

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB

93352 Rohr, Pfarrgasse 15, Flst. 108/11 und Flst. 108

Flst. 108/11 - Gebäude- und Freifläche mit 436 m²

und Flst. 108 – Landwirtschaftsfläche (Garten) mit 820 m²

Gebäude derzeit unbewohnt und nicht genutzt - Wohnfläche gem. Planunterlagen: rd. 171 m²

Eigentümer: X, XX, XXX

Wertermittlungstichtag: 01. August 2024



ermittelte Verkehrswerte (Marktwerte):

Flst. 108/11: 225.000,00 € - Zubehör: 0,00 €

Flst. 108: 76.000,00 € - Zubehör: 0,00 €

28. September 2024

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	11
3.1 Blattstelle	11
3.2 Bestandsverzeichnis	11
3.3 Abteilung I	11
3.4 Abteilung II	12
3.5 Abteilung III	12
4 Beschreibung	13
4.1 Grund und Boden	13
4.2 Bauplanungsrechtliche Situation	20
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	22
4.4 Gebäude	24
4.5 Bauliche Außenanlagen	27
4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen	28
4.7 Mietvertragliche Vereinbarungen/Nutzungssituation	28
4.8 Lasten und Beschränkungen	29
4.9 Hinweis	29
5 Wertermittlung	31
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
5.2 Bodenwertableitung	34
5.3 Sachwertverfahren	38
6 Verkehrswert	47
7 Schlusswort	49

Anlagen

Anlage 1/1	Zusammenfassung	50
Anlage 2/1 – 2/2	Planunterlagen verkleinert	51-52
Anlage 3/1 – 3/8	Bilddokumentation	53-60

1

Auftrag

Mit schriftlichem Auftrag vom 24.06.2024 hat das Amtsgericht Regensburg, die Verkehrswertermittlung für folgende Grundstücke in Auftrag gegeben:

93352 Rohr, Pfarrgasse 15, Flst. 108/11 und Flst. 108

Flst. 108/11 - Gebäude- und Freifläche mit 436 m² und

Flst. 108 – Landwirtschaftsfläche (Garten) mit 820 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 Wertermittlungstichtag 01. August 2024 ermittelt. Der Zweck des Gutachtens besteht in der Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG (Aufhebung der Gemeinschaft).

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

durch das Amtsgericht Regensburg bereitgestellte Unterlagen:

- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Kelheim, Grundbuch von Rohr, Blatt 734 mit letzter Änderung vom 28.02.2024 und Ausdruck vom 28.02.2024;

durch die Sachverständige beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Rohr, im Maßstab 1/1000, gefertigt am 12. Juli 2024 in unbeglaubigter Kopie; (Kartengrundlage/Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung);
- Planunterlagen, Wohnflächenberechnung erhalten von den Eigentümern;

durch die Sachverständige durchgeführte Recherchen:

- Nachforschungen beim Bauamt der Stadt Kelheim, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Bauamt der Stadt Kelheim, betreffend die Erschließungssituation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Kelheim betreffend zum Vergleich geeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung (Bodenrichtwert des Gutachterausschusses) – Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01. Januar 2022);
- Nachforschungen beim Wasserwirtschaftsamt Landshut – 27.08.2024 wegen Überschwemmung bzw. Grundwasser;

Ortsbesichtigung:

- durchgeführt am 01. August 2024; Die Eigentümer waren zum Ortstermin erschienen;

Hinweis:

- die beiden Grundstücke mit Gebäuden konnten besichtigt werden

2 Grundlagen des Auftrages

2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens sind die Grundstücke, Flst. 108/11, bebaut mit einem Wohnhaus und Garagengebäude. Das in Massivbauweise, im Jahr 1964 errichtete Wohnhaus besteht aus einem Keller-, einem Erd- sowie einem ausgebautem Dachgeschoss mit anschließendem Spitzboden. Den Dachabschluss bildet ein Satteldach. Weiterhin befindet sich auf diesem Grundstück ein im Jahr 1978/79 in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude.

Flst. 108 ist grundbuchrechtlich als Landwirtschaftsfläche bezeichnet. Tatsächlich ist das Grundstück jedoch in die Gartenfläche von Flst. 108/11 einbezogen und mit verschiedenen Nebengebäuden bebaut.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins ist das Wohnhaus zum großen Teil geräumt und seit ca. 2 Jahren nicht mehr bewohnt.

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

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

2.2 Verkehrswert – Marktwert - nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert – Marktwert - wird gemäß § 194 BauGB

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

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

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Auch dürfen Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die durch eine dem Käufer bekannte, wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden.

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

2.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

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

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

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

Im Rahmen dieses Gutachtens bleiben gemäß Weisung des Amtsgerichtes Regensburg die in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht. Es wird aber neben der Verkehrswertermittlung auch um eine kurze Darstellung gebeten, um welchen Wert sich aus Sicht des Sachverständigen der Verkehrswert des Grundbesitzes durch evtl. in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Rechte mindert.

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 2003;
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010;
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 01. März 2006 einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006;
- II. Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24.07.2007;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009) vom 30.04.2009 – gültig zum 01. 10.2009;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) – gültig zum 01.05.2014;

- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010;
- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 v. 03. November 2017, geändert am 14. Juli 2021
- Bewertungsgesetz (BewG) – zuletzt geändert am 29. Juni 2021;

2.5 Annahmen

2.5.1 Zustand des Grund und Bodens

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

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

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten oder behördlichen Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

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

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

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden könnte.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine kontaminierten Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

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

2.5.2

Zustand der baulichen Anlagen

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bezug nehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdschmelzzement etc.) untersucht;
- die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektroinstallation, Wasserversorgung u.a.) wurde nicht geprüft, ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt;

Es wird im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

2.5.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den bestehenden Baugenehmigungen wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.5.4 Angaben zu Brutto-Grundfläche/Wohn- und Nutzfläche

Die in diesem Gutachten gemachten Angaben zur Brutto-Grundfläche bzw. Wohn- oder Nutzfläche der auf dem Grundstück mit der Flst. 108/11 Gemarkung Rohr, vorhandenen Gebäude, wurde den überlassenen Unterlagen entnommen. Für die Nebengebäude auf Flst. 108 liegen keine Planunterlagen vor. Aufgrund der Geringfügigkeit dieser Nebengebäude, werden diese pauschal geschätzt.

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

2.5.5 Eintragsstand des Grundbuchs

Die in diesem Gutachten dargestellten Grundbucheintragungen beziehen sich auf den Eintragsstand vom 28.02.2024 mit Ausdruck vom 28.02.2024.

In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass zwischen dem 28.02.2024 und dem Wertermittlungstichtag 01. August 2024 keine den Verkehrswert beeinflussenden Änderungen des Eintragsstandes erfolgt sind.

3 Grundbuch**3.1 Band- und Blattstelle**

Grundbuchamt:	Amtsgericht Kelheim
Grundbuch von:	Rohr
Blatt:	734

3.2 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.:	6
bisherige lfd. Nr.:	5
Gemarkung:	Rohr
Flurstück:	108
Wirtschaftsart und Lage:	In Rohr, Landwirtschaftsfläche
Grundstücksgröße:	820 m ²
lfd. Nr.:	7
bisherige lfd. Nr.:	4
Gemarkung:	Rohr
Flurstück:	108/11
Wirtschaftsart und Lage:	Pfarrgasse 15, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße:	436 m ²

3.3 Abteilung I

Eigentümer:	3.1: X
	3.2: XX
	3.3: XXX

3.4 Abteilung II

lfd. Nr.: 2

lfd. Nr. des betr. Grundstücks: 6,7

Lasten und Beschränkungen: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, Vollstreckungsgericht -, AZ: 1 K 11/24); eingetragen am 08.02.2024

3.5 Abteilung III

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

4 Beschreibung

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

4.1 Grund und Boden

4.1.1 Regionale Lage

Rohr in Niederbayern (amtlich: Rohr i.NB) ist ein Markt in der Hallertau im niederbayerischen Landkreis Kelheim. Rohr in Niederbayern liegt in der Planungsregion Regensburg. Insgesamt gibt es 45 Gemeindeteile.

