

Dr. Lang & Schöffel PartG mbB · Bruderwöhrdstraße 29 · 93055 Regensburg

Amtsgericht Regensburg  
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)  
**AZ: 1 K 30/22**  
Augustenstraße 3  
93049 Regensburg

Regensburg, 03.07.2023  
Gutachten-Nr.: 23-048---as-gl  
5. Ausfertigung von 7

## GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB  
i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG  
des mit einem Zweifamilienhaus  
mit einer als Heizungsraum genutzten Einzelgarage  
bebauten Grundstücks  
FlstNr. 1134/1, Gmkg. Kötzing,  
mit einer Grundstücksgröße von 644 m<sup>2</sup>**

**Steinbach 11  
93444 Bad Kötzing**

**Zweifamilienhaus, Baujahr ca. 1990,  
Ausbau des Dachgeschosses ca. 2003,  
mietwertrel. Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss ca. 227 m<sup>2</sup>  
zzgl. Hobbyraum im Kellergeschoss mit ca. 26 m<sup>2</sup>  
(anrechenbare Fläche ca. 13 m<sup>2</sup>)**

**Einzelgarage, Baujahr ca. 1990**



**Verkehrswert  
zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2023: 375.000 €**

**Dr. Gerhard Lang** Beratender Ingenieur  
Dipl.-Kfm. Univ.  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellt und vereidigt von der  
IHK Regensburg für  
„Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken“  
Chartered Surveyor, FRICS, Registered Valuer  
CIS HypZert (F)

**Angela Schöffel** Beratende Ingenieurin  
Dipl.-Ing. (FH)  
Architektin

Öffentlich bestellt und vereidigt von der  
IHK Regensburg für  
„Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken“  
Mitglied im Oberen Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Freistaat Bayern  
Recognised European Valuer, TEGoVA

### Regensburg

Bruderwöhrdstr. 29, 93055 Regensburg  
Tel.: 0049 941 90 03 62, Fax: 0049 941 90 03 64

### München

Wamslerstraße 2, 81829 München  
Tel.: 0049 89 450 299 21, Fax: 0049 89 450 299 22

### Landshut

Siemensstraße 21, 84030 Landshut  
Tel.: 0049 871 97 48 67 02, Fax: 0049 871 97 48 67 03

### Straubing

Bahnhofplatz 1, 94315 Straubing  
Tel.: 0049 9421 96 35 45, Fax: 0049 9421 96 35 65

### Weiden i. d. OPf.

Bahnhofstraße 22, 92637 Weiden i.d.OPf.  
Tel.: 0049 961 39 88 257, Fax: 0049 961 38 14 121

E-Mail: [post@verkehrswert-gutachten.de](mailto:post@verkehrswert-gutachten.de)  
Internet: [www.verkehrswert-gutachten.de](http://www.verkehrswert-gutachten.de)

Sitz: Regensburg  
Registergericht Regensburg PR 158

Partner und vertretungsberechtigte Gesellschafter:  
Dr. Gerhard Lang  
Angela Schöffel

## Inhaltsverzeichnis

<b><u>0.</u></b>	<b><u>ALLGEMEINE ANGABEN</u></b>	<b><u>4</u></b>
0.1	AUFTRAGGEBER	4
0.2	AUFTRAG	4
0.3	ZWECK DER WERTERMITTLUNG	4
0.4	KURZBESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	4
0.5	WERTERMITTLUNGSAUFGABE, BESONDERHEITEN	6
0.6	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG, QUALITÄTSSTICHTAG	6
0.7	AKTUELLE ALLGEMEINE MARKTLAGE	6
0.8	ORTSBESICHTIGUNG, TEILNEHMER, FOTODOKUMENTATION	7
0.9	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN	8
0.10	ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DER WERTERMITTLUNG	9
0.11	GESETZE, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN, DEUTSCHE INDUSTRIE NORMEN (AUFLISTUNG)	11
0.12	ANWENDUNGSBEREICH DER IMMOWERTV UND DER SONST. REGELWERKE VON BUND UND LÄNDERN	12
0.13	AUSGEWÄHLTE FACHLITERATUR	13
0.14	DATENSCHUTZ, URHEBERRECHT	15
<b><u>1.</u></b>	<b><u>BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSGRUNDSTÜCKS</u></b>	<b><u>16</u></b>
1.1	ORTS- UND GRUNDSTÜCKSLAGE	16
1.2	GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE	19
1.3	STAND DER ERSCHLIEßUNG	22
1.4	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	22
<b><u>2.</u></b>	<b><u>BAUBESCHREIBUNG</u></b>	<b><u>29</u></b>
2.1	ALLGEMEINES	29
2.2	BESCHREIBUNG GEBÄUDE 1 -ZWEIFAMILIENHAUS- MIT GEBÄUDE 2 -EINZELGARAGE-	31
2.3	BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN	37
2.4	MARKTGÄNGIGKEIT DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	39
<b><u>3.</u></b>	<b><u>FOTODOKUMENTATION</u></b>	<b><u>40</u></b>
<b><u>4.</u></b>	<b><u>WERTERMITTLUNG</u></b>	<b><u>56</u></b>
4.1	VERKEHRSWERTDEFINITION	56
4.2	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	56
4.3	GEWÄHLTE WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	60
4.4	ERMITTLUNG DES OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTEN BODENWERTS	62
4.5	ERMITTLUNG DES SACHWERTS DES GRUNDSTÜCKS	66
<b><u>5.</u></b>	<b><u>ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS</u></b>	<b><u>79</u></b>
5.1	VERFAHRENSERGEBNISSE	79
5.2	AUSSAGEFÄHIGKEIT DES VERFAHRENSERGEBNISSES, DESSEN WÜRDIGUNG	79
5.3	VERKEHRSWERT DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	79

<b>ANLAGEN</b>	<b>81</b>
<b>TECHNISCHE BERECHNUNGEN</b>	<b>81</b>
<b>PLANUNTERLAGEN</b>	<b>83</b>
<b>AUSZUG AUS DEM KATASTERKARTENWERK, OHNE MAßSTAB</b>	<b>85</b>
<b>AUSZUG AUS DEM ORTSPLAN</b>	<b>86</b>
<b>AUSZUG AUS EINER STRAßENKARTE</b>	<b>87</b>

Das Gutachten umfasst 87 gebundene Seiten.

Es wurde in 6 Ausfertigungen für den Auftraggeber, davon 1 anonymisierte Ausfertigung (als pdf-Datei per E-Mail), sowie 1 Ausfertigung für den Sachverständigen erstellt.

## **0. ALLGEMEINE ANGABEN**

### **0.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Regensburg  
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)  
Augustenstr. 3  
93049 Regensburg

### **0.2 Auftrag**

Die Wertermittlung erfolgt gemäß Beschluss des Gerichts vom 23.08.2022.

### **0.3 Zweck der Wertermittlung**

Feststellung des Verkehrswerts als Grundlage der Zwangsversteigerung

Das Gutachten dient nur für den oben beschriebenen Zweck und gilt nicht für weitere Zwecke, insbesondere nicht für steuerliche und nicht für Versicherungs- und Finanzierungszwecke.

### **0.4 Kurzbeschreibung des Wertermittlungsobjekts**

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Zweifamilienhaus mit Einzelgarage bebautes Grundstück am westlichen Rand der Stadt Bad Kötzing, unmittelbar angrenzend an den Ortsteil Harras der Gemeinde Blaibach. Die Ansiedlung stellt eine Splittersiedlung im Außenbereich dar.

Im Jahr 1990 wurde das Wohngebäude als Einfamilienhaus bezugsfertig erstellt, ca. 2003 erfolgte der bis heute nicht genehmigte Ausbau des

Dachgeschosses zu einer weiteren abgeschlossenen Wohnung.

Auf entsprechende Nachfrage teilte hierzu das Landratsamt Cham -Bauaufsicht- mit, dass sich das Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit des Dachgeschossausbaus wäre – neben der gesicherten Erschließung (Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht an dem Grundstücks FlstNr. 1134) und der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen – das Einvernehmen der Stadt Kötzing.

Die Stadt Bad Kötzing -Stadtbauamt- stimmte der Auffassung der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu und stellte eine Genehmigung durch den Bauausschuss im Rahmen eines förmlichen Antragsverfahrens zu.

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass der Dachgeschossausbau genehmigungsfähig ist. Sollte sich im Nachhinein wider Erwarten herausstellen, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist, so wäre diese Gutachten diesbezüglich entsprechend zu korrigieren.

Das Kellergeschoss, zu dem der Unterzeichnerin der Zugang nicht ermöglicht wurde, wurde lt. Angabe der am 2. Ortsbesichtigungstermin anwesenden Miteigentümerin im Jahr 2022 zur wohnwirtschaftlichen Nutzung (abgeschlossene Wohnung) ausgebaut.

Aufgrund der nicht den Anforderungen der BayBO an Aufenthaltsräume genügenden Kriterien (ausreichende Belüftung, natürliche Belichtung mit Tageslicht) ist diese Nutzung bauordnungsrechtlich nicht zulässig. Der einzige mit Tageslicht belichtete Raum in der südöstlichen Gebäudeecke kann lediglich als Hobbyraum eingestuft werden. Da eine Besichtigung des Kellergeschosses verwehrt wurde, ist die tatsächliche Größe dieses Raumes nicht bekannt. Anhand des Kellergeschossgrundrisses und der Angaben der anwesenden Miteigentümerin konnte die Nutzfläche nur frei geschätzt werden (ca. 26 m<sup>2</sup>; Anrechnung als Hobbyraum zu 1/2 = 13 m<sup>2</sup>).

Die unmittelbar an das Wohngebäude angebaute Einzelgarage wird als Heizungsraum (zentrale Heizungsanlage mit Scheitholzkessel) genutzt, so dass kein überdeckter Pkw-Stellplatz vorhanden ist. Auf deren nordöstlicher Dachfläche befindet sich eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung.

Im nordöstlichen Grundstücksbereich befinden sich ein Gartenhaus und eine Holzlege sowie ein runder Stahlwand-Außenpool.

Die baulichen Anlagen weisen einen durchschnittlich instandgehaltenen baulichen, die Gartenanlagen einen gepflegten Zustand auf.

Die Zufahrt zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt, dinglich gesichert, über das vorderliegende Nachbargrundstück FlstNr. 1134, Gmkg. Bad Kötzing.

### **0.5 Wertermittlungsaufgabe, Besonderheiten**

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG zu bestimmen.

### **0.6 Wertermittlungstichtag, Qualitätstichtag**

Wertermittlungstichtag

Als Wertermittlungstichtag gilt der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung, der 03.07.2023.

Qualitätstichtag

Der Qualitätstichtag entspricht dem Tag der Ortsbesichtigung, dem 23.05.2023.

### **0.7 Aktuelle allgemeine Marktlage**

Auswirkungen des seit Februar 2022 herrschenden Ukrainekrieges auf die Immobilienmärkte in Deutschland sind bislang nicht final absehbar. Die damit einhergehenden Preissteigerungen, die zu einer seit Anfang der 1980er Jahre nicht mehr dagewesenen Inflation führen, der infolge dessen von der Europäischen Zentralbank laufend angehobene Leitzins sowie die daraus resultierenden,

gestiegenen Bauhypothekenzinsen führten nicht nur zu einem deutlicher Rückgang der Nachfrage nach Kaufobjekten, einer Zunahme der Objektangebote und einer signifikanten Verlängerung der Vermarktungsdauer, sondern teilweise auch zu einem Rückgang der Immobilienkaufpreise, wenngleich die Kaufpreise v.a. in den guten und sehr guten Lagen, v.a. in den Ballungsräumen, auf einem sehr hohen Niveau verblieben sind.

Im Vorjahresvergleich verzeichnen die Immobilienpreise allgemein jedoch immer noch einen, wenn auch geringen Zuwachs.

Die in diesem Gutachten angestellten Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt können deshalb mit gewissen Unsicherheiten verbunden sein. Eine Beobachtung der Marktentwicklung wird angeraten.

#### **0.8 Ortsbesichtigung, Teilnehmer, Fotodokumentation**

Eine Ortsbesichtigung, an der nur eine äußere Augenscheinnahme von der Straße aus durchgeführt werden konnte, erfolgte am 22.11.2022.

Die Durchführung der 2. Ortsbesichtigung (Außen- und Innenbesichtigung) erfolgte am 23.05.2023. Hierbei wurde der Unterzeichnerin der Zugang zum Kellergeschoss nicht ermöglicht.

Teilnehmer an der  
Ortsbesichtigung

am 22.11.2022:

- die Unterzeichnerin mit Sachverständigen-Kollege XXX (als Hilfskraft)

am 23.05.2023:

- Frau XXX (Miteigentümerin und Schuldnerin)
- die Unterzeichnerin mit Sachverständigen-Kollege XXX (als Hilfskraft)

Fotodokumentation

Die Aufnahme der unter Punkt 3. vorhandenen Farbbilder erfolgte am Tag der 2. Ortsbesichtigung, am 23.05.2023.

## 0.9 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- beim zuständigen Grundbuchamt eingeholt:
  - Grundbuchauszug vom 04.09.2022
  - Bewilligungsurkunden vom 20.11.2013
  - Auskunft über weitere Rechtsbestandteile (Rechte und Lasten zugunsten des Wertermittlungsgrundstücks am Nachbargrundstück FlstNr 1134, Gmkg. Kötzing)
- bei der Bayer. Vermessungsverwaltung (Geobasisdaten) eingeholt:
  - Auszug aus dem Katasterkartenwerk
- bei der zuständigen Kommunalverwaltung eingeholt:
  - Planunterlagen
  - Auskünfte zum bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zustand des Grundstücks
  - Auskunft über die Genehmigungsfähigkeit des Dachgeschossausbaus
  - Auskünfte zum erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks
  - Auskünfte allgemeiner Art
- bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde eingeholt:
  - Auskunft über die Genehmigungsfähigkeit des Dachgeschossausbaus
- beim zuständigen Umweltamt eingeholt:
  - Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem -ABuDIS-
- bei der Bayer. Vermessungsverwaltung (Geobasisdaten) eingeholt, u.a.:
  - Information über Naturgefahren, insbesondere überschwemmungsgefährdete und wassersensible Gebiete
  - Informationen über Schutzgebiete des Naturschutzes
  - Informationen über Bau- und Bodendenkmale
- bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte eingeholt:
  - Auskunft aus der Kaufpreissammlung
  - Bodenrichtwerte zum 01.01.2022
  - Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 31.12.2020



## 0.10 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Die zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens getroffenen Feststellungen beruhen ausschließlich auf den dem Sachverständigen vorgelegten privaten und behördlichen Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung und dokumentieren den augenscheinlich erkennbaren Zustand der baulichen und sonstigen Anlagen.

Es wird auftragsgemäß unterstellt, dass keine Rechte, Lasten und Beschränkungen bestehen, die nicht im Grundbuch oder einem sonstigen Register eingetragen sind. Die auftraggeberseits und behördlicherseits beschafften Unterlagen werden als richtig unterstellt.

Dies umfasst auch (fern)mündlich eingeholte Auskünfte und Informationen zur öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Situation des Grundstücks.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, insbesondere das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit diesen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung vorausgesetzt.

