Diana Müller
Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Immobiliengutachterin CIS HypZert F

Ausfertigung Nr. 6 von 6 (digitale Ausfertigung)

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB i.V. mit § 74a Abs. 5 ZVG

Gutachten-Nr. 023/2024

18.11.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Regensburg
-Vollstreckungsgericht-
93066 Regensburg
AZ: 1 K 19/24

Eigentümer:

[redacted]

Bewertungsgrundstück (Objekt):

Einfamilienhaus
mit 2 Fertiggaragen

93346 Ihrlerstein
Pürkenfels 1

Flurstück 532/17 der Gemarkung Neukelheim

Auftragszweck:

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag:	Qualitätsstichtag:	Ortsbesichtigung:
13.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)	**13.11.2024** (Wertermittlungsstichtag)	**13.11.2024**

Verkehrswert (Marktwert)
gem. § 194 BauGB

EUR 457.000,-
entspricht rd. EUR 3.870/ m² Wfl.

Kurzbeschreibung:
Einfamilienhaus mit zwei Fertiggaragen aus dem Baujahr 2012 auf einem gut geschnittenen Grundstück mit 726 m² Grundstücksfläche in einem Wohngebiet in mittlerer Wohnlage in der Gemeinde Ihrlerstein, ca. 3,5 Fahrkilometer nordwestlich des Altstadtzentrums von Kelheim. Das vom Eigentümer eigengenutzte Wohnhaus mit einem Erd- und einem ausgebautem Dachgeschoss verfügt über 5 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum sowie nach der Baubeschreibung über eine mittlere Ausstattung. Ein Keller ist nicht vorhanden. Die Wohnfläche beträgt ca. 118 m². Die Außenanlagen sind einfach gestaltet und überwiegend gepflegt. **Die Immobilie konnte nur von außen -soweit vom öffentlichen Straßenraum einsehbar- besichtigt werden.**

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse 3

2. Allgemeine Angaben 4
2.1 Angaben zur Auftragserteilung 4
2.2 Grundlagen 5
2.3 Vorbemerkungen 6

3. Lage des Grundstücks 7
3.1 Makrolage 7
3.2 Mikrolage 8

4. Grundstück 9
4.1 Grundbuchdaten 9
4.2 Lasten im Grundbuch 10
4.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs 10
4.4 Grundstücksbeschreibung 11

5. Gebäude 13
5.1 Baubeschreibung der baulichen Anlagen 14

6. Grundstücksmarkt und Marktgängigkeit 18
6.1 Immobilienmarkt 18
6.2 Marktgängigkeit Bewertungsobjekt 18

7. Verkehrswertermittlung 19
7.1 Wertermittlungsverfahren 19
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 20
7.3 Erläuterung zur Bodenwertermittlung 20
7.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung 21
7.5 Berechnung Bodenwert 24
7.6 Berechnung Sachwert 24

8. Ergebnisplausibilisierung 25

9. Verkehrswert 26

10. Anlagen 27
10.1 Flächenberechnung 27
10.2 Fotodokumentation 28
10.3 Orts- und Regionalkarten 30
10.4 Digitaler Flurkartenauszug (ALKIS) 33
10.5 Luftbildaufnahmen 34
10.6 Grundrisse, Ansichten, Schnitt 36

11. Erläuterungen 41

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsgegenstand	Einfamilienhaus mit 2 Fertiggaragen
Grundstücksgröße	726 m² Gebäude- und Freifläche (Flst. 532/17)
Baurechtliche Nutzbarkeit	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Planungsgrundlagen	rechtskräftiger Bebauungsplan
Erschließung	vollständig erschlossen
Bodenrichtwert	EUR 260/m² per 01.01.2024
angepasster Bodenrichtwert	EUR 260/m² per 13.11.2024
Bodenwert	EUR 188.760
Altlasten im Boden	kein Altlastenverdacht
Baujahr	2012
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	68 Jahre Wohngebäude 48 Jahre Fertiggaragen
Bruttogrundfläche BGF in m²	ca. 167,6 m² zzgl. ca. 39 m² Fertiggaragen
Wohnfläche in m²	ca. 118,3 m²
Wertermittlungsverfahren	Sachwertverfahren
Sachwert lastenfrei/ ohne BOG	EUR 468.441
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	keine
Lasten in Abt. II	nicht bewertungsrelevant
Wertabschläge	2,50 % wegen nicht möglicher Innenbesichtigung und nur eingeschränkter Außenbesichtigung
Verkehrswert	**rd. EUR 457.000**
Verkehrswert/m² Wohnfläche	**rd. EUR 3.870/m²**

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

2. Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zur Auftragserteilung

Objektadresse	Pürkenfels 1 93346 Ihrlerstein
Kreis/Bezirk	Landkreis Kelheim, Regierungsbezirk Niederbayern
Eigentümer	[redacted]
Auftraggeber	Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)- 93066 Regensburg
Auftrag	Die Gutachterin wurde vom Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) gemäß Schätzungsanordnung vom 07.08.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des o.g. Versteigerungsobjektes zu erstellen.
Grund/Zweck	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB i.V. mit § 74a Abs. 5 ZVG zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens **Aktenzeichen des Amtsgerichts: 1 K 19/24** betreibende Gläubigerin: [redacted] vertreten durch Verfahrensbevollmächtigte [redacted] Schuldner: [redacted] Pürkenfels 1, 93346 Ihrlerstein
Gutachterin	Diana Müller
Empfänger des Gutachtens	der Auftraggeber
Besichtigt am	13.11.2024
Wertermittlungsstichtag	13.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	13.11.2024
Übergabetermin Gutachten	19.11.2024 per Post und Email an den Auftraggeber
Ausfertigungen	Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon 4 ungebundene Ausfertigungen in Papierform und 1 Ausfertigung in digitaler Form (pdf) für den Auftraggeber sowie 1 Ausfertigung für die Akten der Gutachterin.
Seitenanzahl	Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 43 Seiten inkl. Anlagen.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

2.2 Grundlagen

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 13.11.2024. Der Zugang zum Wertermittlungsobjekt wurde der Sachverständigen nicht ermöglicht. Zum festgelegten Besichtigungstermin wurde niemand angetroffen.

Insofern konnten das Grundstück und die baulichen Anlagen nur von außen und nur soweit vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar besichtigt werden.

Einige der anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigten Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten beigefügt.

Unterlagen

Dem Gutachten lagen folgende Unterlagen zu Grunde:

- Auszug aus dem Grundbuch von Neukelheim, Blatt 1912 vom 17.06.2024
- digitale Flurkarte (ALKIS)
- Luftbildaufnahme aus dem Bayernatlas
- Altlastenauskunft vom 11.09.2024
- Auskünfte der Erschließungsträger über den erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks
- Auskünfte und Unterlagen des zuständigen Kaminkehrers über die Feuerstätte vom 24.01.2024
- Grundrisse, Ansichten, Schnitt (Eingabeplan) von 08.04.2011
- Bauantrag mit Baubeschreibung für Einfamilienwohnhaus und einer Fertigteilgarage vom 08.04.2011
- Mitteilung der Gemeinde Ihrlerstein über das Genehmigungsfreistellungsverfahren vom 04.05.2011
- Berechnung der Abstandsflächen und Grundflächen vom 08.04.2011
- Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV vom 08.04.2011
- Bodenrichtwert per 01.01.2024 vom Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim vom 15.11.2024
- Grundstücksmarktbericht 2020 und 2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Regensburg
- Einsichtnahme in die Fachdaten der Landesämter für Umwelt und Denkmalpflege
- Einsicht in die Bebauungspläne der Gemeinde Ihrlerstein
- Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Ihrlerstein über das Baurecht vom 13.09.2024

Darüber hinaus wurden von der Gutachterin weitere Informationen gemäß jeweiliger gesonderter Angabe in diesem Gutachten eingeholt.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

2.3 Vorbemerkungen

Grundsätze

Das nachfolgende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Aus diesem Grunde wurden die versteigerungsrechtlichen Besonderheiten beachtet und der Wert des Grundstücks ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II ermittelt. Es wurde in Anlehnung an die Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt.

Gemäß § 55 ZVG erstreckt sich die Versteigerung des Grundstücks grundsätzlich auch auf das Zubehör. Gegenstand der Bewertung ist demnach auch das Zubehör. Der Wert der beweglichen Gegenstände (Zubehör) ist dabei unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen (§ 74 a Abs. 5 Satz 2 ZVG).

Grundlage der Wertermittlung sind der vereinbarte Auftrag, die vorliegenden Unterlagen, Informationen und Angaben des Auftraggebers bzw. des Eigentümers und der Behörden sowie die örtlichen Eindrücke bei der Besichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Eine besondere Überprüfung der Baugrundverhältnisse und der Bauteile auf Bauschäden und Baumängel mit Untersuchung auf ihre möglichen Ursachen sowie eine konkrete Untersuchung von Holzbauteilen auf Hausschwamm, Schädlingsbefall und Fäulnis wurde auftragskonform nicht durchgeführt. Insbesondere wurden keine Bauteile geöffnet und es kann nicht gewährleistet werden, dass an verdeckt liegenden Bauteilen Schädigungen vorhanden sind, die hier nicht genannt werden.

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

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

Gutachtenverwendung

Die Nutzung des Wertgutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zu Grunde liegt. Eine Nutzung zu anderen Zwecken ist nicht zulässig. Jegliche Vervielfältigungen (auch auszugsweise) bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Auftragnehmers.

Die im Gutachten verwendeten Karten und Daten sind durch die Herausgeber zu dem vorstehenden Zweck lizenziert und ebenfalls urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Hiervon unberührt ist das Recht auf Vervielfältigung und öffentlicher Zugänglichmachung auch im Internet für das Gericht.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

3. Lage des Grundstücks

3.1 Makrolage

Großraumlage

Gemeine Ihrlerstein, Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern, Bundesland Bayern

Ortsfunktion

Die Gemeinde Ihrlerstein liegt auf einer Anhöhe (482 m über NHN) nördlich oberhalb der Kreisstadt Kelheim und grenzt direkt an das Stadtgebiet an. Das Ortszentrum ist ca. 2,5 km Luftlinie vom Altstadtzentrum Kelheims entfernt. Ihrlerstein ist Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft für insgesamt 6 Ortsteile.

Kelheim als an der Donau gelegene Kreisstadt und Mittelzentrum des gleichnamigen Landkreises befindet sich im Regierungsbezirk Niederbayern in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Oberzentren Regensburg, Landshut und Ingolstadt. Die nächstgelegenen Großstädte sind Regensburg (ca. 25 km) und Ingolstadt (ca. 50 km). Nürnberg und München sind ca. 110 km entfernt.

Bevölkerung

Rund 126.500 Einwohner im Landkreis (Stand 12/2023) mit bisher leicht steigender Tendenz. Die Gemeinde Ihrlerstein mit ihren 6 Ortsteilen verzeichnete 4.299 Einwohner (Stand 06/2022) mit kontinuierlichem Anstieg in den letzten Jahren. Nach dem Demographiespiegel für Bayern wird in der Gemeinde bis zum Jahr 2033 ein Bevölkerungszuwachs von knapp 2 % prognostiziert.

Wirtschaftsstandort

In Ihrlerstein haben sich überwiegend kleinere und mittlere Gewerbetreibende angesiedelt. Die Stadt Kelheim profitiert sehr stark vom Wirtschaftsstandort Regensburg und ist ein wichtiger Unternehmens- und Arbeitsstandort in der Region. Bedeutende ansässige Unternehmen sind z.B. Kelheim Fibres GmbH, Excelitas PCO GmbH, Sparkasse Kelheim sowie die Goldberg-Klinik.

Mit einer Arbeitslosenquote von 3,0 % (Stand 06/2024, Bayern 3,5 %) und einer Kaufkraftquote von 101,5 % herrschen insgesamt gute wirtschaftliche Verhältnisse im Landkreis vor.

Der Landkreis Kelheim rangiert auf Platz 135 (= leichte Chancen) von 400 deutschen kreisfreien Städten und Landkreisen in Bezug auf die Entwicklungsperspektiven (PROGNOS-Zukunftsatlas 2022).

Nahversorgung/ Öffentliche Einrichtungen/ Bildungseinrichtungen/ Freizeit

In der Gemeinde Ihrlerstein gibt es nur wenige Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und Einrichtungen der medizinischen Versorgung. Vorhanden sind eine Metzgerei, Bäckerei, eine Apotheke, Friseurgeschäfte, Bankfilialen, Café und Restaurant sowie weitere kleinere Dienstleister. Im direkt angrenzenden Stadtgebiet von Kelheim finden sich aber zahlreiche Dienstleistungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs, Supermärkten und Discountern, Fachmärkten, einem Einkaufszentrum sowie einem Geschäftszentrum in der Altstadt.

Ihrlerstein verfügt über Kindertagesstätten, eine Grund- und Mittelschule und eine Allgemein- und Zahnarztpraxis. Weiterführende Schulen und Einrichtungen der medizinischen Versorgung sowie eine Klinik befinden sich in Kelheim.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Guter Freizeitwert durch kulturelle Angebote (z.B. Museum, Befreiungshalle), Schwimmbäder, Sportstätten und Ausflugsmöglichkeiten in das Umland.

Verkehrsanbindung

Das örtliche Straßennetz ist gut ausgebaut. An den überregionalen Straßenverkehr ist Ihrlerstein durch die ca. 6,5 km entfernte Bundesstraße B 16 (Regensburg – Ingolstadt) und die Autobahn A 93 (Ausfahrt Hausen, ca. 16 km entfernt) bzw. Autobahn A3 (Ausfahrt Sinzing, ca. 20 km entfernt) angebunden.

In der Gemeinde Saal a.d. Donau besteht ein Regionalbahnanschluss mit Zugverbindungen nach Ingolstadt und Regensburg. Eine regionale Buslinie verkehrt von Ihrlerstein nach Hemau, Kelheim, zum Regionalbahnhof in Saal a.d. Donau und anderen umliegenden Gemeinden, jedoch nicht in häufiger Taktung.

In Saal a. d. Donau gibt es zudem einen Binnenhafen. Der nächste internationale Flughafen befindet sich in München und ist ca. 100 km entfernt.

Beurteilung Makrolage

Die überregionale Lag der eher dörflich geprägten Gemeinde Ihrlerstein im Verdichtungsraum Regensburg und in direkter Nähe zur Stadt Kelheim kann aufgrund der etwas ungünstigen Verkehrsanbindung als insgesamt durchschnittlich eingeschätzt werden.

3.2 Mikrolage

Ortslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,4 km Luftlinie bzw. ca. 2,5 Fahrkilometer südlich vom Ortszentrum der Gemeinde Ihrlerstein und ca. 1,2 km Luftlinie bzw. ca. 3,5 Fahrkilometer nordwestlich des Altstadtzentrums von Kelheim entfernt in einem Mitte der 90-iger Jahre neu erschlossenen Wohngebiet oberhalb des Gronsdorfer Hangs und des Ludwig-Donau-Main-Kanals.

Das Wohngebiet mit dem zu bewertenden Grundstück erschließt man von Osten oder Westen von der Riedenburger Straße (St2230) herkommend über den Ihrlerring und kleinere Nebenstraßen, wobei diese teilweise vergleichsweise schmal ausgebaut sind. Bei der Straße „Pürkenfels“ handelt es sich um eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße für das Wohngebiet.

Umgebungsbebauung

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist nach Westen und Norden hin überwiegend geprägt von einer Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, die nach Erschließung des Wohngebietes errichtet wurden. Südlich und östlich sind ältere Ein- und Zweifamilienhäusern und eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche vorhanden.

Infrastruktur

Fußläufig zum Bewertungsgrundstück sind keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Das Kelheimer Einkaufscenter mit Lebensmittel- und Fachmärkten, Dienstleistern, Ärzten und Apotheke ist ca. 2,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Altstadt mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern und gastronomischen Einrichtungen erreicht man nach ca. 3,5 km. Kindergarten, Grund- und Mittelschule sind ca. 2,5 km entfernt.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 800 m Entfernung. Die Bundesstraße B16 (Regensburg-Ingolstadt) ist ca. 8,5 km und der nächste Anschluss an die Autobahn (A93 Hof-Regensburg-München) ca. 16 km entfernt. Den Regionalbahnhof in Saal a.d. Donau erreicht man in ca. 8 km, den Fernbahnhof in Regensburg in ca. 30 km.

Beeinträchtigungen Bei der Ortsbesichtigung waren keine störenden Lärmimmissionen oder andere Beeinträchtigungen wahrnehmbar.

Parkmöglichkeiten Im öffentlichen Straßenraum sind Parkmöglichkeiten vorhanden.

Beurteilung Mikrolage **Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen, Schulen und Kindergärten befinden sind nicht in fußläufiger Entfernung und die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr (Bus) ist ungünstig. Aufgrund der Nähe zum Stadtgebiet von Kelheim kann die Wohnlage insgesamt als mittel beurteilt werden.**

4. Grundstück

4.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht Kelheim

Grundbuch von Neukelheim

Gemarkung Neukelheim

Blatt 1912 (Band 54)

Auszugsdatum 17.06.2024

Eigentümer [redacted]

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. BV	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück	Fläche [m²]
2	Pürkenfels 1 Gebäude- und Freifläche		532/17	726
			Gesamt:	**726**

Herrschvermerke: keine

Hinweis Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass vom Zeitpunkt des Grundbuchabrufs am 17.06.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten Eintragungen im Grundbuch erfolgt sind.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

4.2 Lasten im Grundbuch

Grundsatz

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich außer Betracht. Es wird vom Vollstreckungsgericht jedoch um eine kurze Darstellung gebeten, um welchen Wert sich der Verkehrswert des Grundbesitzes durch eventuell in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Rechte mindert.

Eintragungen in Abt. II

lfd. Nr. 2
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht-, AZ: 1 K 19/24); eingetragen am 17.06.2024;

Erläuterungen:
Das Recht ist verfahrensbedingt eingetragen worden und nicht bewertungsrelevant.

Eintragungen in Abt. III

Die Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant.

4.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs

Altlasten

Es liegt eine mündliche Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Kelheim vom 11.09.2024 vor. Hiernach ist das zu bewertende Grundstück nicht im Altlastenverdachtskataster eingetragen. Die Auskunft erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um genaue Erkenntnisse über eventuell vorhandene Altlasten zu erlangen wird empfohlen, ggf. Untersuchungen bzw. Messungen vorzunehmen.

Aufgrund der bisherigen Objektnutzung (Wohnen) und im Rahmen der Ortsbesichtigung hat sich kein Verdacht auf schädliche Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben. Es wird in dieser Wertermittlung daher von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Baulasten

Bayern führt kein Baulastenverzeichnis. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände wird hier grundsätzlich im Grundbuch vorgenommen. Darüber hinaus können jedoch auch abgegebene Zustimmungserklärungen gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde (z. B. Abstandsflächenübernahmeerklärung) zur Bauakte genommen werden, die nicht dinglich im Grundbuch gesichert sind. Derartige Erklärungen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks sind nicht bekannt.

Denkmalschutz

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Einsicht in die Fachdaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht innerhalb des Verdachtsbereichs eines Bodendenkmals.

Das Gebäude ist nicht als Baudenkmal in der Denkmalliste erfasst.

Weitere nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten

Die Ortsbesichtigung und die Unterlagen lassen keine sonstigen Rechte Dritter oder sonstige Verhältnisse erkennen, welche die bestehende Nutzung beeinträchtigen.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

4.4 Grundstücksbeschreibung

Zuschnitt/ Form

Die Form und Gestalt des Grundstücks ist dem anliegenden Flurkartenauszug zu entnehmen. Es ist annähernd quadratisch geschnitten mit ungeraden Grenzverläufen an der Ost- und Westseite. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 27 m und die mittlere Breite ca. 27 m.

Topografie

Vorhanden ist leicht geneigtes Gelände mit Gefälle von Ost nach West.

Erschließung

Anschluss an die öffentlich gewidmete und endausgebaute Straße „Pürkenfels“ ohne seitliche Gehwege.

Eine Erschließung an die örtliche Wasser-, Erdgas- und Stromversorgung sowie den öffentlichen Kanal ist vorhanden.

Entsprechend eingeholter Auskünfte sind Erschließungskosten gem. BauGB und Herstellungsbeiträge nach KAG abgerechnet und bezahlt. Es wird daher von einem erschließungsbeitrags- und abgabenfreien Zustand ausgegangen.

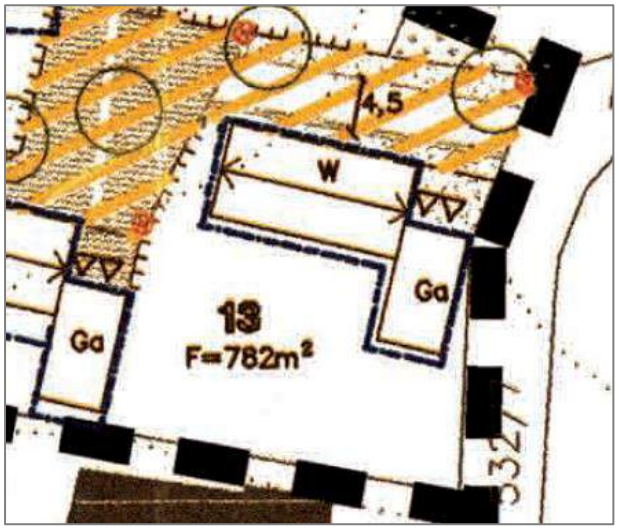
Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 02.10.1996 rechtskräftigen Bebauungsplans „Felsensteig“ der Gemeinde Ihrlerstein, der das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist und Grundlage der Bauplanung ist.

Im Bebauungsplan sind für das Grundstück (Parzelle 13) unter anderem folgende Vorgaben der baulichen Nutzung festgesetzt worden:

- offene Bauweise
- Garagen und Nebengebäude bis zu 12 m Länge und 70 m² Nutzfläche an Grundstücksgrenze zulässig
- Garagenzufahrt darf nicht eingezäunt werden
- maximal II Vollgeschosse zulässig
- GRZ max. 0,35
- maximal 2 Wohnungen zulässig
- Festlegung von Baugrenzen, Firstrichtung und Wandhöhen
- Festsetzungen zur Baugestaltung

Ausschnitt aus Bebauungsplan:



An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsgebiet, in keinem Gebiet mit Erhaltungssatzung und ist nicht in Umlegungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht

Die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht bzw. den Vorgaben des Bebauungsplans und/ oder der Baugenehmigung wurde nicht detailliert geprüft.

Die Errichtung des Wohngebäudes und der grenzständigen Einzel-Fertiggarage mit den Maßen 7,00 m x 3,00 m erfolgte entsprechend Schreiben der Gemeinde vom 04.05.2011 im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens.

Die zweite, westliche Fertiggarage war in den Bauantragsunterlagen nicht enthalten, befindet sich aber augenscheinlich innerhalb des Baufensters. Ob hier die Errichtung der Baubehörde entsprechend angezeigt wurde, ist nicht bekannt.

Für die Bewertung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

Grenzverhältnisse

Eine Teilfläche des Vorgartens befindet sich außerhalb des Grundstücks im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, jedoch außerhalb der asphaltierten Straßenfläche. Ob diese Nutzung im Einvernehmen mit der Gemeinde erfolgt, ist nicht bekannt. Für die Wertermittlung wird diese zumindest angenommen.

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit und die Eignung als Baugrund wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse angenommen.

Nach Einsicht in die Fachdaten der Landesämter liegt das Grundstück nicht in einem wassersensiblen Gebiet. Dabei handelt es sich um Gebiete, die durch hoch anstehendes Grundwasser und/oder über die Ufer tretende Flüsse beeinflusst werden können. Entsprechend den Angaben im Bebauungsplan ist jedoch mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Hochwasserrisiken

Entsprechend Einsicht in die amtlichen Fachdaten, befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und in keinem Hochwasserrisikogebiet.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Schutzgebiete

Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem Landschafts-, Trinkwassers oder Heilquellenschutzgebiet, jedoch im Naturpark Altmühltal.

Der Naturpark „Altmühltal" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 296.240 Hektar. Das Grundstück befindet sich jedoch nicht innerhalb der Schutzzonen im Naturpark, für die bestimmte Vorgaben z.B. für bauliche Maßnahmen einzuhalten sind. Insofern ist kein Werteinfluss gegeben.

Beurteilung Grundstück

Gut geschnittenes, leicht geneigtes und voll erschlossenes Grundstück mit gesichertem Baurecht durch einen Bebauungsplan, ohne Altlastenverdacht oder andere Grundstücksrisiken. Insgesamt überdurchschnittliche Grundstücksverhältnisse.

5. Gebäude

Vorbemerkung

Die Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und beschränkt sich auf die für die Bewertung erforderlichen Eigenschaften. Auf eine ausführliche Beschreibung von baulichen Details wird verzichtet, soweit diese auf die Werthaltigkeit der Immobilie keinen maßgeblichen Einfluss haben. Grundlage sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Informationen über nicht sichtbare Bauteile wurden ggf. aus den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. beruhen auf Hinweisen/ Auskünften während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, sofern sich aus dem konkreten Sachverhalt nichts anderes ergibt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Marktwert nur pauschal berücksichtigt worden.

Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht. Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Es konnte **nur eine Außenbesichtigung** der vom öffentlichen Straßenraum bzw. der von der Straße zugänglichen Bereiche durchgeführt werden. Im Internet (mapio.net) konnte ein Verkaufsinserat der Immobilie mit Innenfotos (vermutlich aus dem Jahr 2019) eingesehen werden.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Ob der Ausstattungsstandard gemäß vorliegender Baubeschreibung zum Zeitpunkt des Baujahrs so ausgeführt wurde bzw. noch dem Zustand entsprechend der im Internet abgebildeten Innenfotos entspricht und ob Baumängel, Bauschäden oder ein Instandhaltungsrückstau bestehen, ist nicht bekannt.

Die hieraus resultierenden Unwägbarkeiten wurden durch einen **Risikoabschlag von 2,50 %** wertmindernd vom ermittelten Sachwert berücksichtigt.

5.1 Baubeschreibung der baulichen Anlagen

Konzeption

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem 2012 errichteten Einfamilienhausgebäude und zwei aneinandergestellten Einzelfertigteilgaragen bebaut. Das Wohngebäude mit nahezu quadratischer Grundfläche ist nicht unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss und ein voll ausgebautes Dachgeschoss.

Die Zufahrt zu den Garagen und der Zugang zum Wohnhaus erfolgt an der nördlichen Grundstücksseite von der Straße „Pürkenfels“. Die Garagen befinden sich dabei ca. 7 m vom Wohngebäude entfernt an der östlichen Grundstücksseite. Der Garagenvorplatz und der Vorgartenbereich sind zur Straße hin nicht eingefriedet. Das Wohngebäude ist auf dem Grundstück mit einem Abstand von ca. 3 m zur nördlichen, straßenseitigen Grundstücksgrenze hin angeordnet, so dass der nach Süden ausgerichtete Gartenbereich optimal ausgenutzt wird.

Das Einfamilienhaus betritt man über einen ebenerdigen, überdachten Hauseingang. Entsprechend der vorliegenden Grundrisspläne gelangt man nach Betreten des Hauses in die Diele, von der die Küche, der Hauswirtschaftsraum mit der Haustechnik, ein Gäste-WC, das Wohnzimmer und ein Büro erschlossen werden. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die Terrasse und in den Garten.

Von der Diele erschließt man über eine Treppenanlage das Dachgeschoss. Um einen zentralen Flur gruppieren sich vier Zimmer, das Schlafzimmer, ein Gästezimmer, ein Kinderzimmer und das Bad. Vermutlich besteht über eine Bodeneinschubtreppe ein Zugang zum Spitzboden.

Nutzung

Die Immobilie wird von den Eigentümern selbst bewohnt. Miet- oder Pachtverhältnissen sind nicht bekannt.

Maße

Als Grundlage der Flächenermittlung für diese Wertermittlung dienen die vorhandenen Grundrisspläne und Flächenberechnungen.

Auf die Flächenberechnung im Anlagenteil wird verwiesen. Die Flächenangaben können von den einschlägigen Berechnungsvorschriften abweichen. Für Maß- und Flächenangaben in diesem Gutachten wird daher keine Haftung übernommen. Diese dienen lediglich der Wertfindung in diesem Gutachten.

Die Wohn-/Nutzflächen entsprechen gewöhnlichen Verhältnissen zur Bruttogrundfläche (BGF).

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Grundfläche:
ca. 9,01 m x 9,30 m = ca. 83,8 m² Wohngebäude
insg. ca. 83,8 m² Wohngebäude

ca. 3,00 m x 7,00 m = ca. 21 m² Fertiggarage 1
ca. 3,00 m x 6,00 m = ca. 18 m² Fertiggarage 2*
(* überschlägig aus Bayernatlas herausgemessen)
insg. ca. 39 m² Fertiggaragen

Bruttogrundfläche (BGF):
ca. 9,01 m x 9,30 m = ca. 83,8 m² Erdgeschoss
ca. 9,01 m x 9,30 m = ca. 83,8 m² Dachgeschoss
insg. 167,6 m² Wohngebäude

insg. ca. 39 m² Fertiggaragen

Wohnfläche:
ca. 118,3 m²

Baujahr 2012

Modernisierungen nicht bekannt

Baubeschreibung

Rohbau
Massivbauweise, Stahlbetonbodenplatte, Geschossaußenwände Ziegelmauerwerk (Hochlochziegel/ 17,5 cm) mit Wärmedämmverbundsystem (14 cm) und Putzfassade,

Innenwände im Erdgeschoss Ziegelmauerwerk (Hochlochziegel/ 17,5 cm) bzw. in Trockenbaubauweise (Gäste-WC), Innenwände im Dachgeschoss vermutlich in Ziegelmauerwerk (11,5 cm);

Decke zwischen Erd- und Dachgeschoss aus Stahlbeton, zum Spitzboden Holzdecke, schwimmender Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung;

Dach
Satteldach als Pfettendachkonstruktion aus Holz mit Ziegeldeckung, 42° Dachneigung, Dämmung mit Mineralwolle, Dachentwässerungsanlagen aus Zink, Dachunterseiten Holz;

Fenster und Türen
Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff vermutlich mit Gurtwicklern, Fensterbänke außen Leichtmetall, Fensterbänke innen vermutlich aus Kunst- oder Naturstein, Dachflächenfenster mit Isolierverglasung und mit außenliegendem Rollladen;

Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt; Innentüren vermutlich aus Holzwerkstoff mit Dekor in Holzoptik in Holzzargen, wandmontierte Haustürüberdachung aus Glas;

Treppenanlage
freitragende Treppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss aus Holz (vermutlich Buche), Treppengeländer mit Metallstäben und Handlauf aus Holz;

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Heizung/ Warmwasser
gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung als Brennwerttherme (Fa. Brötje, WGB-S 17/20 E mit 20 kW Nennleistung, Baujahr 06/2012), zentrale Warmwasseraufbereitung mit Unterstützung durch Solarthermie (2 Aufdach-Paneele), Warmwasserspeicher, vermutlich thermostatgesteuerte wandhängende Flachheizkörper;

Elektroinstallation
zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilungen und Kippsicherungen;

Bodenbeläge
vermutlich Fliesen (Diele, Küche), Kunststoffbelag (Hauswirtschaftsraum), sonst Laminatboden;

Wand- und Deckenbeläge
Innenwände und Decken vermutlich verputzt oder verspachtelt mit Anstrich;

Sanitärausstattung
Bad DG: Bodenfliesen, Wände vermutlich nur teilweise gefliest und jeweils in einfacher bis mittlerer Art und Ausführung, Decke verspachtelt und gestrichen, Badewanne und Duschtasse, Einzelwaschbecken mit Einhebelarmatur, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten;

Gäste-WC EG: Bodenfliesen, Wände vermutlich nur teilweise gefliest und jeweils in einfacher bis mittlerer Art und Ausführung, Decke verputzt und gestrichen, Einzelwaschbecken mit Einhebelarmatur, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten;

Sonstiges: Außenwasserzapfstelle;

Terrasse ca. 11 m²
Betonbodenplatte als Fundament mit Betonplattenbelag, wandmontierte aufrollbare Markise;

Belichtungsverhältnisse

Aufgrund der ausreichenden Abstände zur Nachbarbebauung und der vorhandenen Fensterflächen, sind gute Belichtungsverhältnisse in den Wohnräumen anzunehmen.

Barrierefreiheit

Das Wohngebäude ist nicht barrierefrei ausgeführt.

Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Brandschutz

Brandschutztechnische Untersuchungen bzw. die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften wurden auftragsgemäß nicht geprüft.

Besondere Einrichtungen

nicht bekannt

wertrelevantes Zubehör

nicht bekannt

Garagen

Die massive Fertiggarage 1 (Maße ca. 7 m x 3 m) wurde im Jahr 2012 zusammen mit dem Wohngebäude errichtet. Da Unterlagen von der Fertiggarage 2 (Maße ca. 6 m x 3 m) nicht vorliegen und nicht sicher bekannt ist, wann diese errichtet wurde, wird für diese ebenfalls das Baujahr 2012 angenommen.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Es handelt sich um gewöhnliche Fertiggaragen aus Stahlbeton auf einem entsprechenden Fundament, mit Kunstharz-Putzfassade, Flachdach mit Blechdach oder ähnlicher Abdichtung, innenliegenden Regenentwässerungsanlagen aus Kunststoff, vermutlich mit Stromanschluss und Lichtauslass sowie einem Stahlschwingtor.

Außenanlagen

Der Garagenvorplatz und die Zuwegung zum Wohngebäude bzw. um die Garage sind mit Betonverbundpflaster oder Steinplatten befestigt. Der mit einem Stabmattenzaun eingezäunte Gartenbereich ist mit einer Rasenfläche und einzelnen Anpflanzungen gestaltet. Südlich der Garagen befindet sich eine mit Randsteinen eingefasste und mit Verdichtungsmaterial aufgefüllte Fläche.

Der nicht umzäunte und von der Straße frei zugängliche Vorgartenbereich befindet sich teilweise auf öffentlichem Grund. Er besteht aus einer Teilfläche links der Hauszuwegung, die mit Kieselsteinen aufgefüllt und nicht bepflanzt ist sowie einer Teilfläche rechts der Hauszuwegung und westlich des Wohnhauses, die mit einzelnen größeren Steinen abgeböscht und weder bepflanzt, noch gärtnerisch gepflegt ist.

Insgesamt machen die eher einfach gestalteten Außenlagen einen überwiegend gepflegten Eindruck.

Nutzbarkeit/ Funktionalität

Das Wohngebäude weist einen einfach strukturierten und funktionalen Grundriss auf und ist gut nutzbar. Durch die fehlende Unterkellerung ist die Wohnfläche mit 118 m² für eine Nutzung durch Familien vergleichsweise gering.

Bauzustand/ Bauschäden/Baumängel

Bei der Außenbesichtigung der einsehbaren Gebäudeteile konnten folgende Auffälligkeiten an der Putzfassade festgestellt werden:

- Verfärbungen der Putzfassade, insbesondere im Bereich der Außenwasserzapfstelle an der Gebäudeostseite und kleinere Putzabplatzungen im Sockelbereich (Nordseite)

Es wird angenommen, dass es sich hierbei ursächlich um keinen wesentlichen Bauschaden oder Baumangel handelt.

Nach äußerem Augenschein machte das Anwesen einen insgesamt ordentlichen Eindruck und es waren keine über die allgemeine Alterswertminderung und Abnutzung hinausgehende Schäden und Mängel erkennbar, können aber aufgrund der nur eingeschränkten Besichtigung nur von außen und vom öffentlichen Straßenraum auch nicht sicher ausgeschlossen werden. Auch versteckte Baumängel und Bauschäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Ein Verdacht auf Hausschwamm ist aufgrund des Baujahrs nicht anzunehmen.

Gesamtbeurteilung

Wohngebäude mit einfacher Konzeption, funktionalem Grundriss und mittlerem Ausstattungsstandard. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden. Die Gebäudequalität kann insgesamt als durchschnittlich beurteilt werden.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

6. Grundstücksmarkt und Marktgängigkeit

6.1 Immobilienmarkt

Nachdem sich die Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien bis zur ersten Hälfte des Jahres 2022 jährlich verteuert haben, hat die Transaktionsdynamik für Wohnimmobilien zum Kauf aufgrund des unruhigen und unsicheren Marktumfelds durch Ukraine-Krieg, stark gestiegener Bau- und Energiekosten, höherer Inflation und historisch starkem Zinsanstieg seit Mitte 2022 deutlich abgenommen. Obwohl Wohnraum dringend benötigt wird und die Nachfrage grundsätzlich gegeben wäre, wurden weniger Transaktionen getätigt, da die Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer und die Kaufpreismöglichkeiten der Käufer unter Berücksichtigung des höheren Zinsniveaus noch nicht immer übereinstimmen. Gerade bei älteren Bestandobjekten mit unzureichender Energieeffizienz und mit hohem Modernisierung- und Sanierungsaufwand werden eine höhere Zurückhaltung bei den Käufern bzw. höhere Kaufpreisabschläge festgestellt. Mit der Stabilisierung des Zinsniveaus scheint sich nun eine Beruhigung des Immobilienmarktes abzuzeichnen.

Bei den Mieten für Wohnraum konnte entgegen der Kaufpreisentwicklung eine steigende Entwicklung festgestellt werden. Dies ist einerseits auf die wachsende Nachfrage durch die Marktteilnehmer zurückzuführen, denen aufgrund der gestiegenen Baufinanzierungszinsen ein Erwerb nicht mehr möglich ist und andererseits auf die vermehrten Zuzüge durch Flüchtlinge.

6.2 Marktgängigkeit Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt wird im Wesentlichen von Käufern nachgefragt, die es zur eigenen Nutzung verwenden möchten. Positiv zu werten ist die ruhige Wohnlage in einer Region mit guter wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit im Ballungsraum Regensburg und die Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen in der Kreisstadt Kelheim. Auch die noch jüngere Bausubstanz ist als vorteilhaft zu beurteilen. Aufgrund der prognostizierten zunehmenden Bevölkerung in der Stadt und im Umkreis von Kelheim und des hohen Bedarfs an Wohnraums, ist eine Nachfrage nach Wohnimmobilien gegeben.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern jüngerer Baujahre mit guten energetischen Eigenschaften und ohne Investitionsbedarf ist dabei besonders hoch. Bei dieser Immobilie ist sie bei einer Nutzung durch Familien durch die für neuere Einfamilienhäuser in ländlichen Lagen vergleichsweise geringe Wohnfläche in Kombination mit der fehlenden Unterkellerung etwas eingeschränkt. Vor dem Hintergrund der eher schlichten Konzeption und mittleren Ausstattung kann man insgesamt von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit ausgehen.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

7. Verkehrswertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeit-punkt, 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."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkaufsfall) zu bestimmen.

Grundsätzlich sind gemäß § 6 der ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (z.B. Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)
Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die nachhaltige Erzielung eines Ertrages geht. Das Ertragswertverfahren als sachgerechte Methode wird bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken angewendet.

Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen auf Basis marktüblicher Mieterträge gebildet.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)
Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücks-markt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit zwei Fertiggaragen. Einfamilienhäuser werden nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem **Sachwertverfahren** bewertet, da es sich um typisches Eigennutzungsobjekte handelt, welche üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt sind. Hier steht der Substanzwert für den Marktteilnehmer im Vordergrund. Insofern wird der Verkehrswert der hier zu bewertenden Immobilie aus dem **Sachwertverfahren** abgeleitet.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen auf Grundlage vorhandener Vergleichspreise bzw. geeignete Bodenrichtwerte im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens fehlt es an Vergleichswerten in ausreichender Zahl und Qualität, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wären. Insofern kann das Vergleichswertverfahren nicht herangezogen werden.

7.3 Erläuterung zur Bodenwertermittlung

Grundsatz:

Den Bodenwert ermittelt man durch direkten oder indirekten Preisvergleich. Vergleichspreise oder aus den Vergleichspreisen abgeleitete Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, erhält man in der Regel von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, die ein Verzeichnis aller Immobilienverkäufe (Kaufpreissammlung) führen.

Unterschiede zwischen den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes oder des Bodenrichtwertgrundstückes und des Bewertungsgrundstückes sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Insbesondere muss man die Unterschiede hinsichtlich der Grundstücksgröße und Gestalt, der möglichen oder tatsächlichen Bebauung, der Bodenbeschaffenheit, der Lage und sonstiger Einflüsse beurteilen und bewerten.

Flächenbestand

Die Identität des Flurstücks 532/17 wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Bodenrichtwert:

Folgenden Bodenrichtwert hat der örtliche Gutachterausschuss für das Richtwertgebiet (Zonen-Nr. 100700) mit dem Bewertungsgrundstück und für Wohnbauflächen ermittelt:

zum 01.01.2024: EUR 260,-/m²

beitragsfrei nach BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz) und ohne Bezug auf ein Maß der baulichen Nutzung oder eine Größe des Richtwertgrundstücks.

Vergleichspreise:

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnten keine Kaufpreisfälle in statistisch ausreichender Zahl für unbebaute Grundstücke ermittelt werden, welche direkt vergleichbar sind mit dem Bewertungsgrundstück.

Bodenwertansatz:

Für das Bewertungsgrundstück erfolgt daher ein Bodenwertansatz in Höhe des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024 in Höhe von EUR 260/m²

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

a) ohne einen Zu- oder Abschlag für eine eventuell vom Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße oder ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung,

b) ohne einen Zu- oder Abschlag für die konjunkturelle Preisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, da hier entsprechende Auswertungen des Gutachterausschusses nicht vorliegen bzw. aus dem Marktgeschehen nicht abgeleitet werden können,

c) ohne einen Zu- oder Abschlag für abweichenden Grundstücksmerkmale gegenüber dem Durchschnitt,

mithin ein Bodenwertansatz von **EUR 260/m²**.

7.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Maßgebliche Größen:

Bruttogrundfläche (BGF) im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisszeichnungen und Berechnungen (siehe Anlagenteil). Es erfolgte eine überschlägige Plausibilisierung der Flächen.

Herstellungskosten:

Die angesetzten Herstellungskosten einschließlich Umsatzsteuer basieren auf Normalherstellungskosten (NHK 2010) mit Anpassung an den Wertermittlungsstichtag mit Hilfe des Baupreisindex. Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Aufwendungen, sondern um übliche Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau vergleichbarer Art und Standardausstattung.

Eventuell vorhandene besondere werthaltige Bauteile, wie z.B. Balkone oder Gauben werden durch Zuschläge bzw. Abweichungen vom Normobjekt durch Zu- oder Abschlägen berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Auf die Ableitung der Herstellungskosten wird verwiesen.

Außenanlagen

Es erfolgt ein gewöhnlicher Ansatz für die Außenanlagen in Höhe von **3 %**.

Baunebenkosten

Es erfolgt ein gewöhnlicher Ansatz für die Baunebenkosten in Höhe von **17 %** bzw. für die Fertiggaragen von **12 %**.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird mit **80 Jahren** angesetzt, entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV 2021.

Die Gesamtnutzungsdauer der Fertiggaragen beträgt entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV 2021 **60 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Aufgrund des Gebäudealters und des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Objektzustands nach äußerem Anschein, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer berücksichtigt von:

→ 68 Jahren für das Wohngebäude und
→ 48 Jahre für die Fertiggaragen.

Alterswertminderung

Es wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zu Grunde gelegt.

Sachwertfaktor

Zur Berücksichtigung der allgemeinen und regionalen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte (vorläufige) Sachwert anzupassen.

Sogenannte Sachwertfaktoren zur Anpassung sowohl an regionale und marktwirtschaftliche Verhältnisse werden dabei in der Regel von den örtlichen Gutachterausschüssen aus dem Marktgeschehen abgeleitet. Der örtliche Gutachterausschuss hat letztmals Sachwertfaktoren für diese Nutzungsart in seinem Grundstücksmarktbericht 2020 aus Transaktionen der Jahre 2019, 2020 und des 1. Halbjahres 2021 ausgewertet.

Seit der Datenerhebung haben sich die Wertverhältnisse und die zugrundeliegenden Wertfaktoren verändert, so dass diese Sachwertfaktoren die aktuellen Marktverhältnisse nicht mehr zutreffend darstellen und anzupassen sind. Ermittelt man modellkonform den Wert der Immobilie zum Stichtag 30.06.2021, ergibt sich ein vorläufiger Sachwert von ca. TEUR 350, für den sich ein Sachwertfaktor von 1,30 und somit ein marktangepasster Sachwert zum Stichtag 30.06.2021 von ca. TEUR 455 ergibt. Dieser ist nun an die Marktentwicklungen bis zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 anzupassen.

Auswertungen des regionalen Gutachterausschusses zur Preisentwicklung liegen nicht vor. Nach entsprechender Recherche der Sachverständigen ist eine Wertanpassung von ca. + 3 % angemessen, so dass sich zum Wertermittlungsstichtag ein marktangepasster Sachwert von ca. TEUR 468 ergibt. In Bezug auf den vorläufigen Sachwert von rund TEUR 480 wird somit ein Marktanpassungsfaktor für marktgerecht erachtet in Höhe von:

→ 0,975 bzw. – 2,5 %.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Hier sind **keine** besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 EFH

Gebäudetyp	1.21 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe	3,11 (mittel)

Gewerk	Standardstufe [1]					Wägungs-anteil [2]	Anteiliger Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		EUR/m² BGF
Außenwände			0,7	0,3		23	209,76
Dach			0,7	0,3		15	136,80
Fenster und Außentüren			1,0			11	94,38
Innenwände und -türen			1,0			11	94,38
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	94,38
Fußböden			1,0			5	42,90
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	77,22
Heizung			1,0			9	77,22
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	51,48
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	675	747	858	1.038	1.294		∑ 878

[1] Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.
[2] Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK	878 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	878 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8400 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag	**1.615 EUR/m² BGF**

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 Garagen

Gebäudetyp	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK	218 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	218 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8400 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag	**401 EUR/m² BGF**

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

7.5 Berechnung Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m²	EUR/m²	m²	EUR/m²	lich*	EUR
1	Gebäude- und Freifläche Flst. 532/17	726	260,00			Ja	188.760

** mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen*

BODENWERT	**188.760**

entspricht 40 % des vorläufigen marktangepassten Sachwertes

7.6 Berechnung Sachwert

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten
				Jahre		BGF	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR
1	Wohnhaus	1	2012	80	68	167,60 m²	1.615	17,00	Linear	15,00	269.185
2	Fertiggaragen	1	2012	60	48	39,00 m²	401	12,00	Linear	20,00	14.012
											Σ 283.197

** Baupreisindex (1) Wohngebäude/ Garage (Basis 2010): 3. Quartal 2024 = 1,8400*

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		**283.197**
+Zeitwert der Außenanlagen	3,00%	8.495
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		**291.692**
+Bodenwert		188.760
Vorläufiger Sachwert		**480.452**
±Marktanpassung	- 2,50%	12.011
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		**468.441**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):		
keine		0
SACHWERT		**468.441**

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

8. Ergebnisplausibilisierung

Bodenwert	188.760 EUR
Sachwert marktangepasst	**468.441 EUR**
Sachwert/m² Wohnfläche (118 m²) rd.	**3.970 EUR/m²**
Verhältnis Bodenwert / Sachwert	40 %

Zur Plausibilisierung des Sachwertes in Höhe von rund EUR 3.970/m² Wohnfläche wurden folgende Quellen herangezogen:

a) Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim konnten keine geeigneten Kaufpreise für Einfamilienhäuser ermittelt werden, welche hinreichend vergleichbare Merkmale mit dem Bewertungsobjekt aufweisen.

b) überschlägiges Ertragswertverfahren

Es wurde ein überschlägiges Ertragswertverfahren durchgeführt mit folgenden Wertermittlungsparametern:

marktübliche Nettokaltmiete	EUR 1.250 pro Monat inkl. Garagen Basis: Auswertung von 18 Mietangeboten der letzten 12 Monate für EFH in vergleichbaren Lagen und Wohnflächen zwischen 110 – 140 m² (Quelle IMV-online)
Bewirtschaftungskosten	gemäß ImmoWertV2021 Instandhaltungskosten: EUR 13,80/m² Wfl. für Wohngebäude/ EUR 104/p.a. je Garage Verwaltungskosten: EUR 351/p.a. für Wohngebäude/ EUR 46/p.a. je Garage Mietausfallwagnis: 2 % der Jahresnettokaltmiete
Liegenschaftszinssatz	2,25 % (übliche Spanne gem. IVD 1,50 % - 4,00 %)
Restnutzungsdauer	analog Sachwertverfahren

Es ergibt sich ein Ertragswert in Höhe von **rund EUR 470.000 bzw. rund EUR 3.980/m² Wohnfläche**.

c) Kaufpreisangebote

Mangels vorliegender Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung, wurden zur Plausibilisierung des ermittelten Wertes hilfsweise 12 Kaufpreisangebote der letzten 12 Monate mit folgenden Merkmalen ausgewertet:

- Einfamilienhäuser
- Lage in den Landkreisen Regensburg und Kelheim
- Bodenrichtwertniveau EUR 180 - EUR 300/m² (Ø EUR 238/m²)
- Baujahre 2002 - 2019 (Ø 2011)
- Wohnfläche 106 m² - 140 m² (Ø 124 m²)
- Grundstücksfläche 523 m² - 904 m² (Ø 688 m²)

Die Daten stammen aus der Vergleichsdatenbank IMV-online, die Kaufpreisangebote aus Immobilienplattformen im Internet (z.B. Immobilienscout, Immowelt) und Printmedien auswertet. Aufgrund der nicht bekannten, aber wertrelevanten Merkmale (z.B. genaue Wohnlage, Ausstattungsstandard), ist auch diese Auswertung statistisch nicht gesichert und kann lediglich zur überschlägigen Plausibilisierung dienen.

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Die Kaufpreisangebote wurden um einen geschätzten Verhandlungsabschlag von 5 % bereinigt, da die Angebotspreise häufig über den letztlich vertraglich vereinbarten Kaufpreisen liegen. Somit ergibt sich **im Mittel ein Vergleichspreis von rund EUR 4.165/m² bzw.** ein gegenüber Ausreißern robusterer **Median-Vergleichspreis von rund EUR 4.265**. Es ist anzunehmen, dass die Häuser überwiegend über einen Keller verfügen. Der marktangepasste Sachwert des Bewertungsobjektes beträgt **EUR 3.970/m²** Wohnfläche und liegt aufgrund der fehlenden Unterkellerung plausibel unterhalb des mittleren Vergleichspreises bzw. Median-Vergleichspreises.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Vergleichspreise und des überschlägig angewandten Ertragswertverfahrens, kann der ermittelte Sachwert des Bewertungsobjektes in Höhe von EUR 3.970/m² Wohnfläche als **plausibel** erachtet werden.

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Er kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch ermittelt werden. Ein tatsächlicher - insbesondere von persönlichen Verhältnissen geprägter - Kaufpreis kann hiervon nach unten oder oben abweichen.

EUR 468.441	**Sachwert**
EUR 11.711	2,50 % Risikoabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung und nur eingeschränkter Außenbesichtigung
EUR 457.000	**Verkehrswert (rd.)** entspricht rd. EUR 3.870/m² Wohnfläche

Der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 wird **aus dem Sachwert entsprechend der Sachwertermittlung im Punkt 7.7** abgeleitet und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse (mit Ausnahme eventueller Lasten in Abteilung II des Grundbuchs) sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt in Höhe von:

EUR 457.000,-

(in Worten: EURO vierhundertsiebenundfünfzigtausend)

Wert des Zubehörs: nicht bekannt

Pentling, den 18.11.2024

signiert von:
Diana Müller
am: 18.11.2024
mit:
digiSeal® by secrypt

Diana Müller

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

10. Anlagen

10.1 Flächenberechnung

	Bezeichnung	Wohn-fläche (m²)	Nutz-fläche (m²)	BGF (m²)	UK Wfl./BGF	GR (m²)	WGF (m²)	GF (m²)
EG	Diele	11,92						
	Gäste-WC	1,63						
	Küche	8,37						
	Hauswirtschaftsraum	6,60						
	Büro	11,59						
	Wohnen	27,68						
	Zwischensumme EG	**67,79**	**0,0**	**83,80**	**0,81**	**83,80**	**83,80**	**83,80**
DG	Flur	3,94						
	Schlafen	13,08						
	Kind	13,23						
	Gast	11,70						
	Bad	8,52						
	Zwischensumme DG	**50,47**	**0,0**	**83,80**	**0,60**	**0,00**	**62,85**	**83,80**
	Endsummen	**118,3**	**0,0**	**167,6**	**0,71**	**83,80**	**146,65**	**167,60**
Sonstige Flächen:								
Fertiggarage 1		0,00	19,3	21,0	0,92	21,0	0,0	0,0
Fertiggarage 2		0,00	16,6	18,0	0,92	18,0	0,0	0,0

Grundstück (m²)	726
Grundflächenzahl (GRZ I, nur Wohngebäude und 11m² Terrasse)	0,13
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,20
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,23

WGF im DG: Ansatz 75 %

BGF und Nfl. Fertiggarage 2 aus Bayernatlas herausgemessen

(Aufstellung durch Gutachterin NUR für Wertermittlung – ohne Gewähr)

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

10.2 Fotodokumentation

Umgebungsbebauung östlich

Umgebungsbebauung nordwestlich

Ansicht von Südosten

Ansicht von Nordosten

Fertiggaragen

Bereich zwischen Garagen und Wohnhaus

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

östliche Gebäudeseite

Verfärbungen Gebäudeostseite

Ansicht von Norden

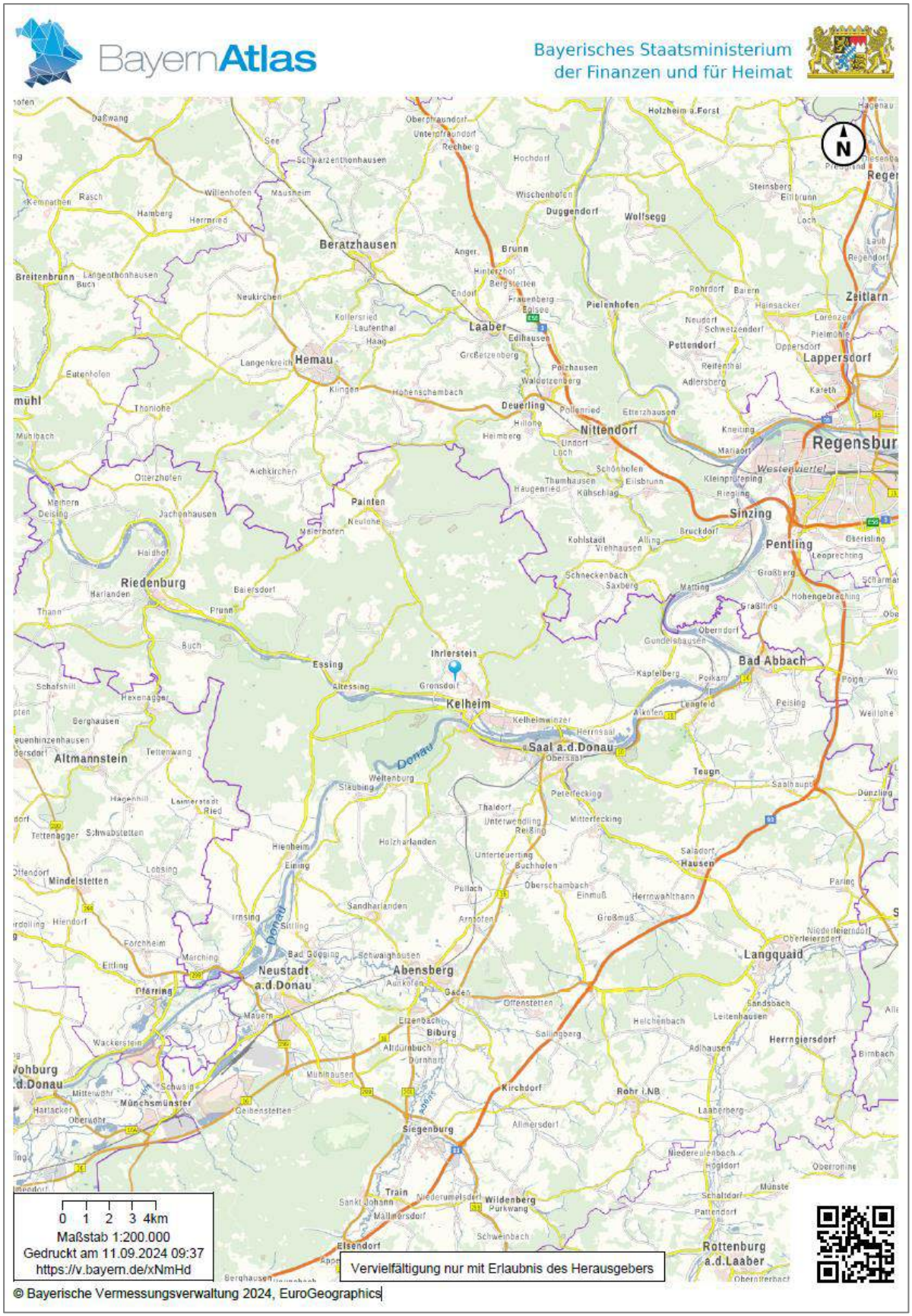
Putzabplatzungen Sockel Gebäudenordseite

Ansicht von Nordwesten

Blick in den Garten

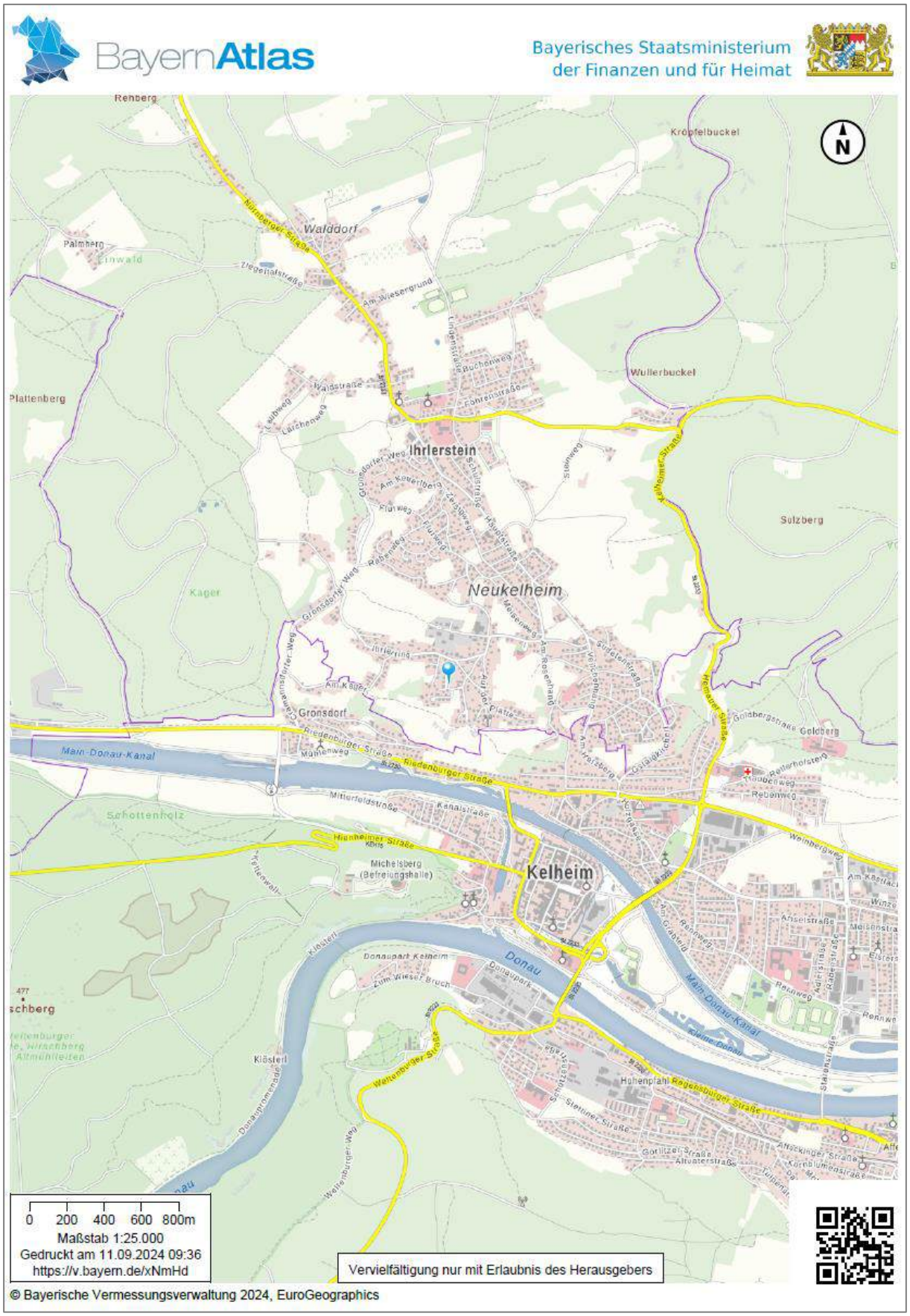
An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

10.3 Orts- und Regionalkarten



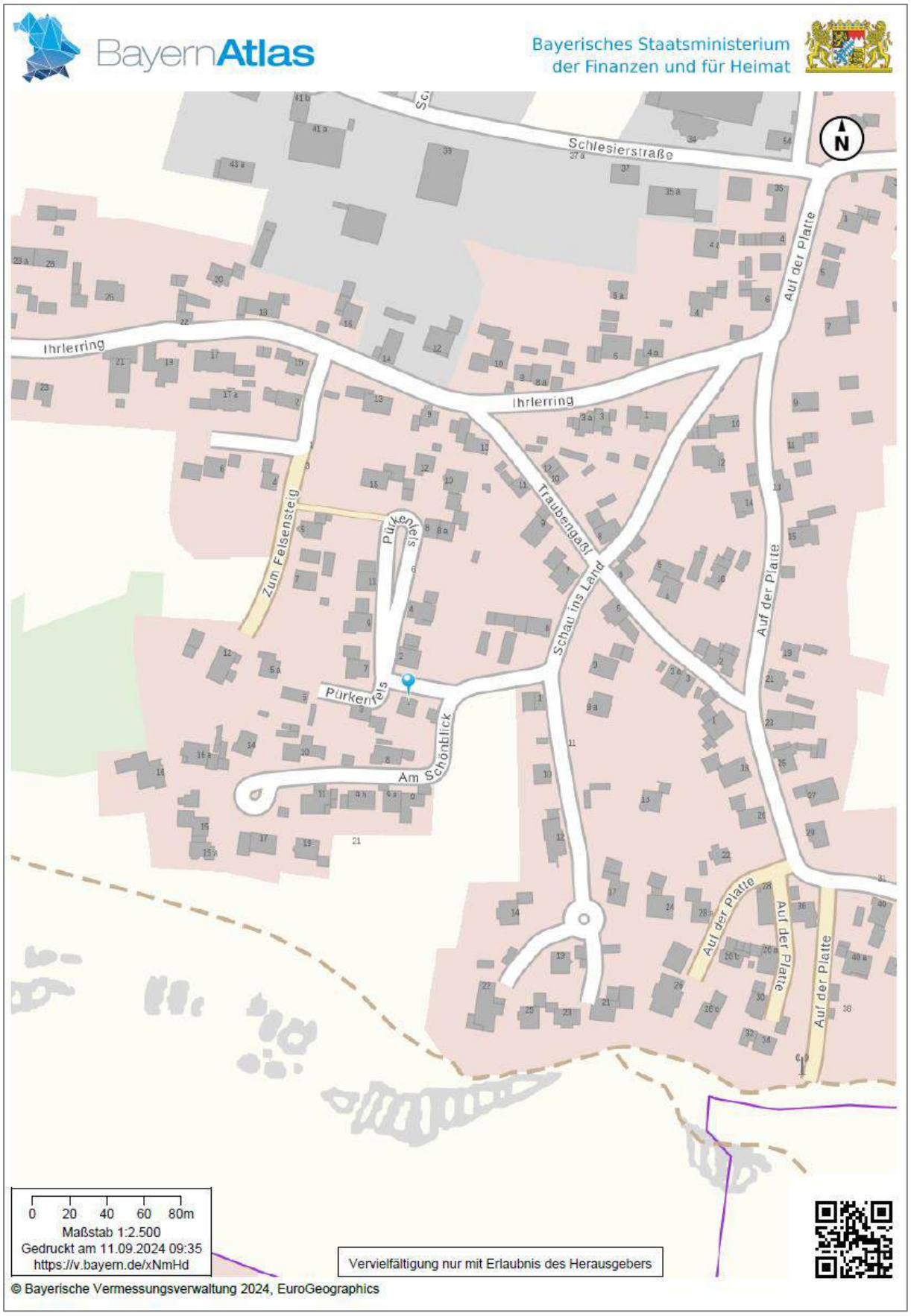
Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2403-4450

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de



Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2403-4450

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de



Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2403-4450

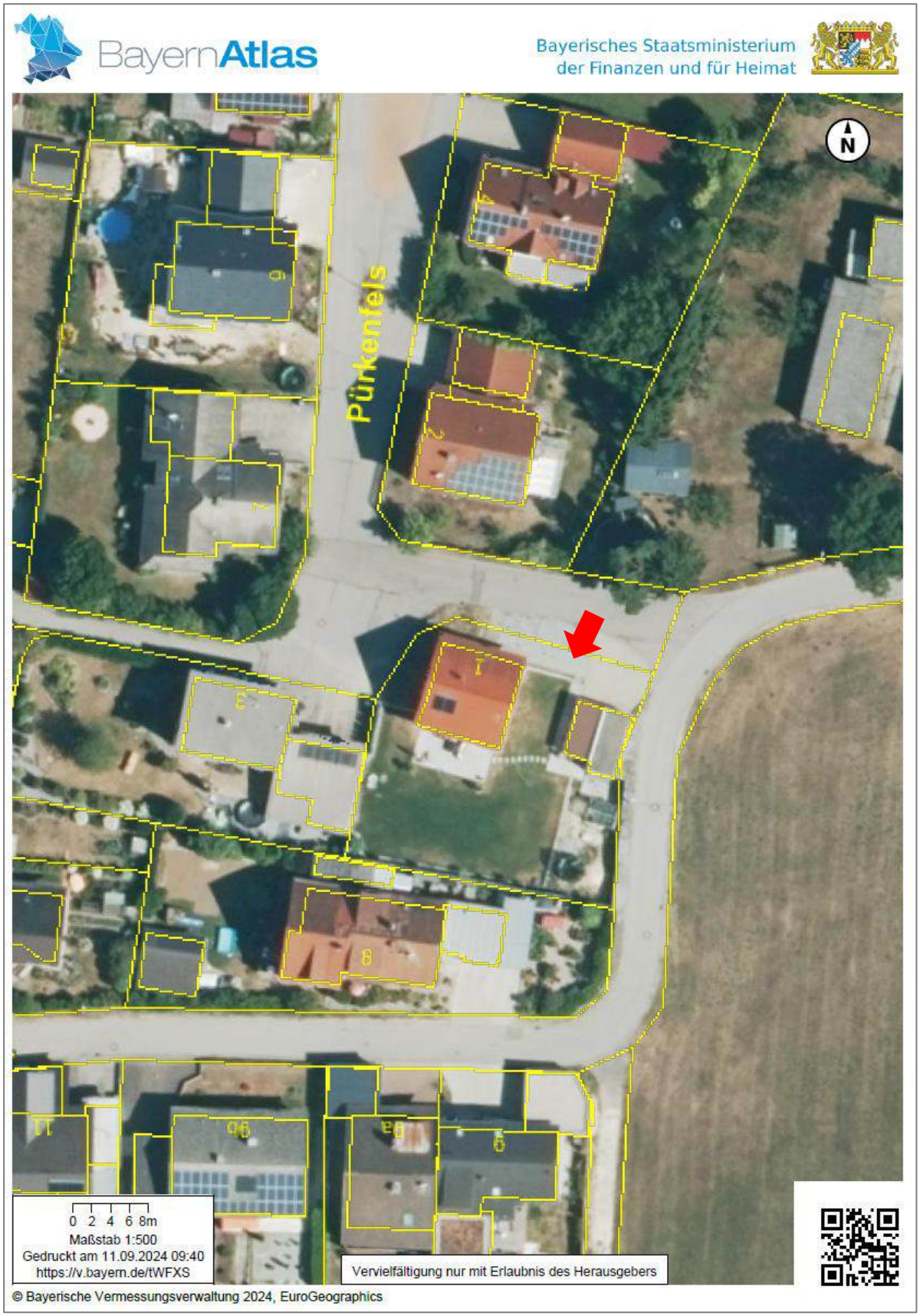
An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

10.4 Digitaler Flurkartenauszug (ALKIS)

Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2403-4450

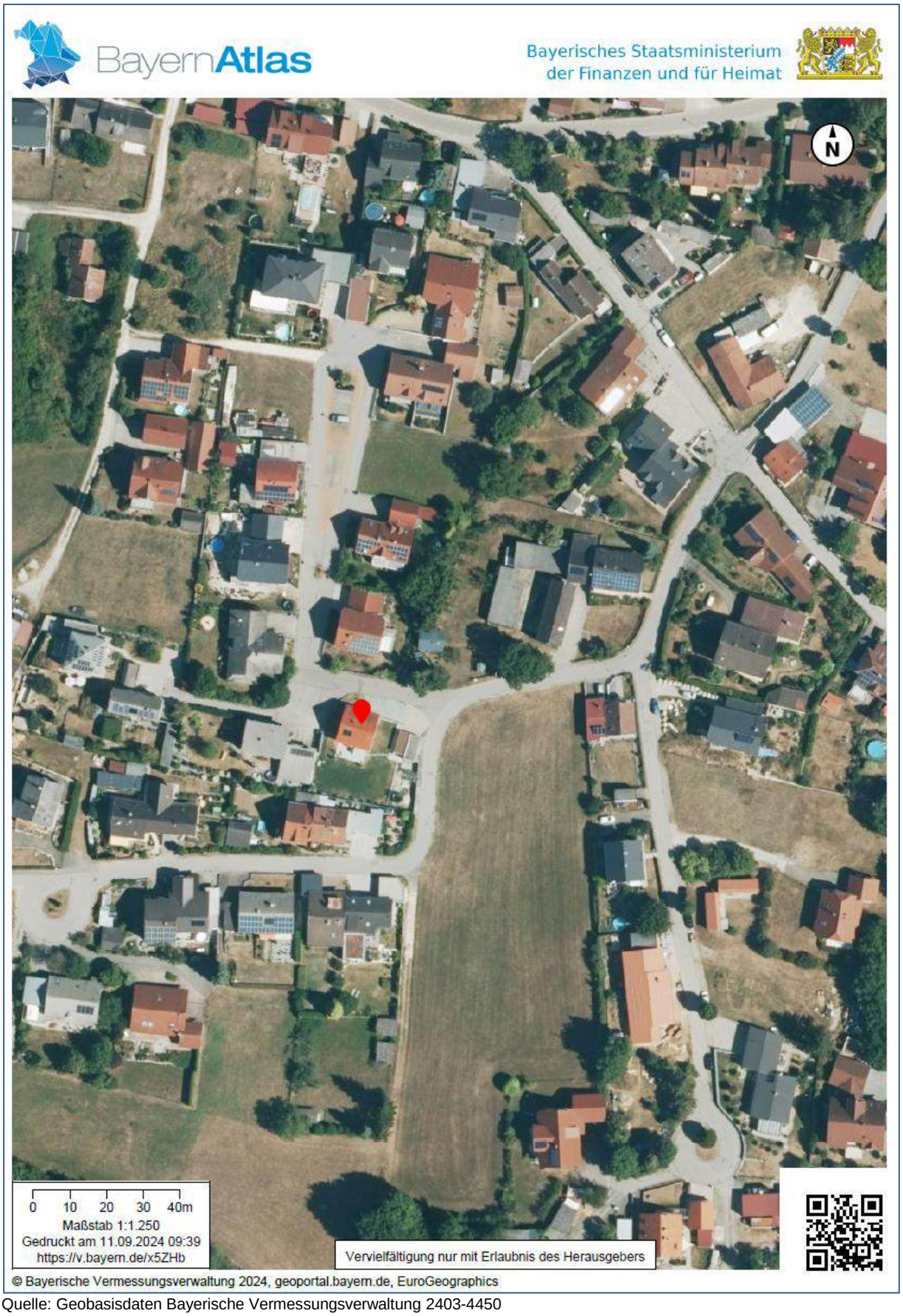
An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

10.5 Luftbildaufnahmen



Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2403-4450

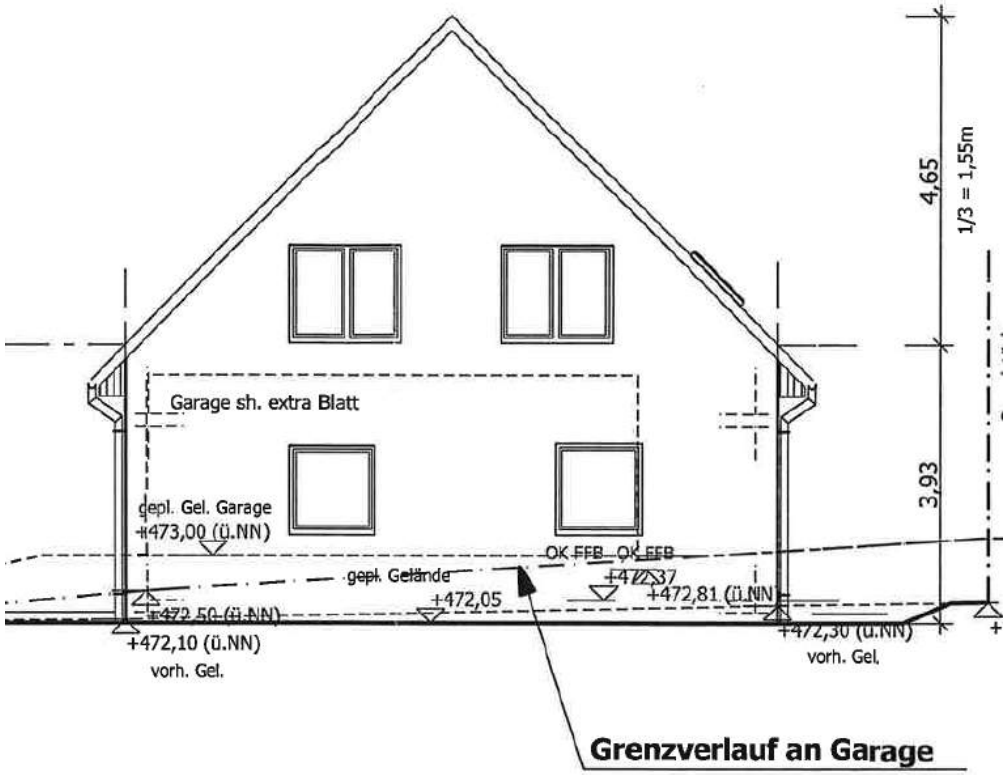
An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de



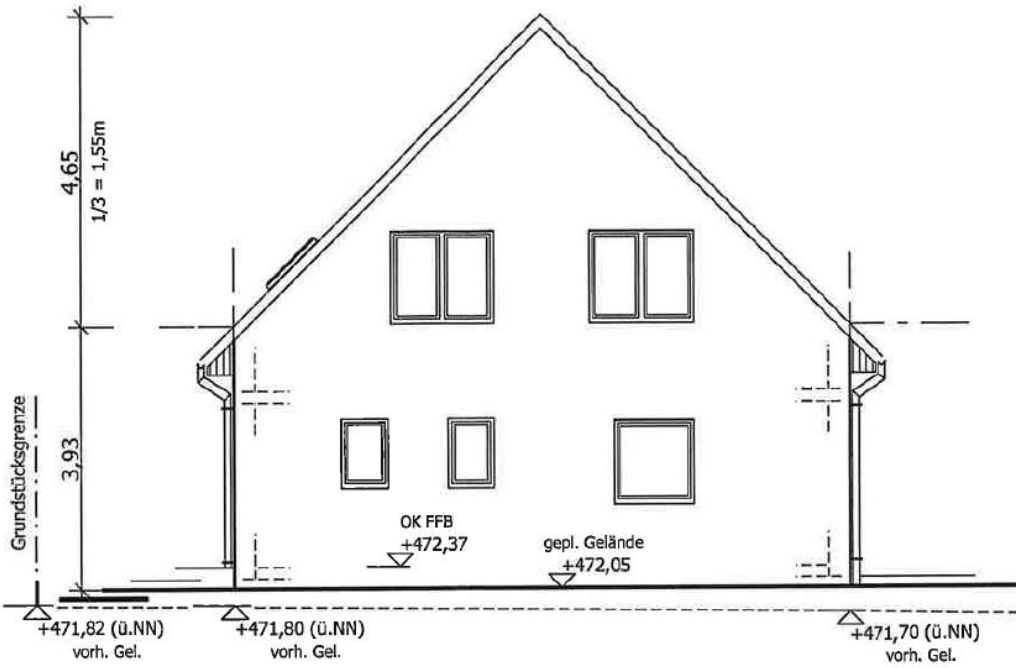
Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2403-4450

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

10.6 Grundrisse, Ansichten, Schnitt

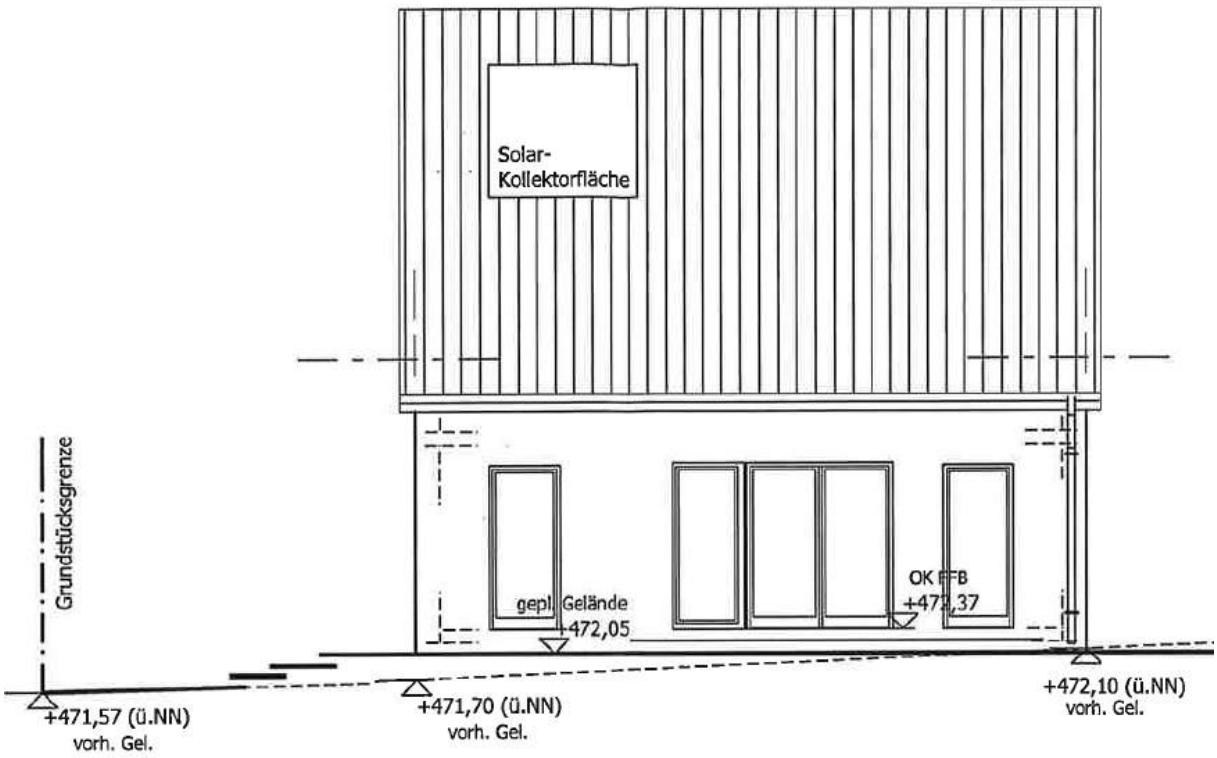


SÜD-OST-ANSICHT

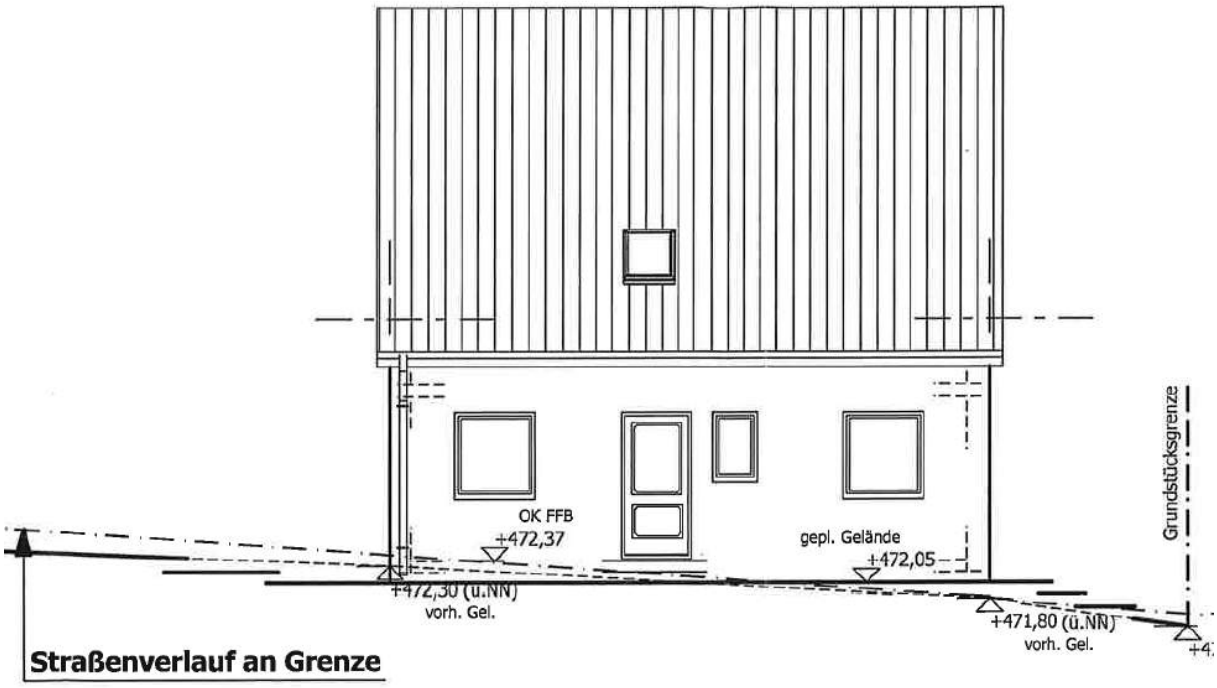


NORD-WEST-ANSICHT

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de



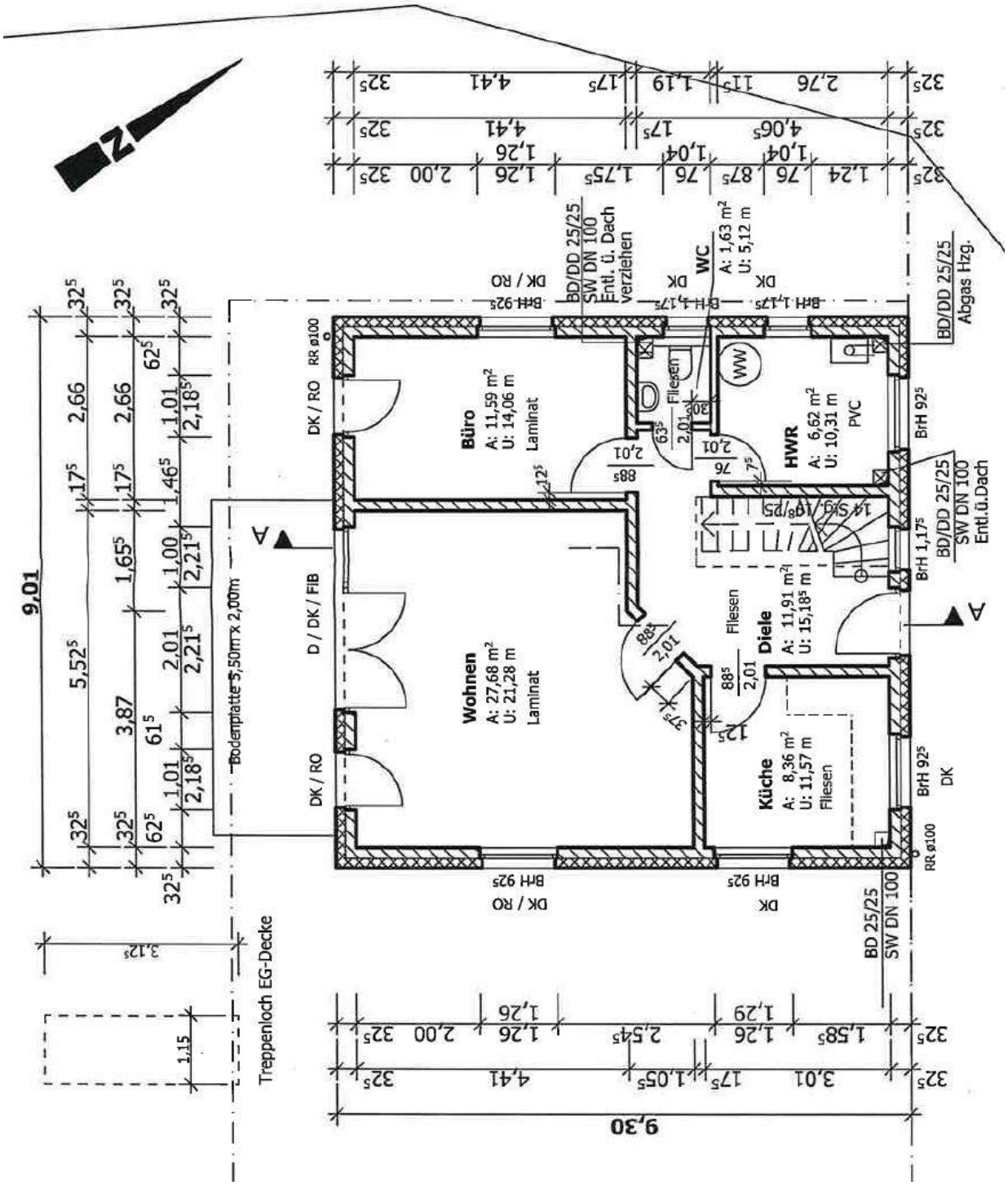
SÜD-WEST-ANSICHT



NORD-OST-ANSICHT

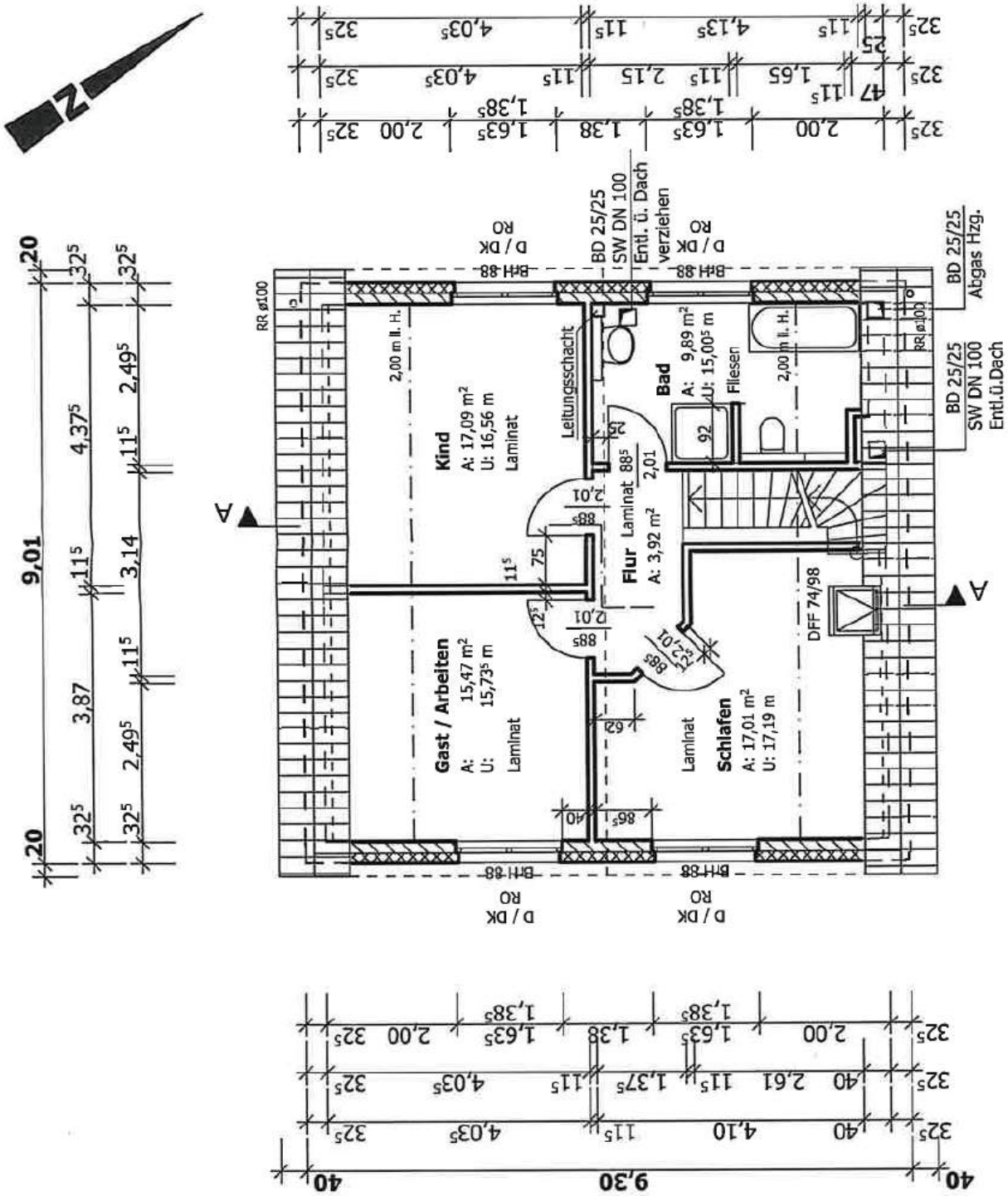
An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Grundriss Erdgeschoss



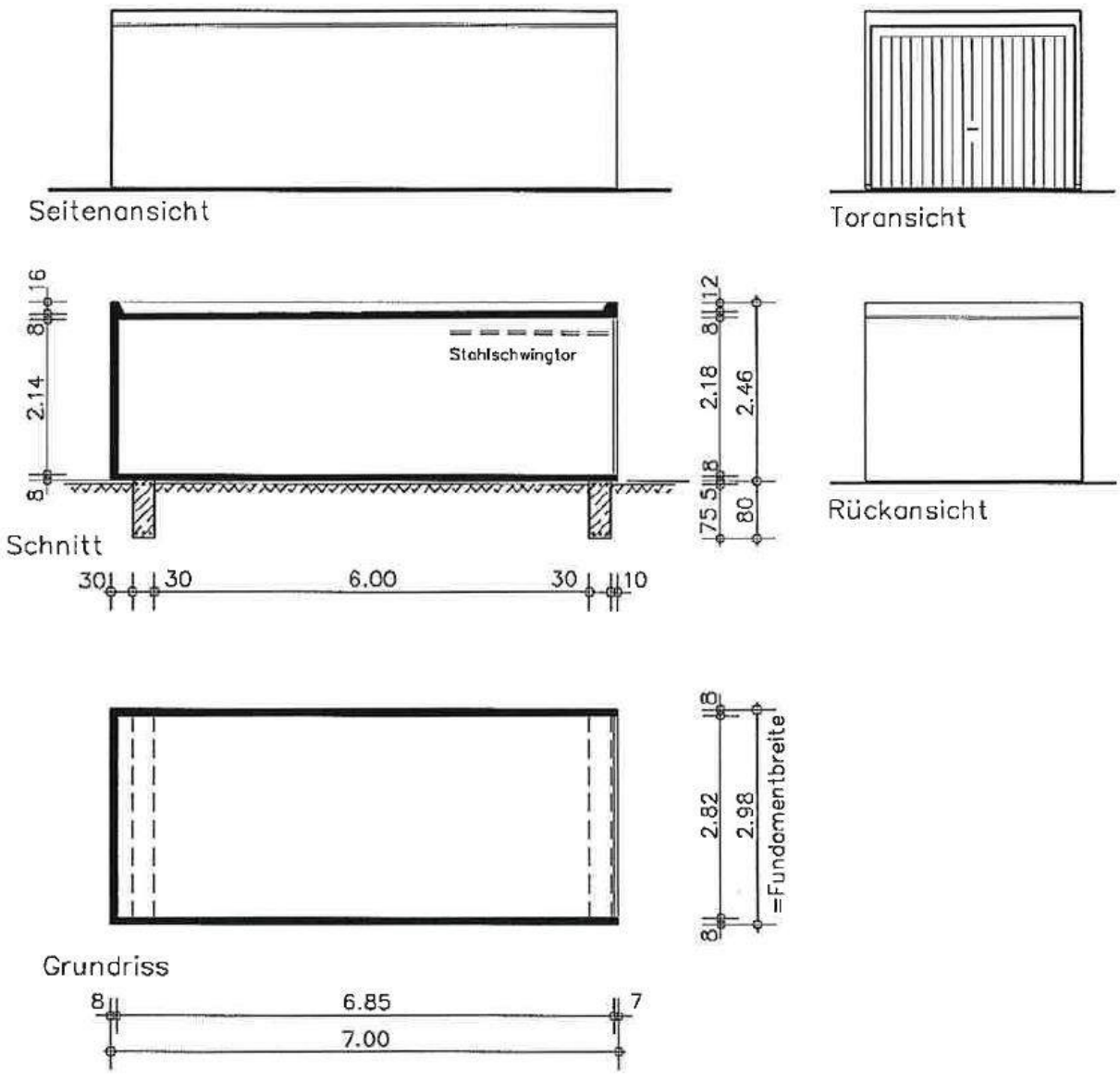
An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Grundriss Dachgeschoss



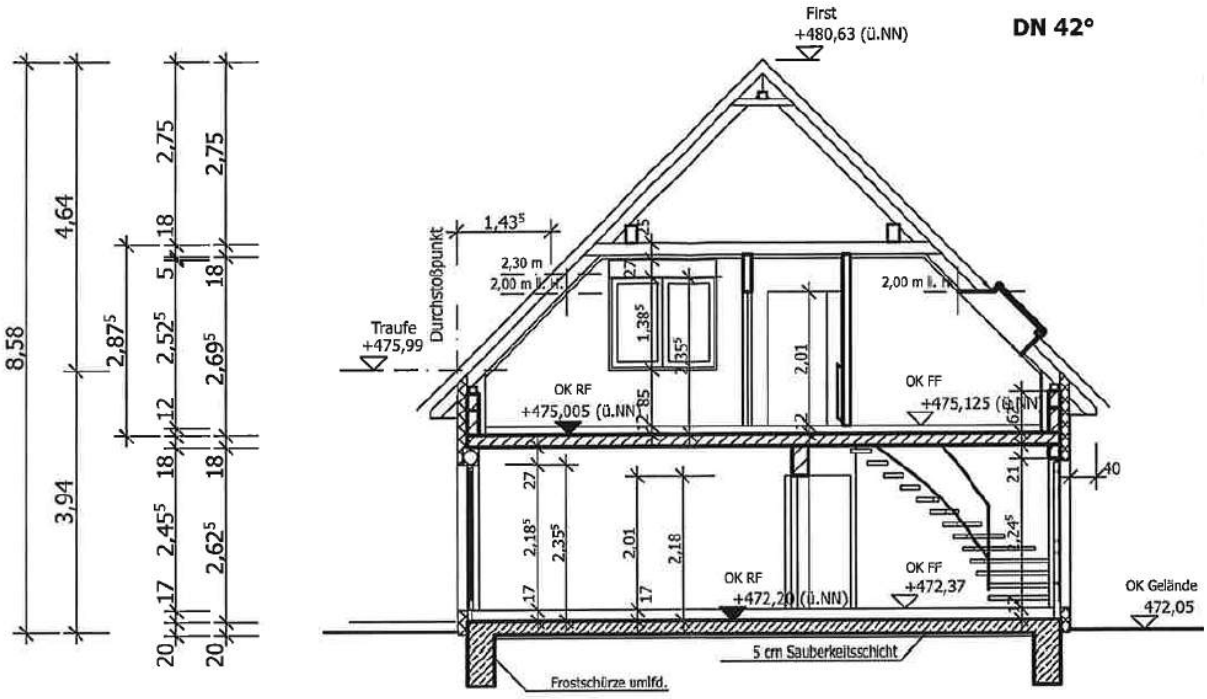
An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Grundriss und Ansichten Fertiggarage 1



An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Schnitt



11. Erläuterungen

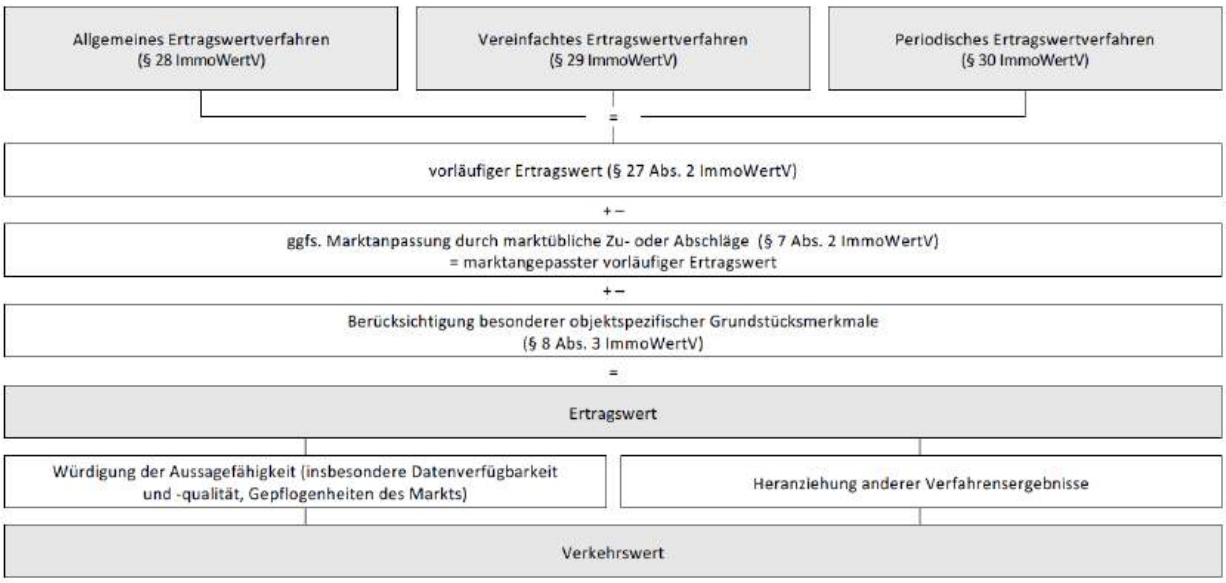
Verwendete Gesetze und Richtlinien (in der jeweils aktuellen Fassung)

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DIN 277	DIN-Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau
GEG	Gebäudeenergiegesetz
ImmoWertV2021	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmowertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung

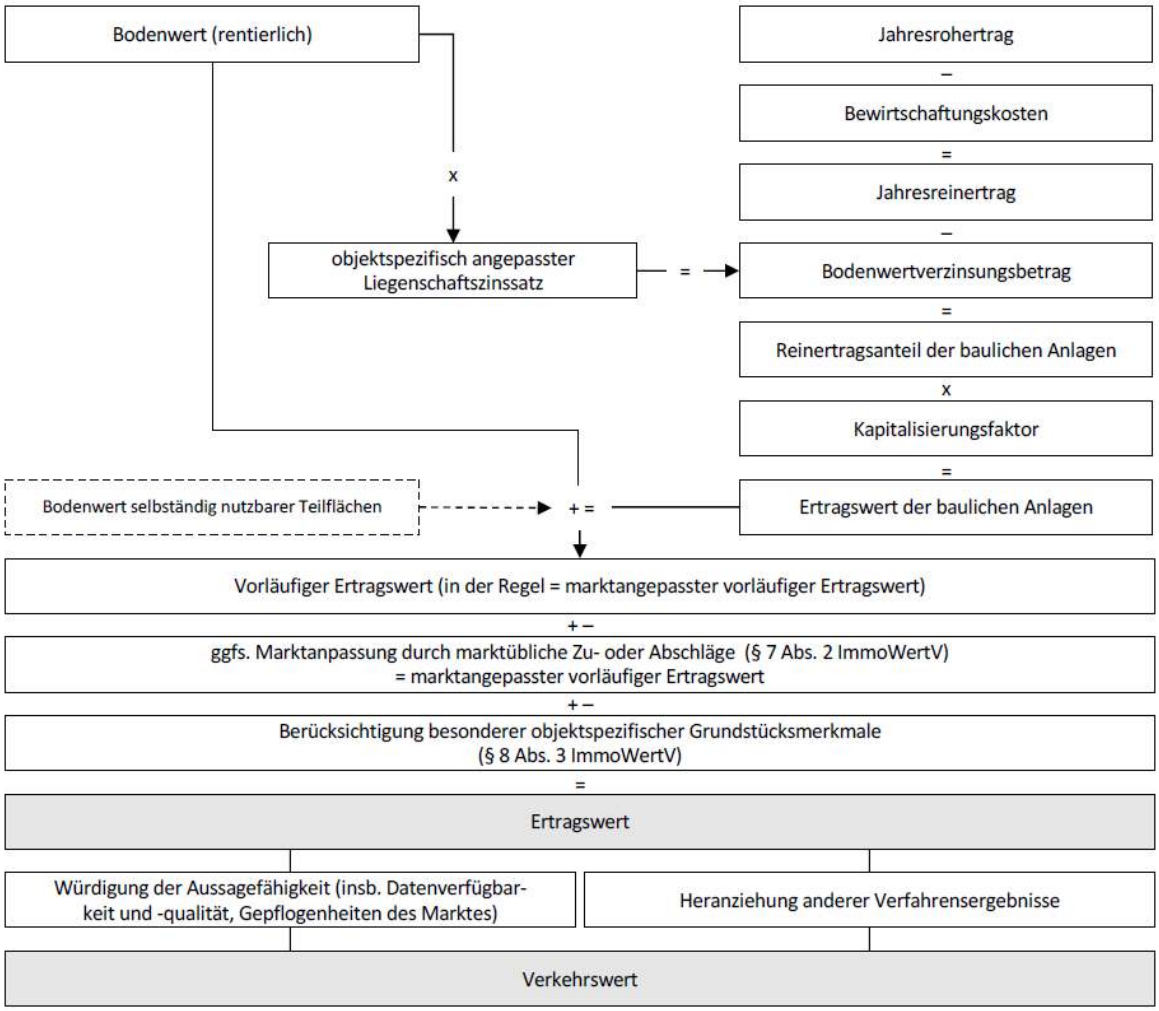
Verwendete Literatur Kleiber digital
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 02/2023

An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Verfahrensschema Ertragswertverfahren:

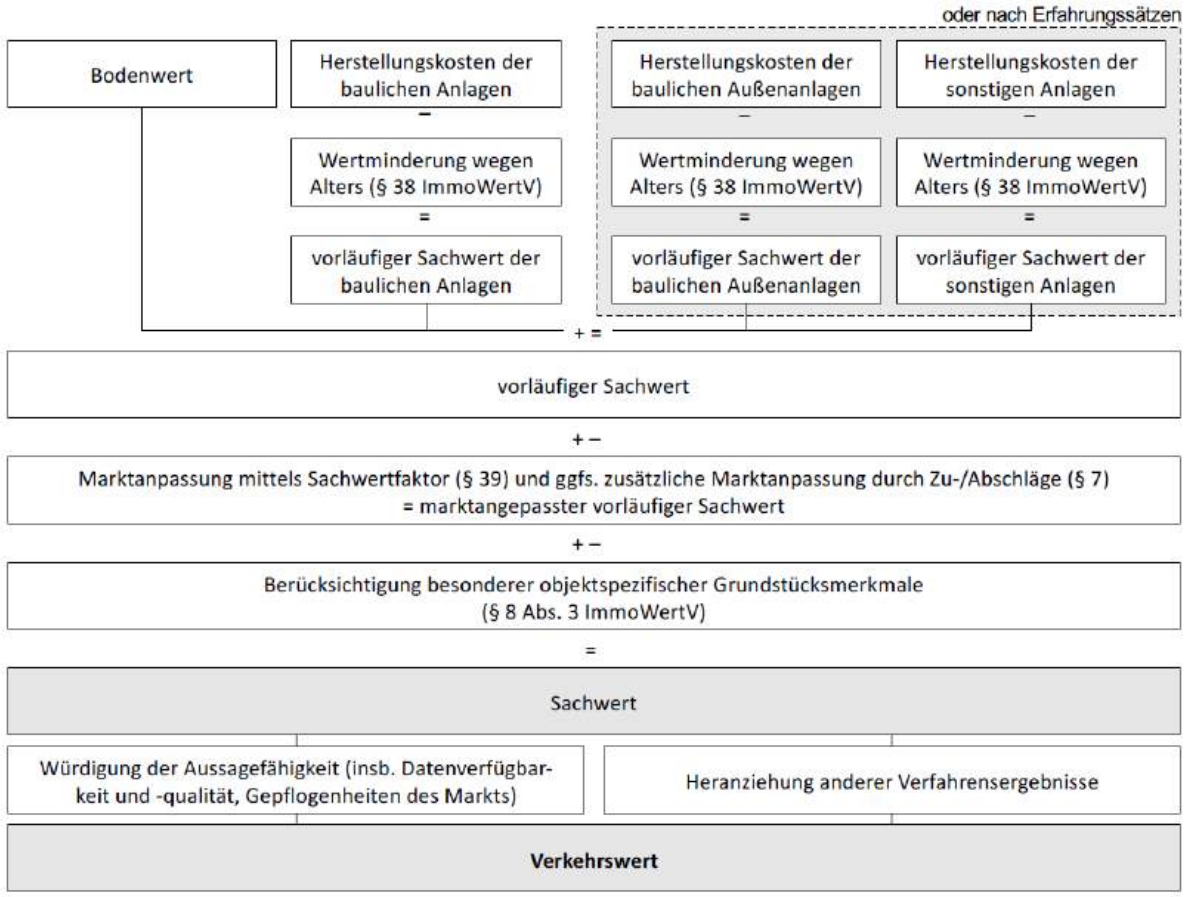


Verfahrensschema Allgemeines Ertragswertverfahren:

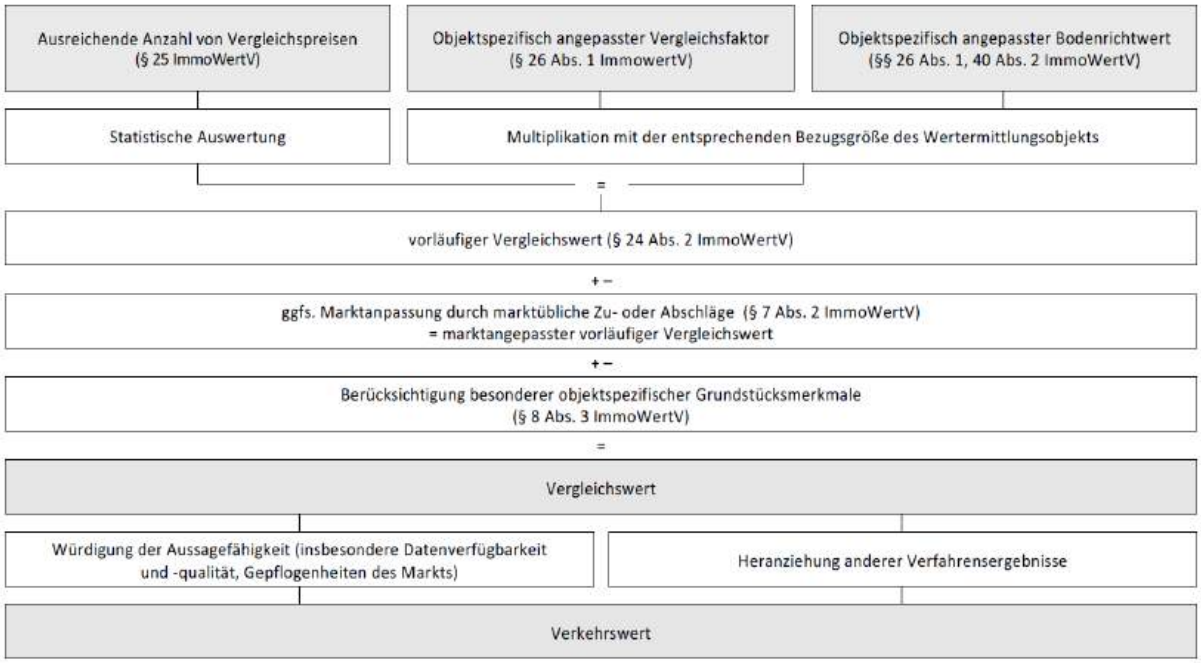


An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de

Verfahrensschema Sachwertverfahren:



Verfahrensschema Vergleichswertverfahren:



An der Schloßbreite 5
93080 Pentling
Tel. 09405-94 22 890, Fax - 891
mueller@immobewertungen-bayern.de
www.immobewertungen-bayern.de