Es gibt folgende Einrichtungen: Benedictus-Bücherei, Kinderkrippe Rohrspatzen, Kindergärten Storchennest und St. Elisabeth, Grundschule, Johannes-Nepomuk-Gymnasium Rohr i.NB., Volkshochschule. Der Markt Rohr hat mit Stand vom 31.12.2023 3.359 Einwohner.

93352 Rohr, Pfarrgasse 15, Flst. 108/11 und Flst. 108

Flst. 108/11 - Gebäude- und Freifläche mit 436 m² und Flst. 108, Landwirtschaftsfläche (Garten) mit 820 m²

1 K 11/24

Abb. 1: regionale Lage

4.1.2 Örtliche Lage

Das Grundstück „Pfarrgasse 15, Flst. 108/11“ sowie das Grundstück Flst. 108 in Rohr in Niederbayern, befinden sich beinahe mittig im Markt. Gem. Flächennutzungsplan befindet sich das Bewertungsgrundstück im Dorfgebiet „MD“.

Abbildung 2: Örtliche Lage

4.1.3 Beschaffenheit des Grundstückes

4.1.3.1 Größe, Zuschnitt, Flächennutzung

Das Grundstück Flst. 108/11 hat lt. Grundbuchbeschrieb eine Größe von 436 m² und die Form eines Rechteckes.

Das Grundstück ist mittig entlang der östlichen Grundstücksgrenze (Grenzbebauung) mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Wohnhaus besteht aus einem Keller-, einem Erd- und einem ausgebautem Dachgeschoss mit anschließendem Spitzboden. Es handelt sich um ein Einfamilienwohnhaus mit einer Wohnfläche von rd. 170 m². Den Dachabschluss des massiven Gebäudes bildet ein Satteldach. Der Zugang und die Zufahrt zum Wohnhaus erfolgt an der Nordseite. An der süd-westlichen Grundstücksecke befindet sich ein Garagengebäude, das in einfacher, erdgeschossiger Massivbauweise mit Pultdachabschluss errichtet ist.

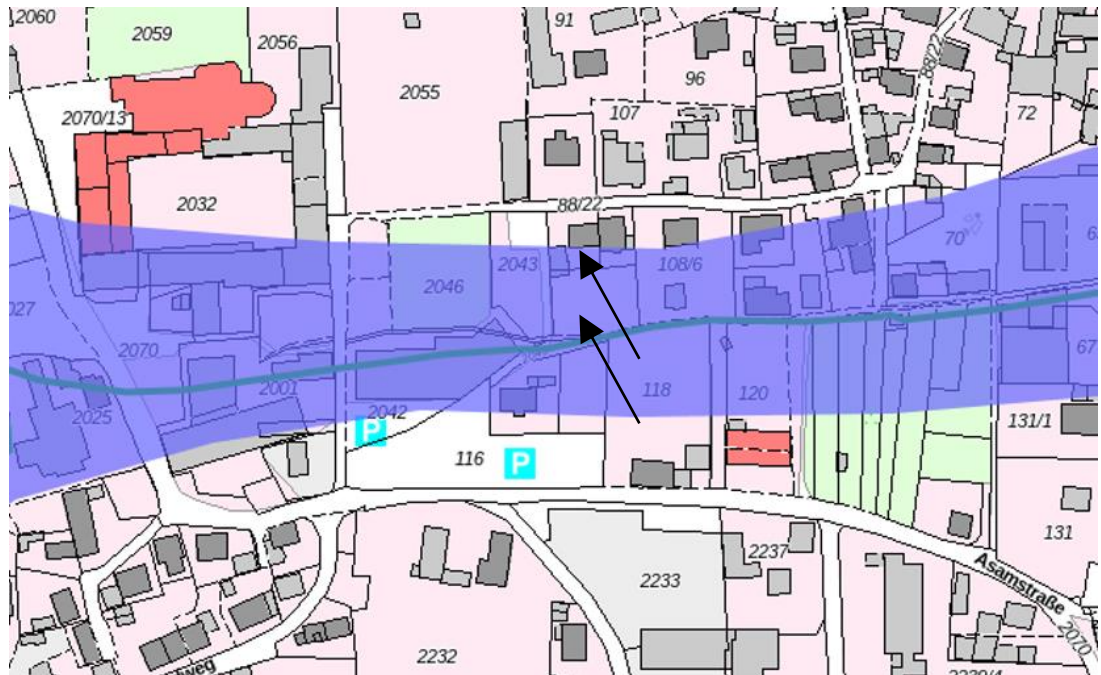
Das Grundstück weist nördlich eine Straßenfront von ca. 19 m Länge auf, westlich befindet sich ein unbebautes, als Parkplatz benutztes Grundstück. Östlich schließt unmittelbar ein mit einem Wohnhaus (Grenzbebauung) bebautes Grundstück an. Das Grundstück weist eine einfache Gartenanlage auf.

Richtung Süden folgt das weitere zu bewertende Grundstück Flst. 108 mit einer Grundstücksfläche von 820 m². Form des Grundstücks siehe Lageplan. Das Grundstück dient als Gartengrundstück und ist mit verschiedenen Nebengebäuden bebaut. Nördlich schließt dieses Grundstück an die beiden, mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke Flst. 108/11 und 108/13 an. Östlich schließt ein weiteres bebautes Wohngrundstück an und Richtung Süden grenzt ein Weg an. Südlich schließen wiederum Wohngrundstücke an, wobei der südliche Randbereich des Grundstücks Flst. 108 von einem Bach durchlaufen wird.

Herr Riemer vom Wasserwirtschaftsamt Landshut hat folgendes dazu erläutert:

„Die Flurnummern 108 und 108/11 befinden sich im Bereich eines Zulaufs zum Rohrbach. Beide Gewässerläufe sind Gewässer dritter Ordnung. Eine Berechnung des Überschwemmungsgebietes liegt uns nicht vor. Die Flurstücke liegen in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu berechneten Überschwemmungsgebietsflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.“

Folgend der Lageplanausschnitt des Wasserwirtschaftsamtes Landshut:





4.1.4 Oberflächen- und Untergrundstruktur

Die beiden Grundstücke sind weitgehend eben, es besteht lediglich ein ganz geringes Gefälle Richtung Süden.

Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand können nicht abschließend getroffen werden. Nach Aussagen von Teileigentümern kommt es jedoch immer wieder zu Überschwemmung des Kellerbereiches, vermutlich aufgrund des steigenden Grundwasserstandes (s. auch Nr. 4.1.3.1).

4.1.5 Erschließungsanlagen

4.1.5.1 Vorhandene Erschließungsanlagen

Flst. 108/11 – mit dem Wohnhaus und Garagengebäude bebautes Grundstück:

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

Die zu bewertende Fläche weist zum Wertermittlungstichtag folgende Erschließungsleistungen auf:

- Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Kanalisation;
- Anschluss des Grundstückes an die Fernwasserversorgung;
- Anschluss des Grundstückes an das örtliche Stromversorgungsnetz;
- Anschluss des Grundstückes an öffentliche Straßen;

4.1.5.2 Erschließungskosten

Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten erhoben und bezahlt sind.

4.1.5.1 Vorhandene Erschließungsanlagen

Flst. 108 – nur mit Nebengebäuden bebautes Grundstück:

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

Die zu bewertende Fläche weist zum Wertermittlungstichtag folgende Erschließungsleistungen auf:

- kein Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Kanalisation;
- kein Anschluss des Grundstückes an die Fernwasserversorgung;

- kein Anschluss des Grundstückes an das örtliche Stromversorgungsnetz;
- kein Anschluss des Grundstückes an öffentliche Straßen;

Das als Gartenland genutzte Grundstück ist derzeit nur über Flst. 108/11 und 108/13 erschlossen.

4.1.5.2 Erschließungskosten

Es wird davon ausgegangen, dass bisher keine Erschließungskosten angefallen sind, da es nur über Flst. 108/11 und 108/13 begehbar/nutzbar ist (Gartengrundstück).

4.2 Bauplanungsrechtliche Situation

4.2.1 Beurteilungsgrundlage

Für die zu bewertenden Grundstücke liegt keine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans vor. Gemäß Planunterlagen befindet sich das Grundstück im Dorfgebiet „MD“. An dieser Stelle sei angemerkt, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung lediglich die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung darstellt. Er entfaltet für den Bürger keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung. Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat somit nach § 34 BauGB zu erfolgen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

4.2.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes

Flst. 108/11: Für das mit dem Wohnhaus und Garagengebäude mit Anbau bebaute Grundstück Flst. 108/11 mit einer gesamten Grundstücksgröße von 436 m² leitet sich der Entwicklungszustand (§ 4 ImmoWertV) aus folg. Sachverhalten ab:

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

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

„Baureifes Land“.

Flst. 108: Für das mit den verschiedenen Nebengebäuden bebaute Grundstück Flst. 108 mit einer gesamten Grundstücksgröße von 820 m² leitet sich der Entwicklungszustand (§ 4 ImmoWertV) aus folg. Sachverhalten ab:

- das Grundstück ist teils mit Nebengebäuden bebaut und wird grundsätzlich über Flst. 108/11 und 108/13 erschlossen und genutzt. Das Grundstück befindet sich im Bereich des Dorfgebietes „MD“;
- die für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen sind nicht vorhanden;

Sofern die Zustimmung des Eigentümers von Flst. 2043 (westlich angrenzendes Parkplatzgrundstück) erfolgen könnte, bestünde die Möglichkeit die Zufahrt über ein Geh- und Fahrrecht zu schaffen. Dies kann jedoch nicht im Wege der Verkehrswertermittlung mit abgeklärt werden. Eine Zufahrt über die bebauten Grundstücke Flst. 108/11 und 108/13 ist aufgrund der vorhandenen Bebauung derzeit auch nicht denkbar oder zu verwirklichen.

Eine weitere Option wäre somit, das Garten-Grundstück Flst. 108 entsprechend zu teilen und den beiden Wohngrundstücken Flst. 108/11 und 108/13 zuzuordnen.

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

„nicht erschlossenes Wohnbauland - Baureifes Land“.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Grundstück, Flst. 108/11 ist mit einem Einfamilienwohnhaus sowie einem Garagengebäude mit Anbau (2 Garagenstellplätze und Gartengeräteanbau) bebaut. Das Wohnhaus ist seit nunmehr ca. 2 Jahren nicht mehr dauerhaft bewohnt oder genutzt.

Das Grundstück Flst. 108 ist mit verschiedenen Nebengebäuden bebaut und dient derzeit als erweiterte Gartenfläche für Flst. 108/11 und 108/13.

4.3.2 Mögliche Erweiterung der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist baurechtlich nach § 34 zu beurteilen. Hierzu wird ausgeführt:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9 a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob ist nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient,

2. städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1

Nr. 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbart sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgebühr bestehen.

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1 a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1 a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.

(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

4.4 Gebäude

4.4.1 Allgemeine Daten und Raumaufteilung

Flst. 108/11 – bebaut mit dem Wohnhaus und Garagengebäude:

Das als Einfamilienwohnhaus (Keller-, Erd- und Dachgeschoss) geplante massive Gebäude wurde im Jahr 1964, das ebenso in erdgeschossiger Massivbauweise errichtete Garagengebäude wurde im Jahr 1978 errichtet.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine Treppenanlage an der Nordseite des Gebäudes. Das Wohnhaus ist unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich Keller- und Abstellräume. An der Südseite des Wohnhauses führt eine Außentreppenanlage vom in den Garten.

Über den Hauseingang gelangt man zunächst in den Windfang mit Treppenanlage, die die einzelnen Ebenen (Keller bis Dachgeschoss) miteinander verbindet. Vom Windfang wird der Flur der Wohnung erschlossen. Von hier aus gelangt man in den Abstellraum, das Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Koch-Esszimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC.

Über die Treppenanlage gelangt man dann, in das Dachgeschoss, in dem sich lt. Besichtigung ein Flur, ein Schlafzimmer, ein kleines Zimmer, ein Wohnzimmer, eine Abseite sowie ein WC mit Waschtisch befindet. Der Spitzboden ist lediglich über eine Dachluke mit ausziehbarer Holzterasse erreichbar und wird als Speicher genutzt. Die Dachfläche ist nach Angaben isoliert, die Dachschrägen mit Holzbrettern verkleidet, der Fußboden mit Platten belegt.

Laut der vorliegenden Berechnung verfügt das Wohnhaus über eine Wohnfläche von 170,96 m² (rd. 171 m²).

Das Garagengebäude mit zwei Stellplätzen ist in Massivbauweise errichtet. Der Anbau dient als Gartengeräteanbau.

Flst. 108 – bebaut mit verschiedenen, einfachen Nebengebäuden:

Die in einfacher, teils massiver, teils in Holzbauweise errichteten Nebengebäude dienen überwiegend der Unterbringung von Gartenutensilien. Aufgrund der Bauweisen und Geringfügigkeit werden diese Gebäude lediglich pauschal in Ansatz gebracht.

4.4.2 Beschreibung der Gebäude – Flst. 108/11

Die Beschreibung des Wohnhauses zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die Ortsbesichtigung vom 01. August 2024 sowie auf die in Kopie erhaltenen Planunterlagen samt Baubeschreibung.

4.4.2.1 konstruktive Bauteile – Wohnhaus

Fundamente	Streifenfundamente
Bodenplatte	Stahlbetonbodenplatte
Umfassungswände	Keller- bis Dachgeschoss: Mauerwerk mit einer Stärke von 36,5 cm
Trennwände	Keller- bis Dachgeschoss: Mauerwerk 24 cm bzw. 11,5 cm stark
Decken	Stahlbeton-Massivdecken über dem Keller- und Erdgeschoss; Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss zum Spitzboden
Treppenanlage	Keller- zu Erdgeschoss: Stahlbeton-Treppenanlage mit keramischen Platten belegt; Erd- zu Dachgeschoss: Treppenanlage aus Holz mit Holzgeländer
Außentreppenanlage	Außentreppenanlage zum Wohnhaus: (5 Stufen mit Podest); gemauerte Brüstung – Treppenanlage überdacht Außentreppenanlage vom Kellergeschoss in den Gartenbereich (nur Umfassung begonnen); massive Treppenanlage mit Klinkerbelag
lichte Raumhöhen	Kellergeschoss: ca. 2,10 m Erdgeschoss: ca. 2,40 m Dachgeschoss: ca. 2,30 m – Kniestockhöhe 0,50 m
Dach	Satteldach mit Pfannendeckung, Dachneigung 48 Grad
Kaminkopf	Kupfer
Dachentwässerung	Kupfer
Fassade	Putzfassade

4.4.2.2	Balkon	nicht vorhanden
	Terrasse	Bodenbelag mit Klinker gefliest – zum großen Teil schadhaft
	Eingangsbereich/Zufahrt	Betonplatten
	Ausstattung – Wohnhaus	
	Sanitärausstattung	Erdgeschoss: Gäste-WC mit WC-Schüssel und Waschtisch, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch Dachgeschoss: Gäste-WC mit WC-Schüssel und Waschtisch Insgesamt einfache, nicht mehr zeitgemäße Sanitärausstattung
	Elektro- und Telekom-	
	munikationsinstallation	einfache Elektro- und Telekommunikationsinstallation, nicht mehr zeitgemäß
	Heizung	Ölzentralheizung (Baujahr 1993) – nach Angaben defekt und keine Ersatzteile lieferbar; 3 Stück PVC-Tankbehälter mit je 750 Litern Inhalt; auf dem Dach befinden sich zwei Solarplatten zur Brauchwassererwärmung; im Wohnzimmer befindet sich ein Kachelofen, hier wurde der Einsatz nach Angaben im Jahr 2017 erneuert
	Warmwassererwärmung	Warmwassererzeugung über die jedoch derzeit nicht funktionierende Ölzentralheizung und über die Solarplatten Wärmeübertragung mittels baujahrestypischen Heizkörpern
	Fußböden	Stahlbetondecken mit Wärme- und Trittschall und folgendem Estrichbelag über dem Keller- und Erdgeschoss bzw. Holzbalkendecke mit entsprechendem Aufbau über dem Dachgeschoss
	Deckenuntersichten	verputzt und mit Anstrich versehen bzw. mit Holz verkleidet; Dachschrägen mit Holz beplankt
	Bodenbeläge	keramische und textile Bodenbeläge – größtenteils abgewohnt und nicht mehr zeitgerecht
	Wandflächen	verputzt und mit Anstrich versehen

	Fensterelemente	teils Kunststofffenster, überwiegend jedoch alte Holzfensterelemente – nicht mehr zeitgemäß
	Haustüre	Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsatz
	Innentürelemente	einfache, glatte Innentürelemente
4.4.3	Garagengebäude mit Anbau	massives Garagengebäude mit zwei Stellplätzen in erdgeschossiger Bauweise mit Pultdach (Metalldach); Blechgaragentore; Bodenbelag mit keramischen Platten (zum Teil defekt) auf Estrich; Wände verputzt; Richtung Süden wurde unmittelbar ein Gartenhäuschen in einfacher Bauweise angebaut, der jedoch dann erst auf dem Flst. 108 endet
4.4.4	Außenanlagen	
	Zugang/Zufahrt	Flst. 108/11: der Zugang/die Zufahrt zum Wohnhaus und Garagengebäude wurde mit Betonplatten gestaltet Flst. 108: ohne eigenen Zugang/Zufahrt
	Einfriedung/Garten	Flst. 108/11: das Grundstück ist zum Teil mit einem Holzlattenzaun eingezäunt; der Übergang zum angrenzenden Grundstück Flst. 108 ist fließend Flst. 108: Metallzaun und Bewuchs

4.5 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung der Gebäude

Flst. 108/11: Die äußere architektonische Gestaltung des im Jahr 1964 errichteten Wohnhauses vermittelt den Eindruck eines sehr einfachen, zum großen Teil stark in die Jahre gekommenen Gebäudes. Vor einer nachhaltigen zukünftigen Nutzung sind umfangreiche Sanierungs-, Renovierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen. Dies betrifft zum einen die Gebäudehülle (Dachfläche und Außenmauerwerk samt Fenster- und Türelementen), auch hinsichtlich der energetischen Ertüchtigung. Weiterhin muss die Heizungsanlage samt Wärmeübertragungselementen und Zuleitungen erneuert werden.

Ausstattungsmerkmale wie Bodenbeläge, Innentürelemente, Wandbeläge, aber auch sanitäre Einrichtungen sowie Erneuerungen von wasserführenden und elektrischen Leitungen stehen an.

Baumängel und Bauschäden sind erkennbar. Aufgrund, vermutlich aufsteigenden Grundwassers bzw. sonstigem eindringendem Wasser (auch über die Außentreppe – Kellertreppe) in den Kellerbereich, ist immer wieder mit Feuchtigkeit zu rechnen.

Das Garagengebäude weist ebenso Sanierungs-, Renovierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsstau auf. Dies betrifft insbesondere den beschädigten Bodenbelag, aber auch die veralteten Blechgaragentore.

Die Kosten für Sanierungs-, Renovierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsstau, aber auch für Bauschäden und Baumängel werden entsprechend bei der Bewertung Berücksichtigung finden.

Flst. 108: einfache Ausführung der Nebengebäude, die zum Teil stark (auch durch Brand) in die Jahre gekommen sind.

4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Flst. 108/11: Bei den baulichen Außenanlagen werden nur die Gebäudeanschlüsse für Ver- und Entsorgungsanlagen berücksichtigt, deren Herstellung nicht durch die Erschließungskosten abgedeckt ist. Für das Wohnhaus bestehen Gebäudeanschlüsse an das öffentliche Wasserversorgungsnetz und an das öffentliche Kanalisationsnetz. Das hauseigene Abwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, die Wasserversorgung erfolgt über eine Fernwasserleitung.

Flst. 108: das als Gartengrundstück genutzte Grundstück verfügt über keine eigenen Ver- und Entsorgungsanlagen.

4.7 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das Wohnhaus ist seit ca. 2 Jahren nicht mehr bewohnt (aufgrund Ableben der bisherigen Eigentümerin), jedoch noch zum großen Teil möbliert.

Das Garagen- und die Nebengebäude samt Gartenanlage werden noch genutzt. Die Gartenanlage (teils Flst. 108/11 und überwiegend Flst. 108) wird weiterhin gepflegt und genutzt.

4.8 Lasten und Beschränkungen

siehe Nr. 3 des Gutachtens – Eintragungen in Abteilung II (außer dem Vermerk der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) sind im Grundbuch nicht vermerkt.

4.9 Hinweis

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Wertermittlung um **kein Bausubstanzgutachten** handelt.

Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen.

Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Ebenso ist bei Neuvermietung bzw. Verkauf eines Objektes dem Interessenten auf Verlangen ein Energieausweis vorzulegen.

Baumängel und Bauschäden haben nur für die Feststellung des Verkehrswerts Bedeutung, aber keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich (ein Ersteigerer) bei der Ersteigerung auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel oder Bauschäden und deren kostenmäßigen Bewertungen berufen kann. Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung. Baumängel und Bauschäden innerhalb dieser Schätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potenziellen Erwerber haben. Kleinere Schönheitsfehler haben i.d.R. keine wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert. Sie wirken sich zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel (oder Schäden) auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten. Es ist nicht korrekt, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- oder Bauschadenbeseitigung voll in Ansatz zu bringen, denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängel und Bauschäden ziehen.

In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten belaufen, die tatsächlich entstanden sind. Schadenbeseitigungskosten können demnach höchstens einen Anhalt für die Größenordnung des Abschlags bieten. Eine exakte Feststellung eines bestimmten Betrags als Verkehrswert kann nicht gefordert werden, da es sich bei einem Verkehrswertgutachten letztendlich um eine Schätzung handelt, die das Marktverhalten wiedergeben soll (OLG Schleswig, Urt. Vom 05.06.2007 (14 U 61/06)).

Der mit der Ermittlung des Verkehrswerts beauftragte Sachverständige hat nur die von ihm äußerlich wahrnehmbaren, wertbeeinflussenden Faktoren zu berücksichtigen und in seine Bewertung einfließen zu lassen. Ihn trifft weder die Pflicht, Baumängel selbst oder durch Zuziehung weiterer Sonderfachleute zu ermitteln, noch hat er ohne Anhaltspunkte für bestimmte Mängel auf ihr allgemein mögliches Vorliegen hinzuweisen. Nur wenn der Verkehrswertsachverständige im Verlauf seiner Tätigkeit auf Baumängel hindeutende Indizien stößt, muss er seinen Auftraggeber aufmerksam machen (OLG Naumburg 11-U 100/04, vom 03.08.2005).

5 Wertermittlung

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)

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Die Wahl der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren oder eines einzelnen Wertermittlungsverfahrens ist in § 8 Abs. 1 ImmoWertV geregelt. Sie stellt die entscheidende Weichenstellung für die Verkehrswertermittlung dar. Die ImmoWertV nennt hierzu das Vergleichs-, Ertrags- und das Sachwertverfahren. Die Verfahren selbst sind im Abschnitt 3 der ImmoWertV geregelt.

Dabei ist zu beachten, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 15 ImmoWertV) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden sollte, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Nach § 8 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

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

Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären, und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) nachvollziehbar darzustellen.

Flst. 108/11: im vorliegenden Fall handelt es sich hier um ein, mit einem Einfamilienwohnhaus und Garagengebäude bebautes Grundstück. Der Bodenwert ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln.

Die Ableitung des Verkehrswertes wird vergleichsweise aus dem Sachwert abgeleitet, da es sich hier um ein überwiegend zur Eigennutzung geeignetes Objekt handelt.

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 grundsätzlich derartige Überlegungen bezüglich des Liquidationsverfahrens nicht zu stellen.

Aufgrund des vorgefundenen Zustands, der Baumängel und Bauschäden, sind jedoch geschätzte Kosten für die Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung und Renovierung entsprechend in Abzug zu bringen.