Ein baurechtswidriger Zustand bleibt, soweit er nicht unter Bestandsschutz fällt, bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt. Dies betrifft auch die Regelung des Bauordnungsrechts, wie z.B. die Bebauung eines Grundstücks, die die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung nicht berücksichtigt.

Es wird auftragsgemäß unterstellt, dass zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag alle Anforderungen an den Brandschutz und die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) erfüllt sind. Bei Abweichungen von bestehenden Auflagen entstehen i.d.R. Instandsetzungskosten, die den ausgewiesenen Verkehrswert mindern.

(Zerstörende) Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien oder Bauteile und Baustoffe, die möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden, wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Entsprechende Angaben beruhen deshalb auf den dem Sachverständigen vorgelegten Unterlagen und Angaben des Eigentümers.

Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger technischer Anlagen wurden nicht durchgeführt. Diesbezügliche Feststellungen erfolgen auftragsgemäß nur aufgrund der Augenscheinnahme.

Vorhandene Grundstücksverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sowie schädliche Verunreinigungen der sonstigen Grundstücksbestandteile wie Gebäude, Außenanlagen etc.) und die Bodenbeschaffenheit sind grundsätzlich wesentliche Bestandteile des Grundstücks und sind wertmindernd in Ansatz zu bringen (s.S. 20).

Eine Überprüfung der Grundstücksgröße sowie des Grenzverlaufs hat auftragsgemäß nicht zu erfolgen.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne / mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen ggf. mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

Der Auftragnehmer haftet ausschließlich für die Richtigkeit des festgesetzten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während der Ortsbesichtigung. Baumängel und Schäden werden aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei (ohne Bauteilöffnung) erkennbar sind. Im Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt.

Sollten im Rahmen der Wertermittlung Annahmen zu treffen sein, auftragsgemäß oder aufgrund nicht

abschließend zu klärender Verhältnisse gleich welcher Art, und sich diese im Nachhinein wider Erwarten als unzutreffend erweisen, ist das vorliegende Gutachten diesbezüglich entsprechend zu ergänzen.

Auf dem Wertermittlungsgrundstück vorhandene flüssige oder feste Brennstoffe (Heizöl, Flüssiggas, Pellets, Brennholz o.ä.) sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

### 0.11 Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Deutsche Industrie Normen (Auflistung)

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)<sup>1</sup>
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) im Entwurf, Stand 22. Dezember 2021
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 MsRG vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009

<sup>1</sup> Die ImmoWertV i.d.F. vom 14. Juli 2021 ist am 01. Januar 2022 in Kraft getreten. Diese Verordnung ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden und bei denen sie zur Anwendung kommt, unabhängig vom Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag anzuwenden. Liegen für die Wertermittlung nur erforderliche Daten vor, die vor Inkrafttreten dieser ImmoWertV mittels anderer, vormals üblicher Modelle und Verfahren abgeleitet worden sind, können sich nach dem Grundsatz der Modellkonformität Abweichungen in den Verfahrensgängen und/oder bei Bezeichnungen gegenüber der mit 01.01.2022 in Kraft getretenen ImmoWertV ergeben (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV).

(BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBI. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021

- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBI. I S. 2346)
- Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie -WMR) vom 18. Juli 2007
- DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“; Ausgabe Februar 1962 (obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G) vom 1. Mai 2012 der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif)
- Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 (BGBI. I S. 3604), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 13. Juli 2001 (BGBI. I S. 1542)
- DIN 277; Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten im Hochbau; Ausgabe Januar 2016

#### **0.12 Anwendungsbereich der ImmoWertV und der sonst. Regelwerke von Bund und Ländern**

Vorschriften über die materielle Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) sind im BauGB zu finden.

Wie Verkehrswerte zu ermitteln sind, ist im BauGB selbst nicht geregelt.

Hierzu ermächtigt das BauGB in § 199 Abs. 1 die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrats durch Rechtsverordnung. Von dieser Ermächtigung wurde in Form der ImmoWertV Gebrauch gemacht.

Die ImmoWertV ist damit gesetzessystematisch eine Durchführungsverordnung zum BauGB.

Die Tatsache, dass die Verkehrswertdefinition in § 194 BauGB in der Sache auch außerhalb des Baugesetzbuchs allgemeine Anerkennung findet, führt nicht dazu, dass jede Ermittlung eines Verkehrswerts, welcher der Definition des § 194 BauGB entspricht, als Ausführung des Baugesetzbuchs zu betrachten ist.

Eine Ausführung des Baugesetzbuchs ist vielmehr nur dann gegeben, wenn es nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs auf den Verkehrswert ankommt (z.B. beim preislimitierten Vorkaufsrecht, bei der Umlegung und bei Enteignungsentschädigungen) und in Fällen, in denen die Gutachterausschüsse nach § 193 Absatz 1 BauGB auf Antrag ein Verkehrswertgutachten erstatten, einschließlich der Fälle, in denen sich die Antragsberechtigung aus anderen Rechtsvorschriften ergibt (§ 193 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Keine Anwendungsverpflichtung besteht im privatwirtschaftlichen Bereich. Zwar wird in der Sache auch hier die Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB zugrunde gelegt, da diese Definition auch außerhalb des Baugesetzbuchs allgemein anerkannt ist, die bloße Zugrundelegung einer Definition stellt aber keine Ausführung des Baugesetzbuchs im Sinne eines exekutiven Vollzugs der im Baugesetzbuch festgelegten Aufgaben dar.

### 0.13 Ausgewählte Fachliteratur

- Bobka: Spezialimmobilien von A bis Z – Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, 3. Aufl. 2018, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl. 2020, Bundesanzeiger Verlag Köln
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2011, Werner Verlag
- Lang Gerhard: Verkehrswertermittlung durch "Kurzgutachten?", in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, 2005, Heft 6, Seite 336–338

- Lang Gerhard: Nutzungsdauern von Immobilien, in „Der Immobilienbewerter“, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, 2008, Heft 2, Seite 11-21
- Lang Gerhard, Schöffel Angela: Neues Modell zur praktischen Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von Gebäuden im Rahmen der Wertermittlungslehre, in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, 2009, Heft 3, Seite 157-162
- Lang Gerhard, Schöffel Angela: Modell zur Ermittlung des Modernisierungs- und Instandsetzungsanstaus von Gebäuden, in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, 2013, Heft 4, Seite 220-224
- Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Aufl., Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden
- Schmitz, Krings, Meisel: Baukosten 2014/15, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 22. Aufl.; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen
- Schwirley, Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Aufl. 2017; Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, aktueller Stand
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, aktueller Stand
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 31.0
- Troff: Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 2015, OLZOG Verlag, München
- Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021; Reguvis Verlag, Köln

## 0.14 Datenschutz, Urheberrecht

Alle im Gutachten enthaltenen Daten und Karten (auch Luftbilder) sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dritte, die dieses Gutachten zur Vermögensdisposition verwenden, sollen nicht in den Schutzbereich des Gutachtens einbezogen werden. Der Inhalt des Gutachtens ergibt nicht, dass es zur Erlangung von Leistungen Dritter verwendet werden soll.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährung des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber. Das Gutachten, sei es geheftet oder gebunden, darf als Urkunde nicht auseinandergenommen werden (BGH I ZR 47/83 vom 02.05.1985).

Gemäß Bestimmung des Sachverständigen durch das Gericht können Dritte, auch nicht im Wege der Abtretung, irgendwelche Ansprüche aus diesem Gutachten gegen den Unterzeichner ableiten.

Dieses Gutachten gilt nur für den angegebenen Zweck und ist nur für das Gericht bestimmt.

## 1. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSGRUNDSTÜCKS

### 1.1 Orts- und Grundstückslage

#### Überörtliche Lage

Stadt Bad Kötzing,  
ca. 7.400 Einwohner,  
Landkreis Cham,  
Regierungsbezirk Oberpfalz,  
Bundesland Bayern

Straßenmäßige Entfernung vom Wertermittlungs-  
grundstück nach:  
Cham, ca. 20 km,  
Viechtach, ca. 15 km,  
Straubing, ca. 50 km

#### Örtliche Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt westlich des  
Hauptorts Bad Kötzing, am westlichen Stadtrand  
zur Gemeinde Blaibach / Ortsteil Harras.

Die straßenmäßige Entfernung zum Stadtzentrum  
(Marktplatz) beträgt ca. 2,4 km.

#### Verkehrslage

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz  
erfolgt durch

- die Anschlussstelle „Straubing“ der Bundesau-  
tobahn A 3 in ca. 41 km Entfernung,
- die Bundesstraße B 85 in ca. 8 km Entfernung,
- die Staatsstraßen St 2132 und die St 2140 in  
ca. 1 km bzw. 1,5 km Entfernung,
- die Kreisstraße CHA 49 in ca. 130 m Entfer-  
nung,

die Anbindung an das Streckennetz der Deutschen  
Bahn AG durch den Bahnhof in Bad Kötzing in ca.  
1,6 km Entfernung.

Die nächstgelegenen Großflughäfen liegen in Mün-  
chen-Erding und Nürnberg; Entfernungen ca. 156  
und 159 km.

Öffentliche Buslinien sind im Hauptort Bad  
Kötzing zu erreichen.

#### Umgebende Bebauung

Die nähere Umgebung wird geprägt von einer lok-



keren 1- und 2-geschossigen Wohnbebauung (Split-tersiedlung).

#### Wohnlage

Das Wertermittlungsgrundstück weist eine ländlich ruhige Lage in Stadtnähe auf.

#### Geschäftslage (Lauflage)

Eine Geschäftslage i.S. einer Lauflage ist nicht gegeben.

#### Beeinträchtigungen, störende Betriebe und Gebäude

Derartiges ist nicht bekannt.

Störende Einwirkungen wurden während des Ortsbesichtigungstermins nicht festgestellt.

#### Infrastrukturelle Gegebenheiten, Wirtschaftsstandort

Als Mittelzentrum bietet die Stadt Bad Kötzing soziale, kirchliche, kulturelle und öffentlichen Einrichtungen, u. a.:

- Rathaus in ca. 1,9 km
- Grund- und Mittelschule in ca. 3,3 km
- Staatliche Realschule in 2,8 km
- Gymnasium in 2,9 km
- Staatliche Berufsschule in 2,3 km
- Sonderpädagogisches Förderzentrum in 2,8 km
- Kindergärten, Kindergruppe in 3,4 km
- Seniorenwohn- und Pflegeheime in 2,9 km
- ärztliche Versorgung (u.a. Mittelbayerisches Rehabilitationszentrum für Orthopädie und Neurologie in 2,5 km)
- Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs
- Freizeitmöglichkeiten (u.a. AQUACUR-Badewelt, Bayerische Spielbank, Wandermöglichkeiten im Naturpark Bayerischer Wald)
- Kulturelle Angebote (u.a. jährlicher Pflingstritt, Waldfestspiele am Ludwigsberg)

Bad Kötzing war seit 1995 Kneippkurort mit der Ersten Deutschen Klinik für Traditionelle Chinesische Medizin und ambulanten Kneipp-Kurbetrieben. Im Dezember 2005 erfolgte die Ernennung zum staatlich anerkannten Kneippheilbad.

Damit ist auch der Tourismus (ca. 1450 Gästebetten und 180.000 Übernachtungen) auf Gesundheit und Erholung ausgerichtet.

Der Landkreis Cham, einst strukturschwache Grenzregion, unterhält seit vielen Jahren beste Beziehungen zum Nachbarland Tschechien. Bereits rund 2.000 tschechische Bürger arbeiten im Landkreis Cham, das entspricht einem Anteil von knapp 20 % aller tschechischen Arbeitskräfte in Bayern.

Schwerpunkte der Unternehmen sind Maschinenbau, Elektrotechnik, Automotive- und Kunststofftechnik.

Der Prognos Zukunftsatlas<sup>2</sup> 2022 bewertet die Zukunftschancen und Risiken aller 402 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands in den Kategorien Dynamik, Stärke, Demografie, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation und Wohlstand und soziale Lage.

Im Gesamtergebnis belegt der Landkreis Cham Rang 244 (Dynamik Platz 307, Stärke Platz 225, Demografie Platz 177, Wirtschaft und Arbeitsmarkt Platz 306, Wettbewerb und Innovation Platz 152, Wohlstand und soziale Lage Platz 102).

### Demographische Entwicklung<sup>3</sup>

Nach den Modellrechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird sich die Bevölkerung voraussichtlich wie folgt verändern:

Demographiedaten	Bayern		Oberpfalz		Landkreis Cham		Stadt Bad Kötzing	
	2021	2041	2021	2041	2021	2041	2019	2039
<b>Bevölkerungsveränderung in %</b>	5,4		3,9		2,7		5,9	
Einstufung	zunehmend		zunehmend		zunehmend		zunehmend	
<b>Durchschnittsalter</b>	44,1	45,4	44,3	46,0	45,2	47,4	46,5	51,3
Veränderung in %	2,9		3,8		4,9		10,3	
<b>Jugendquotient</b>	30,7	33,7	29,9	33,6	29,8	33,3	29,7	32,8
Veränderung in %	9,8		12,4		11,7		10,4	
<b>Altenquotient</b>	34,6	45,2	34,5	48,3	37,2	54,3	42,7	76,3
Veränderung in %	30,6		40,0		46,0		78,7	
<b>Arbeitslosenquote</b>								
Juni 2023 in %	3,2		3,0		2,5		k. A.	

Jugendquotient: Anzahl 0- bis 19-jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren

Altenquotient: Anzahl 65-jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren

<sup>2</sup> Prognos Zukunftsatlas <https://www.prognos.com/>

<sup>3</sup> Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern des Bayerisches Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung mittels eines deterministischen Komponentenverfahrens

## 1.2 Grundstücksverhältnisse

Grundstücksgröße  
gem. Grundbuchauszug

644 m<sup>2</sup>

Grundstücksgestalt

Das Wertermittlungsgrundstück weist einen trapezförmigen Zuschnitt auf.

Straßenfrontlänge

Das Wertermittlungsgrundstück liegt an keiner öffentlichen Erschließungsstraße an (Hinterliegergrundstück).

Grundstückerschließung,  
Gebäudeerschließung

Die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks erfolgt mittels dinglich gesichertem Geh- und Fahrrecht über das Vorderliegergrundstück FlstNr. 1134 von Nordwesten, von der dortigen Erschließungsstraße aus.

Der Zugang zum Wohngebäude liegt an dessen Südwestseite.

Gebäudelage

Das Zweifamilienhaus (Gebäude 1) liegt relativ zentral auf dem Grundstück.

Die Einzelgarage (Gebäude 2) schließt unmittelbar nach Nordwesten an das Wohngebäude an.

Grundstückstopographie

Die natürliche Geländeoberfläche fällt gemäß dem Geoinformationssystem der Bayerischen Vermessungsverwaltung von Nordwesten nach Südosten ab.

Untergrundverhältnisse

Über die Bodenbeschaffenheit (Untergrundverhältnisse) liegen dem Sachverständigen keine gesicherten Untersuchungsergebnisse vor.

Spezielle Untersuchungen über die Bodenbeschaffenheit wurden vom Auftraggeber nicht durchgeführt.

Bei nicht oder bei teils eingeschränkter Tragfä-

higkeit des Bodens sind die Kosten für außergewöhnliche Gründungen, Erdbewegungen und Ähnliches durch Sonderfachleute mit besonderen Fach- und Sachkenntnissen festzustellen.

Nach Feststellung der tatsächlichen Höhe dieser außergewöhnlichen Kosten wären diese in voller Höhe von der Höhe des in diesem Gutachten ermittelten (vorläufigen) Verkehrswerts abzuziehen und führten erst dann zum (endgültigen) Verkehrswert.

Nachdem das Grundstück bebaut ist, ist in diesem Gutachten von einem diesbezüglich nicht wertgeminderten Grundstück auszugehen. Ein Wertabschlag wegen ggf. eingeschränkter oder nicht möglicher Bebaubarkeit wird nicht vorgenommen.

Sollte abweichend davon eine verminderte Tragfähigkeit und damit verbunden eine eingeschränkte Bebaubarkeit festgestellt werden, so wäre das nachfolgende Gutachten entsprechend zu korrigieren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aussagen in diesem Gutachten keinen Rückschluss auf die tatsächlichen Untergrundverhältnisse - auch unterirdische Denkmäler betreffend - des Wertermittlungsgrundstücks zulassen.

#### Grundstücks- verunreinigungen

Unter Grundstücksverunreinigungen sind schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen, aber auch Verunreinigungen sonstiger Grundstücksbestandteile wie Gebäude, Außenanlagen etc. zu verstehen.

Nach Auskunft des zuständigen Landratsamtes Cham im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem -ABuDIS- kein diesbezüglicher Eintrag vorhanden.

Die auskunftserstellende Stelle wies ausdrücklich darauf hin, dass diese Auskunft keinen Rückschluss auf die tatsächliche Altlastenfreiheit des Grundstücks zulässt. Des Weiteren teilte sie folgendes mit:

*„Da es keine flächendeckende Altlastenerkundung gibt/gab, ist davon auszugehen, dass im Landkreis Cham eine Anzahl verunreinigter Flächen vorhanden ist, die dem Landratsamt nicht bekannt und somit im Altlastenkataster nicht erfasst ist.“*

Spezielle Untersuchungen über evtl. vorhandene Grundstücksverunreinigungen wurden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht angestellt. Sie sind durch Sonderfachleute mit besonderen Fach- und Sachkenntnissen festzustellen. Beseitigungskosten für vorhandene Grundstücksverunreinigungen wären dann in voller Höhe zzgl. eines evtl. merkantilen Minderwerts von der Höhe des in diesem Gutachten ermittelten (vorläufigen) Werts abzuziehen und führen erst dann zum (endgültigen) Verkehrswert.

Da entsprechende Grundstücksverunreinigungen auch nicht vermutet werden, wird in diesem Gutachten von einem diesbezüglich lastenfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen. Sollte davon abweichend eine Belastung mit Grundstücksverunreinigungen festgestellt werden, so wäre das nachfolgende Gutachten entsprechend zu korrigieren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aussagen in diesem Gutachten keinen Rückschluss auf die tatsächliche Freiheit des Wertermittlungsgrundstücks von Grundstücksverunreinigungen zulassen.

#### Überschwemmungsgebiet

Nach dem Informationsdienst der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung liegt das Wertermittlungsgrundstück weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem (vorläufig) festgesetzten Überschwemmungsgebiet, jedoch in einem wassersensiblen Bereich (nächste Nähe zum Flusslauf des Weißen Regens).

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Diese Zustandssituation führt nach Einschätzung des Unterzeichners zu keiner Wertminderung des zu bewertenden Grundstücks (kein entsprechendes Marktverhalten feststellbar).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aussagen in diesem Gutachten keinen Rückschluss auf die diesbezüglichen tatsächlichen Verhältnisse zulassen.

#### Grenzverhältnisse

Die Grenzverhältnisse sind geregelt; (Hinweis, dass die Flächenangabe im Grundbuch nicht am öffentlichen Glauben teilnimmt).

### 1.3 Stand der Erschließung

Art der  
Erschließungsstraße

Gemeindeverbindungsstraße,  
mäßiger Verkehr

Straßenausbau

Asphaltdecke,  
Straßenentwässerung,  
Straßenbeleuchtung,  
kein Gehweg,  
kein Radweg

Versorgungsanschlüsse

Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Frischwasser, Strom, Telefon und Fernmeldeanlagen sind vorhanden.

Entsorgungsanschlüsse

Es besteht ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

### 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchstand zum Qualitätsstichtag 23.05.2023

-auszugsweise (Ausdruck vom 04.09.2022)-

Amtsgericht Cham  
Grundbuch von Kötzing  
Band / Blatt 68 / 2804

Bestandsverzeichnis  
-Bezeichnung der Grundstücke  
und der mit dem Eigentum  
verbundenen Rechte-

LfdNr. 1:  
FlstNr.: 1134/1  
Gemarkung: Kötzing  
Steinbach 11  
Gebäude- und Freifläche zu 644 m<sup>2</sup>

Abteilung I -Eigentümer-

LfdNr. 3.1:  
XXXXX,  
geb. XXXXX  
- zu 3/4 -

LfdNr. 3.2:  
XXXXX  
- zu 1/4 -

Abteilung II

-Lasten und Beschränkungen-

LfdNr. 5 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnisses:  
Auflassungsvormerkung für XXX, geb. am XXX zu  
1/4 Anteil und XXX, geb. XXX, geb. XXX, zu 3/4  
Anteil; gemäß Bewilligung vom 20.11.2013 URNr.  
K 2687/13 Notar Kühnlein, Herzogenaurach; Rang  
nach Abt. III/Nr. 10;

LfdNr. 6 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnisses,  
am Anteil Abt. I/3.1:  
Auflassungsvormerkung - Anspruch bedingt - für  
XXX, geb. am XXX; gemäß Bewilligung vom  
20.11.2013 URNr. K2689/2013 Notar Markus Kühn-  
lein, Herzogenaurach;

LfdNr. 7 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnisses,  
am Anteil Abt. I/3.1:  
Auflassungsvormerkung - Anspruch bedingt - für  
XXX, geb. XXX, geb. am XXX; gemäß Bewilligung  
vom 20.11.2013 URNr. K2689/2013 Notar Markus  
Kühnlein, Herzogenaurach;

LfdNr. 8 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnisses,  
am Anteil Abt. I/3.2:  
Auflassungsvormerkung - Anspruch bedingt - für  
XXX, geb. am XXX; gemäß Bewilligung vom

20.11.2013 URNr. K2689/2013 Notar Markus Kühnlein, Herzogenaurach;

LfdNr. 9 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnisses, am Anteil Abt. I/3.2:

Auflassungsvormerkung - Anspruch bedingt - für XXX, geb. XXX, geb. am XXX; gemäß Bewilligung vom 20.11.2013 URNr. K2689/2013 Notar Markus Kühnlein, Herzogenaurach;

LfdNr. 11 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht-, Az: 1 K 30/22); eingetragen am 08.06.2022.

Auswirkung der Eintragungen in Abteilung II auf den Verkehrswert

Die Eintragungen haben im Hinblick auf den Zweck des Gutachtens keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks und bleiben insoweit unberücksichtigt.

Abteilung III -Hypotheken, Grund- und Rentenschulden

Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.

Nicht im Grundbuch oder einem sonstigen Verzeichnis eingetragene Rechte und Lasten am Wertermittlungsgrundstück

Derartige Rechte und Lasten sind nicht bekannt; Annahme, dass auch keine solchen am Wertermittlungsgrundstück bestehen.

Brandversicherung

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. bei nicht bezahlten Brandversicherungsprämien besteht bei plötzlichem Untergang des Gebäudes, ausgelöst durch einen Brand, ein hohes wirtschaftliches Risiko.

(Nachrichtliche) Eintragung in der Denkmalschutzliste



nach dem Denkmalschutzgesetz -DSchG-

Das Wertermittlungsobjekt ist weder ein Einzeldenkmal noch Teil eines Ensembles.  
Es liegt auch nicht im Bereich eines Bodendenkmals.

Städtebauliches Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB

Das Wertermittlungsobjekt ist in kein derartiges Verfahren (Sanierungsverfahren, Entwicklungsmaßnahme, Stadtumbau) einbezogen.

Bodenordnungsverfahren, Flurbereinigungsverfahren

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Bereich eines derartigen Verfahrens.

Biotope, Schutzgebiete

Auf dem Wertermittlungsgrundstück befindet sich kein kartiertes Biotop.

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“.

Naturparke dienen der umweltverträglichen Erholung, dem natur- und umweltverträglichen Tourismus und einer dauerhaften natur- und umweltverträglichen Landnutzung.

Weitere Schutzgebiete bestehen nicht.

Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Wertermittlungsgrundstück als „Grünlandstandort“ dargestellt.

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte

Für den Bereich, in dem das Wertermittlungsgrundstück liegt, wurde vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte kein Bodenrichtwert festgesetzt (nicht zonierter Bereich).

Bauplanungsrechtlicher Zustand

Für den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks

existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB<sup>4</sup> oder eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB.

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kötzing sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen, der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die zuständige Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Cham) hingegen gab an, dass das Wertermittlungsgrundstück Teil einer Splittersiedlung ist. Ungeachtet dessen wurde die bauplanungsrechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen nach § 34 BauGB erteilt.

#### Bauordnungsrechtlicher Zustand

Der bauordnungsrechtliche Zustand ergibt sich aus dem bauplanungsrechtlichen Zustand i.V.m. der Bayerischen Bauordnung.

Bezüglich des bislang nicht genehmigten Dachgeschossausbaus wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass dieses Vorhaben genehmigungsfähig ist; vgl. Ausführungen S. 4. Sollte sich im Nachhinein wider Erwarten herausstellen, dass der Dachgeschossausbau nicht genehmigungsfähig ist, so wäre diese Gutachten diesbezüglich entsprechend zu korrigieren.

#### Städtebauliche Entwicklungsstufe, Grundstückszustand

Unter dem Grundstücksmerkmal der Entwicklungsstufe wird die planerische und tatsächliche Entwicklung von Grundstücken auf dem Grundstücksmarkt verstanden. Die Entwicklung vollzieht sich von der landwirtschaftlichen Nutzung bis zur baulichen Nutzbarkeit.

Die Qualifizierung umfasst nicht nur die rechtlichen Gegebenheiten, sondern auch den weiteren Grundstückszustand.

Unter Bezugnahme auf die bauplanungsrechtliche Genehmigung aus dem Jahr 1990 handelt es sich bei dem Wertermittlungsgrundstück um eine Fläche, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist = baureifes Land.

---

<sup>4</sup> Baugesetzbuch

#### Art der baulichen Nutzung

Zum Qualitätsstichtag ist das Wertermittlungsgrundstück mit einem Zweifamilienhaus mit Garage, die jedoch nicht als solche genutzt werden kann, bebaut.

#### Wertrelevantes Maß der baulichen Nutzung

In der Marktwertermittlung werden abweichend von der Berechnung nach der geltenden Baunutzungsverordnung -BauNVO- zur Ermittlung des für den Wert des Grund und Bodens relevanten Maßes der baulichen Ausnutzung, ausgedrückt durch die Geschossflächenzahl -WGFZ-, alle Geschossflächen herangezogen, die sich auf den Bodenwert auswirken -wertrelevante GFZ-.

Diese Berechnungsmethode entspricht der wirtschaftlichen Betrachtungsweise eines potentiellen Interessenten und führt zu einer marktkonformen Wertermittlung.

Ein entsprechendes Baurecht kann daraus nicht abgeleitet werden.

Im Bereich des Wertermittlungsobjekts besteht kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen baulicher Ausnutzung und Bodenwert.

Das Maß der baulichen Ausnutzung ist somit nicht wertrelevant. Maßgebend ist das lagetypische Maß der baulichen Ausnutzung.

#### Beitragsrechtlicher (erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher) Zustand

Zum Qualitätsstichtag sind weder öffentliche Lasten bekannt noch einmalige grundstücksbezogene Abgaben/Beiträge (bereits geltend gemachte Erschließungsbeiträge, Entwässerungsbeiträge, Benutzungsgebühren für die Versorgung mit Wasser und Energie der örtlichen Versorgungsträger) ausstehend.

Das Wertermittlungsgrundstück liegt im Außenbereich, auf den die Erschließungsbeitragssatzung nicht angewendet, also kein Erschließungsbeitrag erhoben werden kann.

Dem Wertermittlungsgrundstück ist infolge dessen ein erschließungsbeitragsfreier Zustand zuzumessen.

Mit der nachträglichen Genehmigung des Dachgeschossausbaus werden über die bereits abgeholzten hinausgehende Herstellungsbeiträge für die

Versorgung mit Wasser und die Schmutzwasserentsorgung anfallen.

Bezüglich sonstiger grundstücksbezogener Beiträge/Abgaben weist das Wertermittlungsgrundstück einem teilabgabefreien Zustand auf.

Sonstige rechtliche  
Gegebenheiten,  
weitere Rechtsbestandteile

An dem nordwestlichen Nachbargrundstück FlstNr. 1134, Gmkg. Bad Kötzing, besteht zugunsten des Wertermittlungsgrundstück ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht sowie ein Stromkabel-, Wasser- und Abwasserleitungsrecht.

Durch diese dinglich gesicherte Grunddienstbarkeiten wurde die bestehende Bebauung in der vorgefundenen Form realisierbar (gesicherte Erschließung).

Der positive Werteeinfluss der Rechte ist somit mit dem anzusetzenden Bodenwert für baureifes und erschließungsbeitragsfreies Land bereits berücksichtigt.

Sonstige rechtliche Gegebenheiten sind nicht bekannt.

## 2. BAUBESCHREIBUNG

### 2.1 Allgemeines

#### Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen und Auskünfte sowie der eigenen Erkenntnisse während der Ortsbegehung.

Die Gebäude werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Baumängel und -schäden werden aufgenommen, soweit sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren oder vom Auftraggeber mitgeteilt wurden.

Die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und -schäden auf den Verkehrswert werden pauschal berücksichtigt. Die hierfür angesetzten Kosten (für Beseitigung von Bauschäden, eines Instandhaltungsanstaus, eines Reparaturanstaus, eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsanstaus) entsprechen der Einschätzung eines potenziellen durchschnittlichen Marktteilnehmers (Käufer / Verkäufer), wie dieser sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt bzw. im Kaufpreis durchsetzen kann. Derartige Kosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden oder Instandhaltungs-/Modernisierungsanstau bedingten Wertminderung. Diese Wertminderung ist i.d.R. wesentlich niedriger als die dafür entstehenden Kosten (Kosten  $\neq$  Wert).

Zur Ermittlung ggf. tatsächlich entstehender Kosten wird deshalb empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Baumängel und -schäden anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

### Besichtigung

Das Wertermittlungsobjekt konnte beim Ortsbesichtigungstermin von außen und mit Ausnahme des Kellergeschosses und des Dachspitzes auch von innen in Augenschein genommen werden.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie entspricht nicht der technischen Standdauer, die wesentlich länger sein kann.

Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Nach der vorherrschenden Meinung beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung z.B. von Wohngebäuden zwischen 60 und 80 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich i.d.R. als Differenz aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungstichtag.

Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Wertermittlungsobjekt wesentliche Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Maßnahmen zur Beseitigung eines Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsanstaus als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gebäude, die nur instand gehalten wurden und nicht instand gesetzt oder (teil)modernisiert worden sind, haben das Ende ihrer (wirtschaftlichen) Nutzungsdauer gegenüber ihrer üblichen Gesamtnutzungsdauer u.U. wesentlich früher erreicht. Der Ansatz einer dann geringeren Restnutzungsdauer als der rein rechnerischen entspricht den Marktgepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

**2.2 Beschreibung Gebäude 1 -Zweifamilienhaus- mit Gebäude 2 -Einzelgarage-**

Gebäudeart	freistehendes Zweifamilien-Wohnhaus, 1-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
	angebaute Einzelgarage, 1-geschossig, nicht unterkellert
Zweckbestimmung	wohnwirtschaftliche Nutzung
Nutzung	Kellergeschoss -KG-: lt. Angabe der Schuldnerin zu 1) eine abgeschlossene Wohnung mit zwei Kellerräumen, s. hierzu auch die Ausführungen auf S. 5
	Erdgeschoss -EG-: eine abgeschlossene Wohnung, Garage als Heizungsraum genutzt
	Dachgeschoss -DG-: eine abgeschlossene Wohnung
	Dachspitz -DS-: nicht ausgebaute Speicherraum
<b>Gebäudegrößen</b>	
Bebaute Fläche	158 m <sup>2</sup>
Wertrelevante Bruttogrundfläche	
Wohngebäude	464 m <sup>2</sup>
Einzelgarage	27 m <sup>2</sup>
Mietwertrelevante Wohnflächen	
- Hobbyraum im KG	ca. 13 m <sup>2</sup>
- EG-Wohnung	ca. 122 m <sup>2</sup>
- DG-Wohnung	ca. 105 m <sup>2</sup>
gesamt	ca. 240 m <sup>2</sup>
Baujahr	ca. 1990 Errichtung als Einfamilienhaus
Umbauten, Erweiterungen lt. Angabe der Schuldnerin zu 1)	ca. 2003 Ausbau des Dachgeschosses (nicht genehmigt), ca. 2022 Ausbau eines Großteils des Kellergeschosses (bauordnungsrechtlich keine Wohnnut-

zung zulässig und deshalb nicht wertbeeinflussend), dazu Errichtung eines Außenkellerabgangs (nicht fertiggestellt) und Einbau einer Außentür und von zwei Fenstern in dessen Bereich

Gewichtetes Baujahr, geschätzt	ca. 1992
(Rechnerisches) Alter, ausgehend vom gewichteten Baujahr	31 Jahre
Modernisierungsmaßnahmen	ca. 2006 Erneuerung der Heizungsanlage mit Errichtung einer Solaranlage auf dem Dach der Garage
Sanierungsmaßnahmen	keine
Sonstige bauliche Maßnahmen, Instandhaltung	laufende Instandhaltung

### **Rohbau**

Fundamente	Streifenfundamente aus Ortbeton
Außenwände	Ortbeton, Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Geschosstreppen	Stahlbeton mit Keramikbelag, kein Handlauf
Dachformen	Satteldächer
Dachkonstruktion	zimmermannsmäßig aus Holz
Dachdeckung	Flachdachziegel
Dachrinnen, Fallrohre, sonstige Verwahrungen	Kupferblech
Kamine	
Wohngebäude	ein Fertigteilkamin, Kaminkopf über Dach mit Kupferblechbekleidung, und ein außenseitiger Edelstahlkamin
Einzelgarage	ein außenseitiger Edelstahlkamin (Heizungskamin)
Dämmung/Sperrschichten	entsprechend technischem Standard zum Errichtungszeitpunkt



**Ausbau, Ausstattung**

Ansichten	Putzfassaden, Giebel- und Traufbereiche mit Holzbretterbe- kleidung
Innenwandbekleidungen	
KG-Räume	unbekannt
Wohnräume EG und DG	Putz mit Anstrich, in den Küchen Fliesenspiegel
WC/EG, Bäder EG und DG	raumhoher Keramikbelag
Deckenbekleidungen	
KG-Räume	unbekannt
Wohnräume EG	Holzpaneel- oder Holzbretterbekleidung
Wohnräume DG	Holzpaneelbekleidung oder Trockenputzplatten, gespachtelt und gestrichen
Deckenoberbeläge	
KG	unbekannt
Wohnräume EG und DG	Keramik- oder Laminatbelag
WC/EG, Bäder EG und DG	Keramikbelag
Fenster, Fenstertüren	Holzfenster mit Isolierverglasung, im DG zusätzlich Dachliegefenster aus Holz mit Isolierverglasung
Türen	
Außentüren	
Hauseingang	aufgedoppelte Holzstocktüre mit Glasfeldern
Außenkellereingang	aufgedoppelte Holzstocktüre mit Glasfeldern
Innentüren	
KG	unbekannt
EG	mehrfeldrige, holzfurnierte Türblätter aus Holzwerkstoffen in dazu passenden Umfassungs- zargen
DG	einfache, holzfurnierte Fertigtürblätter in dazu passenden Umfassungszargen
Garagentor	Stahlhubtor mit Holzbretterbepankung, manuel- ler Antrieb
Elektroausstattung	
KG	unbekannt
EG und DG	elektrische Lichtleitungen und Steckdosen sowie Kraftstromanschlüsse für Elektroherde; unter Putz
Wärmeversorgung	warmwasserbetriebene Zentralheizung, Heizkessel für Scheitholz in der Garage, Baujahr 2006;
	Wärmeableitung im KG unbekannt, im EG und DG über Flachheizkörper mit Thermostatventilen, im Bad/EG über einen Handtuchheizkörper; WC/EG unbeheizt

Sanitäre Einrichtungen	
KG	unbekannt
WC/EG	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken
Bad/EG	Einbaubadewanne, Einbauduschwanne mit Kunststoffkabine, Waschbecken, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten; Waschmaschinenanschluss
Bad/DG	Eck-Einbaubadewanne, Eck-Einbauduschwanne mit Kunststoffkabine, Waschtisch, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten; Waschmaschinenanschluss
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung, Warmwasserspeicher in der Garage; Unterstützung durch Solaranlage (6 Paneele)
Wasserleitungen	
KG	unbekannt
EG und DG	unter Putz
Abwasserleitungen	
KG	unbekannt
EG und DG	unter Putz
Besondere technische Anlagen und Einrichtungen	Klingel- und Gegensprechanlage (lt. Angabe der Schuldnerin zu 1) defekt), Fernseh- und Rundfunkempfang über Satellitenanlagen
Besondere Bauteile (in Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt)	Eingangspodest, Differenzstufen zur Terrasse: Ort beton mit Natursteinbelag  Erker im EG: konventionelle Massivbauweise entsprechend den übrigen Fassaden  Dachterrasse mit Balkon: Stahlbeton mit Holzfliesenbelag, Absturzsicherung in Holzkonstruktion; Leichtmetallmarkise  Außenkellerabgang: einfache Holzleitertreppe zwischen Kelleraußenwand und Stützmauern aus Beton-Pflanzsteinen mit Absturzsicherung in Holzkonstruktion
Besonders zu veranschlagende Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	im EG und DG jeweils ein Kaminofen zur Unterstützung der Wärmeversorgung (im DG lt. Angabe der Schuldnerin zu 1) Eigentum der Mieterin)

Zubehörstücke  
gem. § 55 ZVG

Einbauküchen im EG und DG

Eine Einbauküche kann im Grundsatz wesentlicher Bestandteil des Gebäudes, Zubehör oder kein Zubehör sein.

Im Falle der beiden Einbauküchen ist eine Differenzierung nicht erforderlich, da aufgrund des Alters und des Zustands der Kücheneinrichtungen jeweils kein Zeitwert anzusetzen ist.<sup>5</sup>

### Baulicher Zustand

Nicht behebbare  
Baumängel / Bauschäden

Durch Augenscheinnahme waren keine wertbeeinflussenden, die Gebrauchstauglichkeit oder die wirtschaftliche Nutzung beeinträchtigenden Baumängel / Bauschäden erkennbar.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Behebbare Baumängel / Bauschäden, Modernisierungsanstau, Instandsetzungsanstau, Reparaturanstau

Durch Augenscheinnahme waren keine wesentlichen, über die allgemeine Alterswertminderung hinausgehenden Baumängel / Bauschäden, ein Modernisierungs- und / oder Instandsetzungsanstau oder ein Reparaturanstau erkennbar.

Im Bereich des Außenkellerabgangs sind noch Fertigstellungsmaßnahmen durchzuführen;  
Wertminderung nach Einschätzung auf dem Grundstücksmarkt, grob geschätzt 5.000 €

Die Kosten für zum Qualitätsstichtag erforderliche Schönheits- und sonstige Kleinreparaturen (z.B. für den z.T. notwendigen Anstrich der Fenster- und Fenstertüren) werden nicht wertmindernd berücksichtigt, da bei Kaufpreisauswertungen keine diesbezügliche Bereinigung erfolgt. Deren wertmindernder Einfluss ist deshalb im üblichen Umfang in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen, Vergleichsfaktoren) und somit in den mit diesen Daten ermittelten vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.

Die Abnutzungserscheinungen an den Laminatbelägen sind in der Restnutzungsdauer und der daraus resultierenden Alterswertminderung enthalten.

<sup>5</sup> Die Küche im DG gehört lt. Auskunft der Schuldnerin zu 1) der Mieterin.

Da eine Besichtigung des Kellergeschosses nicht durchgeführt werden konnte, wird bei einem gemäß dem allgemeinen Zustand angenommenen durchschnittlichen Erhaltungszustand ein Sicherheitsabschlag vorgenommen von frei geschätzt:  
1.000 €

Gesamturteil

Die Gebäude weisen einen dem Baujahr und der laufenden Instandhaltung durchschnittlichen baulichen Zustand entsprechend einer Standardstufe zwischen 2,5 und 3,0 auf.

**Gesamtnutzungsdauer –GND–,  
Restnutzungsdauer – RND–<sup>6</sup>**

Gesamtnutzungsdauer

Die Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV schreibt zwingend für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, unabhängig von der Standardstufe, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor, für Einzelgärten 60 Jahre.<sup>7</sup>  
Bei diesen Gesamtnutzungsdauern handelt es sich nicht um die wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauern der Gebäude, sondern um Modellgrößen zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch den Gutachterausschuss.

Der örtlich Gutachterausschuss für Grundstückswerte setzte bei der Ableitung seiner zuletzt vor dem Wertermittlungsstichtag zum Stichtag 31.12.2020 veröffentlichten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser entsprechend dem „Leitfaden zur einheitlichen Ableitung von Sachwertfaktoren“ des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Bayern vom November 2017 unabhängig von der Standardstufe des herangezogenen Objekts 80 Jahre an; diese auch für Garagen.

I.S. der Modellkonformität ist für beide Gebäude von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen.

Restnutzungsdauer

Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt, ausgehend vom gewichteten Baujahr, rd. 49 Jahre.  
Bei diesen Restnutzungsdauern handelt es sich nicht um die wirtschaftlichen Restnutzungsdauern

<sup>6</sup> Lang Gerhard: Nutzungsdauern von Immobilien, in „Der Immobilienbewerter“, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, 2008, Heft 2, Seite 11-21

<sup>7</sup> Gemäß § 53 Abs. 2 ImmoWertV kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten durch die Gutachterausschüsse die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt werden (Übergangsregelung).

der Gebäude, sondern um Modellgrößen zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch den Gutachterausschuss.

Restnutzungsdauerverlängernde Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht vorgenommen.

Unter Annahme einer auch künftig ordnungsgemäßen Bewirtschaftung wird die rechnerische Restnutzungsdauer herangezogen von 49 Jahren.

### **Weitere besondere objektspezifische Merkmale**

Mietrechtliche Bindungen	Lt. Angabe der Schuldnerin zu 1) sind die Räume im KG (als Wohnung) und die Wohnung im DG jeweils zu einem monatlichen Mietzins von 200 € (netto-kalt) an Familienangehörige vermietet. Die Wohnung im EG wird von der Schuldnerin zu 1) eigengenutzt.
Wohnrechtliche Bindungen	bestehen nicht.
Barrierefreiheit	Das Gebäude entspricht nicht den Kriterien der Barrierefreiheit nach Art. 2 Abs. 10 BayBO <sup>8</sup> .
Energetische Beurteilung	Das Gebäude erfüllt nicht die aktuellen Anforderungen an das GeG 2020 <sup>9</sup> . Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

## **2.3 Beschreibung der Außenanlagen**

Versorgungsanlagen	Frischwasser-, Strom- und Telefonleitungen vom Hausanschluss bis an das jeweilige öffentliche Netz
Entsorgungsanlagen	Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an den öffentlichen Kanal

<sup>8</sup> BayBO = Bayerische Bauordnung

<sup>9</sup> GeG = Gebäudeenergiegesetz

**Bodenbefestigungen**

Zufahrt über Nachbargrundstück:  
Rasengittersteine

Garagenzufahrt und -vorplatz sowie Hauszugang:  
Betonsteinpflaster

Gartenwege, Befestigungen im Bereich des Pools  
und der Gartenhäuser:  
Natursteinplatten oder Holzdielen

Terrasse:  
Natursteinpflaster auf Ortbeton

**Einfriedungen**

nordöstliche Grundstücksgrenze:  
z.T. Bretterzaun zwischen Granitsäulen mit dazu  
passender Gartentür;  
zur Abtrennung des offenen Hofraums zum Garten  
eine schmiedeeiserne Gartentür

südöstliche und nordöstliche Grundstücksgrenze:  
Betonpflanzsteine als Stützmauern zu den Nach-  
bargrundstücken, z.T. mit Maschendraht als Ab-  
sturzsicherung

**Sonstige bauliche  
Auenanlagen**

Gartenhaus:  
Holzkonstruktion mit bitumengedecktem Sattel-  
dach, 2-flügeliger Holztür, Holzfenster, Kunst-  
stoffbelag auf Holzbrettern als Bodenbelag;  
Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss vorhanden  
sowie ein Holzofen mit außenseitigem Edelstahl-  
kamin

z.T. offene Holzlege:  
Holzkonstruktion mit kunststoffplattengedeckten  
Pulldach, Kunststoffgittermatten als Bodenbe-  
lag; Strom und Abwasseranschluss (WC) vorhanden

runder Stahlwand-Außenpool mit Filteranlage, mit  
Granitsteinen ummauert

**Gartenanlagen  
und Pflanzungen**

objekttypische Anlage mit Rasenflächen, Pflanz-  
beeten, Sträuchern und Hecken; gepflegt

## 2.4 Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts

Aufgrund der demographischen Entwicklung und der vorhandenen regionalen Nachfrage nach vergleichbaren Objekten zum Wertermittlungsstichtag ist von einer Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts auszugehen.

