



Ausfertigung Nr. 6 von 7

GUTACHTEN

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

Gutachten-Nr. 019/2024

12.09.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Regensburg
-Vollstreckungsgericht-
93066 Regensburg
AZ: 1 K 26/24

Eigentümer:



Bewertungsgrundstück (Objekt):

Wohnhaus mit Stallanbau

**93339 Riedenburg
Echendorf 29**



Flurstück 35 der Gemarkung Echendorf

Auftragszweck:

Ermittlung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag:

08.08.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

08.08.2024
(Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung:

08.08.2024

Verkehrswert (Marktwert)
gem. § 194 BauGB

EUR 41.000,-

Kurzbeschreibung:

Wohnhaus mit Stallanbau aus dem Baujahr ca. 1956 mit Teilmodernisierungen in den Jahren 1998 bis 2001 und zwei kleinere Nebengebäude aus Holz auf einem gut geschnittenen Grundstück mit 812 m² Grundstücksfläche in dörflicher Lage, ca. 5,5 km südöstlich der Kleinstadt Riedenburg im Altmühltal. Das seit ca. 2022 unbewohnte Gebäude mit einfacher Bauausstattung befindet sich aufgrund exzessiver Tierhaltung und mangelhafter Bewirtschaftung in einem desolaten Zustand und ist hierdurch stark geschädigt worden, so dass es nicht bewohnbar ist und unter wirtschaftlichen Aspekten auch nicht als erhaltenswert erachtet wird. Der ermittelte Verkehrswert ergibt sich somit aus dem Bodenwert abzüglich geschätzter Freilegungskosten. Die Marktgängigkeit wird gegenüber einem unbebauten Grundstück aufgrund der bestehenden Risiken als eingeschränkt beurteilt.



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.....	9
4.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs.....	10
4.4 Grundstücksbeschreibung	10
5. Gebäude.....	12
5.1 Baubeschreibung der baulichen Anlagen	12
6. Grundstücksmarkt und Marktgängigkeit	17
6.1 Immobilienmarkt.....	17
6.2 Marktgängigkeit Bewertungsobjekt	17
7. Verkehrswertermittlung	17
7.1 Wertermittlungsverfahren.....	17
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	18
7.3 Erläuterung zur Bodenwertermittlung	18
7.4 Berechnung Liquidationswert.....	21
8. Verkehrswert	22
9. Anlagen.....	23
9.1 Fotodokumentation	23
9.2 Orts- und Regionalkarten.....	29
9.3 Digitaler Flurkartenauszug (ALKIS)	32
9.4 Luftbildaufnahmen.....	33
9.5 Grundrisse, Ansichten, Schnitt.....	35
10. Erläuterungen.....	38



1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsgegenstand	Einfamilien-Wohnhaus mit Stallanbau
Grundstücksgröße	812 m ² Gebäude- und Freifläche (Flst. 35)
Baurechtliche Nutzbarkeit	Dorfgebiet (MD)
Planungsgrundlagen	§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich
Erschließung	vollständig erschlossen
Bodenrichtwert	EUR 85/m ² per 01.01.2022
angepasster Bodenrichtwert	EUR 110/m ² per 08.08.2024
Bodenwert	EUR 89.320,-
Altlasten im Boden	kein Eintrag im Altlastenkataster
Baujahr	ca. 1956
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Abbruchobjekt
Bruttogrundfläche BGF in m²	ca. 348 m ²
Wohnfläche in m²	ca. 118 m ²
Wertermittlungsverfahren	Liquidationswertverfahren
Verkehrswert lastenfrei/ ohne BOG	EUR 89.320,-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	EUR 48.000,- geschätzte Freilegungskosten
Lasten in Abt. II	nicht wertrelevant
Verkehrswert	rd. EUR 41.000,-



2. Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zur Auftragserteilung

Objektadresse	Echendorf 29 93339 Riedenburg OT Echendorf
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 07.06.2024 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: 1K 26/24 <u>betreibende Gläubigerin:</u> [REDACTED] <u>Schuldnerin:</u> [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]
Gutachterin	Diana Müller
Empfänger des Gutachtens	der Auftraggeber
Besichtigt am	08.08.2024
Wertermittlungstichtag	08.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	08.08.2024
Übergabetermin Gutachten	12.09.2024 per Post und Email an den Auftraggeber
Ausfertigungen	Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon 5 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 39 Seiten inkl. Anlagen.



2.2 Grundlagen

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 08.08.2024. An der Besichtigung nahmen neben der Gutachterin folgende Personen teil:



Es konnten das Grundstück und die baulichen Anlagen von außen und innen besichtigt werden mit folgenden Ausnahmen:

Es erfolgte keine Besichtigung des Heubodens oberhalb des massiven Stallanbaus aufgrund der möglichen Einsturzgefahr.

Es erfolgte keine Besichtigung der Nord- und Ostseite des Wohn- und Stallgebäudes, da eine Zugänglichkeit aufgrund der grenznahen Bebauung nicht möglich war.

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstands und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nur durch Inaugenscheinnahme, soweit dieses aufgrund der erheblichen Verunreinigung und Ablagerungen im Wohnhaus sowie des stark eingewachsenen Grundstücks möglich war.

Einige der anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigten Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten beigelegt. Die Erlaubnis zur Veröffentlichung von Innenfotos in diesem Gutachten wurde erteilt.

Unterlagen

Dem Gutachten lagen folgende Unterlagen zu Grunde:

- Auszug aus dem Grundbuch von Echendorf, Blatt 126 vom 19.04.2024
- Grundriss Erd- und Obergeschoss, Ansicht Süden und Schnittzeichnung ohne Datumsangabe
- Baubeschreibung vom 07.03.2001
- Berechnung des umbauten Raums für Wohnhaus vom 06.12.2007
- digitale Flurkarte (ALKIS)
- Luftbildaufnahme aus dem Bayernatlas
- Altlastenankunft vom 20.06.2024
- Auskünfte der Erschließungsträger über den erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks
- Auskünfte und Unterlagen des zuständigen Kaminkehrers über die Feuerstätten
- Bodenrichtwert per 01.01.2022 für die Bodenrichtwertzone mit dem Bewertungsgrundstück vom Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse der Landkreise Kelheim, Regensburg und Eichstätt
- Einsichtnahme in die Fachdaten der Landesämter für Umwelt und Denkmalpflege
- Auskunft des Bauamtes der Stadt Riedenburg über das Bau-recht vom 17.06.2024

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



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 (Wertermittlungstichtag).

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.



3. Lage des Grundstücks

3.1 Makrolage

Großraumlage	Stadt Riedenburg, Landkreis Kelheim Regierungsbezirk Niederbayern, Bundesland Bayern
Ortsfunktion	Die Stadt Riedenburg befindet sich am nordwestlichen Rand des Landkreises Kelheim, ca. 16 km nordwestlich der Kreisstadt Kelheim im Naturpark Altmühltal und direkt am Main-Donau-Kanal. Sie ist staatlich anerkannter Luftkurort und wird geprägt durch die oberhalb der Stadt gelegene Rosenburg. Die Stadt wird vor allem im Sommer von Ferien- und Ausflugs Gästen besucht. Die bis zur kommunalen Gebietsreform im Jahr 1972 selbständige Gemeinde Buch mit dem dazugehörigen Ortsteil Echendorf wurde 1972 in die Stadt Riedenburg eingegliedert. Der Landkreis Kelheim befindet sich im Regierungsbezirk Niederbayern in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Oberzentren Regensburg, Landshut und Ingolstadt. Die nächstgelegenen Großstädte sind Ingolstadt (ca. 35 km) und Regensburg (ca. 40 km).
Bevölkerung	Rund 126.500 Einwohner im Landkreis (Stand 12/2023) mit bisher leicht steigender Tendenz. Die Stadt Riedenburg inkl. aller Ortsteile verzeichnet ca. 6.200 Einwohner (Stand 12/2023). Nach dem Demographiespiegel für Bayern wird in der Stadt Riedenburg bis zum Jahr 2039 ein Bevölkerungszuwachs von rund 10 % prognostiziert.
Wirtschaftsstandort	In Riedenburg haben sich eher kleinere mittelständische Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Branchenschwerpunkte sind Tourismus, Handwerk und Einzelhandel. Viele Riedenburger pendeln zu Arbeitsstätten in Kelheim oder Ingolstadt. 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 Stadt Riedenburg sind Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs, wie Supermarkt und Discounter sowie Dienstleistungsangebote, Restaurants und Beherbergungseinrichtungen vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten mit größerer Sortimentstiefe, wie Fachmärkte und ein Einkaufszentrum findet man in der Stadt Kelheim. In Riedenburg gibt es eine Grund-, Mittel- und Realschule, Kindertagesstätten, Seniorenpflegeeinrichtungen, Ärzte und eine Apotheken. Ein Gymnasium und Berufsschulen, weitere Ärzte und eine Klinik befinden sich in der Stadt Kelheim. Sehr guter Freizeitwert durch Rad- und Wanderwege, Badeseen, Sportstätten und vielfältige Ausflugsmöglichkeiten (z.B. Kristallmuseum, Archäologiepark, Burgruinen, Schloss Rosenburg, Sommerrodelbahn).