Flst. 108: hier handelt es sich um das südlich an Flst. 108/11 anschließende Grundstück, das durch die Eigentümer/Nutzer von Flst. 108/11 und 108/13 als Gartengrundstück genutzt wird und mit verschiedenen Nebengebäuden bebaut ist. Für das Grundstück besteht keine eigene Zufahrt oder kein eigener Zugang über eine öffentliche Straße.

Der Verkehrswert dieses Grundstücks wird aus dem Bodenwert (unerschlossen) und den pauschalen Wertansätzen der auf dem Grundstück befindlichen Nebengebäuden abgeleitet.

5.2 Bodenwertableitung

5.2.1 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)

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

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine vergleichbaren Kauffälle vor.

Sofern keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

5.2.2 Darstellung der Vergleichsdaten

Direkte Vergleichskauffälle

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Kelheim erstellt die entsprechenden Bodenrichtwerte, die aus einer Vielzahl von Verkaufsfällen ermittelt werden.

Die Bodenrichtwertkarte, die zur Einbeziehung des Bodenwertes herangezogen wird, ist mit Stand v. 01.01.2022 datiert. Die Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2024 liegt noch nicht vor.

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

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Bereich von Rohr, für Wohnbauflächen erschließungsbeitragsfrei 200,00 €/m² ermittelt.

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.

Es ist darauf hinzuweisen, dass dem Bodenrichtwert keine expliziten Annahmen im Hinblick auf Lagemerkmale, Maß der baulichen Nutzung oder andere den Wert beeinflussenden Merkmale zugrunde liegen. Er ist somit als durchschnittlicher Bodenwert für das genannte Bodenrichtwertgebiet zu verstehen.

5.2.4

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

Flst. 108 und 108/11: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022. Der für die Bewertung maßgebende Stichtag ist der 01. August 2024.

Eine Erhöhung des Bodenwertes vom 01.01.2022 bis zum Wertermittlungstichtag 01. August 2024 ist für den Bereich Rohr in einem angemessenen aufgrund des geringen Zeitunterschiedes und der etwas verhaltenen Immobilienlage nur in geringem Maß erkennbar und wird mit einem Zuschlag von 5 % für sachgerecht erachtet.

Werteinfluss der individuellen Lage

Ausgehend von dem als Vergleichswert dienenden Bodenrichtwert besteht ein Werteinfluss aus der konkreten innerörtlichen Lage des zu bewertenden Grundstücks nur dann, wenn die innerörtlichen Lageeigenschaften des zu bewertenden Grundstücks signifikant von den entsprechenden durchschnittlichen, innerörtlichen Lageeigenschaften des Bodenrichtwertgebietes abweichen.

Derartige Sachverhalte liegen hier vor und lösen eine entsprechende Anpassung des vorgegebenen Bodenrichtwertes aus.

Zum einem befinden sich die Grundstücke Flst. 108/11, bebaut mit dem Wohnhaus und Garagengebäude sowie Flst. 108 bebaut mit verschiedenen Nebengebäuden im Bereich eines Zulaufs am Rohrbach (s. Seite 16/17, Nr. 4.1.3.1 des Gutachtens).

Zum anderen ist das Grundstück Flst. 108 (Nutzung als Gartengrundstück – Einstufung als Wohnbauland) nicht an eine öffentliche Straße angeschlossen und nicht an die Stromversorgung, Kanalisation und Fernwasserversorgung angeschlossen (unerschlossenes Hinterliegergrundstück). Um dieses Grundstück als Bauland nutzen zu können, müsste zunächst eine Zufahrt (möglicherweise Geh- und Fahrrecht) und die Erschließung geschaffen werden.

Weiterhin wäre, aufgrund wiederkehrender Überschwemmung/Grundwasser eine kostenintensivere Bauweise erforderlich.

Werteinfluss aufgrund der realisierten Nutzungsintensivität

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um eine für das Bodenrichtwertgebiet übliche Grundstücksfläche, weshalb diesbezüglich keine weitere Anpassung vorzunehmen ist.

5.2.5**Berechnung des Bodenwertes****Bodenwert - Flst. 108/11 in Rohr i.NB, Pfarrgasse 15**

Grundstücksfläche: 436 m ²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	436,00 m ²	200,00 EUR/m ²	87.200,00 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	436,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 5 %	436,00 m ²	10,00 EUR/m ²	4.360,00 €
Anp. an individuelle Lage - Bereich/Zulauf: -15 %	436,00 m ²	-30,00 EUR/m ²	-13.080,00 €
			78.480,00 €
Bodenwert gerundet:			78.000,00 €

93352 Rohr, Pfarrgasse 15, Flst. 108/11 und Flst. 108Flst. 108/11 - Gebäude- und Freifläche mit 436 m² und Flst. 108, Landwirtschaftsfläche (Garten) mit 820 m²**1 K 11/24****Bodenwert - Flst. 108 in Rohr i.NB**

Grundstücksfläche: 820 m ²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	820,00 m ²	200,00 EUR/m ²	164.000,00 €
Anpassung wegen fehlender Erschließung	820,00 m ²	-70,00 EUR/m ²	-57.400,00 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	820,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 5 %	820,00 m ²	10,00 EUR/m ²	8.200,00 €
Anp. an individuelle Lage - Bereich/Zulauf: -20 %	820,00 m ²	-40,00 EUR/m ²	-32.800,00 €
Anp. an individuelle Lage: Schaffung Zufahrt: -10 %	820,00 m ²	-20,00 EUR/m ²	-16.400,00 €
			65.600,00 €
Bodenwert gerundet:			66.000,00 €

5.3 Sachwertverfahren

5.3.1 Darstellung der Verfahrenssystematik

Der Sachwert des Anwesens setzt sich nach der Systematik der ImmoWertV aus drei Komponenten zusammen, die getrennt zu ermitteln sind und abschließend zusammengefasst werden.

Im Einzelnen sind folgende Werte zu ermitteln:

- Bodenwert
- Wert der baulichen Anlagen
- Wert der baulichen Außenanlagen einschließlich Gartenanlage

5.3.2 Schema Sachwertverfahren

5.3.3 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) – siehe 5.2

5.3.4 Sachwert der Gebäude (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

5.3.4.1 Darstellung der Bewertungssystematik

Der Sachwert eines Gebäudes ist auf der Basis der Herstellungskosten, der unter Einbeziehung der Baunebenkosten die Kosten darstellt, die nach dem Preisniveau des Wertermittlungstichtages für die Errichtung des jeweiligen Gebäudes aufzubringen wären, zu ermitteln.

Ausgehend von diesem Wert werden nach der Systematik des Sachwertverfahrens der ImmoWertV Alterswertminderungen (§ 23 ImmoWertV) in Abzug gebracht. Die alterswertgeminderten Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag sind mit Hilfe der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren, sofern vorhanden, an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Vom zuständigen Gutachterausschuss konnten keine Sachwertfaktoren in Erfahrung gebracht werden, da diese noch nicht vorliegen bzw. in der Vergangenheit auch noch nicht ermittelt wurden.

Bei dem so ermittelten marktangepassten Sachwert sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale soweit sie noch nicht berücksichtigt worden sind, zu berücksichtigen und in den Sachwert einzubeziehen.

5.3.4.2 Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Als Herstellungswert sind die Kosten anzusetzen, die unbeeinflusst von persönlichen oder sonstigen Einflüssen als Schnitt von Kostenanschlägen zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages für die Herstellung eines gleichartigen Gebäudes zu erwarten sind (Normalherstellungskosten, NHK 2000). Als Maßeinheit wird die Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277, Ausgabe Juni 1987 verwendet.

Die nicht im Ansatz der Bruttogrundfläche erfassten Bauteile, wie z.B. Dachüberstände oder Kellerlichtschächte, werden nachfolgend nicht explizit bewertet, sondern gelten durch die nachfolgenden Ansätze als mit erfasst.

Im Herstellungswert sind auch die Baunebenkosten (BNK) zu erfassen. Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen.

Erfahrungsgemäß kann bei vergleichbaren Objekten die Höhe der Baunebenkosten hinreichend genau durch eine angemessene Pauschale auf der Grundlage der Normalherstellungskosten abgeleitet werden.

Flst. 108/11: Das Wohnhaus und Garagengebäude wurde im Jahr 1978/79 jeweils in Massivbauweise errichtet, weshalb dieses Baujahr in die Bewertung mit einfließt.

Flst. 108: Die Nebengebäude, teils in massiver, teils in Holzbauweise wurden nach und nach in einfacher Bauweise errichtet.

Für diese Baualtersklasse nennen die Normalherstellungskosten 2000, bezogen auf das durchschnittliche Baukostenniveau im Bundesgebiet mit einfachem Ausstattungsstandard für die Gebäude entsprechende Kostenansätze. Der Hasenstall bleibt aufgrund seiner einfachen Bauweise unberücksichtigt.

Flst. 108/11:

Es werden folgende Ansätze für marktgerecht erachtet (inklusive Mehrwertsteuer):

	Typ	NHK	BNK
Wohnhaus	1.01	660,00 €/m ²	16 %
Garagengebäude	Kleingarage	230,00 €/m ²	12 %

Flst. 108:

Die verschiedenen Nebengebäude werden pauschal in Ansatz gebracht.

Die Baunebenkosten (BNK) sind im Wesentlichen abhängig von den Planungsanforderungen eines Gebäudes und den Gesamtbaukosten. Im gegenständlichen Fall werden daher (aus NHK 2000) 16 % bzw. 12 % Baunebenkosten für sachgerecht erachtet.

5.3.4.3 Korrekturfaktoren

5.3.4.3.1 Korrekturfaktoren für Länder und Ortsgrößen

Anpassung an die regionalen Faktoren

Die NHK weichen regional nach Bundesland und Gemeindegröße vom Bundesdurchschnitt ab.

- Korrekturfaktor für Bayern: 1,05 – 1,10

aufgrund der Lage in Niederbayern wird der mittlere bis untere Wert mit 1,07 in Ansatz gebracht

- Korrekturfaktor für Ortsgrößen:

für Orte bis 50.000 Einwohner: 0,95 – 0,98

da es sich um eine kleinere Ortschaft handelt, wird ein Spannenwert mit 0,96 in Ansatz gebracht.

5.3.4.4 Indexzahl gemäß statistischen Bundesamt Deutschland

Nach erfolgter Regionalanpassung ist eine weitere Anpassung an die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag mit Hilfe des Landesbaukostenindexes sachgerecht.

Gem. Ausdruck der Preisindizes für Gebäude (Insgesamt) liegt der Index für das II. Quartal 2024 insgesamt bei 159,6 bezogen auf 2015 = 100; der durchschnittliche Index (für 2000 = 100) beträgt somit: $159,6 \times 1,294 = 206,62$.

5.3.4.5 Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Es entspricht dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass bei Gebäuden, die nicht als Neubau betrachtet werden, ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes eine Wertminderung wegen Alters in Ansatz gebracht wird, mit der der nutzungs- und alterungsbedingte Verschleiß der konstruktiven Bauteile und der Gebäudeausstattung erfasst wird.

Zusätzlich sind in der Wertminderung wegen Alters auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Sachverhalte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber nicht in Erwägung gezogen wird.

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß WertV bzw. § 23 Abs. 1 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

Die Wertminderung wegen Alters hat für alle Grundstücksarten gleichmäßig zu erfolgen und führt somit zur linearen Abschreibung. Beim Ansatz der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer wird die Durchführung ordnungsgemäßer Instandhaltungsmaßnahmen unterstellt. Das tatsächliche Baualter des jeweiligen Gebäudes wird zwar auch für die Einschätzung der Restnutzungsdauer berücksichtigt, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und bei älteren Gebäuden der Umfang bereits vorgenommener Modernisierungsmaßnahmen.

Bei den zu bewertenden Gebäuden wurden keine durchgreifenden Renovierungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Gebäude sind entsprechend in die Jahre gekommen.

Die Nebengebäude, sich auf Flst. 108 befinden, werden pauschal in Ansatz gesetzt.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrissveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht. Der Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer schwankt bei massiven Gebäuden zwischen 60 und 80 Jahren.

Das jeweilige Alter der Gebäude wird in Abhängigkeit vom Baujahr und der geschätzten Gesamtnutzungsdauer in Ansatz gebracht und auf den Wertermittlungstichtag bezogen.

Ausgehend von der zuvor dargelegten Gesamtnutzungsdauer und unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands werden die jeweiligen Restnutzungsdauern sowie die daraus resultierende **Wertminderung wegen Alters** für die Gebäude in Ansatz gebracht.

Das Nebengebäude wird pauschal in Ansatz gebracht.

	GND	RND	Alterswertminderungsfaktor
Wohnhaus:	80 Jahre	35 Jahre	0,4375
Garagengebäude:	60 Jahre	15 Jahre	0,25

5.3.4.6 Bauliche Außenanlagen

Es ist bei baulichen Außenanlagen grundsätzlich zu beachten, dass die jeweiligen Sachwerte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da Kaufinteressenten eines bebauten Grundstücks in der Regel nur bereit sind, eine bestimmte prozentuale Erhöhung der Gebäudesachwerte durch die baulichen Außenanlagen (Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze) zu akzeptieren.

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kann der Sachwert der baulichen Außenanlagen daher, ausgehend von der Summe der Gebäudesachwerte, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet werden.

Die Gartenanlagen von Flst. 108/11 und 108 sind einfach gestaltet, aber gepflegt. Die Umzäunung greift um Flst. 108/11, Flst. 108, aber auch um Flst. 108/13. Flst. 108/13 ist ebenso in die Gartenfläche von Flst. 108 einbezogen. Es wird jeweils ein geschätzter Wert von rd. 5.000,00 € in Ansatz gebracht und für sachgerecht erachtet.

5.3.5 Vorläufiger Sachwert

5.3.5.1 Allgemeine Marktanpassung (WertV bzw. § 8 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Dies geschieht mit Marktanpassungsfaktoren (WertV bzw. § 14 ImmoWertV). Im gegenständlichen Fall wäre der Sachwertfaktor (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB) anzuwenden. Die Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss ergab, dass keine Sachwertfaktoren vorliegen.

5.3.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (WertV bzw. § 8 ImmoWertV)

Hier sind eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen, die nicht auf nutzungs- oder alterungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind (z.B. unsachgemäße Bauausführungen) und sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen beseitigen lassen. Da bei dem Objekt durchgreifend Renovierungs-, Modernisierungs- und Sanierungsstau vorhanden ist, teils Baumängel und Bauschäden vorhanden sind, die Heizungsanlage defekt ist, Bodenbeläge ausgetauscht werden müssen, Fliesenschäden vorhanden sind, wird dies entsprechend bei der Bewertung berücksichtigt.

Weiterhin ist eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichender Ertrag, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Diese weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach Ermittlung des marktangepassten Wertes zu würdigen.

5.3.6 Zubehör

Wertrelevantes Zubehör konnte bei beiden Grundstücken nicht festgestellt werden.

5.3.6

Sachwertberechnung

Flst. 108/11:

93352 Rohr, Pfarrgasse 15, Flst. 108/11			
Grundstücksfläche	436,00 m²	180,00 €/m²	78.480,00 €
BODENWERT gerundet:			78.000,00 €
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN			
Wohnhaus			
(BGF * Anzahl Geschosse) BGF: (11,365*8,615)*3	293,73 m²	550,00 €/m²	161.551,50 €
Garagegebäude			
(BGF * Anzahl Geschosse) BGF: (5,99*5,99+2,49*6,99)*1	53,29 m²	230,00 €/m²	12.256,70 €

Wohnhaus	1.01
Ausstattungsstandard	einfach - mittel
Baujahr:	1979
Normalherstellungswert rd.	161.551,50 €
Korrekturfaktor für Bayern	1,07
Korrekturfaktor für Ortsgröße	0,96
objektbezogener Normalherstellungswert	gerundet 165.946,00 €
objektbezogener Normalherstellungswert	165.946,00 €
Baunebenkosten (aus NHK, Gebäudetypenblatt)	16%
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	206,62
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag rd.	397.738,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80
zu erwartende Restnutzungsdauer	35
Alterswertminderungsfaktor (linear)	43,75%
alterswertgeminderter Gebäude-Sachwert Wohnhaus	174.010,00 €

Garagegebäude	Kleingarage
Ausstattungsstandard	einfach - mittel
Baujahr:	1979
Normalherstellungswert rd.	12.256,70 €
Korrekturfaktor für Bayern	1,07
Korrekturfaktor für Ortsgröße	0,96
objektbezogener Normalherstellungswert	gerundet 12.590,00 €
objektbezogener Normalherstellungswert	12.590,00 €
Baunebenkosten (aus NHK, Gebäudetypenblatt)	12%
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	206,62
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag rd.	29.135,00 €
Gesamtnutzungsdauer	60
zu erwartende Restnutzungsdauer	15
Alterswertminderungsfaktor (linear)	25,00%
alterswertgeminderter Gebäude-Sachwert Garagegebäude	7.284,00 €

Bodenwert	78.000,00 €
Gebäude-Sachwert Wohnhaus	174.010,00 €
Gebäude-Sachwert Garagegebäude	7.284,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	264.294,00 €
Marktanpassungsfaktor	1,00
angepasster Sachwert	264.294,00 €
Wertminderung wegen Reparatur- und Sanierungsstau sowie	
Baumängel/Bauschäden geschätzt: 15 %	-39.644,10 €
Zubehör	0,00 €
Sachwert nach Marktanpassung	224.649,90 €
Sachwert gerundet:	225.000,00 €

93352 Rohr, Pfarrgasse 15, Flst. 108/11 und Flst. 108

Flst. 108/11 - Gebäude- und Freifläche mit 436 m² und Flst. 108, Landwirtschaftsfläche (Garten) mit 820 m²

1 K 11/24

Flst. 108:

93352 Rohr, Flst. 108			
Grundstücksfläche	820,00 m ²	80,00 €/m ²	65.600,00 €
BODENWERT gerundet:			66.000,00 €
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN			
Nebengebäude pauschal			5.000,00 €
Bodenwert			66.000,00 €
Nebengebäude pauschal			5.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen			5.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks			76.000,00 €
Marktanpassungsfaktor			1,00
angepasster Sachwert			76.000,00 €
Zubehör			0,00 €
Sachwert nach Marktanpassung			76.000,00 €
Sachwert gerundet:			76.000,00 €

6

Verkehrswert

Das Sachwertverfahren führt für das Grundstück **Flst. 108/11** zum **Wertermittlungsstichtag 01. August 2024** zu einem geschätzten Sachwert von rd. **225.000,00 €**.

Da es sich hier um ein zur Eigennutzung geeignetes Objekt handelt, wird der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

Hieraus ergibt sich ein gewichteter geschätzter Verkehrswert von **225.000,00 €**.

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

Damit sollen die Einflüsse relativ kurzfristiger Marktschwankungen, die sich in der Regel in den angesetzten Wertparametern, die meist aus langfristigen Marktbeobachtungen resultieren, nicht immer ausreichend zum Ausdruck kommen, in einem abschließenden Korrekturfaktor berücksichtigt werden. Das gegenständliche Objekt birgt im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten, 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** wird das Grundstück Flst. 108/11 in 93352 Rohr, Pfarrgasse 15, zum **Wertermittlungsstichtag 01. August 2024** mit einem **Verkehrswert** von rd.:

225.000,00 €

(zwei hundert und fünf und zwanzig tausend Euro)

bewertet

Zubehör: 0,00 € (konnte nicht festgestellt werden)

(null Euro)

Das Sachwertverfahren führt für das Grundstück **Flst. 108** zum **Wertermittlungsstichtag 01. August 2024** zu einem geschätzten Sachwert von rd. **76.000,00 €**.

Da es sich hier um ein zur Eigennutzung geeignetes Objekt handelt, wird der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

Hieraus ergibt sich ein gewichteter geschätzter Verkehrswert von **76.000,00 €**.

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

Damit sollen die Einflüsse relativ kurzfristiger Marktschwankungen, die sich in der Regel in den angesetzten Wertparametern, die meist aus langfristigen Marktbeobachtungen resultieren, nicht immer ausreichend zum Ausdruck kommen, in einem abschließenden Korrekturfaktor berücksichtigt werden. Das gegenständliche Objekt birgt im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten, 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** wird das Grundstück Flst. 108 in 93352 Rohr, zum **Wertermittlungsstichtag 01. August 2024** mit einem **Verkehrswert** von rd.:

76.000,00 €

(sechs und siebenzig tausend Euro)

bewertet

Zubehör: 0,00 € (konnte nicht festgestellt werden)

(null Euro)

7

Schlusswort

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

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

28. September 2024

Das Gutachten besteht aus 60 Seiten einschließlich Anlagen

Anlage 1/1 – Zusammenfassung

Kurzbericht:

- a) Verkehrs- und Geschäftslage: mittlere Wohnlage
- b) baulicher Zustand/anstehende Reparaturen: Renovierungs- und Sanierungsstau, nicht fertige Baugewerke sowie Baumängel und Bauschäden sind vorhanden
- c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen: keine bekannt
- d) Verdacht auf Hausschwamm: nicht bekannt – jedoch teils Schimmelbefall, vermutlich aufgrund Feuchtigkeit

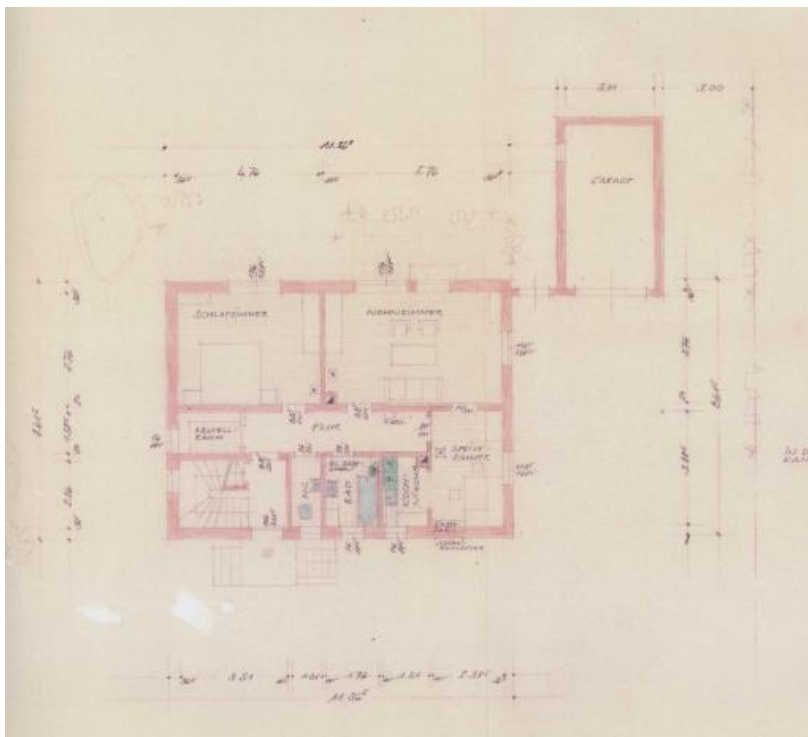
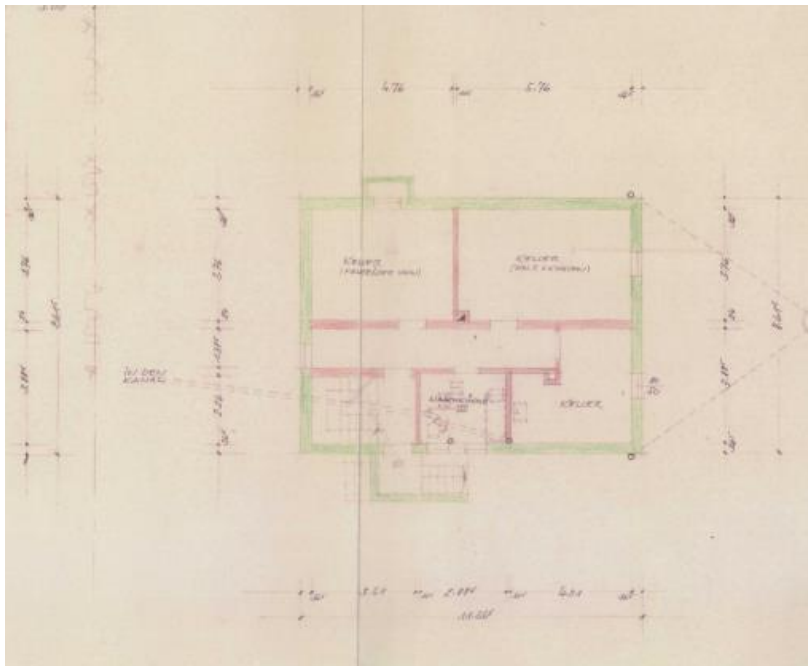
Anlagen:

- a) Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten: dem Gutachten beigelegt
- b) Lage- und Gebäudepläne: dem Gutachten beigelegt
- c) Wohnungsgrundrisse/Gebäudeschnitte: dem Gutachten beigelegt

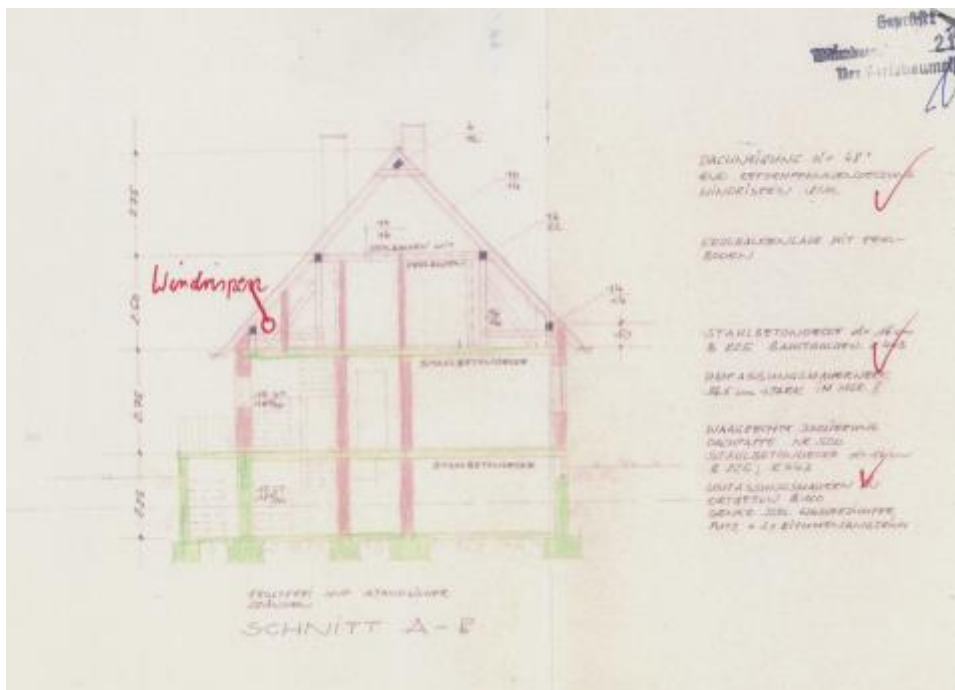
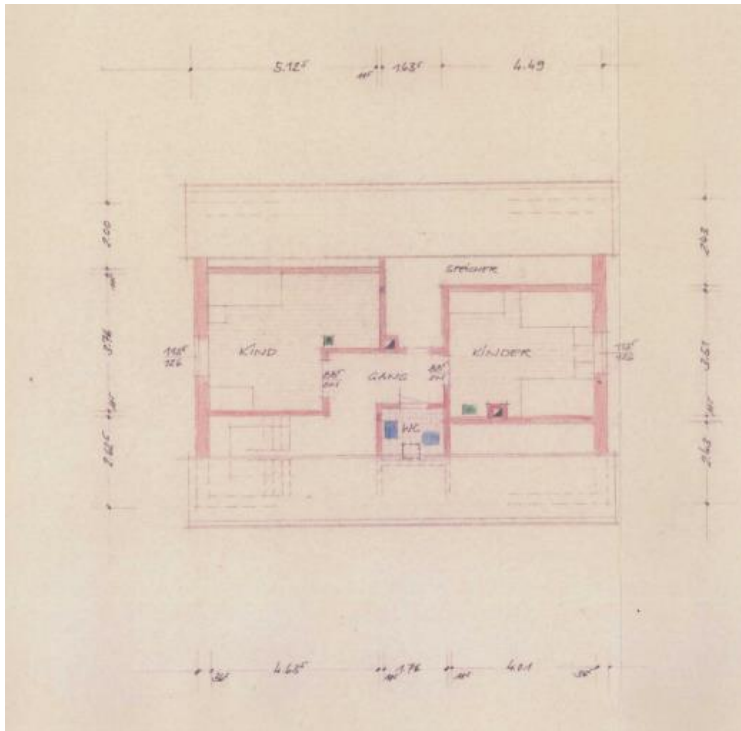
Feststellungen:

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten: nicht bekannt
- b) zuständiger Kaminkehrer: Anton Mehringer, 93339 Riedenburg, Jachenhausen, Kirchsteig 2
- c) Name und Anschrift des Verwalters: nicht vorhanden
- d) Mieter/Pächter: derzeit unbewohnt/ungenutzt
- e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG - nein
- f) Gewerbebetrieb – nein
- g) Vorhandensein von Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen mit Angabe von Art und Bezeichnung - nein
- h) Energieausweis liegt nicht vor

Anlage 2/1 – Grundriss Keller- und Erdgeschoss



Anlage 2/2 – Grundriss Dachgeschoss und Gebäudeschnitt



Anlage 3/1 – Bilddokumentation – Flst. 108/11



Nordansicht



Nord-Westansicht



Westansicht



Süd-Westansicht



Süd-Westansicht



Südansicht

Anlage 3/2 – Bilddokumentation



Süd-Ostansicht



Nordansicht Garagengebäude



Garten – Blick Richtung Flst. 108



Hauseingang



Windfang



Kellertreppe

Anlage 3/3 – Bilddokumentation



Kellerflur



Abstellraum



Kellerraum – Ausgang zu Garten



Außentreppe zu Garten



Heizraum



Kellerraum

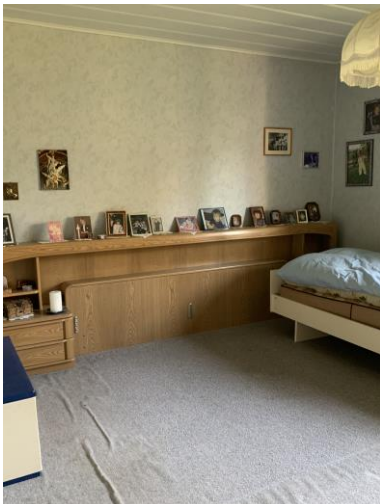
Anlage 3/4 – Bilddokumentation



Flur im Erdgeschoss



Speise



Zimmer



Wohnen



Kaminofen-Wohnen



Anlage 3/5 – Bilddokumentation



Terrasse



Terrasse



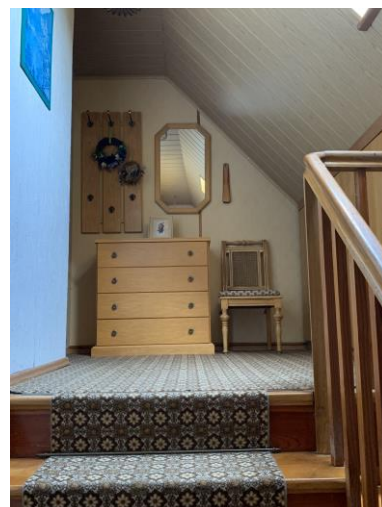
Küche



Badezimmer



Aufgang z. DG



Anlage 3/6 – Bilddokumentation



Flur



Zimmer



Zimmer - DFF



Zimmer



Zimmer

Anlage 3/7 – Bilddokumentation



WC



Spitzboden



Spitzboden

Anlage 3/8 – Bilddokumentation – Flst. 108



Lage am Bach



Grundstück



Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude