

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

93176 Beratzhausen, Bayerwaldstraße 7, Flst. 922 und 923
je Gebäude- und Freifläche - 413 m² sowie 532 m²

unbebaute Grundstücke

Eigentümer:

XX

XXX

XXXX

XXXXX

Wertermittlungstichtag: 12. Juli 2022



Verkehrswert: Flst. 922 und 923 als Gesamtgrundstück 185.000,00 €

Zubehör: konnte nicht festgestellt werden

erstellt am 05. September 2022

Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt		1
Inhaltsverzeichnis		2
1	Auftrag	3
2	Grundlagen des Auftrages	5
2.1	Konkretisierung des Bewertungsobjektes	5
2.2	Verkehrswert nach § 194 BauGB	5
2.3	Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	6
2.4	Rechtliche Grundlagen	7
2.5	Annahmen	8
3	Grundbuch	9
3.1	Blattstelle	9
3.2	Bestandsverzeichnis	9
3.3	Abteilung I	9
3.4	Abteilung II	10
3.5	Abteilung III	10
4	Beschreibung	11
4.1	Grund und Boden	11
4.2	Bauplanungsrechtliche Situation	16
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
4.4	Gebäude	18
4.5	Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung des Gebäudes	18
4.6	Ver- und Entsorgungsanlagen	18
4.7	Mietvertragliche Vereinbarungen/Nutzungssituation	18
4.8	Lasten und Beschränkungen	18
4.9	Hinweis	18
5	Wertermittlung	19
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
5.2	Bodenwertableitung	22
5.3	Sachwertverfahren-entfällt, da unbebaut	24
6	Verkehrswert	25
7	Schlusswort	26

Anlagen

Anlage 1/1	Zusammenfassung	27
Anlage 2/1	Bilddokumentation	28

1 Auftrag

Mit Beschluss vom 13. Mai 2022 hat das Amtsgericht Regensburg die Verkehrswertermittlung für folgende Grundstücke in Auftrag gegeben:

93176 Beratzhausen, Bayerwaldstraße 7, Flst. 922 und 923

je Gebäude- und Freifläche - 413 m² sowie 532 m²

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen sollen bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich außer Betracht bleiben. Es wird aber um eine rein informelle Wertermittlung bezüglich der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen gebeten.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 12. Juli 2022 (Ortstermin) ermittelt. Der Zweck des Gutachtens dient der Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet:

- durch das Amtsgericht Regensburg bereitgestellte Unterlagen:
 - Beschluss vom 13. Mai 2022

- durch die Sachverständige beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Beratzhausen, im Maßstab 1/1000, gefertigt am 20. Juni 2022 in unbeglaubigter Kopie
 - Grundbuchauszug des Amtsgerichts Regensburg, Grundbuch von Beratzhausen, Blatt 1176 mit letzter Änderung vom 01. März 2022 und Ausdruck vom 26. August 2022
 - Auszug aus dem Bebauungsplan (planliche Darstellung), erhalten von der Gemeinde Beratzhausen

- Von den Eigentümern erhaltene Unterlagen:
 - keine Unterlagen erhalten

- durch die Sachverständige durchgeführte Recherchen:
 - Nachforschungen beim Bauamt von Beratzhausen betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstückes
 - Nachforschungen beim Bauamt von Beratzhausen, betreffend die Erschließungssituation des Grundstückes
 - Nachforschungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Gutachterausschuss des Landkreises Regensburg, betreffend zum Vergleich geeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung (Bodenrichtwert des Gutachterausschusses) – Stichtag der Bodenrichtwertrichtkarte 01. Januar 2022.

- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 12. Juli 2022 – die Eigentümer sind zum Ortstermin nicht erschienen;

- **Hinweis:**
 - Die Grundstücke sind unbebaut, jedoch ziemlich hoch bewachsen;

- Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen COVID-19-Pandemie:

„Aufgrund der COVID-19-Pandemie bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.“

2 Grundlagen des Auftrages

2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens sind die beiden nebeneinander liegenden, unbebauten Grundstücke Flst. 922 und 923.

Die beiden Grundstücke befinden sich in einem Baugebiet namens „Beratzhausen Ost“, der im Jahr 1962 aufgestellt und genehmigt wurde und auch derzeit noch wirksam ist.

Laut bestehendem Bebauungsplan handelt es sich insgesamt (Flst. 922 und 923 zusammengefasst) um die Parzelle 19. Den beiden Grundstücken, jeweils bezeichnet mit Bayerwaldstraße 7, ist ein nicht den beiden Flächen zugeordneter Grundstücksstreifen, der den direkten Anschluss an die Bayerwaldstraße ermöglichen würde.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das gegenständliche Grundstück mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen betrachtet. Zur Feststellung des Verkehrswertes des beschlagnahmten Objektes ist ein Sachverständigengutachten zu erstellen (§ 74a Abs. 5 ZVG).

Soweit vorhanden und feststellbar, ist im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich vorhandenes Grundstückszubehör (§ 97 BGB) zu bewerten, wobei hierfür eigenständige Wertansätze festzulegen sind.

2.2 Verkehrswert – Marktwert - nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert – Marktwert - wird gemäß § 194 BauGB

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll, bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages, den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

Auch dürfen Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die durch eine dem Käufer bekannte, wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren.

2.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.);

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB berücksichtigt werden. In § 5 Abs. 2 WertV werden zwar einige für eine Verkehrswertbeeinflussung in Frage kommenden Rechte und Belastungen aufgeführt, es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Fachliteratur die Meinungen über die in einer Verkehrswertbestimmung zu berücksichtigenden Rechte und Belastungen weit auseinander gehen.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden gemäß Weisung des Amtsgerichtes lediglich die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Rechte im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich immer außer Betracht. Es wird aber um eine rein informelle Wertermittlung bezüglich der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen gebeten.

2.4 Rechtliche Grundlagen

2.4.1 Zu berücksichtigende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden in diesem Gutachten zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02. Februar 2002, das durch Artikel 4 Absatz 5 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 geändert worden ist;
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 11. Juni 2013;
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, letzte Änderung am 22. April 1993;
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) – Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen, in der Fassung vom 14. März 1997, letzte Änderung am 14. August 2000;
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010;
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 01. März 2006 einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006;
- II. Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2000;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24.07.2007;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009) vom 30.04.2009 – gültig zum 01. 10.2009;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) – gültig zum 01.05.2014;
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010;
- Literatur Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 8. Auflage von Kleiber

2.5 Annahmen

2.5.1 Zustand des Grund und Bodens

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

Bei der Wertermittlung wird daher ein alllastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten oder behördlichen Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Am Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

2.5.2 Zustand der baulichen Anlagen – entfällt, da nicht bebaut

2.5.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen – entfällt, da nicht bebaut

2.5.4 Angaben zu Brutto-Grundfläche/Wohn- und Nutzfläche – entfällt, da nicht bebaut

2.5.5 Eintragsstand des Grundbuchs

Die in diesem Gutachten dargestellten Grundbucheintragen beziehen sich auf den Eintragsstand vom 01. März 2022 mit Ausdruck vom 26. August 2022. In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass zwischen dem 01. März 2022 und dem Ortstermin 12. Juli 2022 keine den Verkehrswert beeinflussenden Änderungen des Eintragsstandes erfolgt sind.

3 Grundbuch

3.1 Band- und Blattstelle

- Amtsgericht: Parsberg
- Grundbuch von: Beratzhausen
- Blatt: 1176

3.2 Bestandsverzeichnis

- lfd. Nr.: 5
- bisherige lfd. Nr.: 3
- Gemarkung: Beratzhausen
- Flurstück: 922
- Wirtschaftsart und Lage: Bayerwaldstraße 7, Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße: 413m²

- lfd. Nr.: 6
- bisherige lfd. Nr.: 4
- Gemarkung: Beratzhausen
- Flurstück: 923
- Wirtschaftsart und Lage: Bayerwaldstraße 7, Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße: 532 m²

3.3 Abteilung I

- Eigentümer: 7.1: XX
7.2: XXX
7.3: XXXX
7.4: XXXXX

3.4 **Abteilung II**

- lfd. Nr. der Eintragungen 4
- lfd. Nr. des betroffenen Grundstücks 5, 6
- Lasten und Beschränkungen Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 1K 7/22); eingetragen am 01.03.2022.

3.5 **Abteilung III**

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

4 Beschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Beschreibung“ dargestellten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie darstellen. Die Angaben beziehen sich auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages vom 12. Juli 2022.

4.1 Grund und Boden

4.1.1 Regionale Lage

Beratzhausen ist ein Markt im Oberpfälzer Landkreis Regensburg in Bayern.

Beratzhausen liegt 30 Kilometer nordwestlich von Regensburg sowie 60 Kilometer südöstlich von Nürnberg im Labertal des Oberpfälzer Juras. Ein großer Teil des Marktes liegt im Tal, welches der Fluss tief in die Ebene geschnitten hat, einige neuere Siedlungen liegen auf der Juraebene. Durch seine Lage wird der Markt als „Perle des Labertals“ bezeichnet.

Die Nachbargemeinden sind: Hohenfels, Kallmünz, Duggendorf, Laaber, Hemau, Parsberg und Lupburg. Es gibt 56 Gemeindeteile

Beratzhausen hat einen Bahnhof an der Bahnstrecke Nürnberg–Regensburg, an dem Regional-Express- und agilis-Züge der Relation Nürnberg–Regensburg–München und Neumarkt–Plattling halten. Etwa 900 Meter südöstlich des Bahnhofs befindet sich die 42 Meter hohe Eisenbahnbrücke Beratzhausen, eine der höchste Eisenbahnbrücken Bayerns. Außerdem verfügt Mausheim über einen Haltepunkt eine Station weiter in Richtung Nürnberg; dort halten nur agilis-Züge.

Die Autobahnausfahrt Beratzhausen an der A 3 ist etwa 9 Kilometer vom Markt entfernt.

Die Gottfried-Kölwel-Grundschule Beratzhausen ist eine Grundschule mit vier Jahrgangsstufen. Der Markt betreibt drei Kindergärten.

Es gibt die Sportanlagen des TSV Beratzhausen auf dem Maria-Hilf-Berg, eine kleine Sportanlage an der Schule, mehrere Tennisplätze, eine Skateranlage mit Halfpipe sowie ein solarbeheiztes Freibad. Im Winter stehen ein Skilift, mehrere gespurte Langlaufloipen und ein Weiher für Eislauf und Eishockey und auch Eisstockscheiben zur Verfügung.

Lauf- und Fahrradstrecken mit wechselnden Belägen befinden sich im Tal der Schwarzen Laber. Südöstlich des Marktes nahe der Friesenmühle befinden sich zwei Kletterfelsen: die Rote Wand mit 20 sowie der Friesenfels mit 14 Touren. Diese wurden 2010 eingerichtet und beinhalten Touren von 5 bis 8+ in der UIAA-Skala.

Beratzhausen hat mit Stand vom 31.12.2021 5.626 Einwohner.

Abbildung 1: Regionale Lage, Maßstab verkleinert

Abbildung 2: regionale Lage, Maßstab verkleinert

4.1.2 Örtliche Lage

Die Grundstücke befinden sich in Beratzhausen, ca. 30 km nord-westlich von Regensburg und ca. 45 km süd-östlich von Neumarkt in der Oberpfalz gelegen. In nord-östlicher Richtung verläuft die Autobahn A 3 und in süd-westlicher Richtung die Bundesstraße B 8.

Die beiden Grundstücke Flst. 922 und 923 sind unbebaut und liegen unmittelbar nebeneinander. Die Grundstücke befinden sich im gültigen Bebauungsplan „Beratzhausen Ost - Zehentberg“ und werden zusammen als Parzelle 19 im Bebauungsplan aufgeführt.

Die Grundstücke befinden sich im nord-östlichen Bereich von Beratzhausen und sind hier im Nord-Westen vom „Rubenbergweg“ und im Süd-Osten von der „Bayerwaldstraße“ eingegrenzt. Allerdings befindet sich süd-östlich vorgelagert zur Bayerwaldstraße ein schmaler und aufgrund der geringen Größe, ein unbebaubarer Grundstücksstreifen, der sich im Fremdeigentum befindet. Dieser Grundstücksstreifen mit der Flst. 926/6 verhindert den direkten öffentlichen Anschluss an die „Bayerwaldstraße“.

Ein öffentlicher Anschluss der beiden Grundstücke besteht somit lediglich entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze, dem „Rubenbergweg“.

4.1.3 Beschaffenheit der Grundstücke

4.1.3.1 Größe, Zuschnitt, Flächennutzung

Flst. 922 weist eine Fläche von 413 m² und Flst. 923 eine Fläche von 532 m² auf. Es handelt sich in beiden Fällen um schmale, von Süd-Osten nach Nord-Westen verlaufende Grundstückstreifen.

Die beiden nebeneinander liegenden unbebauten Grundstücke Flst. 922 und 923 verfügen über einen Anschluss an die öffentliche Straße grundsätzlich nur über den „Rubenbergweg“ entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze. Die Flurstücke, sind gemäß gültigem Bebauungsplan als eine Parzelle (Nr. 19) ausgewiesen und auch nur, aufgrund des jeweiligen schmalen Zuschnitts, als eine Bauparzelle bebaubar. Ein öffentlicher Anschluss an die „Bayerwaldstraße“ besteht nicht, da ein Grundstückstreifen (Flst. 926/6) vorgelagert ist, der einem anderem Eigentümer zugeordnet ist.

Bei der Ortsbesichtigung konnten kaum störende (Straßenverkehrs-) Immissionen festgestellt werden. Die Grundstücke werden lt. Mitteilung der Gemeinde Beratzhausen gem. Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet „WA“ dargestellt und befinden sich im Baugebiet „Beratzhausen Ost - Zehentberg“.

4.1.4 Oberflächen- und Untergrundstruktur

Die Grundstücke weisen ein starkes Gefälle von Süd-Osten nach Nord-Westen auf. Eine Bebauung (Hangbebauung) der beiden Grundstücke ist nur durchführbar, wenn beide Grundstücke zu einem Grundstück vereint werden.

Aussagen über die Untergrundstruktur können nicht abschließend getroffen werden, da Baugrunduntersuchungen nicht den Umfang des Verkehrswertgutachtens umfassen.

4.1.5 Erschließungsanlagen

4.1.5.1 Vorhandene Erschließungsanlagen

Hinweis!

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

Die zu bewertenden Flächen (Flst. 922 und 923 als Einheit) weist zum Wertermittlungsstichtag lt. Mitteilung folgende Erschließungsleistungen auf:

- Anschluss des Gesamt-Grundstückes an die öffentliche Kanalisation – „Rubenbergweg“;
- Anschluss des Gesamt-Grundstückes an die öffentliche Straße – „Rubenbergweg“;
- Anschlussmöglichkeit des Gesamt-Grundstückes an die Strom und Fernwasser – befindet sich lt. Auskunft in der Straße – „Rubenbergweg“;

4.1.5.2 Erschließungskosten

Laut Mitteilung des Herrn ■■■ von der Gemeinde Beratzhausen, wurden Kosten für den Kanalanschluss i.H.v. 5.000.- € bereits abgegolten. Weitere Erschließungskosten können dann erst festgestellt werden, wenn eine Planung vorliegt. Somit ist das Gesamt-Grundstück nicht erschließungsbeitragsfrei, sondern nur teilerschlossen.

4.2 Bauplanungsrechtliche Situation

4.2.1 Beurteilungsgrundlage

Für das zu bewertende Grundstück liegt eine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans vor. Gemäß Auskunft der Bauabteilung befindet sich das Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet „WA“, und hier wiederum im Bereich des Bebauungsplans „Beratzhausen Ost - Zehentberg“.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung lediglich die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung darstellt.

Er entfaltet für den Bürger keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung. Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt somit nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

4.2.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes

Für die beiden zu bewertenden Grundstücke, die nur als Gesamtheit bebaubar sind und somit eine Gesamtgrundstücksfläche von 945 m² (413 m² und 532 m²) aufweisen, leitet sich der Entwicklungszustand (§ 4 WertV) ausfolgenden Sachverhalten ab:

- die beiden Grundstücke Flst. 922 und 923 sind unbebaut. Beide Grundstücke befinden sich im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ und hier wiederum in einem festgesetzten Baugebiet namens „Beratzhausen Ost - Zehentberg“;
- die für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen sind lt. Gemeinde bezüglich des Kanalanschlusses vorhanden;
- die Strom- und Fernwasserversorgung liegt lt. Auskunft der Bayernwerke in der Straße „Rubenbergweg“ und müsste zum Grundstück erst noch geführt werden;
- die Möglichkeit eines Gas-Anschlusses ist nicht gegeben;

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

„Baureifes Land“.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Vorhandene bauliche Nutzung – keine Bebauung vorhanden

Die Grundstücke sind unbebaut und baurechtlich nach § 30, Abs. 1 bis 3, BauGB zu beurteilen.

§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(2) Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(3) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.

4.4 Gebäude – keine Bebauung

4.4.1 Allgemeine Daten und Raumaufteilung – keine Bebauung

4.4.2 Konstruktive Bauteile – keine Bebauung

4.4.3 Außenanlagen

Zugang/Zufahrt

eine Zufahrt bzw. ein Zugang zu den beiden Grundstücken ist derzeit nur über den Rubenbergweg vorhanden, da zwischen den Bewertungsgrundstücken und der Bayerwaldstraße ein Grundstückstreifen vorgelagert ist und der einem anderen Eigentümer zugeordnet ist; ein Geh- und Fahrrecht besteht lt. Auskunft des Amtsgerichtes nicht

Einfriedung

nicht vorhanden; die beiden Grundstücke sind im Laufe der Jahre wild bewachsen

4.5 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung der Gebäude – keine Gebäude vorhanden

4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei den baulichen Außenanlagen werden nur die Gebäudeanschlüsse für Ver- und Entsorgungsanlagen berücksichtigt, deren Herstellung nicht durch die Erschließungskosten abgedeckt ist. Die beiden Bewertungsgrundstücke sind unbebaut.

4.7 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Keine mietvertragliche Vereinbarung gegeben.

4.8 Lasten und Beschränkungen

siehe Nr. 3 des Gutachtens

4.9 Hinweis – entfällt, da beide Grundstücke nicht bebaut sind

5 Wertermittlung

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

”durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre”.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis, bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit und unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Bewertung und Verfahrenswahl sind auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (auch fiktiv unterstellten) Kauffall abzustimmen.

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung sind erstens die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und zweitens die besonderen objektsspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes maßgebend.

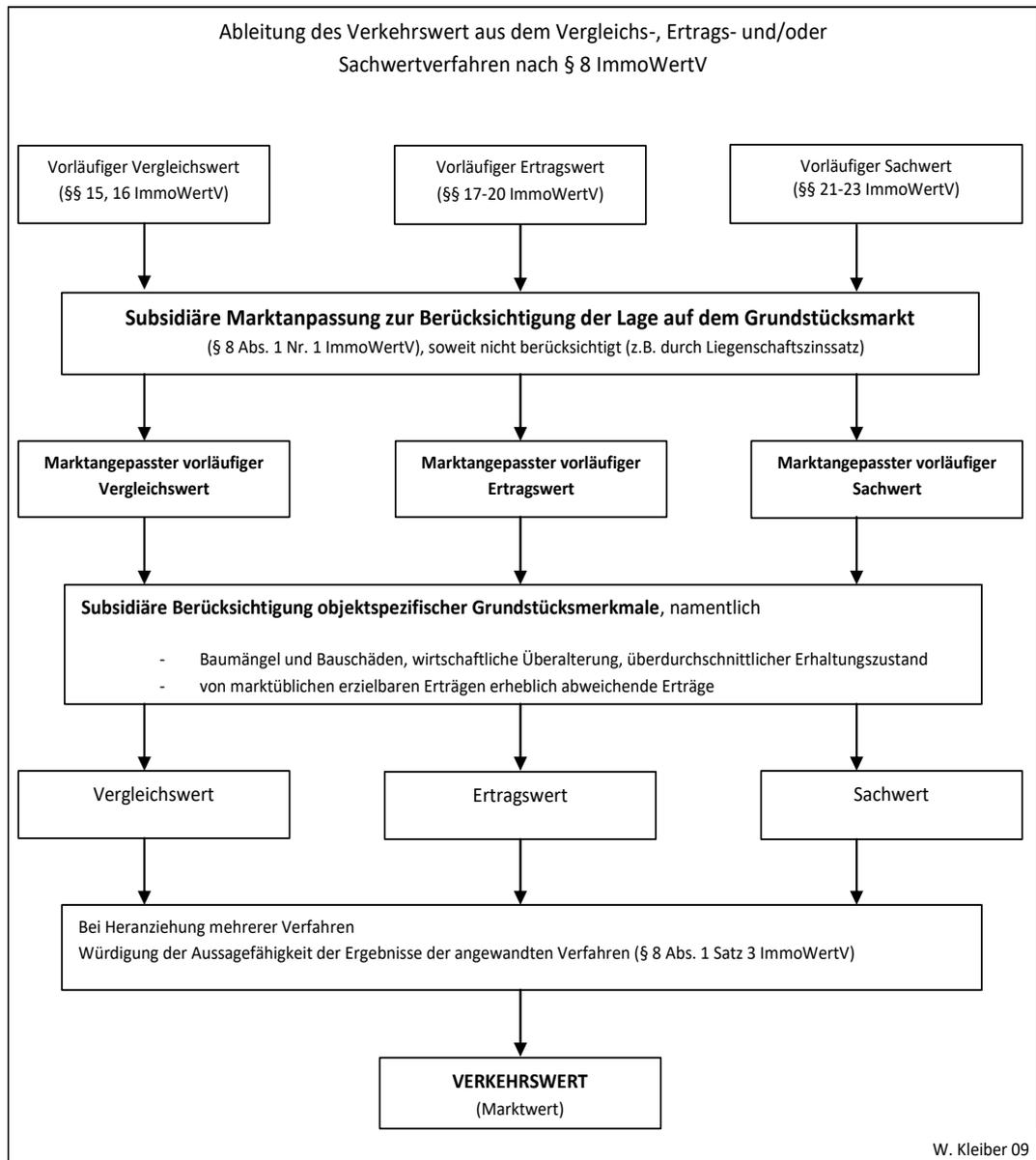
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sollen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15 ImmoWertV) bewertet werden. Nach § 8 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichsverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren selbst sind im Abschnitt 3 der ImmoWertV geregelt.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1

Schema Wertermittlungsverfahren (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)



Steht bei der Ermittlung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite im Vordergrund, wird der Verkehrswert üblicherweise vorrangig entsprechend dem Grundsatz „Auswahl gemäß Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) ermittelt.

Bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, steht der individuelle Nutzungswert im Vordergrund.

Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären, und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert.

Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) nachvollziehbar darzustellen.

In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationsverfahrens (§ 16, Abs. 3 ImmoWertV) zu prüfen. Im gegenständlichen Fall sind derartige Überlegungen bezüglich des Liquidationsverfahrens nicht zu stellen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um zwei nebeneinander liegenden unbebauten Grundstücken, die aufgrund der schmalen Breite nur gemeinsam bebaut werden können. Der Verkehrswert der beiden Grundstücke wird somit aus dem Bodenwert abgeleitet.

5.1.2 **Zubehör (gem. § 97 BGB)**

Grundstückszubehör (§ 97 BGB) / gewerbliches Inventar (§98 BGB)

Wertrelevantes Grundstückszubehör (§97 BGB) und/oder gewerbliches Inventar (§98 BGB) ist nicht vorhanden. Gem. § 97 BGB sind dies:

„bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehre nicht als Zubehör angesehen wird.“

5.2 Bodenwertableitung

5.2.1 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)

Nach der Systematik der ImmoWertV ist für die Ermittlung im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren der Bodenwert Bestandteil der Wertermittlung. In Punkt 5.2 wird der Bodenwert ermittelt, der sowohl im Sachwert als auch im Ertragswert Eingang findet.

Unter dem Bodenwert versteht man den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und planungs- und bauordnungsrechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit. Es handelt sich damit um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine vergleichbaren Kauffälle vor. Sofern keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

5.2.2 Darstellung der Vergleichsdaten

Direkte Vergleichskauffälle

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

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte mit Wertspannen in Abhängigkeit der Nutzungsart (wie z.B. Wohnbaufläche, Mischbauflächen, etc.).

5.2.3 Auswahl der Vergleichsdatenbasis

Der Bodenwert ist, wenn möglich, im direkten Preisvergleich aus einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen hinreichend geeigneter Vergleichsgrundstücke zu ermitteln. Wenn keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen oder die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des direkten Preisvergleichs unzureichend sind, kann sich die Bodenwertableitung ausschließlich oder ergänzend auch auf Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses stützen (indirekter Preisvergleich).

Da im gegenständlichen Fall keine verwendbaren direkten Vergleichskauffälle vorliegen, muss sich die Bodenwertableitung ausschließlich auf den Bodenrichtwert stützen.

5.2.4 Angleichung des Ausgangswertes

Allgemeine Erläuterungen

Im Regelfall sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes zu prüfen:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt zwischen den Zeitpunkten, auf die sich die Vergleichsdaten beziehen und dem Wertermittlungstichtag;
- Unterschiede in den Lageeigenschaften, die im Wesentlichen aus unterschiedlichen Immissionsbelastungen und Unterschieden der unmittelbaren Umgebungsstruktur resultieren;
- Unterschiede in der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität;

Im gegenständlichen Fall sind die verwendeten Ausgangswerte aufgrund der dargestellten Sachverhalte wie folgt anzupassen:

Veränderungen des allgemeinen Preisniveaus für Baugrundstücke

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022. Eine Preissteigerung vom 01.01.2022 zum Stichtag 12. Juli 2022 kann aufgrund des vorherrschenden Immobilienmarktes angenommen werden, da sich das Zeitfenster bis zum Stichtag über ein Kalenderjahr zurück erstreckt und wird deshalb mit einem Zuschlag von 5 % für sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

Die Bodenrichtwerte wurden für Beratzhausen zum Stichtag 01.01.2022 mit 240,00 €/m² erschließungs- und kostenerstattungsfrei ermittelt.

Werteinfluss der individuellen Lage

Ausgehend von dem als Vergleichswert dienenden Bodenrichtwert besteht ein Werteinfluss aus der konkreten innerörtlichen Lage des zu bewertenden Grundstücks nur dann, wenn die innerörtlichen Lageeigenschaften des zu bewertenden Grundstücks signifikant von den entsprechenden durchschnittlichen innerörtlichen Lageeigenschaften des Bodenrichtwertgebietes abweichen. Derartige Sachverhalte liegen hier vor, da die Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke abzielen und die beiden Grundstücke noch nicht abschließend erschlossen sind. Hierfür werden je Quadratmeter ein geschätzter Wert von 20,00 € in Abzug gebracht.

Werteinfluss der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität

Die vorhandene Nutzungsintensität (geregelt durch den Bebauungsplan), gleicht grundsätzlich der Umgebungsbebauung, wenn man die beiden Grundstücke als Einheit sieht. Eine Bebauung der Grundstücke ist lt. Bebauungsplan auch nur über die beiden Grundstücke als Gesamtgrundstück möglich. Die Nutzung bzw. Nutzungsintensität ist jedoch nicht über die Bayerwaldstraße möglich, da hier ein Fremdgrundstück vorgelagert ist und somit die Erschließung über die Bayerwaldstraße nicht gegeben ist. Die Erschließung kann nur über den Rubenbergweg erfolgen. Hier besteht lt. Auskunft der Gemeinde auch ein Anschluss an den Kanal, der mit 5.000,- € abgeglichen ist. Die Leitungen für Strom und Fernwasser befinden sich im Rubenbergweg, müssen jedoch erst an das Gesamtgrundstück angeschlossen werden. Eine Gasleitung ist nicht vorhanden. Weitere Kosten für Kanal, Wasser und Strom sind somit noch nicht beglichen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Bebauung aufgrund der starken Steigung des Grundstücks aufwendiger zu gestalten ist.

5.2.5 Berechnung des angepassten Quadratmeterpreises

Aus der zuvor dargestellten Anpassung des Ausgangswertes und der Größe der gegenständlichen Flächen ergibt sich zu den Stichtagen folgender Bodenwert:

Bodenwert - Flst. 922 und 923 in 93176 Beratzhausen, Bayerwaldstr. 7

Gesamtfläche: 945 m ²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	945,00 m ²	240,00 EUR/m ²	226.800,00 €
offene Erschließungskosten: geschätzt für Grundstückseinheit	945,00 m ²	-20,00 EUR/m ²	-18.900,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 5 %	945,00 m ²	12,00 EUR/m ²	11.340,00 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	945,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Anpassung bauliche Nutzung - Erschließung über Rubenweg: -15 %	945,00 m ²	-36,00 EUR/m ²	-34.020,00 €
	945,00 m ²	196,00 EUR/m ²	185.220,00 €

Bodenwert	gerundet
185.220,00 €	185.000,00 €

5.3 Sachwertverfahren – entfällt, da unbebaut

6 Verkehrswert

Das Sachwertverfahren führt für die Grundstücke als Gesamtgrundstück in 93176 Beratzhausen, Bayerwaldstraße 7, Flst. 922 und 923 zum Wertermittlungsstichtag 12. Juli 2022 zu einem Bodenwert i.H.v. 185.000,00 €.

Wertrelevantes Inventar/Zubehör ist nicht vorhanden.

Da es sich hier bei den beiden nebeneinanderliegenden Grundstücken um unbebaute Grundstücke handelt, die nur als Gesamtheit bebaubar sind, wird der Verkehrswert aus dem Bodenwert abgeleitet.

Sowohl die Bestimmungen der WertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Damit sollen die Einflüsse relativ kurzfristiger Marktschwankungen, die sich in der Regel in den angesetzten Wertparametern, die meist aus langfristigen Marktbeobachtungen resultieren, nicht immer ausreichend zum Ausdruck kommen, in einem abschließenden Korrekturfaktor berücksichtigt werden. Das Bewertungsobjekt birgt im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten geringe Investitionsrisiken.

Nach Würdigung vorgenannter Kriterien hält die Sachverständige eine weitere Anpassung nicht mehr für erforderlich. Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und unter ausdrücklichem Verweis auf die Abschnitte 2.1 und 2.5 dieses Gutachtens werden die Grundstücke Flst. 922 und 923, 93176 Beratzhausen, Bayerwaldstraße 7 als Gesamtgrundstück

zum **Wertermittlungsstichtag 12. Juli 2022** mit einem Verkehrswert von rd.:

185.000,00 €

(ein hundert und fünf und achtzig tausend Euro)

wertrelevantes Zubehör konnte nicht festgestellt werden

bewertet

7

Schlusswort

Das vorliegende Verkehrswertgutachten unterliegt dem Urheberschutz der Unterzeichnerin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung der Unterzeichnerin erforderlich und einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und die Unterzeichnerin gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Unterzeichnerin gestattet.

05. September 2022

Anlage 1/1 – Zusammenfassung

Kurzbericht:

- a) Verkehrs- und Geschäftslage: mittlere Lage
- b) Baulicher Zustand/anstehende Reparaturen: keine – da unbebaut
- c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen: keine bekannt
- d) Verdacht auf Hausschwamm: unbebaut

Anlagen:

- a) Fotos der Grundstücke: dem Gutachten beigelegt
- b) Lage- und Gebäudepläne: unbebaut
- c) Wohnungsgrundrisse/Gebäudeschnitte: unbebaut

Feststellungen:

- a) zuständiger Kaminkehrer: unbebaut
- b) Hausverwalter: unbebaut
- c) Mieter/Pächter: nein
- d) Sofern es sich um einen Gewerbebetrieb handelt – Angabe von Art und Inhaber:
kein Gewerbebetrieb
- e) Vorhandensein von Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen mit Angabe von
Art und Bezeichnung (sofern geschätzt): kein Gewerbebetrieb
- f) kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV erforderlich - unbebaut

Anlage 2/1 – Bilddokumentation



Ostansicht - Bayerwaldstraße



Westansicht - Bayerwaldstraße



Süd-Westansicht - Bayerwaldstraße



Nord-Ostansicht Bayerwaldstraße



Nord-Westansicht – Rubenbergweg



Nord-Westansicht - Rubenbergweg