### 3. FOTODOKUMENTATION



Blick von Nordwesten auf Zufahrt über Nachbargrundstück  
FlstNr. 1134, Gmkg. Kötzing,  
im Bildhintergrund Wertermittlungsobjekt,  
im Bildvordergrund öffentliche Erschließungsstraße



Blick von Nordwesten auf rechts im Bild Wohngebäude  
(Gebäude 1), links im Bild Garage (Gebäude 2)





Blick auf angebaute Garage (Nutzung als Heizungsraum)



Blick auf Haus-  
zugang an der  
südwestlichen  
Gebäudeseite



Blick auf Südostfassade des Wohngebäudes



Blick von Südosten auf Wohngebäude



Blick nordöstlichen Grundstücksbereich mit Stahlwand-  
Außenpool, Gartenhaus und Holzlege

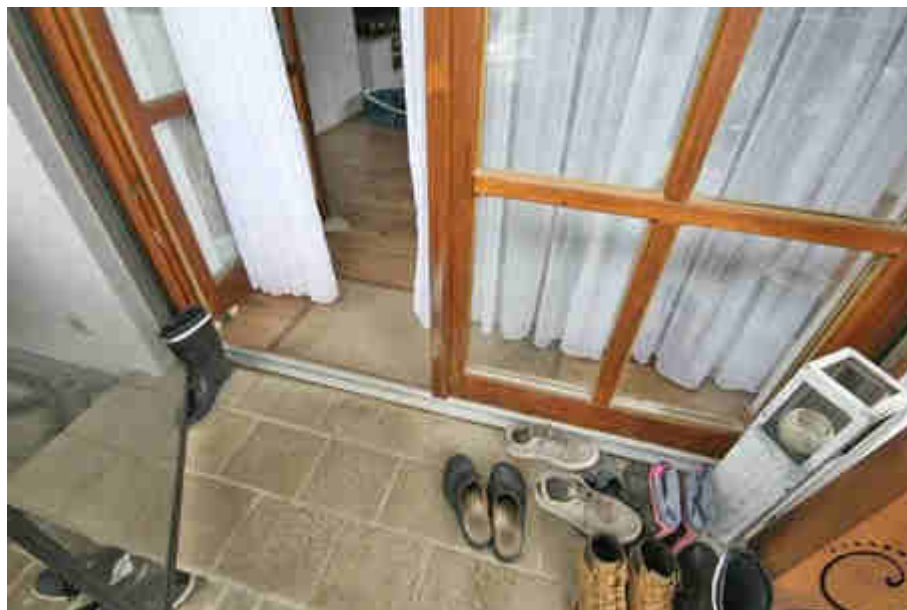


Blick von Norden auf östlichen Grundstücksbereich,  
rechts im Bild Nordostfassade des Wohngebäudes





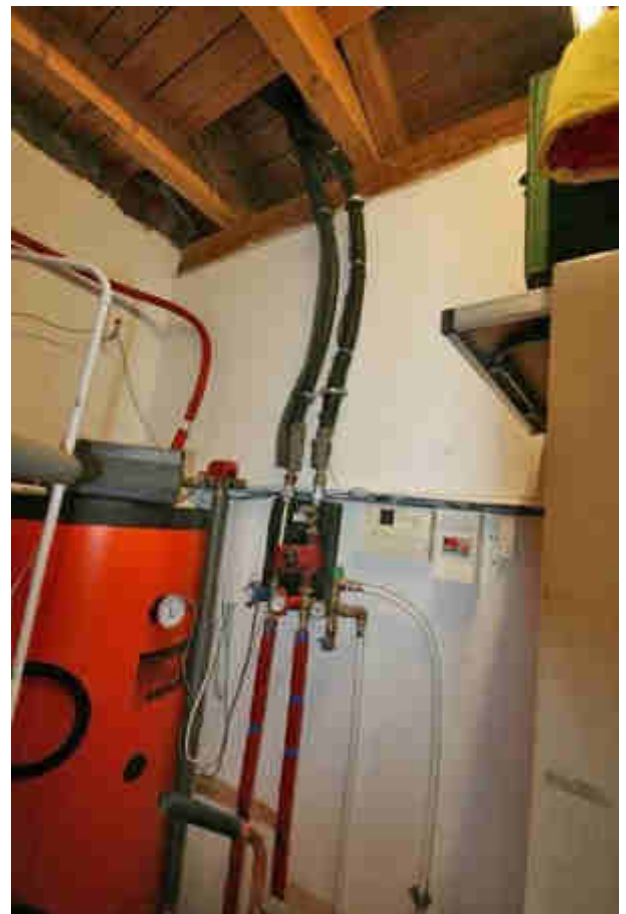
Blick auf Außen-  
kellerabgang



Blick auf Terrassentür im EG



Blick auf Heizungsanlage mit Heizkessel für feste Brennstoffe (Scheitholz) und Warmwasserspeicher in der Garage



Blick auf Vor- und Rücklauf der Solar Kollektoren auf dem Dach der Garage



Blick in Innenraum des Gartenhauses

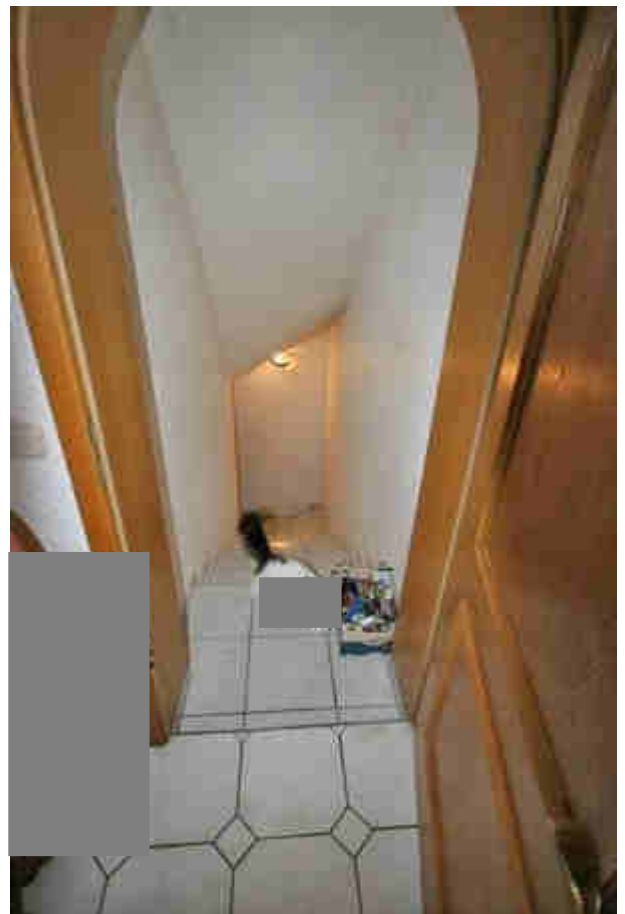


Blick  
in Holzlege





Blick auf offene  
Toilette in der  
Holzlege



Blick auf  
Kellertreppe



Blick in Wohnzimmer im EG,  
rechts im Hintergrund Kaminofen



Blick in Küche im EG





Blick in Bad mit WC im EG



Blick in Bad mit WC im EG



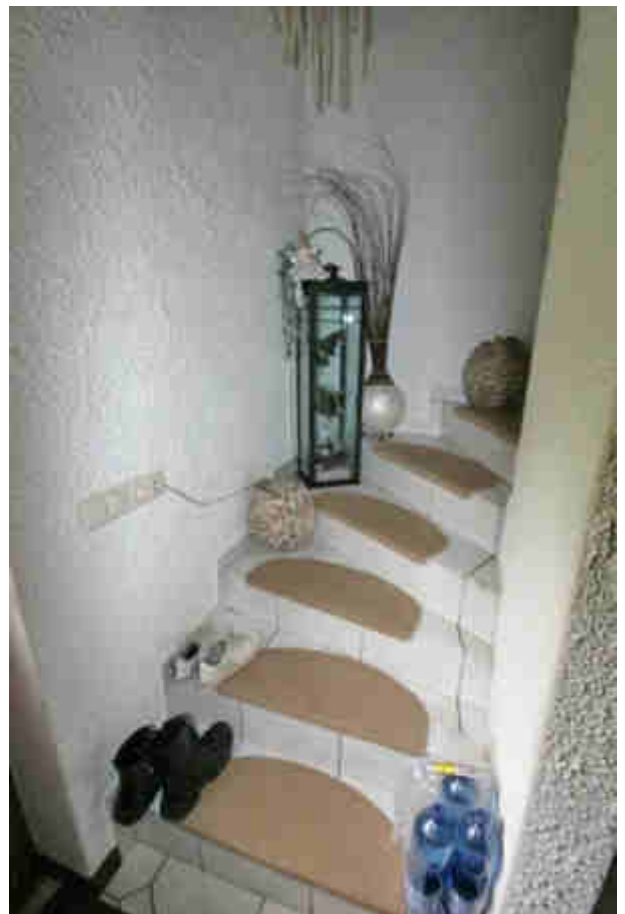
Blick auf Türblatt  
und Umfassung-  
zarge im EG,  
beispielhaft



Blick in separates WC  
im EG



Blick auf Elektro-  
verteilerkasten im  
Flur im EG



Blick auf Treppe vom  
EG zum DG



Blick auf Kaminofen  
im Flur im DG



Blick auf Elekt-  
roverteilerkasten  
im Flur im DG



Blick in Bad mit WC im DG

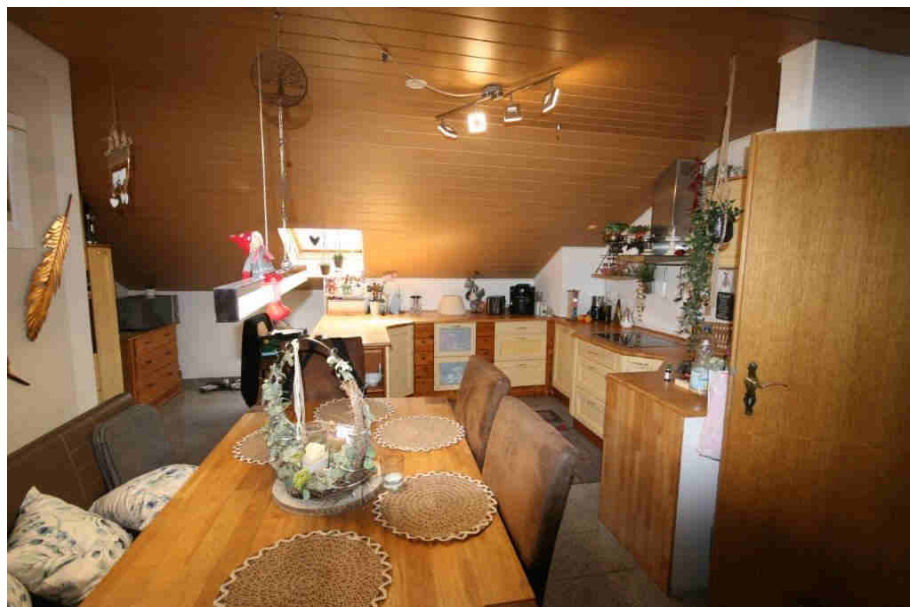


Blick in Bad mit WC im DG





Blick in Wohnzimmer im DG mit Zugang zur Dachterrasse  
bzw. Balkon



Blick auf offenen Küchen- und Essbereich im  
Wohnzimmer im DG



Blick auf Türblatt  
der Balkontüre  
im DG



Blick auf überdachte  
Dachterrasse bzw.  
Balkon im DG

## 4. WERTERMITTLUNG

### 4.1 Verkehrswertdefinition

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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 zu bestimmen.

Der Verkehrswert ist auch nicht der Unternehmenswert eines laufenden Betriebs.

### 4.2 Wertermittlungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts

Zur Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften, insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Verfahren an:

- das Vergleichswertverfahren
  - Vergleichskaufpreisverfahren
  - Vergleichsfaktorverfahren
- das Ertragswertverfahren
  - allgemeines Ertragswertverfahren
  - vereinfachtes Ertragswertverfahren
  - Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge
- das Sachwertverfahren
- andere, nicht in der ImmoWertV normierte Wertermittlungsverfahren, sofern dies begründbar ist und für diese ausreichend qualifizierte Daten zur Verfügung stehen (z.B. das sog. Discounted-Cash-Flow-Verfahren -DCF-Verfahren).



Beim Vergleichswertverfahren (gem. § 24 ImmoWertV) ist der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke –Vergleichskaufpreisverfahren- oder aus geeigneten Vergleichsfaktoren (z. B. bei der Ermittlung von Wohnungseigentum) –Vergleichsfaktorverfahren- abzuleiten.

Beim Ertragswertverfahren (gem. §§27 – 34 ImmoWertV) ist der Wert des Bewertungsobjekts auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge über eine Renditerechnung zu ermitteln:

Allgemeines Ertragswertverfahren gem. § 28 ImmoWertV: Beim allgemeinen Ertragswertverfahren ist der Reinertrag der baulichen Anlagen um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Die Summe aus kapitalisiertem Gebäudeanteil des Reinertrags und Bodenwert ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Vereinfachtes Ertragswertverfahren gem. § 29 ImmoWertV: Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert als Barwert der künftigen Reinerträge zuzüglich des über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Bodenwerts ermittelt.

Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge gem. §30 ImmoWertV: Das periodische Ertragswertverfahren für Zwecke der Verkehrswertermittlung ist eine Methode, bei der der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt wird. Anwendungsvoraussetzung ist, dass die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen.<sup>10</sup>

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) liefert einen Wert, der sich zusammensetzt aus dem Bodenwert und dem Herstellungswert der baulichen Anlagen.

Diese drei klassischen Wertermittlungsverfahren liefern unter Anwendung entsprechender Marktangepassungsfaktoren

- beim Vergleichswertverfahren sind dies Vergleichskaufpreise

---

<sup>10</sup> Da keine echten nominalen Zahlungsströme erfasst werden, ist das Verfahren für Investoren nicht zu gebrauchen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat es keine praktische Relevanz.

- beim Ertragswertverfahren sind dies die Liegenschaftszinssätze
  - beim Sachwertverfahren sind dies die Sachwertfaktoren
- marktkonforme Ergebnisse.

Die Wahl der Verfahren ist nach § 6 Abs 1 Satz 2 ImmoWertV zu begründen.

#### Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens

- ist eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (geeignete Vergleichsgrundstücke)
- die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst direkt vergleichbar sein
- sollen die Vergleichskaufpreise möglichst zeitnah angefallen sein.

Durch diese Vorgaben wird die Zahl der in Frage kommenden Vergleichskaufpreise zwangsläufig stark reduziert, so dass das Verfahren vorwiegend bei typisierten Immobilien, wie Eigentumswohnungen, zur Anwendung kommt.

#### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht –Renditeobjekte–.

#### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung von Erträgen für die Kaufpreisbildung nachrangig ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies trifft i.d.R. bei Objekten des individuellen Wohnungsbaus zu, insbesondere bei individuell gestalteten Einfamilien-Wohnhausgrundstücken.

#### Ermittlung des Bodenwerts

Der für das Sach- und Ertragswertverfahren getrennt zu ermittelnde Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, d.h. es sind Kaufpreise über Grundstücke heranzuziehen, die in den ihren Wert beeinflussenden Merkmalen mit dem zu bewer-

tenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke), also einen vergleichbaren Entwicklungszustand aufweisen.

Die Wertermittlung basiert dabei auf Faktoren, die aus Kaufpreisen über Vergleichsgrundstücke (Vergleichsfaktorverfahren) abgeleitet wurden. Gemäß § 40 Abs 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln (Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks). Auf dem Grundstücksteilmarkt der unbebauten Grundstücke ist die signifikante Wertangabe der Preis des Grund und Bodens in €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise (Vergleichspreise), so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Zur Ermittlung des Bodenwerts können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Vergleichskaufpreis bzw. vom Bodenrichtwert.

Ist mit dem alsbaldigen Abriss der baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück zu rechnen (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV), weil sie wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, oder der Bodenwert den Ertragswert des Grundstücks erreicht oder übersteigt, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten (inkl. Deponiekosten), die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden -sog. Liquidationsverfahren-.

Bei Bodenwertermittlungen von werdendem Bauland besteht daneben die Möglichkeit der deduktiven Wertermittlung. Dabei werden Bodenwerte von Bauerwartungsland und Rohbauland aus Vergleichskaufpreisen oder Bodenrichtwerten für baureifes Land unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Minderwerts wegen noch zu leistender Kosten (Erschließungs- und Bodenordnungsbeiträge), bestehender Risiken und Wartezeiten bis zur Baureife

abgeleitet.

Auch das sog. Residualwertverfahren (Bauträgerverfahren) oder das Zielbaumverfahren können zur Anwendung kommen.

#### 4.3 Gewählte Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien  
für die Verfahrenswahl

Entscheidende Kriterien bei der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungs-Mechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen mindestens zwei möglichst voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe, Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders).
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen.

Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden bzw. den Sachverständigen zur Verfügung stehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Vergleichskaufpreisverfahren,  
Vergleichsfaktorverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur

direkten Ermittlung des Verkehrswertes -Vergleichskaufpreisverfahren- setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an zum Wertermittlungstichtag zeitnahen Kaufpreisen von hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmenden Objekten (z.B. hinsichtlich ihres Baujahres, ihrer Größe, ihres Ausbaugrades, ihres Ausstattungsstandards) vorliegt.

Da dies bei Gebrauchtimmobilien, insbesondere von bereits modernisierten oder gegenüber ihrem ursprünglichen Zustand veränderten, aber auch von nicht ordentlich instand gehaltenen Immobilien, nicht der Fall ist, und auch der Gebäudezustand und der Ausbauzustand dieser (vermeintlichen) Vergleichsobjekte nicht bekannt ist, kann das Vergleichswertverfahren i.d.R. nicht durchgeführt werden.

Der (vorläufige) Verkehrswert eines bebauten Grundstücks kann auch durch Multiplikation eines auf eine geeignete Einheit<sup>11</sup> bezogenen Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße ermittelt werden. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind z.B. die relativen Kaufpreise je m<sup>2</sup>-Wohn-/Nutzfläche einer typischen Grundstücksart. Dabei sind i.d.R. noch eine Anpassung an den Wertermittlungstichtag und eine Anpassung bei abweichenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts vorzunehmen. Über diese bestehen jedoch häufig keine genauen Kenntnisse.

Aufgrund der Individualität des Wertermittlungsobjekts stehen weder geeignete Vergleichspreise noch Vergleichsfaktoren zur Verfügung, so dass ein Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden kann.

## Sachwertverfahren

Entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts - üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung / Sachwertobjekt - vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Durch die Anpassung an die örtlichen Marktpflogenheiten (Verwendung des örtlichen Markt-

---

<sup>11</sup> Geeignete Bezugseinheiten können z.B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag oder eine Flächen- oder Raumeinheit sein.

anpassungs-Sachwertfaktors) führt dieses Bewertungsmodell unter Berücksichtigung weiterer bestimmbarer Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert, aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) zu einem marktkonformen Ergebnis.

#### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist nicht ergebnisrelevant und wird deshalb nicht durchgeführt.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Sachwertwertermittlung werden alle, das Wertermittlungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß berücksichtigt.

#### Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird getrennt vom vorläufigen Wert der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage von vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgesetzten Bodenrichtwerten der nächstliegenden Bodenrichtwertzonen im Vergleichswertverfahren ermittelt (Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts).

### 4.4 Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenwerts

#### Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke

Der Bodenwert von bebauten Grundstücken ist grundsätzlich nach dem erschließungsbeitrags- und abgaben(kostenerstattungs)freien Zustand zu ermitteln.

Der Werteinfluss einer eventuell höheren planungsrechtlich zulässigen Nutzung und / oder von am Qualitätsstichtag noch nicht erhobenen Beiträgen und Abgaben (z.B. Erschließungsbeitrag) ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

#### Selbständig genutzte / nutzbare Teilflächen,

### unterschiedliche Grundstücksqualitäten

Teilflächen des Grundstücks sind nicht selbständig genutzt und auch nicht selbständig nutzbar.

Unterschiedliche Grundstücksqualitäten sind nicht vorhanden.

### Vergleichskaufpreise

Von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte konnten keine geeigneten Vergleichskaufpreise mitgeteilt werden.

Das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen über unbebaute Grundstücke ist nicht durchführbar.

### Bodenrichtwert des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Cham wurde zum 01.01.2022 für baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei<sup>12</sup>, im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks kein Bodenrichtwert festgesetzt (unzonierter Bereich).

Die zum Wertermittlungsgrundstück nächstliegenden Bodenrichtwertzonen, für die zum 01.01.2022 Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt wurden, sind die nordöstlich liegende Siedlung „Am Schinderbuckel“ und der südlich liegende Weiler „Berghäusl“, der dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Für diese Ortsteile wurden zum 01.01.2022 für baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei, folgende Bodenrichtwerte festgesetzt:

Bodenrichtwertzone 1370010	
-Am Schinderbuckel-	
Wohnbauflächen	70 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertzone 1370041	
-Berghäusl-	
Gemischte Bauflächen	35 €/m <sup>2</sup>

<sup>12</sup> Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreier Bodenrichtwert

(keine Angaben zum Maß der baulichen Nutzung;  
Hinweis, dass kein diesbezüglicher Zusammenhang  
besteht)

Anpassung des Bodenricht-  
werts der Zone 1370010 an  
die grundstücksspezifischen  
Merkmale

Das Wertermittlungsgrundstück entspricht insbe-  
sondere aufgrund seiner Außenbereichslage nicht  
den Merkmalen des fiktiven Richtwertgrundstücks  
im Bereich der Siedlung Am Schinderbuckel.  
Der Bodenrichtwert dieser Richtwertzone für nut-  
zungsgleiche Grundstücke ist deshalb an die be-  
sonderen Merkmale des Wertermittlungsgrund-  
stücks anzupassen:

Bodenrichtwert, erschließungsbei- trags- und kostenerstattungsbe- tragsfrei für Nutzungsgleiche Bauflächen im Bereich der Richt- wertzone 1370010	70 €/m <sup>2</sup>
---	---------------------

Abzug wegen:

- der einfacheren Wohnlage,  
der weiteren Entfernung zum  
Stadtkern und zu Infrastruk-  
tureinrichtungen,  
der schlechteren Straßenver-  
hältnisse,  
der geringeren Mieterträge -10 %
- des einfacheren Straßenaus-  
baus (= geringerer Wertan-  
teil am erschließungsbei-  
tragsfreien Bodenwert) -15 %

Zu-/Abschläge gesamt	-25 %
----------------------	-------

70 €/m <sup>2</sup> * 0,75 =	52,50 €/m <sup>2</sup>
------------------------------	------------------------

Die Anpassung an die allgemeinen Wertverhält-  
nisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels  
einer angenommenen, durchschnittlichen Boden-  
wertänderung von +5,00 %/Jahr:

52,50 €/m <sup>2</sup> * ( 1+ 0,0500 ) <sup>1,50</sup> =	56,49 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

Anpassung des Bodenricht-  
werts der Zone 1370041 an  
die grundstücksspezifischen



## Merkmale

Das Wertermittlungsgrundstück entspricht insbesondere aufgrund seiner nächsten Nähe zum im Zusammenhang bebauten Bereich der Stadt Bad Kötzing nicht den Merkmalen des fiktiven Richtwertgrundstücks im Bereich des Weilers Berghäusl.

Der Bodenrichtwert dieser Richtwertzone für Nutzungsgleiche Grundstücke ist deshalb an die besonderen Merkmale des Wertermittlungsgrundstücks anzupassen:

Bodenrichtwert, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei für Nutzungsgleiche Bauflächen im Bereich der Richtwertzone 1370041 35 €/m<sup>2</sup>

Zuschlag wegen:

- der besseren Wohnlage,  
der geringeren Entfernung  
zum Stadtkern und zu Infra-  
struktureinrichtungen,  
der höheren Mieterträge +30 %

$35 \text{ €/m}^2 * 1,30 = 45,50 \text{ €/m}^2$

Die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels einer angenommenen durchschnittlichen Bodenwertänderung von +5,00 %/Jahr:

$45,50 \text{ €/m}^2 * (1 + 0,0500)^{1,50} = 48,95 \text{ €/m}^2$

## Relativer, objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt liegt deutlich näher an der Siedlung „Am Schinderbuckel“ als am Weiler „Berghäusl“, weshalb dem aus dem Bodenrichtwert für die Siedlung „Am Schinderbuckel“ abgeleiteten Ergebnis ein höheres Gewicht beigegeben wird (Gewichtung 0,75) als dem ermittelten Wert auf Basis des Bodenrichtwerts für den Weiler „Berghäusl“ (Gewichtung 0,25).

Daraus ergibt sich zum Wertermittlungstichtag 03.07.2023 ein gewichteter Mittelwert von:

$56,49 \text{ €/m}^2 * 0,75$   
 $+ 48,95 \text{ €/m}^2 * 0,25 = 54,61 \text{ €/m}^2$

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, sowie der

wertbeeinflussenden Merkmale des Wertermittlungsgrundstücks, insbesondere

- des erschließungsbeitragsfreien Zustands
- des abgabefreien Zustands
- der Grundstückslage
- der Grundstücksgröße
- des Grundstückszuschnitts
- der baulichen Nutzung/Nutzbarkeit des Grundstücks
- der Grundstückstopographie

sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird der relative Bodenwert als angemessen begutachtet mit: 55 €/m<sup>2</sup>

Wert der sonstigen Erschließungseinrichtungen

Wert der Benutzungsgebühren (Baukostenzuschüsse -BKZ-) für die Versorgung mit Strom, Telefon und sonstiger Leistungen gem. Gebührensätze der örtlichen Versorgungsbetriebe bzw. grob geschätzt:

Strom, Telefon,		
Sonstiges	€	1.500

**Absoluter, objektspezifisch angepasster Bodenwert**

Der absolute Bodenwert beträgt:

644 m <sup>2</sup> * 55 €/m <sup>2</sup>	€	35.420
--	---	--------

Wert der sonstigen Erschließungseinrichtungen	€	1.500
---	---	-------

<b>BODENWERT</b>	<b>€</b>	<b>36.920</b>
------------------	----------	---------------

#### 4.5 Ermittlung des Sachwerts des Grundstücks

Allgemeines zur Ermittlung des Sachwerts des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks wird aus der Summe des Bodenwerts und den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag

vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert wird dabei getrennt vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen (insbesondere Außenanlagen) i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) wird auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale abgeleitet:

- Objektart
- (Ausstattungs)Standard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst wurde, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten i.d.R. als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert und vorläufigem Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der baulichen und sonstigen Anlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks (= marktangepasster vorläufiger Sachwert).

Die Position des Sachwertfaktors innerhalb der Sachwertermittlung ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden, Gebäude und Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

#### Herstellungskosten, Normalherstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten (incl. gesetzliche Mehrwertsteuer) werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) oder des Gebäuderauminhalts ( $m^3$ ) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten -NHK- für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen Einrichtungen hinzuzurechnen.

Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Der Ordnungsgeber hat ganz bewusst darauf verzichtet festzuschreiben, welche Normalherstellungskosten heranzuziehen sind. Er lässt auch offen, auf welche Bezugseinheit sich die Normalherstellungskosten beziehen sollen.

Demnach gibt es eine Vielzahl von Möglichkeiten die Herstellungskosten eines Gebäudes zu ermitteln.

„Welche Erfahrungssätze herangezogen werden, steht mithin im Ermessen des Anwenders.“<sup>13</sup>

Am häufigsten angewendet werden die als Anlage 4 zur ImmoWertV veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 -NHK 2010-, derer sich auch der Unterzeichner im Rahmen dieses Gutachtens nach sachverständigem Ermessen bedient.

Nach der ImmoWertV sollen nur Kosten herangezogen werden, die marktüblich für die Neuerrichtung entsprechender baulicher Anlagen aufzuwenden wären. § 36 Abs. 2 stellt klar, dass den Herstellungskosten ein „ ... nach Art und Standard vergleichbarer Neubau unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ...“ zu unterstellen ist.

Bei den NHK 2010 handelt es sich um stark pauschalisierte (synthetische), bundesweit einheitliche Daten, nicht aber um empirisch abgeleitete Kostenkennwerte<sup>14</sup>. Insofern erheben sie auch nicht den Anspruch, die tatsächlichen Herstellungskosten eines Einzelobjekts abzubilden. Einzelne besonders werthaltige Bauteile sind ebenfalls nicht erfasst.

Des Weiteren werden Abweichungen auf Grund regionaler Einflüsse und der Ortsgröße, also regionale Baupreisverhältnisse außer Acht gelassen. Diese Einflüsse werden durch einen ggf. vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgelegten Regionalfaktor oder durch den sog. Sachwertfaktor abgedeckt.

## Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem am Wertermittlungsstichtag aktuellen Baupreisindex und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

<sup>13</sup> Kleiber in „Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2020

<sup>14</sup> Als Ausgangsbasis für die als Anlage 4 zur ImmoWertV veröffentlichten NHK 2010 diente das Zahlenwerk der NHK 2005 mit insgesamt nur maximal 1.400 Projekten, die teilweise durch reine zeitliche Anpassung aus diesen hervorgegangen sind, teilweise noch hinsichtlich der Kostenunterschiede zwischen einzelnen Gebäudearten geglättet wurden. Darüber hinaus wurden für Gebäudearten, für die keine hinreichenden Kostendaten vorhanden waren, Systemgrundrisse entwickelt, die dann wiederum mit empirischen Kostendaten aus der Datenbank versehen wurden.

Herangezogen wird der zuletzt vor dem Wertermittlungsstichtag vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex.

#### Bruttogrundfläche, Bruttorauminhalt

Die DIN 277, Ausgabe 1987, zur Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Hochbauten berücksichtigt nicht alle wertrelevanten Gebäudeteile und sonstigen Gegebenheiten; z.B. bei der Bruttogrundfläche die Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Die vom Unterzeichner durchgeführten Berechnungen berücksichtigen diese wertrelevanten Komponenten und weichen deshalb teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift ab. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen oder des Gebäuderauminhalts werden Gebäudeteile wie Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben, nicht erfasst.

Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten in Ansatz zu bringen; jedoch nur dann, wenn der Grundstücksmarkt deren Höherwertigkeit anerkennt und nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Beeinflussen die Gebäudeteile den Sachwert des Gebäudes wesentlich, werden sie einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Ansonsten sind sie bereits im Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt.

#### Besondere Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits sagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen.

Im Wertermittlungsobjekt vorhandene und den Sachwert des Gebäudes erhöhende besondere Ein-

richtungen werden deshalb zusätzlich zu den mit den Normalherstellungskosten ermittelten Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt; jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

#### Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten -BNK-, welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den angesetzten Normalherstellungskosten -NHK 2010- bereits enthalten.

#### Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude und baulichen Anlagen wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer der Gebäude und der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Nachdem es sich sowohl bei der Gesamtnutzungsdauer als auch der Restnutzungsdauer um Modellgrößen handelt, stellt auch die Alterswertminderung eine theoretische Modellgröße dar, die nicht dem realen wirtschaftlichen (und erst recht nicht dem technischen) Verfall entspricht.

#### Außenanlagen

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen und Pflanzungen).

I.d.R. werden die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen entsprechend ihres Umfangs und baulichen Zustands als Prozentsatz des Sachwerts aller Gebäude nach Erfahrungssätzen frei geschätzt.

### Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Gebäudes 1 -Zweifamilienhaus- und des Gebäudes 2 -Einzelgarage-

Marktübliche Herstellungskosten für die Neuerichtung im Basisjahr 2010 (incl. BNK) entsprechend der Bauausführung, der Ausstattung sowie sämtlicher weiterer Einflussgrößen nach fiktiver, zeitnaher Durchführung der erforderlichen Fertigstellungsmaßnahmen

- Zweifamilienhaus (Standardstufe zwischen 2,5 und 3,0)	850 €/m <sup>2</sup>
- Einzelgarage	700 €/m <sup>2</sup>

Herstellungswert im Basisjahr 2010

Wertrelevante Bruttogrundfläche

- Zweifamilienhaus	464 m <sup>2</sup>
- Einzelgarage	27 m <sup>2</sup>

464 m <sup>2</sup> * 850 €/m <sup>2</sup>	€	394.400
27 m <sup>2</sup> * 700 €/m <sup>2</sup>	€	18.900
		-----
	€	413.300

Nicht regionalisierter Herstellungswert<sup>15</sup>  
am Wertermittlungsstichtag

Deutscher Baupreisindex  
für Wohngebäude allgemein, Basisjahr 2010  
-Stand Feb 23- 176,5

413.300 € * 176,5 / 100	€	729.475
-------------------------	---	---------

Alterswertminderung bei einer

- Gesamtnutzungsdauer von	80 Jahren
- Restnutzungsdauer von	49 Jahren

-linear- 38,75 v. H.

729.475 € * 0,3875	- €	282.672
		-----
	€	446.803

<sup>15</sup> Vom örtlichen Gutachterausschuss wurde kein Regionalfaktor angegeben. Infolge dessen handelt es sich hierbei um einen nicht regionalisierten Herstellungswert.



Wert besonders zu  
veranschlagender Bauteile  
-pauschale Zeitwerte-

-Keine- € 0

Wert besonderer Einrichtungen  
-pauschale Zeitwerte-

- zwei Kaminöfen € 1.000

**Vorläufiger Sachwert der Gebäude 1 und 2  
am Wertermittlungsstichtag € 447.803**

**Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen  
-Zeitwerte pauschal-**

- Versorgungseinrichtungen
- Entsorgungseinrichtungen
- Bodenbefestigungen
- Einfriedungen
- Sonstige bauliche Anlagen
- Gartenanlagen, Pflanzungen 6,00 v. H.

447.803 € \* 0,0600 € 26.868

**Vorläufiger Sachwert der baulichen  
und sonstigen Anlagen inkl. Außenanlagen  
am Wertermittlungsstichtag € 474.671**

**Vorläufiger Sachwert  
des Grundstücks**

Vorläufiger Sachwert  
der baulichen Anlagen € 474.671

Bodenwert € 36.920

€ 511.591

**Ermittlung des modell-  
konformen Sachwertfaktors**

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Grundstücksachwert“ ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Dieser „Substanzwert“ ist deshalb an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierte

Kaufpreise anzupassen. Dies erfolgt mittels eines sog. Sachwert-Marktanpassungsfaktors, der durch Nachbewertungen veräußerter Vergleichsobjekte aus dem Verhältnis deren Substanzwert (= vorläufiger Grundstückssachwert) zum Kaufpreis abgeleitet wurde<sup>16</sup>.

Aus den Kaufpreisanalysen ist ersichtlich, dass der Sachwertfaktor je nach Objektart mit zunehmendem Bodenpreisniveau und gleichzeitig sinkendem, ermittelten vorläufigen Sachwert des Grundstücks steigt bzw. mit abnehmendem Bodenwertniveau und gleichzeitig steigendem vorläufigen Sachwert des Grundstücks fällt.

Vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Cham wurden im Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 31.12.2020 auf Basis von Kaufpreisen der Jahre 2019 und 2020 folgende Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser veröffentlicht:

	Wohn- bzw. Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
Spanne	102 – 260	1964 – 2020	25 – 166	134.355 – 610.158	0,63 – 1,31
Mittelwert	169	1996	64	303.013	0,995
Median	160	1998	60	309.532	1,01

Abbildung 23: Tabelle der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren liegen für den gesamten Landkreis in einer Spanne zwischen 0,63 und 1,31; der arithmetische Mittelwert beträgt 0,995, der Median 1,01; vgl. auch nachfolgende Abbildung.

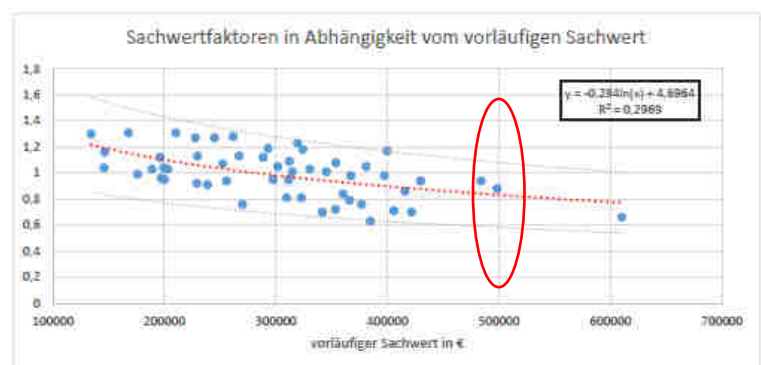


Abbildung 24: Diagramm der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Das Wertermittlungsobjekt liegt mit seinen Merkmalen zwar innerhalb der jeweiligen Spanne, weicht aber hinsichtlich des Ursprungsbaujahres (1990)

<sup>16</sup> Die Ermittlung von Sachwert-Marktanpassungsfaktoren ist gemäß § 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB Aufgabe der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

und des Bodenwerts (55 €/m<sup>2</sup>) nach unten von den Mittelwerten ab, während es bezüglich der Wohnfläche (incl. anrechenbarer Fläche des Hobbyraums im KG rd. 240 m<sup>2</sup>) und des vorläufigen Sachwert mit 511.591 € deutlich über den Mittelwerten liegt.

Aus der Abbildung 24 auf der vorhergehenden Seite ist zudem ablesbar, dass mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Ein- und Zweifamilienhäuser durch die der Regressionsgleichung zugrunde liegende Stichprobe nicht mehr ausreichend repräsentiert werden.

Mittels der angegebenen Regressionsgleichung ergibt sich in Abhängigkeit des vorläufigen Grundstückssachwerts für das Wertermittlungsobjekt ein Sachwertfaktor von:

$$Y = - 0,294 \ln(x) + 4,6964 = \text{rd. } 0,83$$

worin x = vorläufiger Grundstückssachwert (511.591 €)

Das Bestimmtheitsmaß  $R^2$  der Regressionsgleichung von 0,2969 bedeutet, dass damit nur knapp 30 % der Streuung der Stichprobenwerte erklärt werden können. Insofern besteht zwischen den vorläufigen Sachwerten und den Kaufpreisen der Stichprobe ein nur mittlerer Zusammenhang.

Aktuelle Indices zur Entwicklung der Sachwertfaktoren von gebrauchten Wohnimmobilien des Individuellen Wohnungsbaus, anhand derer eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag vorgenommen werden könnte, stehen nicht zur Verfügung.

### **Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors**

Mit dem modellkonformen Sachwertfaktor werden nicht alle objektspezifischen Merkmale des Grundstücks berücksichtigt, weshalb er diesbezüglich anzupassen ist.

Die Ableitung des objektsspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt deshalb unter Würdigung des marktkonformen Sachwertfaktors -SWF- unter Berücksichtigung der besonderen grundstücksspezifischen Merkmale, insbesondere:

- der vergleichsweise großen Wohnfläche (im oberen Bereich der Spanne) > Tendenz zu niedrigerem SWF,
- des etwas älteren Baujahres > Tendenz zu etwas niedrigerem SWF,



Jahre – vgl. nachfolgende, vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte Abbildung der ermittelten Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Grundstücksmarktbericht zum 31.12.2020 –, unterschreitet jedoch den Mittelwert (1.829 €/m<sup>2</sup>) um rd. 13 % und den Median (1.684 €/m<sup>2</sup>) um 5 %.

Baujahre	1950er	1960er	1970er	1980er	1990er	2000 – 2017	Neubau
Anzahl Verkäufe	32	51	55	36	18	37	3
Baujahre Mittelwert	1953	1964	1974	1984	1995	2007	2019
Wohnflächen	56 - 270	50 - 265	88 - 264	61 - 250	118 - 298	82 - 250	137 - 145
Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	135	153	158	168	179	160	141
Vergleichsfaktoren	315 - 2.607	250 - 2.173	457 - 3.167	225 - 2.989	1.084 - 2.882	381 - 3.571	1.857 - 3.103
Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	975	1.139	1.214	1.518	1.829	2.167	2.454
Median [€/m <sup>2</sup> ]	796	1045	1088	1508	1684	2188	2401

Abbildung 20: Tabelle der Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

In Anbetracht der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie der aktuellen Marktsituation ist das Ergebnis nachvollziehbar und marktgerecht.

#### **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Wertminderung wegen erforderlicher Fertigstellungsarbeiten an dem Kelleraußenabgang,  
grob geschätzt - € 5.000

Wertminderung wegen nicht möglicher Innenbesichtigung des KG's (Sicherheitsabschlag),  
grob geschätzt - € 1.000

Wertminderung aufgrund der durchzuführenden Genehmigungsplanung zum DG-Ausbau incl. Genehmigungsgebühren,  
grob geschätzt - € 2.000

Wertminderung aufgrund des DG-Ausbaus zu entrichtender

Herstellungsbeiträge für  
Kanal und Wasser,  
grob geschätzt

- € 350 - € 8.350

-----  
**SACHWERT  
DES GRUNDSTÜCKS** € 375.343

**gerundet** € 375.000  
=====

## **5. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS**

### **5.1 Verfahrensergebnisse**

**Sachwert des Grundstücks** € **375.000**

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Gutachtens enthält die Begründung für die Wahl des zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens.

### **5.2 Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses, dessen Würdigung**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen ohne Einfluss von Renditeüberlegungen erworben. Da sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr deshalb ausschließlich an der Nachhaltigkeit des Substanzwerts orientiert, wird der Verkehrswert aus dem ermittelten Grundstückssachwert abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren wurde nicht durchgeführt, weil der Ertragswert nicht ergebnisrelevant ist.

Das Sachwertverfahren wurde auf der Basis grundstücksmarktgerechter Daten durchgeführt. Eine besondere Anpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt ist nicht erforderlich.

### **5.3 Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts**

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden. Es handelt es sich um eine nachvollziehbare und begründete, sachverständige Schätzung. Dies trifft vor allem bei Objekten zu, die in ihren wertrelevanten Eigenschaften nicht dem Standard entsprechen.



Unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage für das Wertermittlungsobjekt, der gegebenen Bebauung, des Zustands der baulichen und sonstigen Anlagen sowie aller rechtlichen und sonstigen Gegebenheiten wird der

**Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB  
i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG  
des mit einem Zweifamilienhaus mit Einzelgarage  
bebauten Grundstücks  
FlstNr. 1134/1, Gmkg. Kötzing,  
mit einer Grundstücksgröße von 644 m<sup>2</sup>**

**Steinbach 11  
93444 Bad Kötzing**

**zum Wertermittlungstichtag 03.07.2023 festgesetzt auf**

**375.000 €  
(in Worten: dreihundertfünfundsiebzigtausend Euro)**

=====

Regensburg, 03.07.2023

DR. LANG & SCHÖFFEL PartG mbB - Beratende Ingenieure

Angela Schöffel  
Dipl.-Ing. (FH) Architektin,  
Beratende Ingenieurin

**ANLAGEN****Technische Berechnungen <sup>17</sup>****Wertrelevante bebaute Fläche**

$$13,29 \cdot 12,04 - 1,25 \cdot 4,75 + 4,04 \cdot 1,25 - 1,25 \cdot 1,25 / 2 \cdot 2$$

$$157,56 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } 158 \text{ m}^2$$
**Wertrelevante Bruttogrundfläche****Gebäude 1 -Zweifamilienhaus-**

KG:

$$13,24 \cdot 11,99 - 1,25 \cdot 4,75 + 3,99 \cdot 1,25 - 1,25 \cdot 1,25 / 2 \cdot 2$$
156,24 m<sup>2</sup>

EG:

$$13,29 \cdot 12,04 - 1,25 \cdot 4,75 + 4,04 \cdot 1,25 - 1,25 \cdot 1,25 / 2 \cdot 2$$
157,56 m<sup>2</sup>

DG

(entsprechend dem Grad seiner wirtschaftlichen Nutzbarkeit):

$$13,29 \cdot 12,04 - 1,25 \cdot 8,25$$
149,70 m<sup>2</sup>

$$463,50 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } 464 \text{ m}^2$$
**Gebäude 2 -Einzelgarage-**

EG incl. Dachraum:

$$3,75 \cdot 7,04 + 2,00 \cdot 0,265$$

$$26,93 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } 27 \text{ m}^2$$
**Wertrelevante Bruttogrundfläche gesamt****= rd. 491 m<sup>2</sup>**

<sup>17</sup> Die Ansätze in den verschiedenen Berechnungen sind aus vorgelegten Plänen und Unterlagen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck hinreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Die DIN 277, Ausgabe 1987, zur Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Hochbauten berücksichtigt nicht alle wertrelevanten Gebäudeteile und sonstigen Gegebenheiten; z.B. bei der Bruttogrundfläche die Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen oder von Geschossen, die nicht als Vollgeschosse gelten, aber besonders mietwertrelevant sind. Die vom Unterzeichner durchgeführten Berechnungen berücksichtigen diese wertrelevanten Komponenten und weichen deshalb teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift ab. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

**Mietwertrelevante Wohnflächen****KG:**

Hobbyraum	26,54 m <sup>2</sup>	
abzgl. 3% für Putz	<u>- 0,80 m<sup>2</sup></u>	
	25,74 m <sup>2</sup>	
Anrechnung zu 50 %		12,87 m <sup>2</sup>
		<b>= rd. 13 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung EG:**

Diele	17,44 m <sup>2</sup>	
Essen	12,89 m <sup>2</sup>	
Kochen	9,06 m <sup>2</sup>	
Wohnen	26,54 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	3,64 m <sup>2</sup>	
Eltern	23,72 m <sup>2</sup>	
Kind	14,45 m <sup>2</sup>	
Bad	<u>10,44 m<sup>2</sup></u>	
	118,18 m <sup>2</sup>	
abzgl. 3% für Putz	<u>- 3,55 m<sup>2</sup></u>	
	114,63 m <sup>2</sup>	
Terrasse:		
Überdachter Bereich (Anrechnung 50%)	2,97 m <sup>2</sup>	
Nicht überdachter Bereich (Anrechnung 15%)	<u>4,51 m<sup>2</sup></u>	
		122,11 m <sup>2</sup>
		<b>= rd. 122 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung DG:**

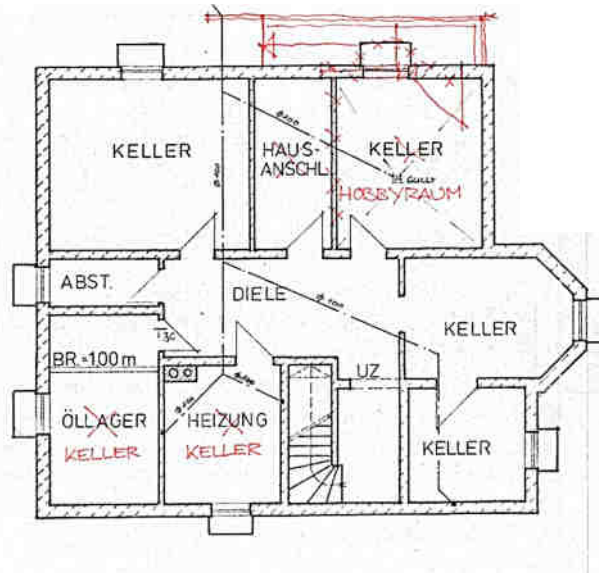
Da keine genehmigten Pläne für den Ausbau des Dachgeschosses vorliegen, erfolgt die Berechnung der Wohnfläche über einen objekttypischen Wohnflächenfaktor.

Diele, Wohnen/Essen/Kochen, 3 Zimmer Bad und Balkon (13,29*12,04-1,25*8,25)*0,70		104,79 m <sup>2</sup>
		<b>= rd. 105 m<sup>2</sup></b>

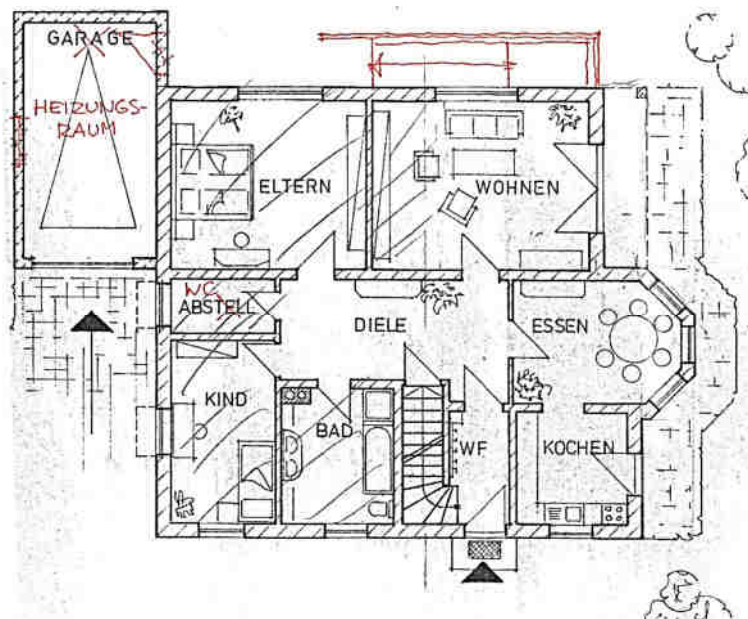
**Mietwertrelevante Wohnfläche gesamt** **rd. 240 m<sup>2</sup>**

## Planunterlagen

### Grundriss Kellergeschoss Gebäude 1, ohne Maßstab

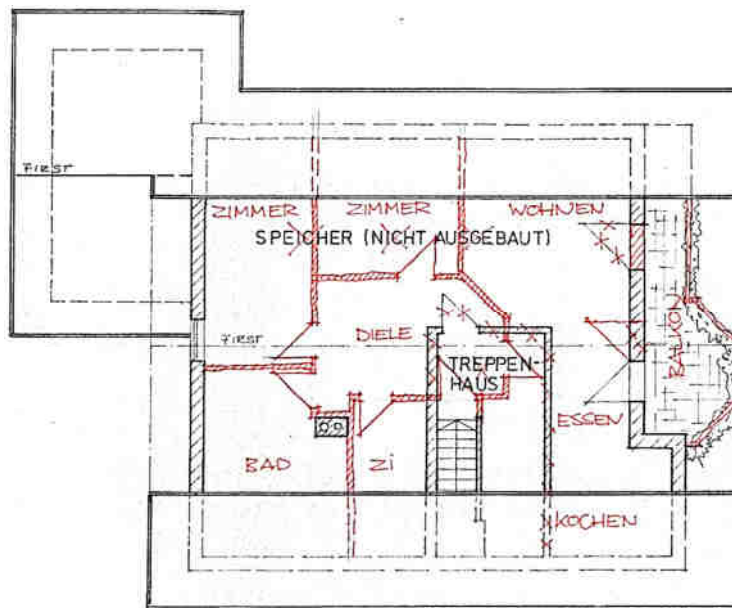


### Grundriss Erdgeschoss Gebäude 1 und 2, ohne Maßstab

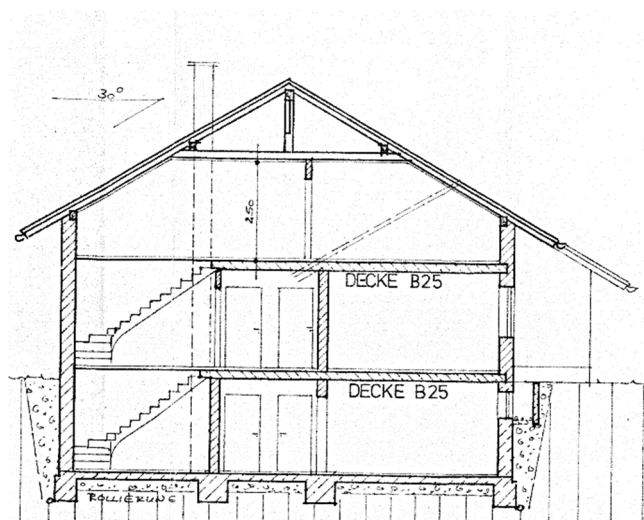


### Grundriss Dachgeschoss Gebäude 1, ohne Maßstab

- von der Unterzeichnerin gefertigte Skizze -



### Querschnitt Gebäude 1, ohne Maßstab





**Auszug aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab**

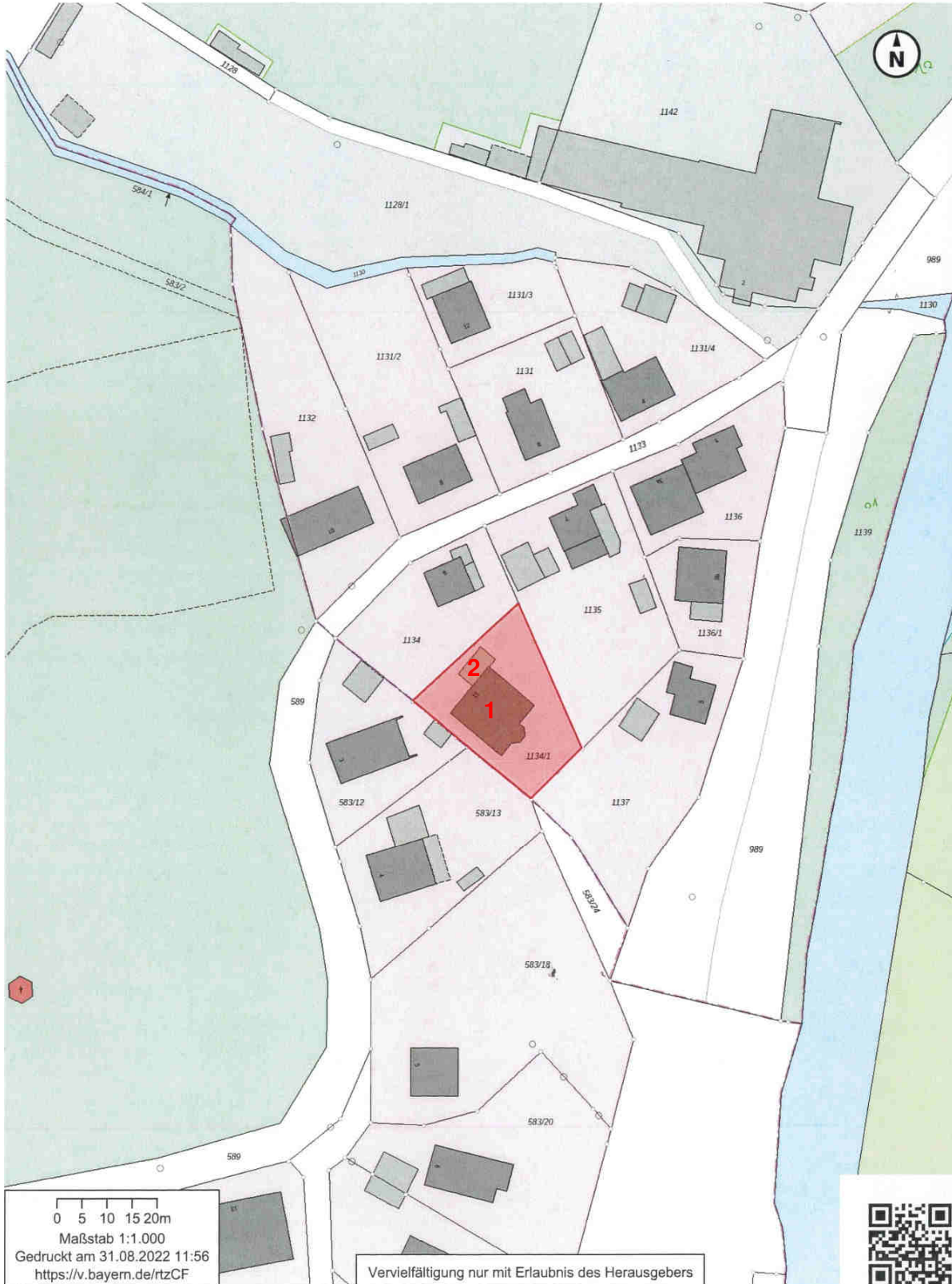
Kartengrundlage: Flurkarte 1:1.000;

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m  
Maßstab 1:1.000  
Gedruckt am 31.08.2022 11:56  
<https://v.bayern.de/rtzCF>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

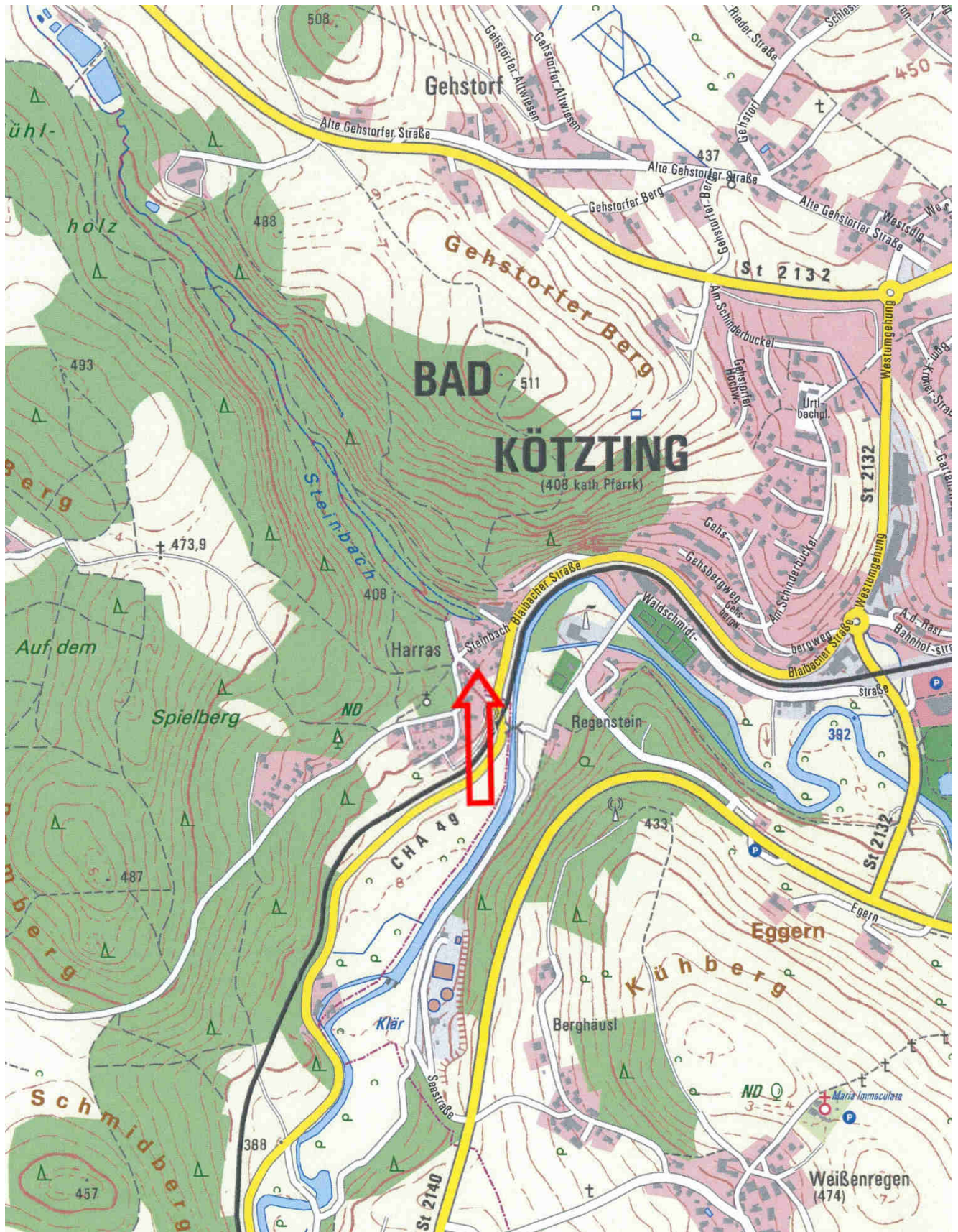
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics



**Auszug aus dem Ortsplan**

© Digitale Ortskarte,

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Genehmigung Nr. 3053/07





### Auszug aus einer Straßenkarte

© Digitale Übersichtskarte

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Genehmigung Nr. 3053/07

