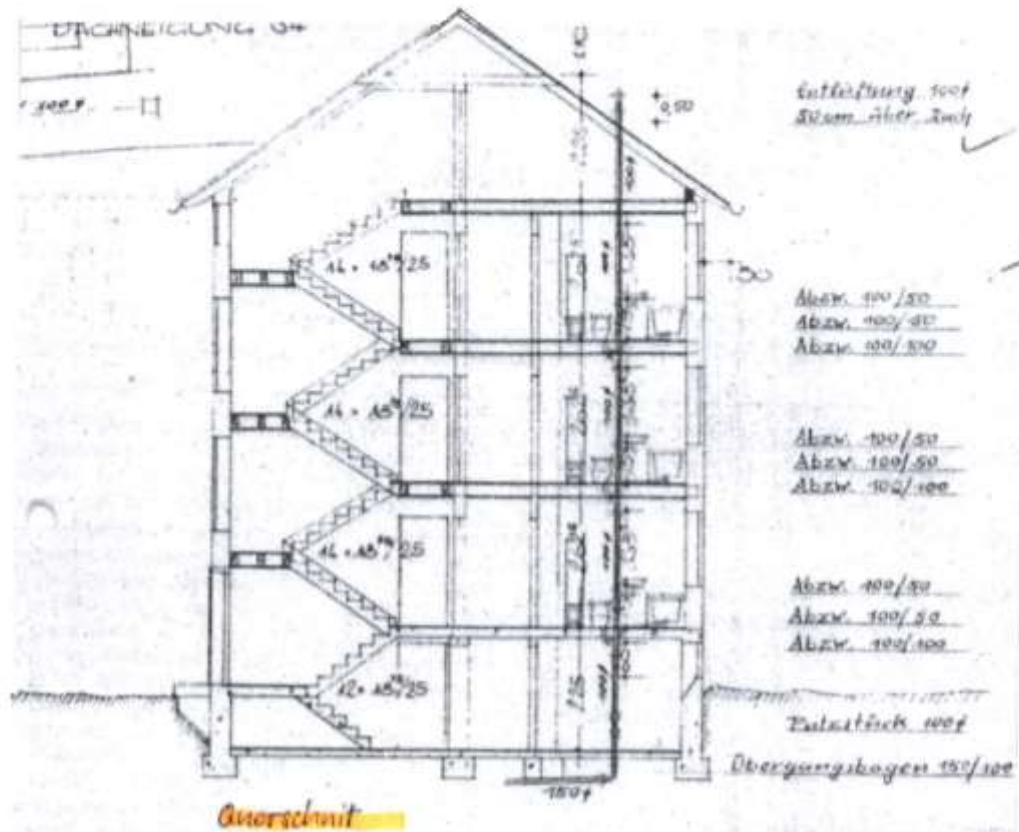
Planauszug Grundrisse KG + OG – Alfred-Peter-Platz 2
ohne Masstab, vom Staatsarchiv Amberg überlassen





Anlage 7

Planauszug Querschnitt – Alfred-Peter-Platz 2
 ohne Masstab, vom Staatsarchiv Amberg überlassen



PLANUNG: LANDESWOHNFÜRSORGE BAYERN G.m.b.H.
 MÜNCHEN 15 HERZOG HEINRICHSTR. 15
 TECHN. ABT. 3b

Eugenhard LANDE

Zwei

fst
 geb

Müller

11/16



Anlage 8

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

Berechnung nicht dargestellt !



Anlage 9

Ermittlung der Wohnflächen

Berechnung nicht dargestellt !

Bildtafel

Bild 1: Fl.Nr. 522
Ansicht Anwesen
Jettingerstr. 1 von
Südosten



Bild 2: Fl.Nr. 522
Ansicht Anwesen
Jettingerstr. 1 von
Norden



Bild 3: Fl.Nr. 522
Ansicht Anwesen
Jettingerstr. 1 von
Westen



Bildtafel

Bild 4: Fl.Nr. 522
Ansicht Anwesen
Jettingerstr. 1 von
Nordwesten



Bild 5: Fl.Nr. 522
Ansicht Doppel-
garage Anwesen
Jettingerstr. 1 von
Westen



Bild 6: Fl.Nr. 522
Ansicht TH im EG
Anwesen Jettinger-
str. 1



Bildtafel



Bild 7: Fl.Nr. 522
Ansicht TH EG im
Anwesen Jettinger-
str. 1



Bild 8: Fl.Nr. 522
Ansicht Anwesen
Alfred-Peter-Platz 2
von Westen

Bildtafel

Bild 9: Fl.Nr. 522
Ansicht Anwesen
Alfred-Peter-Platz 2
von Süden



Bild 10: Fl.Nr. 522
Alfred-Peter-Platz 2:
Whg. 3 – EG
Wohnen



Bild 11: Fl.Nr. 522
Alfred-Peter-Platz 2:
Whg. 3 - EG
Essküche



Bildtafel



Bild 12: FI.Nr. 522
Alfred-Peter-Platz 2:
Whg. 3 – EG
Bad



Bild 13: FI.Nr. 522
Alfred-Peter-Platz 2:
Mittelflur Süden - KG