
An das
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -

Augustenstrasse 3
93 049 Regensburg

27.01.2026

Ihr Aktenzeichen : **1K 77/24**
Mein Aktenzeichen :

G U T A C H T E N

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

Fl.Nr. 1748, Gemarkung Cham
Eulenweg 1 / 93 413 Cham



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 11.11.2025 mit:

Verkehrswert	:	193.000 €
Zeitwert bewegliche Gegenstände	:	0 €

Dieses Gutachten umfasst 48 Seiten, einschliesslich
7 Anlagen und 8 Bildtafeln.

. Fertigung

Gutachtenersteller:

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



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück in Mischgebietslage im südöstlichen Stadtbereich der Stadt Cham im Landkreis Cham, bebaut mit / genutzt als: - Wohnhaus mit 1 Wohnung, eingeschossig, Massivbau, Bj. 1970, flaches Satteldach, Holzfachwerkträger, Profilblechdeckung, mit Südostseite als Grenzbebauung - teilmodernisiert - Werkstatt- und Garagengebäude mit 2 Einstellplätzen eingeschossig, Massivbau, Bj. 1970, Flachdach, Südost- und Nordostseiten als Grenzbebauung - grosse gepflasterte Zufahrts- und Hoffläche, Gartenflächen im Norden und Osten		
Wertermittlungstichtag	11.11.2025		
Ortstermin/Qualitätstichtag	11.11.2025		
Abschluss der Recherchen	11.11.2025		
Nutzung der Gebäude/Baujahr	Wohnhaus mit 1 Wohnung		1970
	Werkstatt/Garage mit 2 Stellplätzen		1970
Wohnfläche	Wohnhaus	m ²	130,2
Nutzfläche	Werkstatt/Garage	m ²	ca. 102,5
Bruttogrundflächen	Wohnhaus	m ²	165,2
	Werkstatt/Garage	m ²	116,3
Bruttorauminhalt	Wohnhaus	m ³	549
	Werkstatt/Garage	m ³	384
Grundstücksgrösse	m ²		1.124
Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten	€/m ²		107,00/33,30
Bodenwert absolut	€		87.200
Bauschäden, Mängel und Ausbaurückstände	€		51.000
Zeitwert Besondere Bauteile	€		0
Zeitwert der Aussenanlagen	€		26.000
Marktangepasster Sachwert	€		265.000
Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€		-72.400
Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert - gerundet	€		193.000
Verkehrswert	€		193.000
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€		0

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
Inhaltsverzeichnis	3
1 Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Gutachtenszweck	4
1.3 Bewertungsobjekt	4
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag	4
1.5 Wertermittlungsstichtag	4
1.6 Unterlagen	4
1.7 Bewohner / Nutzer	4
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes Fl.Nr. 1748 - Gemarkung Cham	
2.1 Grundstücksmerkmale	
2.1.1 Rechtliche Merkmale	5
2.1.2 Lagemerkmale	8
2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung	
2.2.1 Allgemeines	11
2.2.2 Wohnhaus	11
2.2.3 Werkstatt/Garage	14
2.2.4 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände	15
2.2.5 Besondere Bauteile	15
2.3 Aussenanlagen	16
2.4 Nutzungsperspektive	16
3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes Fl.Nr. 1748 - Gemarkung Cham	
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	17
3.2 Bodenwert	18
3.3 Sachwert	21
3.4 Ertragswert	28
3.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert	29
3.6 Bewegliche Gegenstände	30
3.7 Verkehrswert	31
3.8 Grundbuchbelastungen	32
Anlagen	
1 Auszug Landkarte / Auszug Ortsplan	34
2 Lageplan M ≈ 1:1000	35
3 Luftbild	36
4 Übersicht Grundriss EG	37
5 Übersicht Schnitte	38
6 Berechnung BGF / BRI	39
7 Berechnung Wohnflächen	40
Bildtafeln	41 - 48

Verwendete Abkürzungen:

Allgemein :

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

Zu Baubeschreibungen :

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

1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -
Augustenstr. 3, 93 049 Regensburg
Az: **1K 77/24**
- 1.2 Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung im Rahmen des
eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft beauftragt.
- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:
Bebautes Grundstück in Mischgebietslage im südöstlichen
Stadtbereich der Stadt Cham im Landkreis Cham, bebaut
mit / genutzt als:
- Wohnhaus mit 1 Wohnung, eingeschossig, Massivbau,
Bj. 1970, flaches Satteldach, Holzfachwerkträger, Profil-
blechdeckung, mit Südostseite als Grenzbebauung - teil-
modernisiert
 - Werkstatt- und Garagengebäude mit 2 Einstellplätzen
eingeschossig, Massivbau, Bj. 1970, Flachdach, Südost-
und Nordostseiten als Grenzbebauung
 - grosse gepflasterte Zufahrts- und Hoffläche, Garten-
flächen im Norden und Osten
- 1.4 Ortsbesichtigung /
Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 11.11.2025 im Beisein der
Miteigentümerin statt. Es waren alle Räume und Freiflächen
einsehbar.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und
zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **11.11.2025**
Ende der Recherchen: 11.11.2025
- 1.6 Unterlagen** : Es wurden folgende Unterlagen angefordert, bzw. Informat-
ionen eingeholt:
- Grundbuchabschrift (vom AG) : vom 19.09.2025
 - Lageplan M 1:1000 : vom 13.10.2025
 - Auszug Liegenschaftskataster : vom 13.10.2025
 - Bodenrichtwerte Landkreis Cham : zum 01.01.2024
 - Kaufpreisauskünfte des Gutachterausschusses
Landkreis Cham : vom 21.10.2025
 - Auskünfte der Stadt Cham : vom 15.10.2025
 - Örtliches Aufmass : vom 11.11.2025
- 1.7 Bewohner / Nutzer** : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren das Wohnhaus
und die Werkstatt und die Garage von der Familie der Ei-
gentümer bewohnt und genutzt.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes Fl.Nr. 1748 - Gemarkung Cham

2.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham von Cham, Blatt 7599.

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.	1
Gemarkung	Cham
Flurst.	1748
Wirtschaftsart und Lage	Eulenweg 1, Gebäude- und Freifläche
Grösse	1.124 m ²

Erste Abteilung:

lfd. Nr. / Eigentümer	Angaben über Eigentümer werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht dargestellt.
-----------------------	--

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	1
Lasten und Beschränkungen	Je Gewerbebetriebsbeschränkung für die jew. Eigentümer von Flst. 1748/1 und Flst. 17'62/2; gemäss Bewilligung vom 27.04.1990; eingetragen am 06.11.1990
zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	2
Lasten und Beschränkungen	Oberflächenwasserableitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des G Flst. 1748/1; gemäss Bewilligung vom 18.04.2018 URNr. 517/2018 Notariat Nittenau; eingetragen am 25.04.2018.
zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	3
Lasten und Beschränkungen	Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1748/1; gemäss Bewilligung vom 18.04.2018 URNr. 517/2018 Notariat Nittenau; eingetragen am 09.05.2018.
zu lfd. Nr. im BV	1
lfd. Nr.	4
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- , Az: 1 K 77/24); eingetragen am 19.09.2024.

Dritte Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV	1
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	Angaben zu Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht dargestellt.

Katasterangaben:

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

Fl.Nr.	:	1748
Gemarkung	:	Cham
Lage	:	Eulenweg 1
Fläche	:	1.124 m ²
Tatsächliche Nutzung	:	1.124 m ² Wohnbaufläche
Eigentümer	:	wie Grundbuch, Abt. I

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich im Südosten der Stadt Cham liegt, nach Auskunft der Stadtverwaltung Cham, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als MI – Mischgebiet nach § 6 BauNVO¹ definiert. In Bezug auf die verbindliche Bauleitplanung besteht seit 13.12.2023 eine Veränderungssperre i.S. der §§14 und 16 BauGB zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes „MEISENWEG NORD, der derzeit aufgestellt wird. Die Sperre bewirkt die Reduzierung der baulichen Entwicklung auf dem Grundstück auf den vorhandenen baulichen Bestand.

Erschliessung / Erschliessungsbeiträge:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Cham und den Stadtwerken Cham wurden alle bisher angefallenen erhobenen Erschliessungs- und Verbesserungsbeiträge nach BauGB und KAG¹ (Wasser und Kanal) entrichtet. Es stellt sich folgender Erschliessungszustand für das Gesamtgrundstück dar:

Strassenerschliessung:	das Grundstück wird von der Erschliessungsstrasse -Eulenweg- aus erschlossen. Nach Auskunft der Stadtverwaltung wurden dazu bisher keine Erschliessungsbeiträge erhoben.
Kanalerschliessung :	das Grundstück ist an die städtische Kanalisation angeschlossen. Das Grundstück wurde gemeinsam mit der Fl.Nr. 1748/1 veranlagt. Umgerechnet auf die Grundstücksfläche von 1.124 m ² sind anrechenbar 6,17 €/m ² Grundstücksfläche als Erschliessungsbeitrag entrichtet.
Wasserschliessung :	das Grundstück ist an das städtische Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Cham angeschlossen. Es wurde mitgeteilt, dass alle erhobenen Anschlussbeiträge entrichtet sind. Absolute Beiträge konnten hierzu nicht ermittelt werden.

Das Grundstück ist demnach technisch voll erschlossen und abgabenrechtlich erschliessungsbeitragsfrei (ebf).

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

Bebautes Grundstück in Mischgebietslage, in voll erschlossenem Zustand.

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

¹ KAG - Kommunalabgabengesetz

Baugenehmigungen:

Von der Stadtverwaltung Cham, dem Landratsamt und dem Staatsarchiv Amberg konnten zu dem vorhandenen Baubestand auf dem Bewertungsgrundstück keine Baugenehmigungsunterlagen erreicht werden. Den derzeitigen Eigentümern liegen ebenfalls keine Planunterlagen vor. Die Gebäude wurden deswegen anlässlich des Ortstermines vom Gutachtenverfasser aufgemessen.

Altlasten:

Nach Auskunft des Umweltreferates im Landratsamt Cham sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Altlasten kartiert.

Altlasten / Denkmalschutz / Naturschutz / Hochwasser:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Cham und den allgemein zugänglichen Informationsquellen sind keine Eintragungen in der Denkmalschutzliste und keine Biotopkartierungen auf dem Bewertungsgrundstück bekannt. Es ist auch kein Einfluss von Hochwasser auf das Bewertungsgrundstück feststellbar.

2.1.2 Lagemerkmale

Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

Ort:

Die Stadt Cham ist das Zentrum des gleichnamigen Landkreises in der Oberpfalz. Die geschichtsträchtige Stadt ist am steil ansteigenden Nordufer einer Flussschleife des Regen angesiedelt. Das weitläufige Regental ist Teil des Naturpark Oberer Bayerischer Wald.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Stadt Cham, in Richtung Tasching.



→ siehe Anlagen 1 - 3

Verkehrslage:

Cham ist Knotenpunkt von 3 Bundesstrassen. Die B85 verbindet Cham mit Niederbayern bis nach Passau. Die B22 führt in die Oberpfalz Richtung Weiden. Mit der B20 wird Cham über Furth i. W. mit Tschechien und nach Westen mit dem Gäuboden Richtung Straubing verbunden. Über die B20 ist der nächstliegende Anbindepunkt an die A3 - Passau Regensburg in Steinach in ca. 36 km Entfernung erreichbar. Zur A93 besteht Anschluss in Regensburg (ca. 32 km).

Cham ist Haltepunkt der Oberpfalzbahn in die Richtungen Lam und Regensburg.

Das zu bewertende Grundstück liegt westlich am Eulenweg, der als Stichtrasse westlich parallel zur Vilzinger Strasse verläuft.

→ siehe Anlagen 1 - 3

Struktur:

Die Stadt Cham ist wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt der weitläufigen Region im gleichnamigen Landkreis. In Cham sind überwiegend mittelständische Betriebe und Dienstleister angesiedelt. Der Tourismus spielt eine untergeordnete Rolle im wirtschaftlichen Geschehen in der Stadtregion. Alle Infrastruktureinrichtungen, die einen zeitgerechten Lebensstandard gewährleisten, sind in Cham vorhanden.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !

Gemeindedaten:

Stadt Cham	2018	2021	2022
Einwohner	16.796	17.053	17.029
Bestand an Wohngebäuden	4.682	4.838	4.872
Wohnungsbestand insgesamt	8.539	8.876	8.949
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	3.152	3.301	3.343
Angebote Gästebetten	784	753	739
Gästeübernachtungen	114.757	91.875	90.515

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial:

Örtliche Erhebungen sind für die Stadt Cham erst seit 2009 bekannt. Die aktuellen Daten prognostizieren eine, für die gesamte ostbayerische Region zutreffende Abwanderung und schleichende Überalterung auch für die Stadt Cham. Diese Zukunftsmerkmale sind jedoch nicht so stark ausgeprägt wie in den umliegenden ländlichen Gemeinden. Die Region um die Stadt Cham zählt zu den strukturschwächeren Bereichen im Siedlungsraum entlang der Grenze zu Tschechien. Die Kaufkraft in der Region ist deshalb vergleichsweise gering.

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Stadt Cham:

Bevölkerung insgesamt	2019	16.990
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	16.800
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	16.600
Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in %		
insgesamt		-2,2
unter 18-Jährige		-3,1
18- bis 40-Jährige		-10,2
40- bis 65-Jährige		-11,9
65-Jährige und Ältere		22,7
Durchschnittsalter in Jahren		
	2019	45,2
	2039	47,2
Jugendquotient		
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2019	29,8
	2039	32,3
Altenquotient		
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2019	38,4
	2039	53,1
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2019	67,2
	2039	85,4
Billeter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter) Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2019	-0,8
	2039	-0,9

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

Lagequalität:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem abgegrenzten Baufeld mit zwei grossen Baugrundstücken. Es wird damit an zwei Seiten von Strassen, Vilzinger Strasse und Eulenweg eingesäumt. Dadurch ist eine Immissionsbelastung vorhanden, die die Wohnqualität deutlich negativ beeinflusst. Die für ein Wohngrundstück grosse Grundstücksfläche hat durch die dreieckige Grundstücksgestalt eine Einschränkung in Bezug auf weitere Nutzungen.

Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	- Stadtrandlage - Insellage mit 2 grossen bebauten Grundstücken - ebenes Urgelände mit ansteigender Strassenanschlussböschung nach Westen - Erschliessung über gesamte längste Grundstücksgrenze - grosses Wohngrundstück mit dreieckiger Grundstücksfigur
Grundstücksbebauung	- Wohnhaus E mit 1 Wohnung, Massivbau, Satteldach, Bj. 1970, flaches Satteldach, Profilblechdeckung, Südostseite mit Nachbargebäude zusammengebaut - Werkstatt- und Garagengebäude an Südost- und Ostgrenze, eingeschossig, Massivbau, Bj. 1970, Flachdach, mit Ostseite an Nachbargebäude angebaut. - GRZ Bestand: 0,25 - GFZ Bestand: 0,25
Bebauung/Nutzung der Umgebung	- Wohnhaus mit Nebengebäuden nach Südosten direkt angebaut - Erschliessungstrasse entlang Westgrenze - Kreissstrasse entlang Nordostgrenze - kleine Wohnsiedlung weiter im Westen
Erschliessung	- Zufahrt und Zugang Westen vom Eulenweg - Kanalanschluss an städtisches Entsorgungsnetz - Wasseranschluss an städtisches Versorgungsnetz - Stromanschluss an überörtliches Netz über Erdleitung - Stadtgasanschluss an überörtlichem Versorgungsnetz - Telekommunikationsanschluss über Erdleitung

Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende grosse Wohngrundstück hat einen dreieckigen Grundstückszuschnitt und weist ein ebenes Urgelände auf. Direkt an der Südostgrenze ist das Garagen- und Werkstattgebäude errichtet. Dieses Gebäude und auch das nach Nordwesten anschliessende Wohnhaus auf dem Bewertungsgrundstück sind mit abgewinkeltem Grenzverlauf direkt mit den Nachbargebäuden auf Fl.Nr. 1748/1 zusammengebaut. Das langgezogene, eingeschossige Wohnhaus steht parallel zur Vilzinger Strasse. Die Zufahrt und der Zugang bestehen aus Westen vom Eulenweg. Eine breite Zufahrt und eine grosse Hoffläche nördlich der Garage sind gepflastert. Ebenso ist entlang der gesamten Nordostseite des Wohnhauses ein breiter Pflasterstreifen vorhanden. Die Südwestecke des Grundstückes ist mit Sichtmauern eingefasst und mit einer Holzlege bebaut. Die nordöstliche Restgrundstückfläche und die nördliche Spitze sind als Gartenflächen angelegt. Zur Vilzinger Strasse hin sind Geländestützmauern vorhanden. Das Grundstück ist umlaufend eingezäunt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

N – S – Richtung : ca. 70 m
W – O – Richtung : ca. 33 m

Grundstücksgrösse : 1.124 m² laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

→ siehe Anlagen 2 + 3 + Bilder 1 - 10 !

2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.2.1 Allgemeines

Die vorhandenen Gebäude, Wohnhaus und Werkstatt/Garage wurden nach Angabe der Miteigentümerin etwa im Jahr 1970 errichtet. Das Wohnhaus war damals als Arbeiterwohnheim und als Werkstattgebäude mit Garage zum Gesamtbetrieb (Fl.Nrn. 1748 + 1748/1) errichtet worden. Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens wurde die ehemalige Gesamt-Flurnummer 1748 in die beiden Fl.Nrn. 1748 und 1748/1 aufgeteilt. Zeitgleich wurde der Meisenweg im Südosten an die Vilzinger Strasse angeschlossen.

2.2.2 Wohnhaus

Das eingeschossige Wohnhaus ist in Massivbauweise errichtet und mit Holzfachwerkbinder überdacht. Das nicht unterkellerte Gebäude beherbergt eine 5-Zimmerwohnung. Der Eingang besteht an der Südwestseite. In der Südostecke ist ein Hauswirtschafts- und Heizraum eingerichtet. Der breite Pflasterstreifen entlang der Nordseite des Wohnhauses wird teilweise als Terrasse genutzt.

→ Raumaufteilung siehe Anlagen 4 + 5

Nach Angabe der Miteigentümerin wurden nach dem Kauf des Anwesens im Jahr 2018 folgende Modernisierungen durchgeführt, bzw. waren folgende zeitnahen Massnahmen durchgeführt worden:

- Erneuerung Dachdämmung + Dachdeckung im Jahr 2010
- Fenstertausch + Einbau neue Rolladenbehänge im Jahr 2019
- Anschluss an Stadtgasnetz im Jahr 2020
- Erneuerung der Bodenbeläge im Jahr 2020

Ansonsten ist der Ausbaustandard von ca. 1990 feststellbar.

Mit dem Fenstertausch wurden bereits Vorbereitungen zum Anbringen einer Aussenwanddämmung getroffen. Dazu wurden an 3 Gebäudeseiten die Sockelbereiche freigelegt und die Wand- und Fundamentflächen abgedichtet. Die Pflasterbereiche sind noch offenliegend. Die geringe Aussenwandstärke hat im Zusammenspiel mit den getauschten dichten KS-Fenstern mittlerweile zu Schimmelbildungen innen an den Wand- und Deckenoberflächen geführt.

Instandhaltung:

Der Gebäudeunterhalt ist in den Innenräumen nicht mehr ganz ausreichend. Die Raumschalen sind teilweise deutlich abgewohnt und bedürfen einer Modernisierung. Wegen des unfertigen Zustandes der Aussenwandflächen mit der noch fehlenden Dämmung ist allgemein ein Instandhaltungsstau gegeben.

Wärmeschutz:

Von der Miteigentümerin wurde ein Energieausweis aus dem Jahr 2017 übergeben, der bis 2027 gültig ist. Dieser Nachweis beurteilt aber den Verbrauch der früher vorhandenen Öl-Zentralheizung. Die Beheizung erfolgt seit 2020 mit einer Stadtgastherme. Die Bauweise des Wohnhauses weist in Bezug auf die Dämmqualitäten der Gebäudehülle noch grosse Defizite auf. Da die durchgeführten Dämm-Massnahmen an der obersten Geschossdecke ohne Bauteilöffnung nicht feststellbar sind, besteht ein Risiko in Bezug auf die Dämmqualität dieser Gebäudehüllenteile. Eine fehlende Dämmung gegen das Erdreich ist ebenfalls anzunehmen.

Brandschutz:

Ein Brandschutzkonzept liegt nicht vor. Das Gebäude kann der Gebäudeklasse 1 zugeordnet werden. Demnach bestehen nur geringe Anforderungen an den baulichen Brandschutz. Entsprechend den Abstandflächenbestimmungen der BayBO ist beim Zusammenbau der Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nr.1748 und 1748/1 eine Brandwand erforderlich. Diese ist erkennbar vorhanden. Die Bauteilqualitäten der Brandwand wurden nicht geprüft.

Schallschutz:

Es liegt kein Schallschutzkonzept vor. Lagebezogen sind Schallschutzanforderungen in Bezug auf die Lärmimmissionen aus der nahen Kreisstrasse (Vilzinger Strasse) anzunehmen. Schallschutzeinbauten waren vor Ort nicht erkennbar.

Barrierefreiheit:

Die EG-Wohnung ist barrierefrei, bzw. leicht barrierefrei herstellbar.

Technische Daten Wohnhaus:

Geschosshöhe / Lichte	
Raumhöhen	: ca. 2,40 m / ca. 2,60 m
Wohnfläche	: 130,20 m ² - siehe Anlage 7
Bruttogrundfläche	: 165,17 m ² - siehe Anlage 6
Bruttorauminhalt	: 549 m ³ - siehe Anlage 6
Gesamtnutzungsdauer	: 80 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	: 30 Jahre als modifizierte Restnutzungsdauer

Bauteilbeschreibung Wohnhaus:

Aussenwände	Mauerwerk, beidseits verputzt d= ca. 33 cm gesamt
Innenwände	Mauerwerk, verputzt, d= ca. 9 – 14 cm gesamt
Geschossdecke / Dach	Holzfachwerkbinder mit gedämmter Untergurtebene
Dachform	Satteldach mit ca. 18° Dachneigung
Dachdeckung	Profilblechdeckung (nicht eingesehen)
Kamine/Kaminköpfe	gemauert / verblecht
Blechteile	verzinkt, bzw. Titanzinkblech
Aussenputz	mineralischer Altputz, gestrichen, Sockelbereich freigelegt und abgedichtet → siehe Bild 11
Fensterelemente	KS-Fenster, braun/weiss, Isolierverglasung Bj. ca. 2019
Sonnenschutz	alte Wandeinbaurolladenkästen mit erneuerten KS-Rolladenbahnen Bj. 2019
Türen	Innentüren glatt, leicht, weiss beschichtet in Holztürzargen Haustüre als KS-Stocktüre, mit Isolierglasfeld → siehe Bild 17
Deckenbeläge	KS-Paneel- und GK-Bekleidungen
Bodenbeläge	altes Stabparkett-, Laminat- und Steinzeugbeläge
Wandbeläge	Bad raumhoch gefliest, WC mit 1,40 m Fliesenspiegel, Küche und HWR mit Fliesenspiegel

noch Bauteilbeschreibung:

Sanitär	Bad Bw, weiss, eingemauert, EHM-Duschgarnitur, Duschrollo WT, weiss, EHM / Stand WC, weiss, a.P. Spülkasten → siehe Bild 16 WC Stand WC, weiss, a.P. Spülkasten / WT, weiss EHM HWR Doppelspülenausguss / WM-Anschlüsse Küche mit Sanitäranschlüssen
Heizung	Stadtgastherme Bj. 2020, WW-Standboiler 150 l

→ siehe Bilder 1 – 19 und Anlagen 4 - 5 !

2.2.3 Werkstatt/Garage

Das direkt an der Südgrenze errichtete eingeschossige Gebäude wurde ebenfalls im Jahr 1970 in Massivbauweise errichtet. Zugang und Zufahrt besteht aus Richtung Nordwesten über die gepflasterte Hoffläche. In der Garage sind 2 Einstellplätze vorhanden.

Instandhaltung:

Der Gebäudeunterhalt ist im Werkstatttraum innen ausreichend. In der Garage besteht innen und aussen ein deutlicher Instandhaltungsrückstand.

Brandschutz:

Ein Brandschutzkonzept liegt nicht vor. Das Gebäude kann der Gebäudeklasse 1 zugeordnet werden. Demnach bestehen nur geringe Anforderungen an den baulichen Brandschutz. Entsprechend den Abstandflächenbestimmungen der BayBO bestehen wegen der Grenzbebauung Anforderungen an den baulichen Brandschutz. Die Bauteilqualitäten der Grenzaussenwand wurden nicht geprüft.

Technische Daten Werkstatt/Garage:

Lichte Raumhöhen	:	ca. 2,95 – 3,00 m
Nutzfläche	:	ca. 102,5 m ²
Bruttogrundfläche	:	116,32 m ² - siehe Anlage 6
Bruttorauminhalt	:	384 m ³ - siehe Anlage 6
Gesamtnutzungsdauer	:	70 Jahre - Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	15 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter

Bauteilbeschreibung Werkstatt/Garage:

Aussenwände	Mauerwerk verputzt d= ca. 27 cm gesamt
Dachform	Flachdach, abgedichtet (nicht eingesehen)
	Massivdecken, Unterseiten geputzt
Aussenwandputz	mineralischer Putz, stark abgewittert, tlw. abgefallen
Innenwandputz	mineralischer Putz, tlw. abgefallen, Renovierungsanstrich anstehend
Blechteile	verzinktes Blech, gestrichen
Fenster	2 Holzfenster fest einfach verglast, 4 Glasbaustein-Oberlichtfelder in Grenzwand
Tore	1x 2-flg. Holztor, 2 Blech-Garagenschwingtore, gestrichen

→ siehe Bilder 1 + 7 + 8 + 9 + 20 + 21 und Anlagen 4 - 5 !

2.2.4 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände

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

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

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

Für Mängelbeseitigungsmassnahmen, deren Ausmass und Umfang bei der einmaligen Besichtigung nur überschlägig geschätzt werden können, werden Vorhaltsbeträge eingerechnet.

Das Anbringen der Aussendämmung wird als Ausbaurückstand eingerechnet, da ein Wiederverschliessen der geöffneten Aussenflächen einen zusätzlichen Aufwand erzeugen würde. Zudem ist die Aussenwanddämmung für eine künftige Wohnnutzung notwendig.

Wohnhaus:

- Fertigstellen der begonnenen Dämm-Massnahme an den Aussenwänden (WDVS-System) mit Anbringen der Dämmlage, dem Aussenputz und dem Aussenanstrich, einschl. Sockelbereiche, Dach- und Fensteranschlüsse ca. 170 m² - Vorhaltsbetrag: 25.000,- €
→ siehe Bilder 1 - 7
- Wiederherstellen der Aussenbeläge nach Einbau des WDVS-Systems an 3 Gebäudeaussenseiten - ca. 50 lfm
- Revitalisieren aller Raumschalen innen (Wände, Decken) wegen abgewohntem Zustand und nach Fenstertausch auftretenden Feuchte-/Schimmelschäden - ca. 560 m²
Vorhaltsbetrag: 7.000,- €

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Wohnhaus insgesamt	=	36.000 €
---	---	-----------------

Werkstatt/Garage:

- Renovierungsanstrich an allen Gebäudeaussenseiten, einschl. Putzausbesserung und Gerüste - ca. 130 m²
→ siehe Bilder 1 + 8 + 9
- Notsanierung des Flachdaches wegen Wassereinbruch - ca. 110 m² - Vorhaltsbetrag: 5.000,- €
- Revitalisieren aller Raumschalen innen (Wände, Decken) wegen starken Putzbeschädigungen und Überalterung - ca. 280 m²
→ siehe Bilder 20 - 21
- Rissesanierung der Estrichbeläge in der Werkstatt und der Garage mit neuer Bodenutzbeschichtung - ca. 100 m²

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Wohnhaus insgesamt	=	15.000 €
---	---	-----------------

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - insgesamt	=	51.000 €
--	---	-----------------

2.2.5 Besondere Bauteile

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

Vor Ort wurden keine besonderen Bauteile festgestellt.

2.3 Aussenanlagen

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

Fl.Nr. 1748 - Gemarkung Cham:

- Zufahrt, Hoffläche und Vorplatzstreifen entlang Nordostseite mit Betonpflasterbelag mit Einfassungen, Pflasterränder an 3 Wohnhausseiten offen, stark vermoost, tlw. uneben und eingewachsen - ca. 420 m²
→ siehe Bilder 1 - 5 + 7 + 11
- Betonentwässerungsrinne parallel zur Nordostseite Wohnhaus, b= 45 cm - ca. 33 m
→ siehe Bilder 2 + 5
- Geländestützwand entlang Nordostgrenze, b= 24 cm, sichtbare Höhe = ca.1,00 m ohne Abdeckung, stark abgewittert - ca. 40 m
→ siehe Bild 6
- Geländestützwand entlang Nordost- und Südostgrenze über Eck, b= 24 cm, tlw. abgesetzt, sichtbare Höhen = ca.0,60 - 0,80 +1,30 m, ohne Abdeckung, stark verwittert, tlw. mit Holzschuttschutzzaunaufsatz, Gesamtlänge ca. 13 m
→ siehe Bild 10
- Kleingewächshaus (Baumarkthaus)
→ siehe Bild 6
- Zaunanlage entlang Eulenweg mit Sockelwand b= 24 cm, sichtbare Höhe ca. 40 - 70 cm, 2 Torpfeiler, h= 1,70 m, Maschendrahtzaunaufsatz an Stahlprofilpfosten, h= 1,0 m, bewachsen und überaltert - Gesamtlänge ca. 50 m
→ siehe Bilder 1 - 3
- 3 Zugangsstufenanlagen b/t= ca. 140/55 cm mit Natursteinplattenbelägen
- Abstellfläche + Holzlager mit Sichtschutzwand entlang Eulenweg, Betonplattenbelag, abgefugt, 3 Betonstufen zum Nachbargrundstück nach Südosten, provisorischer Holzlege mit leichter Profilblechüberdachung, Gesamtbereich stark überaltert und abgewittert, geringer Zeitwert
→ siehe Bild 8
- Pflanzstreifen entlang Eulenweg zum Hof hin mit Entwässerungsrinne und geringer Bepflanzung
→ siehe Bilder 1 + 3 + 7
- Wasserzisterne als Betonring Ø 1,20 m, Schüttung/Nutzung nicht nachvollziehbar
- Bepflanzung auf dem Grundstück mit Hecke entlang Eulenweg, 1 Obstbaum, vereinzelte Kleinsträucher und Koniferen, Wiesenflächen, Grünanlagen leicht verwildert
- Erschliessungsanlagen innerhalb des Grundstückes:
 - Kanalanschluss an städtisches Entsorgungsnetz
 - Anschluss an städtisches Trinkwassernetz
 - Anschluss an überörtliches Stadtgasnetz
 - Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz - Erdleitung

Zeitwert der Aussenanlagen - gesamt	= 26.000 €
-------------------------------------	-------------------

2.4 Nutzungsperspektive

Aufgrund der Lage, der Grösse und der Beschaffenheit des Wohnanwesens mit dem Werkstatt- und Garagengebäude kann auch künftig von einer Wohnnutzung ausgegangen werden.

3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes Fl.Nr.1748 - Gemarkung Cham

3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

Wertermittlungsmethoden:

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

Abschließend sind gesondert zu berücksichtigen,

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

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

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

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

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

Verfahrenswahl:

Direkt anwendbare Vergleichswerte zu den Boden- und den Gebäudewerten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als Wohnhaus mit 1 ausgebauten und abgeschlossenen Wohnung kann das Bewertungsobjekt vorrangig als Sachwertobjekt eingestuft werden. Zur Plausibilitätsprüfung kann der Ertragswert untersucht und das Ergebnis in Bezug auf das Sachwertergebnis gewürdigt werden.

¹ ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021

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

3.2 Bodenwert

Allgemeine Bodenpreisverhältnisse:

Bodenrichtwert:

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

Bodenrichtwert zum 01.01.2024:

Gemeinde:

Stadt Cham

Boden- richtwert-Nr.	Gemarkung	BRW - Zone	Bodenricht- wert €/m ²	Art der Nutzung	Entwicklungs- zustand	Erschliessung
1160035	Cham	Cham Tasching.03	120,00	MI gemischte Bauflächen	baureifes Land (B)	ebf erschliessungs- beitragsfrei

Die Bodenrichtwertliste zeigt die Bodenpreissituation in dem Auswertungszeitraum der Jahre 2022/2023. Jüngere Richtwertlisten liegen noch nicht vor. Den Richtwerten sind keine Bezugsgrundstücke zugeordnet, so dass kein direkter Vergleich angestellt werden kann. Die Anzahl der Verkäufe ist nicht angegeben.

Der Bodenrichtwert stellt nur einen durchschnittlichen Lagewert in dem eingegrenzten grossen Richtwertgebiet dar. Der Bodenrichtwert muss in Bezug auf den Wertermittlungsstichtag, auf die Lage des Bewertungsgrundstückes in Bezug zum Richtwertgebiet, auf die Grundstücksgrösse, auf die vorhandene bauliche Nutzung und auf die vorhandenen Grundstücksbelastungen untersucht und angepasst werden.

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

• Bodenrichtwert (BRW) mit Erschliessung	=	120,00 €/m ²
• Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2024 bis 11.11.2025	5% =	6,00 €/m ²
• Lageanpassung im Ort : direkte Lage an Kreisstrasse	3% = -	3,60 €/m ²
• Grundstücksgrösse - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksnutzung - ohne Anpassung	0% =	0,00 €/m ²
• Grundstücksbelastungen - ohne Anpassung (siehe Ziff.3.8)	0% =	0,00 €/m ²

angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung = 122,40 €/m²

Vergleichspreise:

Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Cham wurden, nach einer Vorauswahl, 2 Verkaufspreise aus 2021 - 2024 für unbebaute Grundstücke aus dem Richtwertgebiet mitgeteilt. Es kann, nach genauerer Prüfung nur 1 Kauffall aus der direkten Nähe zum Bewertungsgrundstückes mit einem bereinigten Kaufpreis von 123,66 €/m² zum Vergleich herangezogen werden. Aus beiden Wertaussagen, angepasster Bodenrichtwert und aktueller vergleichbarer Kaufpreis, kann ein Grundwert zur Ableitung des Bodenpreises ermittelt werden.

• angepasster Bodenrichtwert mit Erschliessung	=	122,40 €/m ²
• Mittelwert aus 1 Kauffall eines unbebauten gemischt nutzbaren Grundstückes im Richtwertgebiet aus 2025, incl. Erschliessung - 30 m entfernt	=	123,60 €/m ²
• daraus abgeleiteter Grundwert (Mittelwert) einschl. Erschliessung	=	123,00 €/m ²
gerundet	=	123,00 €/m²

Die Stadtverwaltung Cham teilte zudem mit, dass im näheren Umgriff um das Bewertungsgrundstück derzeit keine zeitnahen Kaufpreise für unbebauten, gemischt genutzten Baugrundstücken aus eigenen Zu- oder Abverkäufen bekannt sind.

Objektbezogene Wertverhältnisse:

Aufgrund der Grundstücksgrösse und seines dreieckigen Zuschnittes und der damit verbundenen Lage der Gebäude auf dem Grundstück müssen die verschiedenen Nutzungsbereiche getrennt in Bezug auf ihren Bodenpreis untersucht werden, und zwar

- dem bebauten grösseren südlichen Grundstücksteil mit dem Wohnhaus und dem Werkstatt- und Garagengebäude, und
- der nördlichen Grundstücksspitze mit den angelegten Gartenflächen als Grundstücksnebenflächen, die als Gartenland klassifiziert werden kann.

Bodenpreis Grundstückshauptfläche – bebaute Mischgebietsfläche:

Der Bodenpreis für die Hauptfläche kann vom ermittelten Grundwert abgeleitet werden. Bei der Bodenpreisfindung zu dieser Grundstückshauptfläche sind alle lagespezifischen Merkmale zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem üblichen Bewertungsrahmen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- vorhandene Bebauung, hier: Grenzbebauung im Süden : bis - 20%
- Grundstücksnutzung – vorhandene Bebauung : bis - 5%

Es ermittelt sich daraus folgender Bodenpreisansatz für die bebaute MI - Fläche:

Bodenpreis bebaute Grundstücksfläche - MI - Gebiet:

• abgeleiteter Grundwert mit ortsüblicher Erschliessung	=	123,00 €/m ²
• Abschlag wegen direktem Zusammenbau mit Nachbargebäuden und fehlenden Vorflächen	10% = -	12,30 €/m ²
• Abschlag wegen bestehender Bebauung	3% = -	3,69 €/m ²

Bodenpreis bebaute Grundstücksfläche	=	107,01 €/m ²
gerundet	=	107,00 €/m²

Bodenpreis Grundstücksnebenfläche – Gartenland:

Die aufgrund der Grundstücksgrösse und des -zuschnittes baulich kaum oder schwer nutzbaren Grundstücksflächen im nördlichen und nordöstlichen Grundstücksteil sind als Gartenland einzustufen. Gartenlandflächen werden üblicherweise mit den Hauptnutzflächen eines Grundstückes mitgestaltet und bewirtschaftet. Sie werden in einer Spanne von 30% bis 60 % des Wertes der Grundstückshauptfläche ver- und gekauft. Aufgrund der kleinteiligen und ungünstig zugeschnittenen Gartenflächen kann nur ein geringer Ansatz mit von 30% angenommen werden. Zur Ableitung des Bodenpreises wird der Grundwert aus Bodenricht- und Vergleichsbodenwert herangezogen, allerdings ohne die anteiligen ortsüblichen Erschließungskosten. Diese müssen vorab ausgeklammert werden.

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz für die Grundstücksnebenfläche

Bodenpreis Grundstücksnebenfläche - Gartenland:

• abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung	=	123,00 €/m ²
• abzgl. ortsübliche Erschließungskosten für Kanal und Wasser	= -	12,00 €/m ²
• Grundwert ohne ortsübliche Erschliessung	=	111,00 €/m ²
• daraus abgeleiteter Bodenpreis für Gartenland 30% des Bodenrichtwertes ohne Erschliessung	=	33,30 €/m ²
Bodenpreis Grundstücksnebenfläche - Gartenland	=	33,30 €/m ²
gerundet	=	33,30 €/m²

Aus beiden Kaufpreisen ermittelt sich folgender Gesamtbodenwert mit:

Fl.Nr. 1748 - Gemarkung Cham:

Grundstückshauptfläche - bebaute Fläche	675 m ² x 107,00 €/m ²	=	72.225 €
Grundstücksnebenfläche - Gartenland	449 m ² x 33,30 €/m ²	=	14.952 €
gesamt	1.124 m ²	=	87.177 €
	gerundet	=	<u>87.200 €</u>

3.3 Sachwert

Normalherstellungskosten - NHK 2010 ImmoWertV 2021

Die Gebäudesachwerte der vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück, Wohnhaus und Garage, werden nach den vorgefundenen, bzw. zu den geschilderten und festgestellten Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

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

Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 3 der ImmoWertV mit seinen Anlagen zu

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

In den Kostenansätzen sind die gebäudetypischen Baunebenkosten enthalten.

Beim Bewertungsgrundstück wurden folgende Gebäudetypen festgestellt:

- Wohnhaus : **Typ 2.23** – Doppelhaus und Reihenhendhaus, E
Flachdach oder flach geneigtes Dach
- Werkstatt/Garage : **Typ 14.1** – Einzelgaragen / 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 II. November 2025: **190,6 Wohngebäude** (2010 = 100)

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

Gesamtnutzungsdauer eines Wohngebäudes

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

Gesamtnutzungsdauer eines Garagengebäudes

→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für Garagen : 40 Jahre

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

Zu Ermittlung dieser längeren Restnutzungsdauer wird über ein Punktesystem die modifizierte Restnutzungsdauer ermittelt.

Mit der folgenden Formel wird die theoretische Modellrechnung zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer berechnet:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \frac{GND}{GND}$$

Die Werte a, b und c sind in der Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 dargestellt. Die Modellrechnung ist für Wohngebäude konzipiert.

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer:

Anlage 2 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für Wohngebäude

Modernisierungselemente	ausgeführt im Jahr	max. Punkte	objektbezogene Punkte zum WE-Stichtag
Dacherneuerung mit Verbesserung Wärmedämmung		4	0
Erneuerung Fenster und Aussentüren	2010	2	1
Modernis. Leitungssysteme (Strom,Gas,Wasser,Abw.)	2000	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2020	2	1
Wärmedämmung der Aussenwände		4	0
Modernisierung von Bädern (Nassräume)	2000	2	0,5
Modernisierung Innenausbau (Decken,Böden,Treppen)	2020	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	0
		20	4
daraus abgeleitete modifizierte Modifizierte Restnutzungsdauer :	= 29,93 Jahre gerundet = 30 Jahre		kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

Die o.a. Berechnung geht von einem Alter von 55 Jahren aus. Die Festlegung der Gesamt- und Restnutzungsdauern erfolgt aber auch nach den Feststellungen vor Ort. Aufgrund der massiven Bauweise wird beim Werkstatt-/Garagengebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren unterstellt.

Folgende Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauern sind den zu bewertenden Gebäuden zuzuordnen:

- Wohnhaus : GND = 80 Jahre / RND = **30 Jahre – modifizierte RND**
- Werkstatt/Garage : GND = 70 Jahre / RND = **15 Jahre**

Alterswertminderung - AWM:

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

Sachwert Wohnhaus:

Beim Wohnhaus können die Gebäudeteile wie folgt zugeordnet werden:

Berechnung nicht dargestellt !

Daraus leitet sich folgender Kostenkennwert ab:

Berechnung nicht dargestellt !

	Wertgutachten vom 27.01.2026 – EULENWEG 1, Cham Amtsgericht Regensburg - 1K 77/24	Seite 24
--	---	----------

Berechnung nicht dargestellt !

Sachwert Werkstatt / Garage

Berechnung nicht dargestellt !

Zusammenstellung der Sachwerte:

Fl.Nr. 1748 - Gemarkung Cham:

Wohnhaus	=	112.400 €
Werkstatt/Garage	=	23.000 €
Wert der baulichen Anlagen	=	135.400 €
Zeitwert der Aussenanlagen	siehe Ziff. 2.3 =	26.000 €
Zwischensumme	=	161.400 €
Bodenwert Fl.Nr. 1748 - Gemarkung Cham	siehe Ziff. 3.2 =	87.200 €
Vorläufiger Sachwert	=	<u>248.600 €</u>

Marktanpassung des Sachwertes:

Entsprechend § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der rechnerisch ermittelte Sachwert dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist die Einrechnung von Marktanpassungsfaktoren vorgesehen, die vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln und zu veröffentlichen sind.

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

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

Mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert ergibt sich demnach im Vergleich aus 2022 - 2023 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser durch Eintrag in die Trendlinie ein Sachwertfaktor von 1,08.

Da dieser statistisch untermauerte Faktor aus weiter zurückliegenden Verkäufen dieser Immobilienart stammt, müssen zudem noch aktuellere Faktoren betrachtet werden. Aus der Fachliteratur und aus Befragungen von örtlich tätigen Immobilienmaklern für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der ländlichen Region ergibt sich derzeit ein aktueller Faktor von durchschnittlich 1,05.

Der Berechnung wird ein frei eingeschätzter, bzw. aus beiden Wertansätzen gemittelter Marktanpassungsfaktor von gerundet **1,06** zugrunde gelegt.

Berechnung Marktanpassung zum Sachwert:

vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung	=	248.600 €
• aus Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses abgeleiteter mittlerer Sachwertfaktor Landkreis Cham - aus 54 Kauffällen aus 2022 - 2023	=	1,08
• Anpassung an die zum Wertermittlungstichtag zutreffende Marktakzeptanz in Bezug auf den o.a. Sachwertfaktor nach Maklerauskünften, eigener Marktkennntnis, etc. für EFH/ZFH mit Grundbausubstanz aus 1960 -1970 - frei geschätzter Sachwertfaktor	=	1,05
daraus sachverständig abgeleiteter Sachwertfaktor	=	1,06
vorläufiger, marktangepasster Sachwert	=	264.727 €
gerundet	=	<u>265.000 €</u>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

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.

Die Marktkaufpreisz- oder -abschläge, die ein fiktiver Käufer seiner Kaufpreisvorstellung einrechnen wird, werden von den tatsächlichen Merkmalen des Bewertungsobjektes beeinflusst. Diese Merkmale werden nachfolgend aufgelistet und als Zu-(+) / Abschläge (-) bewertet.

Beim Bewertungsobjekt sind folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet	=	265.000 €
abzüglich		
• Baumängel, Schäden u. Ausbaurückstände	siehe Ziff. 2.2.3 = -	51.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.4 =	0 €
Zwischensumme	=	214.000 €
• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- gut gängige Gesamtimmobilie - in Sachwertfaktor berücksichtigt (+/-)		
- Lage an vielbefahrener Ausfallstrasse (Vilzinger Str.) - Immissionen (-)		
- grosses Grundstück mit Erweiterungsmöglichkeiten (+)		
- Kostenrisiko bei Fertigstellung der Aussendämmung und den Nebenarbeiten dazu (-)		
- merkantiler Minderwert wegen Unkenntnis der Ausführung der Dämmung der obersten Geschossdecke über dem Wohnhaus und der Abdichtung auf dem Werkstatt-/Gara- gebäude (-)		
daraus abgeleiteter Abschlag:	214.000 € x 10% = -	21.400 €
	=	192.600 €
marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet	=	193.000 €

3.4 Ertragswert

Das zum Einfamilienwohnhaus umgebaute Gebäude wird augenscheinlich zur Eigennutzung als Familienheim konzipiert, umgebaut und bisher als solches genutzt. Eine fiktive Vermietung ist somit nur als Gesamtanwesen denkbar. Rentierliche Erträge können aus der Vermietung von Einfamilienhäusern üblicherweise nicht erzielt werden.

Zur Überprüfung des Sachwertes wird deshalb der **reziproke Ertragswert** ermittelt. Es werden hierzu allgemeingültige Parameter (Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz), ohne nähere Definition, eingerechnet.

Die Mitbenutzung der Aussenflächen ist üblicherweise mit den Mietpreisen abgegolten.

Berechnung nicht dargestellt !

Der Mietreinertrag des Gesamtanwesens mit 1.125,- € Nettokaltmiete pro Monat ist bei einer dauerhaften Vermietung des Gesamtanwesens am oberen Spannenrand bekannter Mietpreisspannen für EFH in Stadtrandlagen. Zum Vergleich weist der aktuelle Grundstücksmarktbericht des Landkreises Cham den Mittelwert der Nettokaltmiete von Eigentumswohnungen bei Wiederverkauf und Neubau mit 8,50 €/m² (Median: 9,50 €/m²) aus. Der ermittelte Sachwert wird deshalb mit dieser Betrachtung bestätigt.

¹ anteiliger Bodenwert mit GRZ 0,6 (MI): Hauptgrundstücksfläche 77.227,- € x 0,6 = ca. 46.336,- €

3.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert

Definition:

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

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

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

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

Ableitung:

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

Ableitung:

Wie bereits in den Ziff 3.1 erwähnt leitet sich der Verkehrswert von eigengenutzten Wohnimmobilien überwiegend vom Sachwert ab. Der ermittelte Sachwert wurde mit dem reziproken Ertragswert bestätigt.

Fl.Nr. 1748 - Gemarkung Cham:

Marktangepasster Verkehrswert aus Sachwert mit berücksichtigten			
objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abgeleitet	s. Ziff. 3.3	=	193.000 €
daraus abgeleiteter Verkehrswert des Gesamtanwesens		=	<u>193.000 €</u>

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

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 Zubehöerteile aufgelistet, die anlässlich der Ortseinsicht als solche eindeutig erkannt, bzw. angegeben wurden.

Vor Ort konnten folgende beweglichen Gegenstände festgestellt werden:

Zubehör	Beurteilung	Zeitwert
Fl.Nr. 1748 - Gemarkung Cham: Einbauküche an 3 Wandseiten, KS-beschichtete Fronten Spüle,EHM, E-Geräte, Bj. 1970, überwiegend verbraucht Zeitwert: 0,- € → siehe Bild 14	kein Zubehör, da aus Systembau-möbeln zusammengebaut und nach Abbau wieder herstellbar !	
Zeitwert Zubehör gesamt		0 €

3.7 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes für den 11.11.2025 mit

Verkehrswert des bebauten Grundstückes			
Fl.Nr. 1748 - Gemarkung Cham:			
Eulenweg 2 / 93 413 Cham	=	193.000 €	
i.W. : einhundertdreißigtausend Tausend EURO			
Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus:			
Bodenwert	=	87.200 €	
Gebäudewert	=	105.800 €	
gesamt	=	193.000 €	
Zeitwert der beweglichen Gegenstände			
	=	0 €	

xxxxxxxxxxxxx, 27.01.2026

3.8 Grundbuchrechtliche Belastungen

Auftragsgemäss soll untersucht werden, welche Einflüsse die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Belastungen auf den ermittelten Verkehrswert haben können.

Abt. II Nr. 1: Gewerbebetriebsbeschränkung

Im durchgeführten Flurbereinigungsverfahren wurden die früheren Fl.Nrn. 1748 und 1762/2 aufgelöst und neue Grundstücke gebildet. Das Gesamtgrundstück Fl.Nr. 1748 beinhaltete damals die jetzigen Fl.Nrn. 1748 und 1748/1. Die Fl.Nr. 1762/1 wurde aufgelöst und zusammen mit anderen Grundstücksteilflächen der Fl.Nr. 1762/5 (=Meisenweg) neu abgemarkt. Mit der Urkunde 722/1990 des Notariates Roding vom 27.04.1990 wurde das Gesamtgrundstück Fl.Nr. 1748 gekauft und zugleich aufgeteilt in Fl.Nr. 1748 und 1748/1. Die Grundstücksteilung wurde vom Landratsamt Cham am 01.06.1990 mit Auflagen genehmigt.

In Ziff. VI. Nr. 5 der o.a. Urkunde wurde eine „Gewerbebetriebsbeschränkung mit Untersagung jeglicher gewerblicher Nutzung, insbesondere keinen gewerblichen Betrieb selbst oder durch Dritte auf Fl.Nr. 1748 zu betreiben“. Diese Vereinbarung war nur zwischen den damaligen Eigentümern von Fl.Nr. 1748 und 1748/1.

Aufgrund der vorgefundenen Nutzung als Wohnhaus mit Werkstatt und Garage und der Eigentumsverhältnisse ist zum Wertermittlungstichtag eine gewerbliche Nutzung nur eingeschränkt möglich. Ob die Einschränkung noch Bestand hat, ist eine Rechtsfrage, die mit der beauftragten Verkehrswertermittlung nicht beantwortet werden kann. Aus Sicht des Unterzeichners ist kein Werteinfluss erkennbar.

—> eingeschätzter Werteinfluss: 0 €

Abt. II Nr. 2: Oberflächenwasserableitungsrecht

Mit der Kaufurkunde aus 1990 wurden bei der Grundstücksteilung (siehe Abt. II Nr. 1) gegenseitige Nutzrechte zwischen den beiden Grundstückeigentümern vereinbart. Mit dem Verkauf der Fl.Nr. 1748 URNr. 517/2018 Notariat Nittenau, wurden die damaligen personenbezogenen gegenseitigen Beschränkungen auf die neuen Käufer übertragen und neu dinglich festgesetzt. In Ziff. III. der o.a. Urkunde wird vereinbart, dass auf Fl.Nr. 1748 dauerhaft Oberflächenwasser aus Fl.Nr. 1748/1 über die bestehenden Rinnen abgeleitet werden kann. Die Instandhaltung der Entwässerungseinrichtungen bleibt beim Eigentümer des Nachbargrundstückes Fl.Nr. 1748/1. Das Bewertungsgrundstück darf dazu betreten werden. Der Unterhalt der Einrichtungen obliegt dem Eigentümer der Fl.Nr. 1748.

Da diese vorhandenen Entwässerungseinrichtungen auch der Entwässerung des Bewertungsgrundstückes dienen ist kein Werteinfluss aus der Benutzung der Anlagen durch den Nachbarn erkennbar.

—> eingeschätzter Werteinfluss: 0 €

Abt. II Nr. 3: Vorkaufsrecht

Mit dem Verkauf, bzw. Ankauf der Fl.Nr. 1748 musste auch das Vorkaufsrecht aus der Grundstücksteilung in 1990 neu dinglich gesichert werden. In der Urkunde URNr. 517/2018 Notariat Nittenau wurde in Ziff. IV. Nr. 2 dieses Vorkaufsrecht neu bestellt. Der Werteinfluss dieses Vorkaufsrecht ist in Bezug auf das Zwangsversteigerungsverfahren eine Rechtsfrage, die vom Verkehrswertermittler nicht beantwortet werden darf.

—> eingeschätzter Werteinfluss: 0 €

Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

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

Rundungen:

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

Umsatzsteuer:

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

Untersuchungen:

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

Urheberrecht:

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

Anlage 1

Auszug Strassenkarte

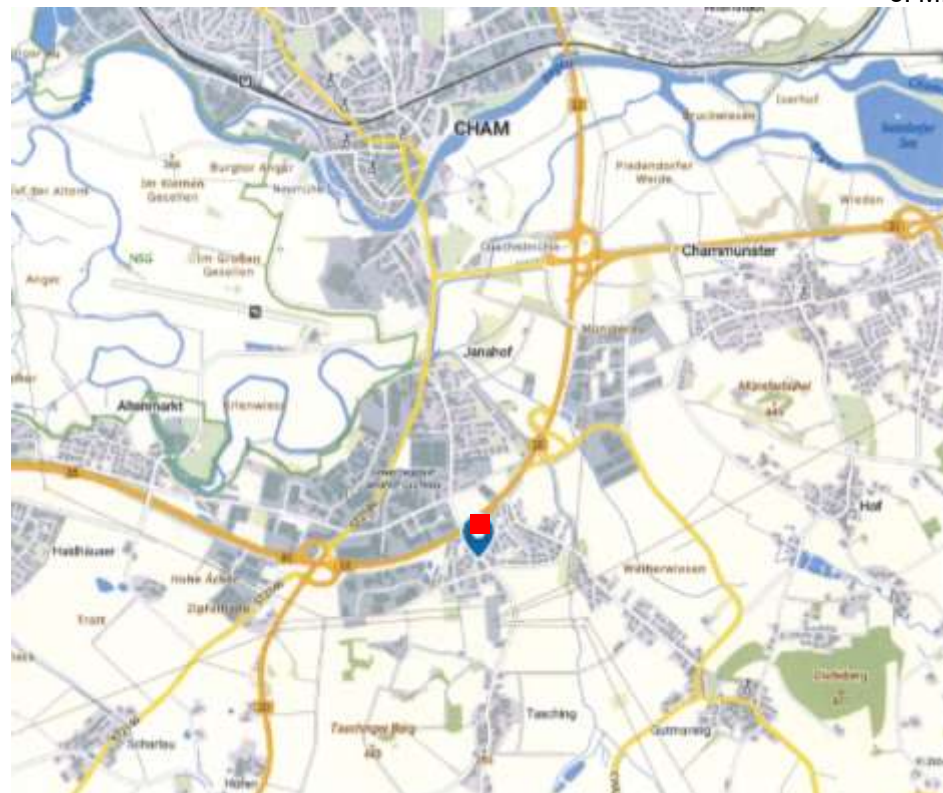
o. M.



© bayerviewer

Auszug Ortsplan Stadt Cham

o. M.



© bayerviewer

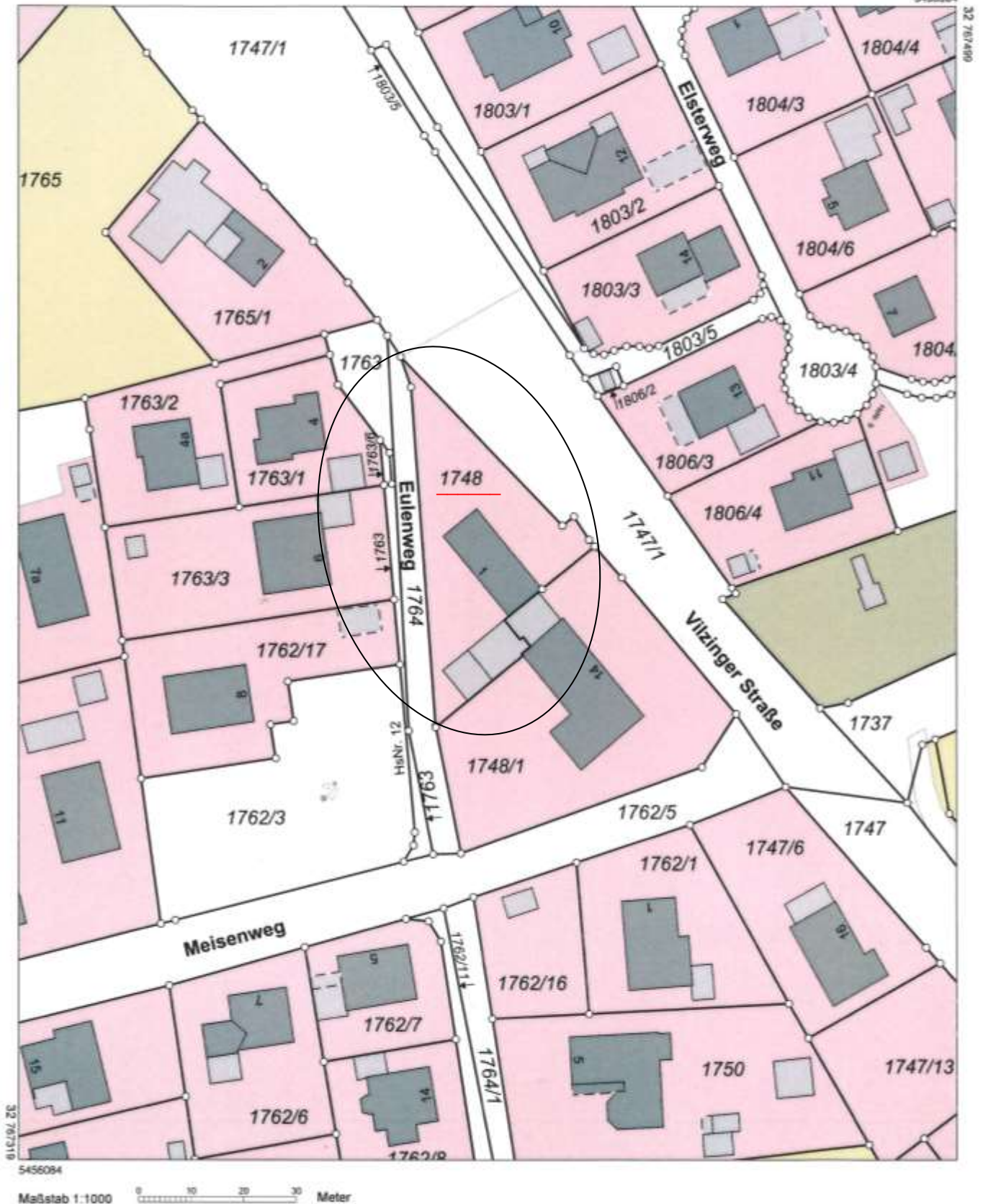
Anlage 2

Lageplan M ≈ 1:1000

Erstellt am 13.10.2025

Flurstück: 1748
Gemarkung: Cham

Gemeinde: Cham
Landkreis: Cham
Bezirk: Oberpfalz



Anlage 3

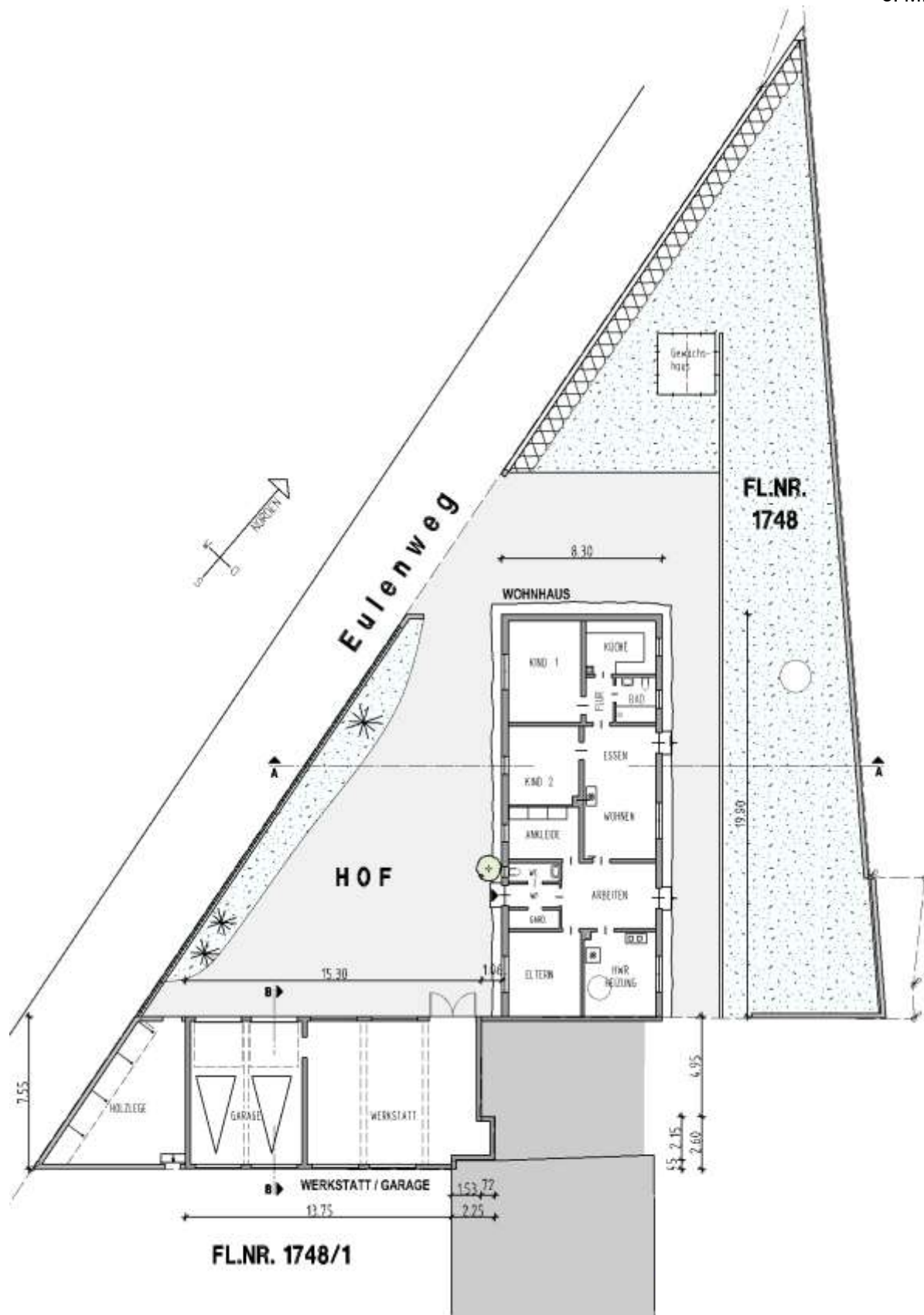
Luftbild
o. M.



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N
0 10 20 30 40m
Maßstab 1: 1.000
Erstellt am 11.10.2025 16:59
<https://v.bayem.de/sLGcS>

Anlage 4

Übersicht Grundriss EG
o. M.



Anlage 5

Übersicht Schnitte
o. M.



	Wertgutachten vom 27.01.2026 – EULENWEG 1, Cham Amtsgericht Regensburg - 1K 77/24	Seite 39
--	---	----------

Anlage 6

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

Berechnung nicht dargestellt !

	Wertgutachten vom 27.01.2026 – EULENWEG 1, Cham Amtsgericht Regensburg - 1K 77/24	Seite 40
--	---	----------

Anlage 7

Ermittlung der Wohnflächen

Berechnung nicht dargestellt !

Bilddokumentation vom 11.11.2025 Bilder 1 – 21

Bildtafel

Bild 1:
Ansicht Anwesen
von Nordwesten



Bild 2:
Ansicht Wohnhaus
von Nordwesten



Bild 3:
Ansicht Wohnhaus
von Südwesten



Bildtafel

Bild 4:
Ansicht Nordostseite
Wohnhaus von
Norden



Bild 5:
Ansicht Nordostseite
Wohnhaus von Nor-
den



Bild 6:
Ansicht Gartenteil im
Nordwesten von
Südosten



Bildtafel

Bild 7:
Ansicht Anwesen
von Südwesten



Bild 8:
Ansicht Anwesen
von Süden



Bild 9:
Ansicht Garagen von
Südosten



Bildtafel

Bild 10:
Ansicht Wohnhaus
von Nordosten



Bild 11:
Ansicht Nordecke
Wohnhaus -Sockel-



Bild 12:
Essen / Wohnen



Bildtafel

Bild 13:
Wohnen / Essen



Bild 14:
Küche



Bild 15:
Kind 1



Bildtafel



Bild 16:
Bad



Bild 17:
Windfang/Garderobe

Bildtafel

Bild 18:
Arbeitszimmer



Bild 19:
WR / Heizraum



Bild 20:
Werkstatt



Bild 21:
Garage