Verkehrsanbindung

Riedenburg wird über Staatsstraßen erschlossen. An den überregionalen Straßenverkehr ist die Stadt Riedenburg durch die Bundesstraße B 16 (Regensburg – Ingolstadt) und die Autobahn A 9 (Ausfahrt Denkendorf, ca. 21 km entfernt), A3 (Ausfahrt Laaber, ca. 25 km entfernt) sowie A93 (Ausfahrt Hausen, ca. 29 km entfernt) angebunden.

Riedenburg verfügt über keine Zuganbindung. Der nächste Regionalbahnhof befindet sich in Saal an der Donau (ca. 20 km), der nächste Fernbahnhof in Ingolstadt oder Regensburg. Die internationalen Flughäfen München und Nürnberg sind ca. 105 km entfernt.

Innerhalb der Stadt und in das Umland, u.a. zum Regionalbahnhof Saal an der Donau und nach Ingolstadt, verkehren regionale Buslinien.

Beurteilung Makrolage

Die überregionale Lage kann aufgrund der Nähe zu den Ballungsräumen Regensburg und Ingolstadt, der jedoch unterdurchschnittlichen Infrastruktur und Verkehrsanbindung insgesamt noch als durchschnittlich eingeschätzt werden.

3.2 Mikrolage

Ortslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im zur Stadt Riedenburg gehörenden, ca. 5,5 km südöstlich und damit außerhalb des Stadtgebietes liegenden Ortsteils Echendorf. Echendorf ist regional bekannt durch den hier ansässigen Erlebnisbauernhof mit Bauernhofmuseum, einigen Ferienwohnungen und Attraktionen für Kinder und Familien.

Der kleine, dörflich geprägte Ortsteil wird von Norden über eine Zufahrtsstraße vom Ortsteil Buch und von Westen von einer ca. 1,5 km von der Staatsstraße St2231 entfernten Zufahrtsstraße erschlossen. Das zu bewertende Grundstück befindet sich nördlich der schmalen Ortsstraße „Echendorf“.

Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von landwirtschaftlichen Hofstellen und einer Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern älterer und neuerer Baujahre. Östlich vom Bewertungsgrundstück befindet sich ein Wohngebäude mit Schreinerwerkstatt.

Infrastruktur

Im Ortsteil gibt es keine Einkaufsmöglichkeiten oder Dienstleistungsangebote. Am Ortsrand ist ein Spielplatz vorhanden.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist nicht vorhanden. Es verkehrt lediglich ein Schulbus.

Beeinträchtigungen

Bei der Ortsbesichtigung waren keine störenden Lärmimmissionen (insbesondere durch die benachbarte Schreinerei) oder andere Beeinträchtigungen wahrnehmbar. Lärm- oder Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind jedoch nicht auszuschließen.

Parkmöglichkeiten

Im öffentlichen Straßenraum direkt vor dem Grundstück sind aufgrund der beengten Straßensituation nur eingeschränkt Parkmöglichkeiten vorhanden.

Beurteilung Mikrolage

Dörfliche Lage außerhalb des Stadtgebietes von Riedenburg ohne Einkaufsmöglichkeiten oder Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Wohnlage kann als unterdurchschnittlich beurteilt werden.



4. Grundstück

4.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht Kelheim
Grundbuch von Echendorf
Gemarkung Echendorf
Blatt 126
Auszugsdatum 19.04.2024
Eigentümer [REDACTED]

Bestandsverzeichnis: (auszugsweise)

lfd. Nr. BV	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück	Fläche [m²]
2	Echendorf 29 Gebäude- und Freifläche, 1/1 Gemeinderecht		35	812
Gesamt:				812

Herrschervermerke: keine

Gemeinderecht: Bei dem im Bestandsverzeichnis eingetragenen altrechtlichen Gemeinderecht handelt es sich üblicherweise um Nutzungsrechte an bestimmten gemeindeeigenen Flächen, die dem jeweiligen Grundstückseigentümer zustehen. Informationen zum Inhalt des Gemeinderechts sind weder der Stadt Riedenburg, noch dem Grundbuchamt bekannt. Das Recht wird auch nicht mehr ausgeübt, so dass dieses Recht im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt bleibt.

Hinweis Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass vom Zeitpunkt des Grundbuchabrufs am 19.04.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten Eintragungen im Grundbuch erfolgt sind.

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. 4**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht-, AZ: 1 K 26/24); ; eingetragen am 19.04.2024;

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 schriftliche Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Kelheim vom 20.06.2024 vor. Hiernach ist das zu bewertende Grundstück nicht im Altlastenverdachtskataster eingetragen. Die Auskunft erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind.

Aufgrund des vernachlässigten Zustands des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen können schädliche Verunreinigungen im Rahmen der bisherigen Nutzung, beispielsweise durch Leckagen des Öltanks oder Ablagerungen schadstoffhaltiger Baustoffe nicht ausgeschlossen werden.

Um genaue Erkenntnisse über eventuell vorhandene Altlasten zu erlangen wird empfohlen, ggf. Untersuchungen bzw. Messungen vorzunehmen.

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.

4.4 Grundstücksbeschreibung

Zuschnitt/ Form

Die Form und Gestalt des Grundstücks ist dem anliegenden Flurkartenauszug zu entnehmen. Es ist annähernd quadratisch geschnitten mit einem kleinen Versatz an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 28 m und die mittlere Breite ca. 29 m.

Topografie

Vorhanden ist weitgehend ebenes Gelände auf Straßenniveau.

Erschließung

Anschluss an die öffentlich gewidmete und endausgebaute Straße „Echendorf“ ohne seitliche Gehwege. Die Straße weist dabei mit einer Breite von ca. 4 m vergleichsweise beengte Verhältnisse auf.

Eine Erschließung an die örtliche Wasser-, 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 abgabefreien Zustand ausgegangen.



Bauplanungsrecht

Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Nach dem Flächennutzungsplan handelt es sich um Dorfgebiet (MD). Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach § 34 BauGB, da es nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes liegt. Nach § 34 BauGB müssen sich Bauvorhaben „...nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen“ und die Erschließung muss gesichert sein.

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 der Baugenehmigung wurde nicht detailliert geprüft.

Im Rahmen der Wertermittlung lagen keine Baugenehmigungsunterlagen vor. Nach entsprechenden Recherchen sind weder beim örtlichen Bauamt, noch beim Staatsarchiv in Amberg entsprechende Bauunterlagen archiviert. Ob für die baulichen Anlagen eine Baugenehmigung vorhanden ist, konnte somit nicht ermittelt werden.

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

Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes (Wohn-) Bauland gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

Grenzverhältnisse

Das Wohnhaus mit Stallanbau unterschreitet an der nördlichen und östlichen Gebäudeseite die gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken. Die Zaunanlage zum nördlichen Nachbargrundstück endet im westlichen Bereich an der nordwestlichen Ecke des massiven Stallanbaus.

Bei den im Ortstermin zugänglichen Grundstücksgrenzen waren keine ungeregelten Grenzverhältnisse ersichtlich und es liegen keine Informationen diesbezüglich vor.

Bodenbeschaffenheit

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

Das Grundstück liegt nicht in einem wassersensiblen Gebiet. Das sind Gebiete, die durch hoch anstehendes Grundwasser und/oder über die Ufer tretende Flüsse beeinflusst werden können.

Hochwasserrisiken

Nach Einsicht in die Fachdaten der Landesämter liegt das Bewertungsgrundstück in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und nicht im Gefahrenbereich von Hochwasserereignisses (ZÜRS-Gefahrenklasse 1).

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 Werteeinfluss gegeben.

Beurteilung Grundstück

Gut geschnittenes, weitgehend ebenes und voll erschlossenes Grundstück an einer vergleichsweise schmalen Zufahrtsstraße. Besondere Risiken oder Einschränkungen bestehen nicht. Insgesamt durchschnittliche 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 bzw. Angaben des Eigentümers bzw. der am Ortstermin teilnehmenden Person.

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.

5.1 Baubeschreibung der baulichen Anlagen

Konzeption

Das zu bewertende, seit ca. 2022 leerstehende Anwesen ist mit einem massiven Wohnhaus mit Stallanbau bebaut, an welches sich ein weiteres kleineres Stallgebäude aus Holz anschließt. Die Gebäude sind nicht unterkellert. Das rechteckig geschnittene Wohnhaus mit Stallanbau verfügt im Bereich des Wohnhauses über ein Erd- und Obergeschoss sowie ein ausgebauten Dachgeschoss.



Der Stallteil ist annähernd quadratisch geschnitten und verfügt oberhalb des Stallbereichs über einen Heuboden, der über eine Holzstiege zugänglich ist.

Das Wohnhaus mit Stallanbau wurde nach der vorliegenden Baubeschreibung im Jahr 1956 errichtet. Der Wohnteil wurde von ca. 1998 bis 2001 teilmmodernisiert und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut.

Der Zugang zum Wohnhaus befindet sich an der straßenzugewandten Gebäudesüdseite, dem eine Veranda aus Holz vorgelagert ist. Nach Betreten des Hauses gelangt man in den Flur mit der Treppenanlage aus Holz in das Obergeschoss. Vom Flur werden das WC, die Wohnküche mit Durchgang zu einem Wohnraum, die Speis und der Wasch-/Haustechnikraum erschlossen, in dem sich Waschmaschine und Heizungsanlage befinden. Letzterer befindet sich flächenmäßig sowohl im Wohnteil, als auch im Stallteil. Vom Wasch- und Haustechnikraum besteht eine Verbindungstür zum Heizöllager.

Im Obergeschoss befindet sich ein Flur, von dem das Bad, ein Abstellraum und zwei Wohnräume zugänglich sind. Die zwei Wohnräume wurden durch einen unfachgemäßen Wanddurchbruch verbunden. Ob dieser Durchbruch statische Anforderungen erfüllt, kann nicht beurteilt werden. Über eine weitere Holzterasse gelangt man in das Dachgeschoss, der zu einem großen Wohnraum ausgebaut wurde.

Der Stallbereich verfügt über drei separate Zugangstüren von außen und zwei Stallräume. Im westlichen Stall gelangt man über eine Holzterasse auf den Heuboden aus Holz.

An den massiven Stallteil wurde ein weiterer Stall aus Holz angebaut. Im Bereich des Grundstücks befindet sich zudem noch ein Abstellhäuschen aus Holz.

Auf die Fotodokumentation im Anlagenteil wird verwiesen.

Nutzung

Die Immobilie ist seit ca. 2022 unbewohnt und frei von Miet- oder Pachtverhältnissen.

Maße

Als Grundlage der Flächenermittlung für diese Wertermittlung dienen die vorgelegten Grundrisspläne.

Ein detailliertes örtliches Aufmaß und entsprechende Berechnungen waren nicht Gegenstand des Auftrags. 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.

Bruttogrundfläche (BGF):

ca. 61,16 m² Erdgeschoss (6,95 m x 8,80 m)

ca. 61,16 m² Obergeschoss

ca. 61,16 m² Dachgeschoss

insg. ca. 183,5 m² Wohnteil

ca. 82,3 m² Erdgeschoss (9,35 m x 8,80 m)

ca. 82,3 m² Heuboden

insg. ca. 164,6 m² Stallteil

zzgl. ca. 35 m² Holzstall-Anbau



Wohnfläche:

ca. 43 m² Erdgeschoss

ca. 45 m² Obergeschoss

ca. 30 m² Dachgeschoss*

insg. ca. 118 m² Wohnfläche

*geschätzt auf Basis eines Ausbauverhältnisses von Wohnfläche zu Bruttogrundfläche von 0,50

umbauter Raum m²:

ca. 160 m³ Erdgeschoss (61,16 m² x 2,62 m)

ca. 160 m³ Obergeschoss (61,16 m² x 2,62 m)

ca. 107 m³ Dachgeschoss (61,16 m² x ca. 3,50 m x 0,5)

insg. ca. 427 m³ umbauter Raum Wohnteil

ca. 216 m³ Erdgeschoss (82,3 m² x 2,62 m)

ca. 359 m³ Heuboden (82,3 m² x 2,62 m + 82,3 m² x 3,50 x 0,5)

insg. ca. 575 m³ umbauter Raum Stallteil

Baujahr

ca. 1956

Modernisierungen

Es wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

Maßnahme	Jahr	Umfang
Verbesserung der Wärmedämmung Dach	2000	einfach
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1998	umfassend
Erneuerung des Innenausbau	2000	mittel

Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 entsprechen die durchgeführten Maßnahmen zum Wertermittlungsstichtag **ca. 0 Modernisierungspunkten** bzw. einem nicht modernisierten Zustand, da die Maßnahmen bereits mehr als 20 Jahre zurückliegen.

Baubeschreibung

allgemein:

Massivbauweise, Streifenfundamente, Bodenplatte Beton, Geschossaußenwände und Innenwände Ziegelmauerwerk, im Obergeschoss des Stallteils Geschossaußenwände Holz;

Betondecke zum Obergeschoss und vermutlich zum Dachgeschoss des Wohnteils, Putzfassade ohne zeitgemäße Wärmedämmung;

Dach:

Satteldach mit Ziegeldachung (letzte Neueindeckung nicht bekannt) auf Holzdachstuhl, ca. 40° Dachneigung, Dämmung der Dachschrägen im Wohnteil, Dachentwässerungsanlagen Zink, Schornstein gemauert, Dachunterseiten Holz;

Fenster und Türen:

Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung ohne Rollläden, Fensterbänke außen Metall bzw. innen Kunst- oder Naturstein, Dachflächenfenster im Dachgeschoss aus Holz, Fenster im Stall Metall mit Einfachverglasung;

Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt und Isolierverglasung, Innentüren aus Holz in einfacher Art in Holzzargen, Außentüren zum Stallteil nicht vorhanden;

Treppenanlage:

geschlossene geradläufige Holzterasse mit Holzgeländer;



Heizung/ Warmwasser:

ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Fa. Viessmann, VC 18 kW, Baujahr 2001, Öltank aus Kunststoff (Füllhöhe konnte nicht überprüft werden), zentrale Warmwasseraufbereitung, thermostatgesteuerte wandhängende Flachheizkörper, Stallteil ohne Heizung;

Elektroinstallation:

ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank mit Unterverteilungen und Kippsicherungen;

Bodenbeläge:

Bodenbeläge aus Kunststoff, Fliesen, Laminat oder Holzdielen in einfacher Art, im Stallteil ohne Beläge;

Wand- und Deckenbeläge:

Innenwände und Decken verputzt und gestrichen;

Sanitärausstattung:

WC EG: Bodenfliesen in einfacher Art, Wände verputzt und gestrichen, Einzelwaschbecken mit Drehknopfarmatur, Stand-WC mit Spülkasten;

Bad OG: Bodenfliesen, Wände nicht deckenhoch gefliest, jeweils in einfacher Art und Ausführung, Einzelwaschbecken mit Drehknopfarmatur, Stahlbadewanne, ohne WC;

Sonstiges: Waschmaschinenanschluss;

Belichtungsverhältnisse

Die Belichtungsverhältnisse in den Wohnräumen sind als ausreichend zu beurteilen.

Barrierefreiheit

Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei ausgeführt.

Besondere Bauteile

Veranda Hauseingang aus Holz auf Holzunterkonstruktion mit Wellblecheindeckung und Boden aus Beton mit Bruchsteinplattenbelag;

3 Einzelöfen mit Holzbefuerung, Fa. Wamsler (Baujahre 1999/2006)

wertrelevantes Zubehör

Wertrelevantes Zubehör ist **nicht** vorhanden.

Besondere Einrichtungen

keine

Stallanbau Holz

Holzstall als Anbau an den vorhandenen massiven Stallteil, Boden Beton, Wände Holz, Dach aus gewellten Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig) auf Holzunterkonstruktion;

Außenanlagen

Das Grundstück wurde zuletzt überwiegend zur Tierhaltung genutzt und ist zwischenzeitlich stark eingewachsen. Soweit erkennbar, befanden sich im Bereich des Hauseingangs ein kleiner Gartenbereich mit Pflanzgefäßen und eine mit Beton befestigte Fläche im Bereich vor dem massiven Stallgebäude. An der südwestlichen Grundstücksseite befindet sich ein kleiner Holzschuppen mit Wellblechbedachung. Die ursprünglich vorhandenen Grundstückseinfriedungen aus Metall und Holz sind baufällig.

Die Außenanlagen sind einfach gestaltet. Es sind Rückschnitt- und Freileigungsarbeiten erforderlich.

Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor.



Brandschutz

Brandschutztechnische Untersuchungen bzw. die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften wurden auftragsgemäß nicht geprüft. Die Feuerstätten sind nach Auskunft des Kaminkehrers seit 2022 stillgelegt.

Funktionalität

Die Funktionalität des Wohnhauses wird aufgrund folgender Aspekte insgesamt als **unterdurchschnittlich** beurteilt:

- kein Keller vorhanden
- Wohn- und Stallteil baulich übergreifend miteinander verbunden
- Treppenanlagen sehr steil
- nur 1 WC vorhanden
- vergleichsweise kleine Raumgrößen und niedrige lichte Höhen

Bauzustand/ Bauschäden/Baumängel

Die seit ca. 2022 unbewohnten baulichen Anlagen, insbesondere das Wohnhaus, befinden sich in einem desolaten und stark vernachlässigten Bau- und Unterhaltungszustand, der auf eine exzessive und unsachgemäße Tierhaltung sowie nicht ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Gebäude zurückzuführen ist.

Die Räume sind stark vermüllt und geruchsbelastet, insbesondere durch die massiven Ablagerungen von Tierexkrementen. Das Gebäude wurde dadurch stark geschädigt und das Wohnhaus ist im vorgefundenen Zustand nicht bewohnbar. Darüber hinaus wurde das Haus durch Stilllegung der Heizungsanlagen zuletzt nicht mehr beheizt und es wurde im Heizungsraum ein Wasserschaden durch einen laufenden Leitungswasseraustritt festgestellt. Auch an den Decken und Wänden im Ober- und Dachgeschoss sind Feuchteschäden unbekannter Ursache erkennbar. Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Vor dem Hintergrund des vorgefundenen Zustands, der eher einfachen Bausubstanz aus dem Baujahr 1956, der unterdurchschnittlichen Funktionalität und den möglichen verdeckten Baumängeln, wird eine Erhaltung der Gebäude als nicht wirtschaftlich erachtet, so dass davon auszugehen ist, dass ein potentieller Erwerber die Gebäude abbrechen, das Grundstück freilegen und einer neuen Nutzung zuführen würde.

Gesamtbeurteilung

Der vorgefundene Gebäudezustand ist als desolat und nicht erhaltenswert zu beurteilen.



6. Grundstücksmarkt und Marktgängigkeit

6.1 Immobilienmarkt

Nachdem sich die Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien bis zur ersten Hälfte des Jahres 2022 jährlich stetig verteuert haben, hat die Transaktionsdynamik seitdem aufgrund des unruhigen und unsicheren Marktumfelds durch Ukraine-Krieg, stark gestiegener Bau- und Energiekosten, höherer Inflation und historisch starkem Zinsanstieg deutlich abgenommen. Es werden weniger Transaktionen getätigt, da die Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer und die Kaufpreismöglichkeiten der Käufer unter Berücksichtigung des höheren Zinsniveaus noch nicht übereinstimmen.

6.2 Marktgängigkeit Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt wird im Wesentlichen von Käufern nachgefragt werden, die es freilegen und neu bebauen möchten. Baugrundstücke in kleinen Ortslagen außerhalb des Stadtgebietes von Riedenburg werden im Wesentlichen von bauwilligen jungen Einheimischen nachgefragt, die im Heimatort bleiben und nicht in die Ballungszentren abwandern wollen. Der Kreis der potentiellen Nachfrager ist entsprechend klein, so dass die Stadt größere neue Baugebiete dort in der Regel nicht ausweist.

Die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes ist gegenüber einem unbebauten Wohngrundstück durch den vorhandenen Altbestand und die Vornutzung beeinträchtigt, der gewisse Risiken birgt.

7. Verkehrswertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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.“

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 Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt wird das **Liquidationswertverfahren** als besondere Unterform der Bodenwertermittlung nach dem Vergleichswertverfahrens entsprechend § 16 Abs. 3 ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes angewendet, weil die baulichen Anlagen aufgrund ihres baulichen Zustands ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren haben, die Bausubstanz keinen oder nur einen geringen Restwert hat und ein Erhalt der baulichen Anlagen wirtschaftlich nicht sinnvoll wäre.

In diesen Fällen ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern. Eine Freilegung ist bei diesen Bewertungsobjekt sofort möglich. Miet- und Pachtverhältnisse oder andere Rechte, die eine sofortige Freilegung behindern würden, liegen nicht vor.

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

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 35 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. 172300) mit dem Bewertungsgrundstück und für gemischte Bauflächen ermittelt:

zum 01.01.2022: EUR 85,-/m²

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

Der Bodenrichtwert per 01.01.2024 liegt noch nicht vor, da die entsprechenden Auswertungen des Gutachterausschusses noch nicht abgeschlossen sind.

Vergleichspreise:

Es wurden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse der Landkreise Kelheim, Regensburg und Eichstätt für unbebaute Wohngrundstücke oder Wohnbaugrundstücke mit Abbruchobjekten in vergleichbaren Lagen im Umkreis des Bewertungsgrundstücks angefordert.

Aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse konnten jedoch nur sehr wenige vergleichbare Kaufpreisfälle ermittelt werden, die zudem keine gesicherten Rückschlüsse auf die Entwicklung der Bodenwerte zulassen.

In den unmittelbar umliegenden Ortsteilen wurden folgende Bodenrichtwerte ausgewiesen:

Ortsteil	Entfernung Luftlinie	Bodenrichtwert
Hexenagger	ca. 2 km	EUR 170/m ² 01.01.2024
Buch	ca. 1 km	EUR 130/m ² 01.01.2022
Frauenberghausen	ca. 2 km	EUR 70/m ² 01.01.2022

Die Ableitung und die Anpassung der Bodenwerte an die tatsächlichen Wertverhältnisse gestaltet sich in Gebieten, wie beispielsweise Echendorf, problematisch, da mangels vorhandener verfügbarer Grundstücke keine oder nur wenige Transaktionen erfolgen und somit keine oder nur wenige Kaufpreise für unbebaute Grundstücke vorliegen.

Wurden neue Baugebiete erschlossen und unbebaute Grundstücke veräußert, konnten diese zu Kaufpreisen oberhalb der bisherigen Bodenrichtwerte veräußert werden.

Die Stadt Riedenburg bietet beispielsweise zum Wertermittlungsstichtag ein voll erschlossenes Baugrundstück (von ursprünglich 3 Parzellen) mit einer Grundstücksgröße von ca. 900 m² im Ortsteil Thann an. Der Ortsteil liegt ca. 4,5 km südwestlich der Stadt und verfügt über eine ähnliche Infrastruktur wie Echendorf. Diese Grundstücke wurden bzw. werden mit Bauverpflichtung zu einem Kaufpreis von EUR 134/m² veräußert. Nach Auskunft der Gemeinde sind die Erschließungskosten nach BauGB und Herstellungsbeiträge nach KAG hierin bereits enthalten. Der Kaufpreis liegt damit 34 % über dem Bodenrichtwert von EUR 100/m² per 01.01.2022 für diesen Ortsteil.



Bodenwertansatz:

Für das Bewertungsgrundstück erfolgt ein Bodenwertansatz in Höhe des Bodenrichtwertes zum 01.01.2022 in Höhe von EUR 85/m²

- a) ohne einen Zu- oder Abschlag für eine eventuell vom Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße oder ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung,
- b) mit einem Zuschlag von 30 %, da unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus umliegender Ortsteile und Vergleichskaufpreisen für unbebaute Grundstücke in vergleichbaren Lagen davon auszugehen ist, dass auch hier bei Angebot eines Grundstücks (zudem ohne Bauverpflichtung) ein Kaufpreis oberhalb des Bodenrichtwertes erzielt werden kann,
- c) ohne einen Zu- oder Abschlag für abweichenden Grundstücksmerkmale gegenüber dem Durchschnitt,

mithin ein Bodenwertansatz von rund **EUR 110/m²**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beizumisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Bei diesem Wertermittlungsobjekt sind die Freilegungskosten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd zu berücksichtigen.

Für die Freilegung des Grundstücks werden folgende Abbruch- und Beseitigungskosten grob überschlägig geschätzt:

Bauteil	Maßeinheit	Einzelkosten	Kosten
Ausräumen	1 Stück	Pauschale	7.500 EUR
Wohnteil	427 m ³ uR	EUR 40/m ³	17.080 EUR
Stallteil	575 m ³ uR	EUR 25/m ³	14.375 EUR
Stall Holz	1 Stück	Pauschale	2.000 EUR
Außenanlagen	1 Stück	Pauschale	2.500 EUR
Zwischensumme			43.455 EUR
Risikozuschlag und Baunebenkosten 10 %			4.346 EUR
Gesamtkosten rund			48.000 EUR

Die angegebenen Kosten wurden nur pauschal ermittelt anhand von Durchschnittswerten, die in Baukostentabellen veröffentlicht wurden, oder Erfahrungswerten. Sie ersetzen nicht die Einholung verbindlicher Kostenvoranschläge von Abbruchfirmen und können somit nicht als Planungsgrundlage dienen.



Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der technischen Realisierung Mehr- oder Mindermengen anfallen bzw. die Entsorgung des Abbruchmaterials zu Mehrkosten führen kann.

Einnahmen aus der Verwertung von Abbruchmaterial sind hier nur in geringem Maße zu erwarten.

7.4 Berechnung Liquidationswert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Gebäude- und Freifläche Flst. 35 Echendorf	812	110,00	Ja	89.320

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

Vorläufiger Bodenwert **89.320**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):

- Freilegungskosten **48.000**

Bodenwert freigelegt (Liquidationswert) **41.320**



8. 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.

Der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 08.08.2024 wird **aus dem Vergleichswertverfahren (Liquidationswertverfahren) entsprechend Kapitel 7.3 und 7.4** des 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 41.000,-

(in Worten: EURO einundvierzigtausend)

Wert des Zubehörs EUR 0,-

Pentling, den 12.09.2024

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 nach DIN EN ISO/IEC 17024



9. Anlagen

9.1 Fotodokumentation



Zufahrtsstraße zum Grundstück



Straßenansicht



Außenanlagen/ ehem. Pferdekoppel



Außenanlagen/ Holzschuppen



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Süden



Veranda vor dem Hauseingang



EG/ Flur mit Treppe zum OG



EG/ WC mit Waschbecken



EG/ Wohnküche



EG/ Wohnküche



EG/ Wohnen



EG/ Wasch- und Haustechnikraum



EG/ Heizungsanlage im Wasch- und Haustechnikraum



EG/ Heizungsanlage im Wasch- und Haustechnikraum



Stallanbau/ Öllager



EG/ Elektrokasten



OG/ Flur



OG/ Bad mit Badewanne/ ohne WC



OG/ Wohnen/ Zimmer 1



OG/ Wohnen/ Durchbruch zum Zimmer 2



OG/ Wohnen/ Zimmer 2



OG/ Wohnen/ Zimmer 2



OG/ Zimmertür mit Schäden



OG/ Treppe zum DG



DG/ Wohnen



DG/ Wohnen



Stallteil



Heulager mit Tür zum Öltankraum



Stall



Stall



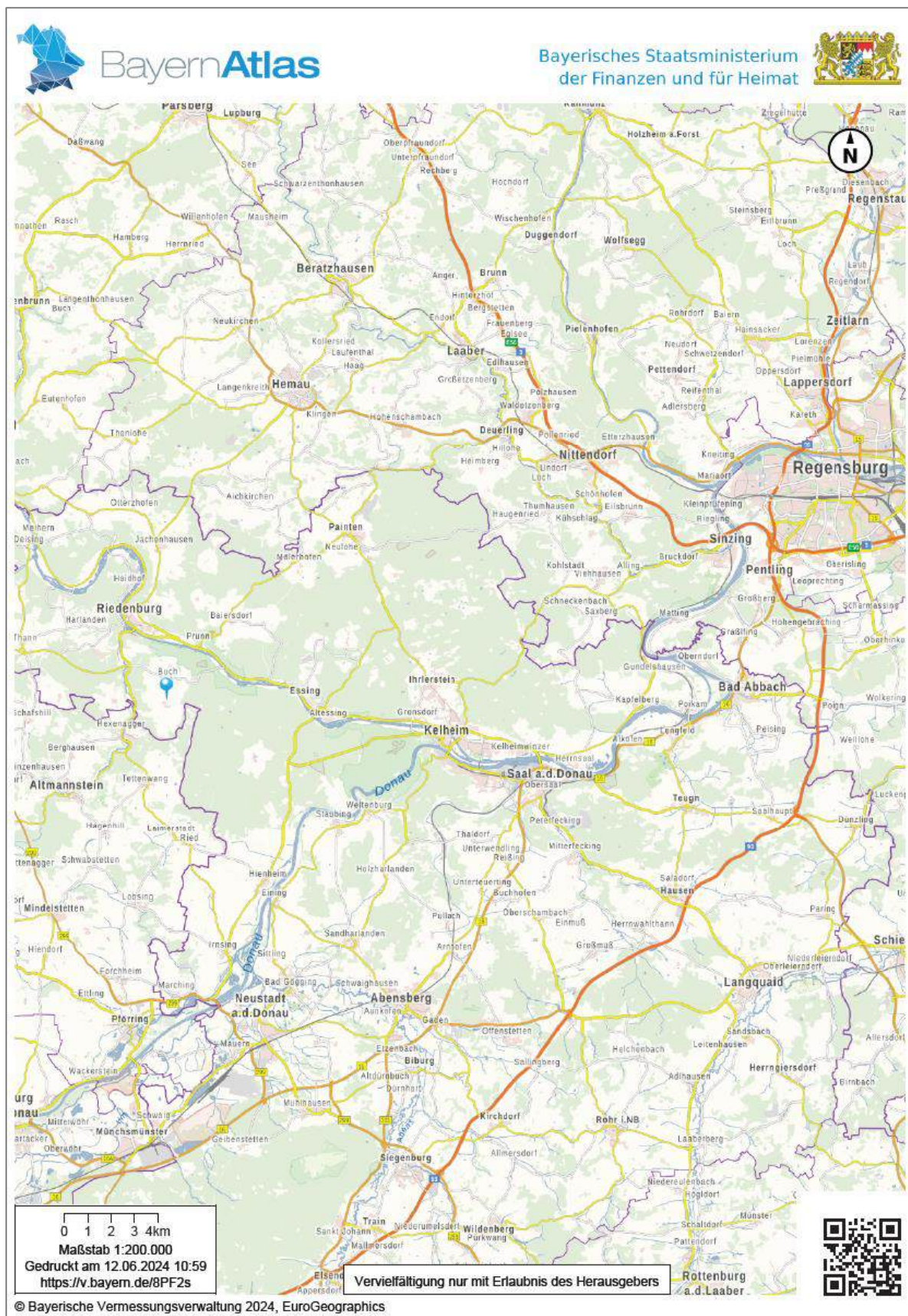
Futtergang



Futterkammer mit Treppe zum Heuboden



9.2 Orts- und Regionalkarten



Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2403-4450

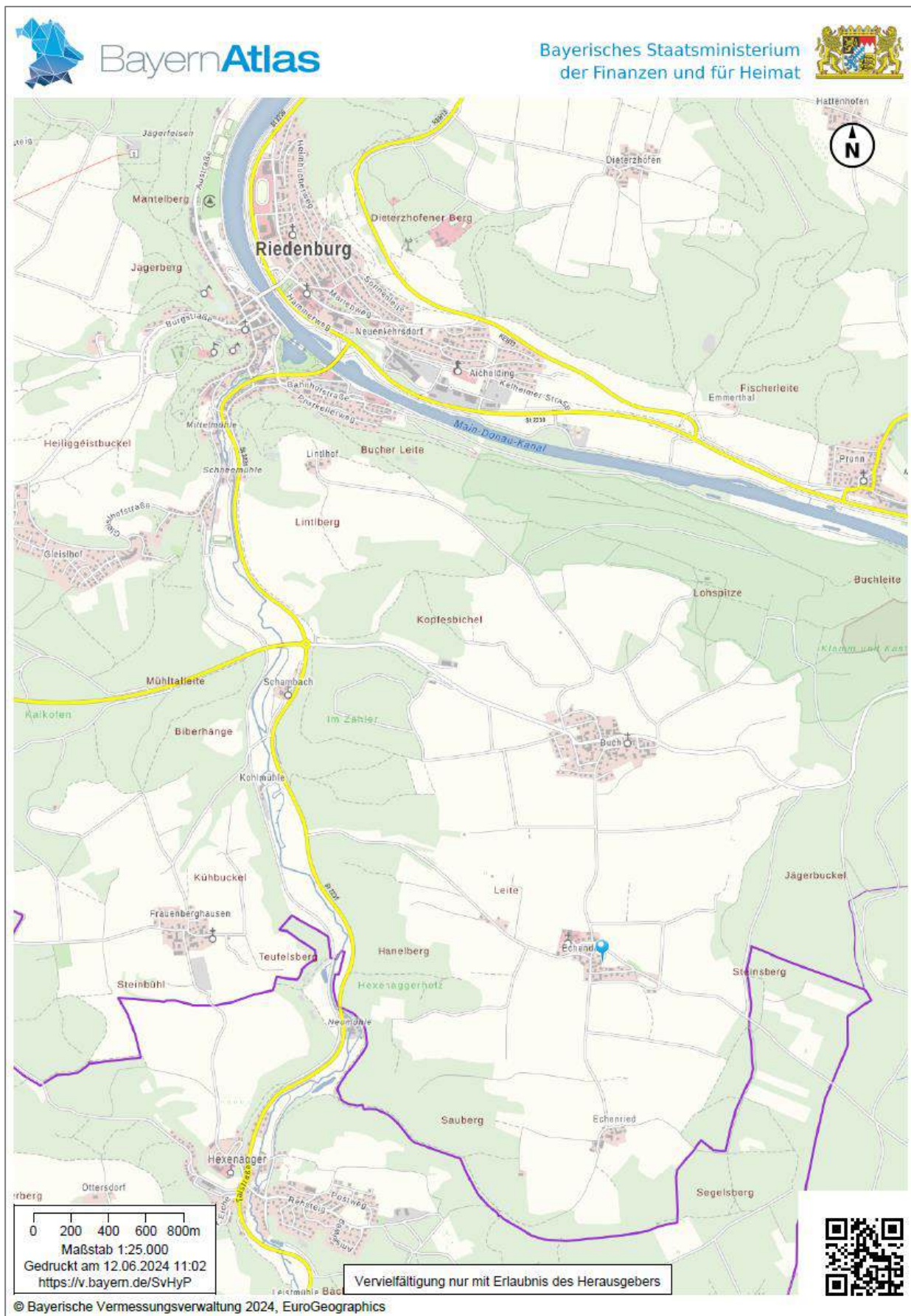


Diana Müller

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 nach DIN EN ISO/IEC 17024



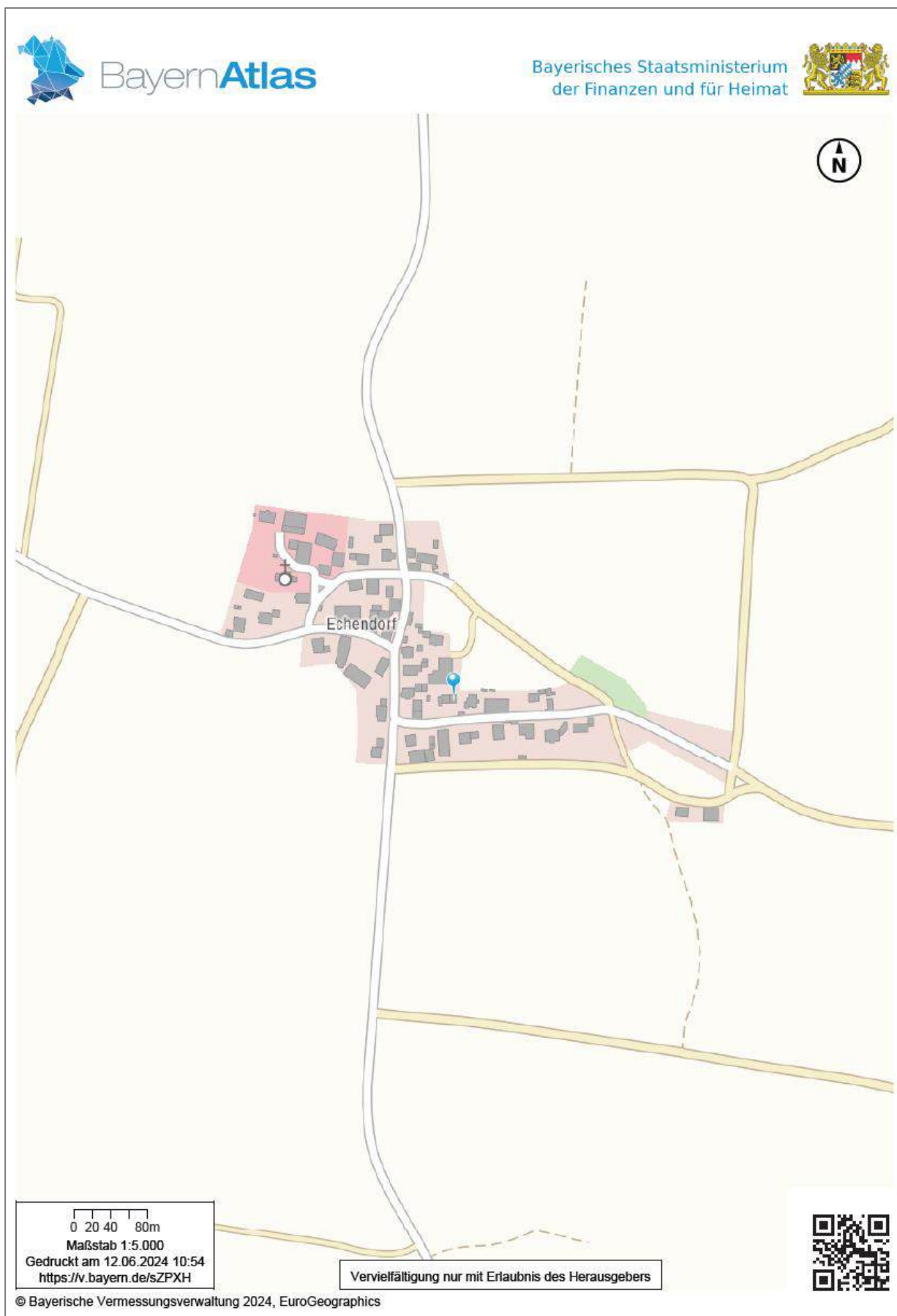


Diana Müller

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



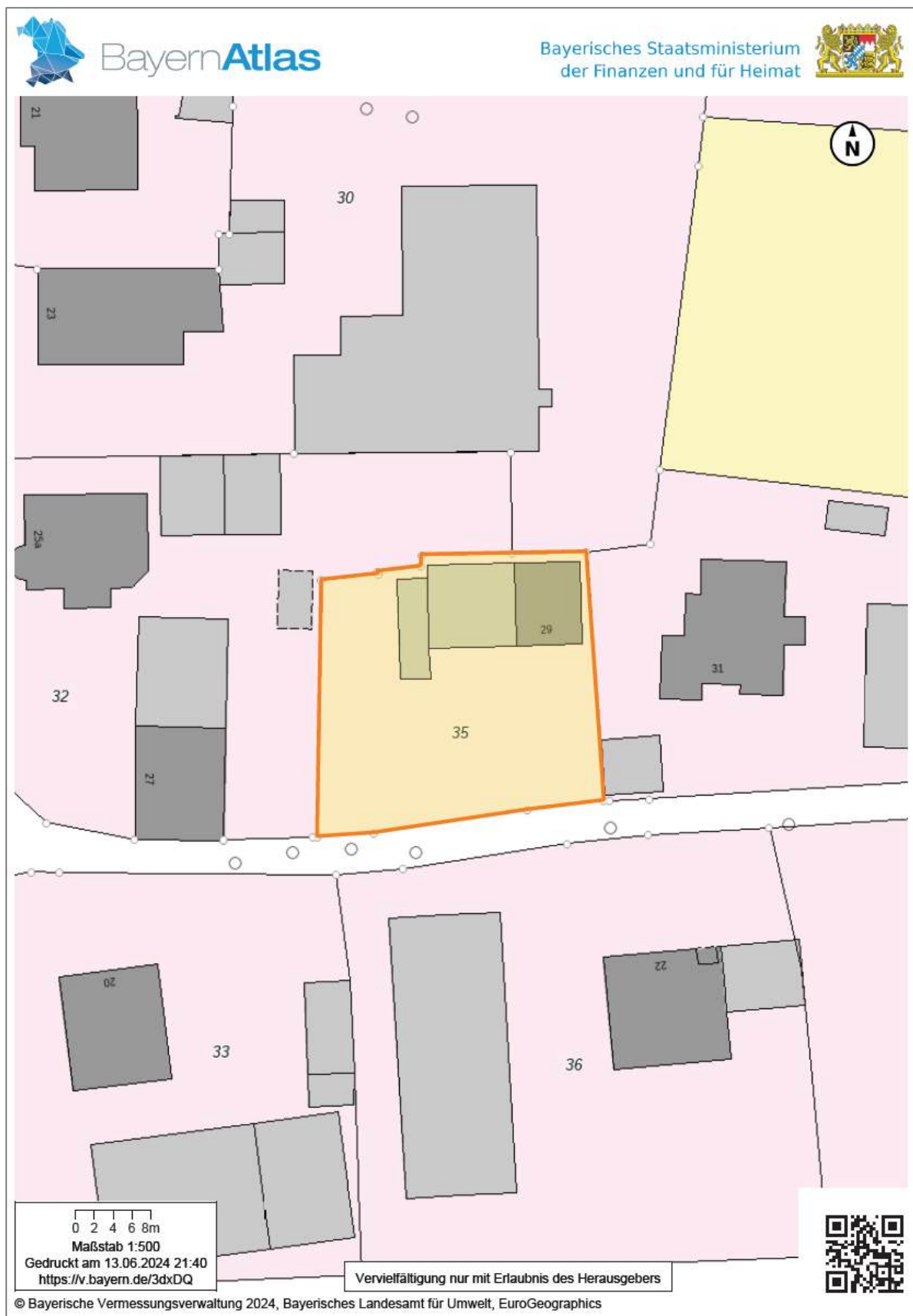
Zertifizierte Immobiliengutachterin CIS HypZert F nach DIN EN ISO/IEC 17024



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende



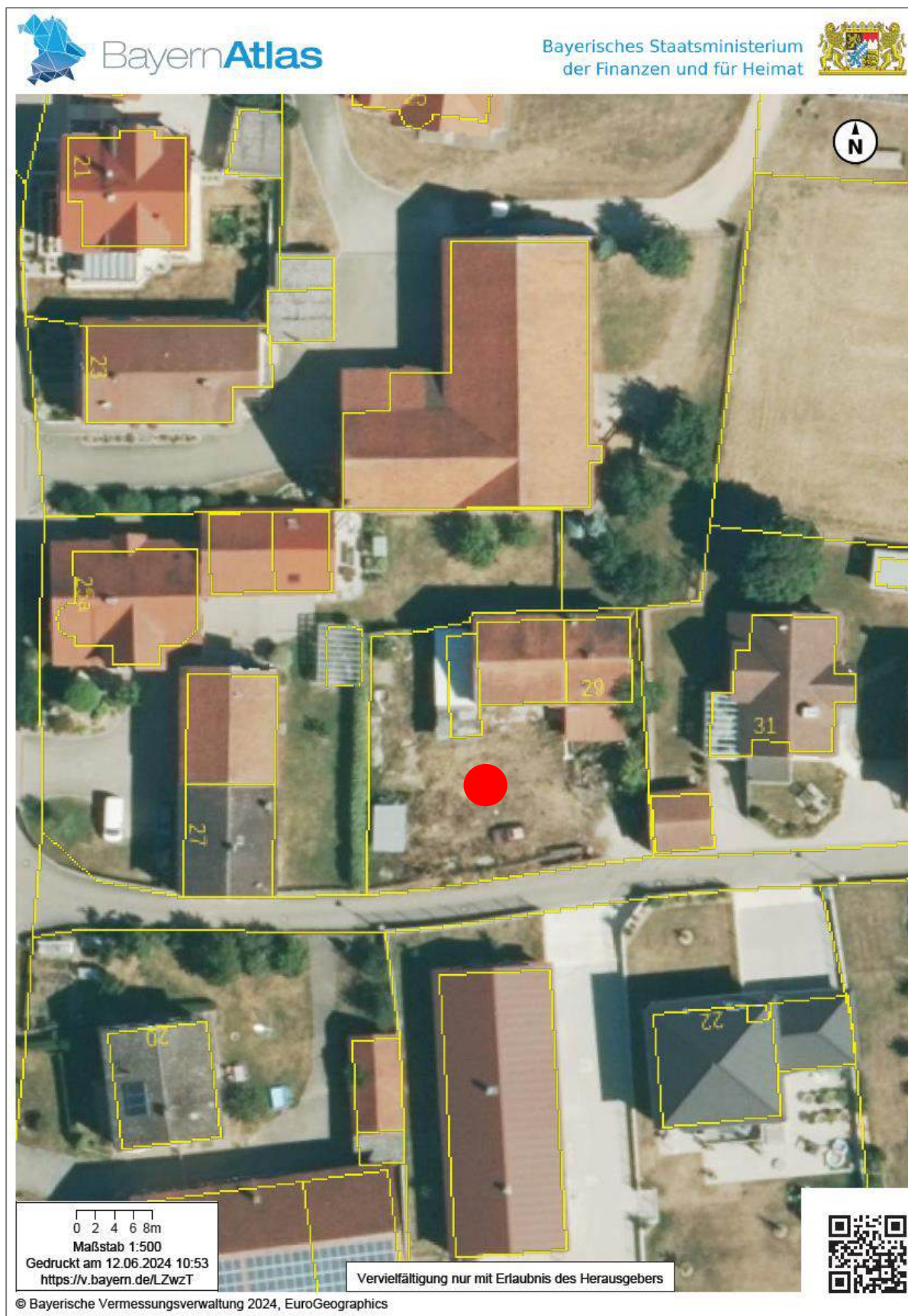
9.3 Digitaler Flurkartenauszug (ALKIS)



Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2403-4450



9.4 Luftbildaufnahmen



Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2403-4450



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 nach DIN EN ISO/IEC 17024



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

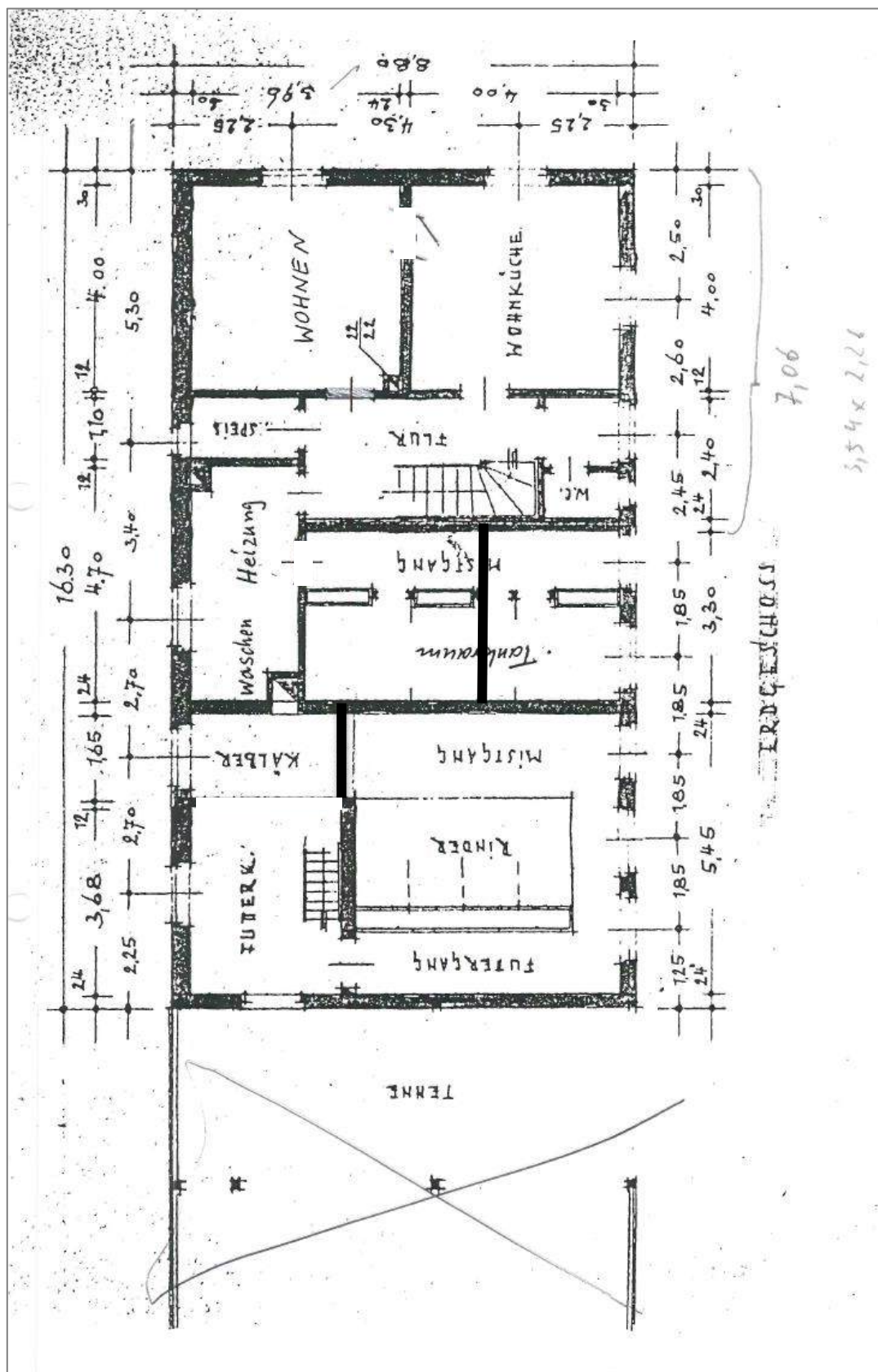


Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2403-4450



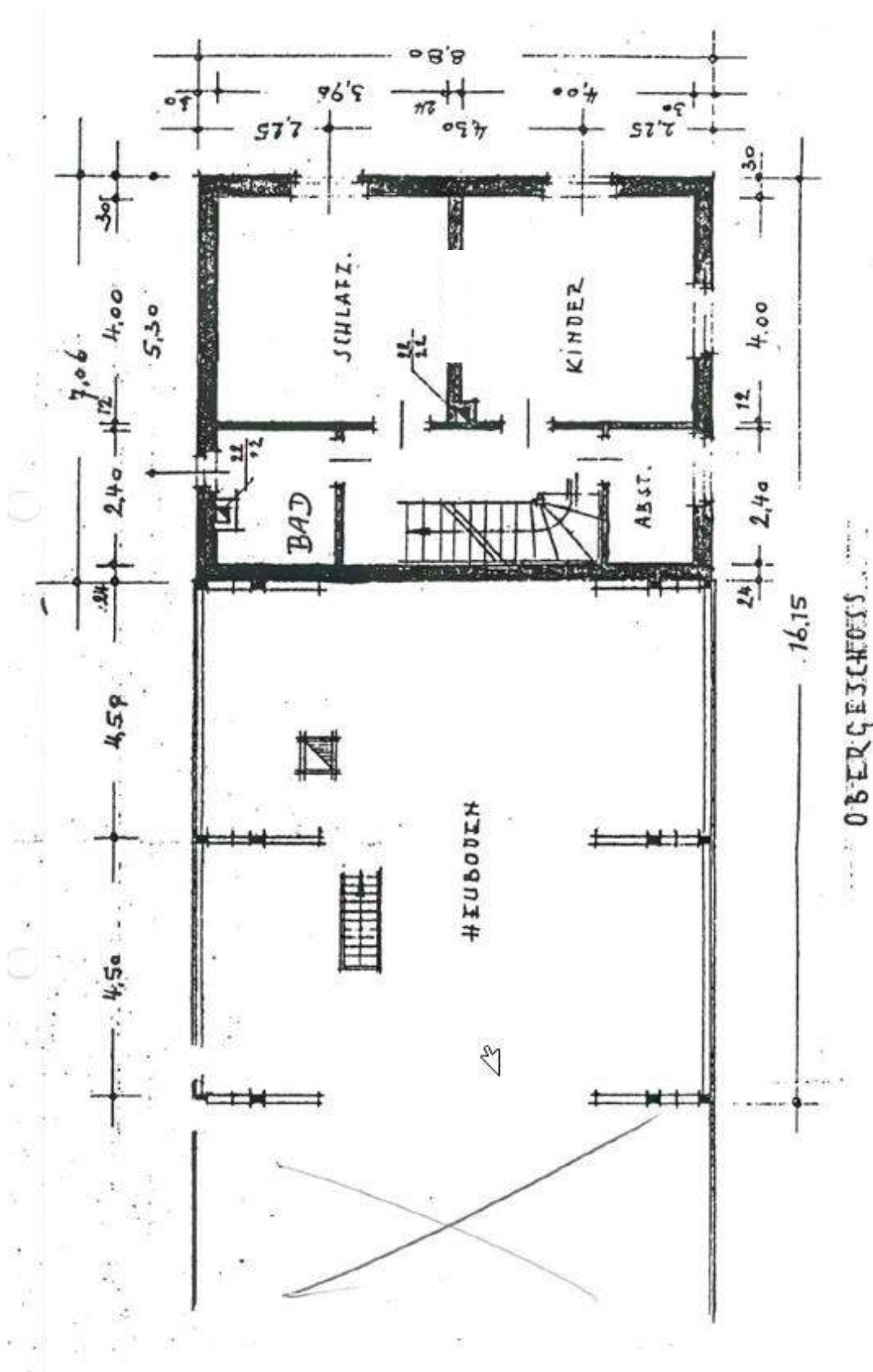
9.5 Grundrisse, Ansichten, Schnitt

Grundriss Erdgeschoss



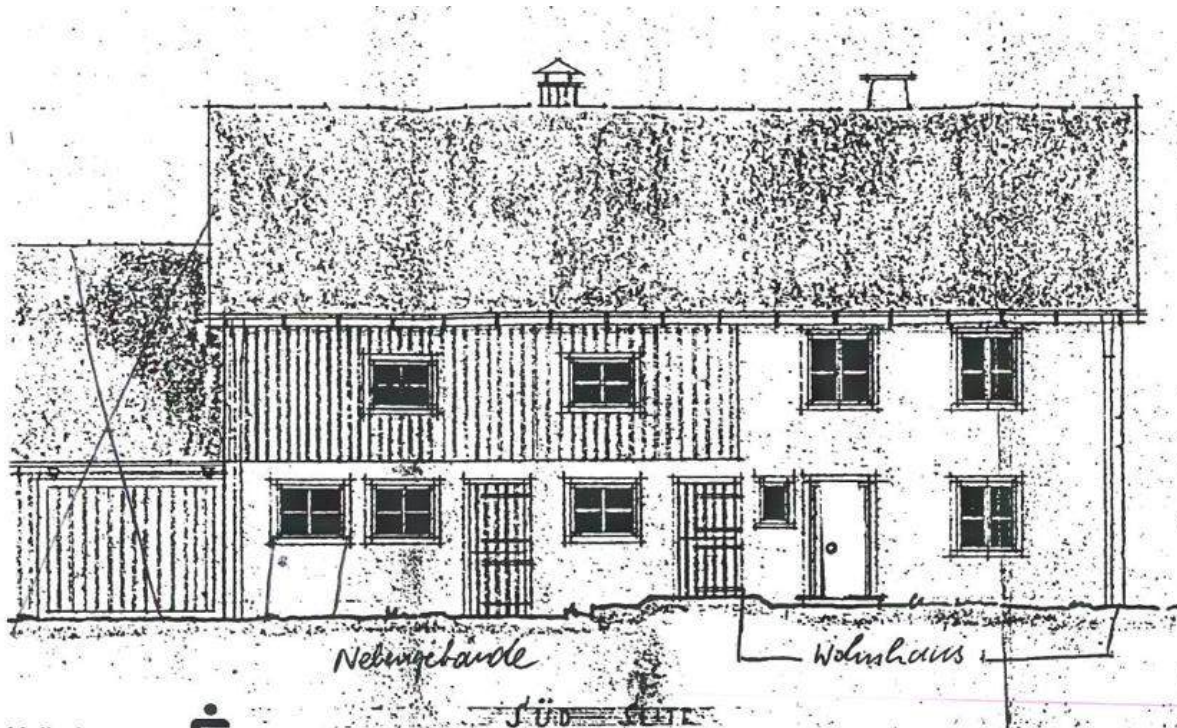


Grundriss Obergeschoss

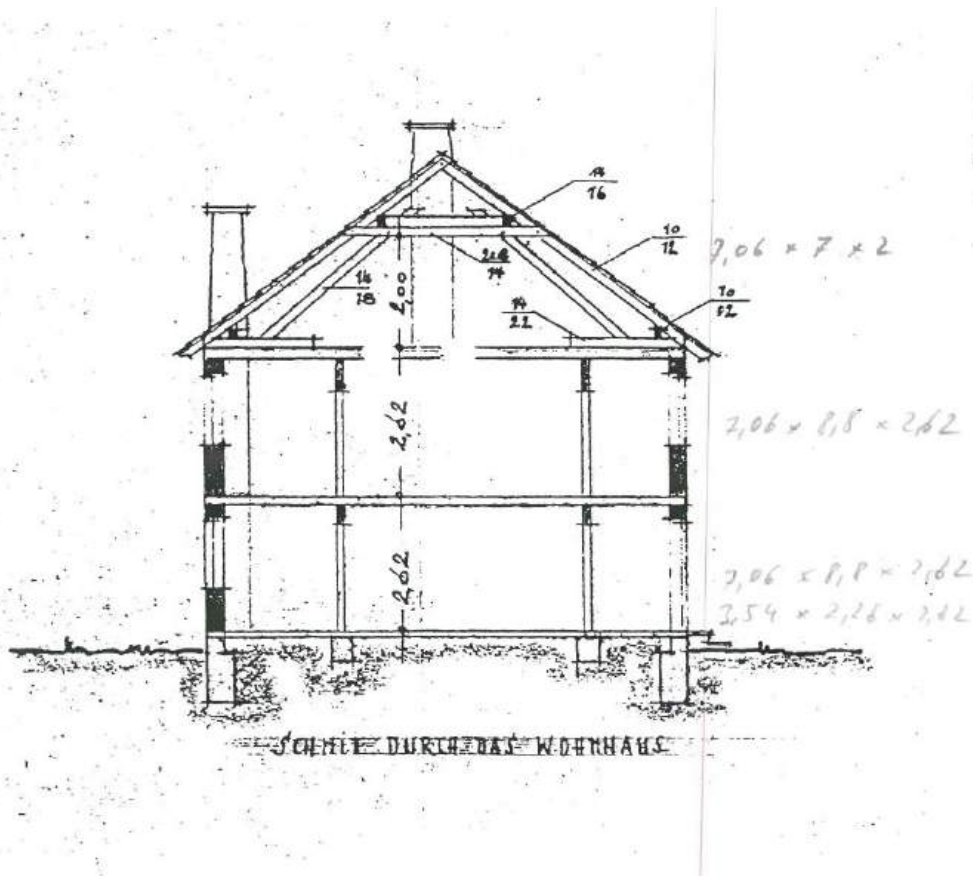




Ansicht Süden



Schnitt





10. 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
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Verwendete Literatur

Kleiber digital
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 02/2023

Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel
Baukosten 2020/21, 24. Auflage

Wertermittlungsverfahren

In Deutschland sind die Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) in der ImmoWertV geregelt und normiert. 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. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Abschließend gesondert zu berücksichtigen sind dabei zur Marktanpassung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Das **Vergleichswertverfahren** (§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 14 ImmoWertV) ist geeignet, wenn Vergleichspreise und/oder Vergleichsfaktoren in ausreichender Zahl und hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale vorliegen, was bei bebauten Grundstücken in der Regel nur bei Eigentumswohnungen und Reihenhäusern zutrifft.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist vor allem geeignet für Grundstücke, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Renditefähigkeit gehandelt werden (z. B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) ist geeignet, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.



Schema Vergleichswertverfahren:

