

[REDACTED]

Gutachten-Nr.: 211 – 2024 | **Az.: 1 K 31/24**

Bewertungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Kellergarage
Kreittmayrstraße 12 a, 93326 Abensberg (OT Offenstetten)
Flst. Nr. 591/1, Gemarkung Offenstetten

Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht –
Augustenstraße 3, 93049 Regensburg



Wertermittlungstichtag: 19. Februar 2025

Verkehrswert: 315.000 €

Seitenzahl Gutachten / Anlagen: 39 / 22

Ausfertigungen: 5 Stück (inkl. Büro- / Digitalausfertigung)

[REDACTED] 21. Oktober 2025

[REDACTED]

ZUSAMMENFASSUNG**Auftrag:**

Ortsbesichtigung	19. Februar 2025
Wertermittlungsstichtag	19. Februar 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	19. Februar 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Auftraggeber	Amtsgericht Regensburg
Art / Verwendungszweck	Verkehrswertgutachten / Grundlage für Zwangsversteigerung

Grundstück:

Adresse	Kreittmayrstraße 12 a, 93326 Abensberg (OT Offenstetten)
Flurstücknummer	591/1, Gemarkung Offenstetten
Grundstücksgröße	510 m ²
Lage / Baurecht	Innenbereich / Dorfgebiet gem. § 34 BauGB

Gebäude:

Objektart / Nutzung	Zweifamilienhaus mit Kellergarage
Baujahr	ca. 1962
Bruttogrundfläche	ca. 311,12 m ²
Wohnfläche	ca. 122,83 m ²
Ausstattung	Standardstufe ca. 2,34 von 5,0 gem. Anlage 4 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	28 Jahre

Wertermittlung:

Bodenwert (modellkonform)	198.900 €		
Sachwert	333.274 €	2.713 €/m ² WoFl	1.094 €/m ² Gebäude
boG ¹	-18.117 €	(Instandhaltungstau Außenanlagen / Fassade)	


Verkehrswert²**rd. 315.000 €** → abgeleitet vom Sachwert

¹ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

² Gerundet auf volle 1.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeine Grundlagen	6
I.1 Auftraggeber	6
I.2 Art und Zweck des Gutachtens	6
I.3 Bewertungsobjekt	6
I.4 Stichtage	6
I.5 Ortbesichtigung	7
I.6 Prämissen	8
I.7 Unterlagen	9
I.8 Bewertungsgrundsätze	10
II. Grundbuch	11
II.1 Deckblatt	11
II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)	11
II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)	11
II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	11
II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	11
III. Objektbeschreibung	12
III.1 Beschreibung des Grundstücks	12
III.1.1 Lagemerkmale	12
III.1.1.1 Basisdaten	12
III.1.1.2 Makrostandort	13
III.1.1.3 Mikrostandort.....	15
III.1.1.4 Demografische Entwicklung.....	16
III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften.....	17
III.1.3 Erschließung	17
III.1.4 Baurechtlicher Zustand.....	17
III.1.5 Außenanlagen.....	18
III.2 Beschreibung Gebäude – Wohnhaus	19
III.2.1 Zweckbestimmung – Nutzung.....	19
III.2.2 Ertragsverhältnisse.....	19
III.2.3 Rohbau	19
III.2.4 Ausbau.....	20
III.2.4.1 Kellergeschoss	20
III.2.4.2 Erdgeschoss.....	20



III.2.4.3 Dachgeschoss.....	21
III.2.4.4 Fassaden	21
III.3 Baulicher Zustand	22
III.3.1 Wirtschaftliche Gestaltung	22
III.3.2 Nutzungsdauer	23
III.3.3 Baulicher Unterhaltungszustand	24
III.3.4 Energetische Eigenschaften	25
IV. Wertermittlung	26
IV.1 Bodenwertermittlung	26
IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens	26
IV.1.2 Bodenrichtwert.....	27
IV.1.3 Anpassung.....	27
IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts.....	27
IV.2 Sachwertermittlung	28
IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens	28
IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert.....	28
IV.2.1.2 Marktanpassung.....	29
IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten	29
IV.2.2.1 Normalherstellungskosten	29
IV.2.2.2 Außenanlagen.....	30
IV.2.2.3 Sachwertfaktor	31
IV.2.3 Ermittlung Sachwert Grundstück	33
IV.3 Ableitung des Verkehrswertes	34
IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
IV.3.2 Zusammenstellung der Werte	37
IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung	37
IV.3.4 Verkehrswert.....	39



ANLAGENVERZEICHNIS

Nr.	Bezeichnung	Datum	Maßstab	Seiten
1.	Landkarte	22.10.2024	1 : 200.000	1
2.	Ortsplan	22.10.2024	1 : 10.000	1
3.	Lageplan	22.10.2024	1 : 1.000	1
4.	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	20.03.2001	-	10
5.	Planunterlagen			
5.1	Grundriss Kellergeschoss	24.05.1961	-	1
5.2	Grundriss Erdgeschoss	24.05.1961	-	1
5.3	Grundriss Dachgeschoss	24.05.1961	-	1
5.4	Schnitt	24.05.1961	-	1
6.	Flächenberechnungen	08.10.2025	-	2
7.	Fotodokumentation	19.02.2025	14 Fotos	3
Seitenzahl der Anlagen				22

I. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

I.1 Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg

- Vollstreckungsgericht -

Augustenstraße 3, 93049 Regensburg

I.2 Art und Zweck des Gutachtens

Art: Verkehrswert gemäß Definition § 194 BauGB

Zweck: Grundlage für Zwangsversteigerung

I.3 Bewertungsobjekt

Zweifamilienhaus mit Kellergarage

Kreittmayrstraße 12 a

93326 Abensberg (OT Offenstetten)

Flst. Nr. 591/1 - Gemarkung Offenstetten

I.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag: 19. Februar 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: entspricht Wertermittlungsstichtag



I.5 Ortbesichtigung

Zeitpunkt: 19.02.2025 - 16:00 bis 16:30 Uhr

Umfang: Grundstück und Gebäude von außen;

Der Sachverständigen wurde das Betreten des Hauses verwehrt, weshalb hinsichtlich des Innenausbaus angenommen wird, dass sich dieser in einem ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand befindet, welcher der äußeren Erscheinung der Baulichkeiten entspricht. Ferner wird angenommen, dass das Gebäude entsprechend den vorliegenden Eingabeplänen errichtet wurde. Darüber hinaus wurden einige Angaben durch die Beteiligten (Bank) gemacht.

Anwesende Personen:



Die Aufnahme aller wertrelevanten Details des Grundstücks wurde mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an den Gebäuden sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

A large black rectangular redaction box at the bottom of the page.

I.6 Prämissen

Die nachfolgende Wertermittlung steht unter diversen Annahmen bzw. Vorbehalten, wobei die Begutachtung regelmäßig nach dem Augenschein erfolgt.

Insbesondere eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit technischer Anlagen oder Bauteilöffnungen bzw. zerstörerische Untersuchung sind explizit nicht Gegenstand des Auftrags, wobei eine uneingeschränkte Funktionsfähigkeit sämtlicher gebäudetechnischer Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Medien, etc.) unterstellt wird.

Weiter wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen die zum Wertermittlungsstichtag gültigen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie Schall- und Wärmeschutz, erfüllen oder ein entsprechender Bestandschutz vorliegt.


Ausnahmen bilden konkrete Hinweise involvierter Personen, welche gegebenenfalls die Hinzuziehung entsprechender Fachleute erforderlich machen.

Außerdem steht das Gutachten unter dem Vorbehalt, dass keine Kontaminierungen an Grund und Boden sowie an Gebäuden vorhanden sind bzw. ein altlastenfreier Zustand vorliegt.

Gegenteilige Erkenntnisse können sich aufgrund eingeholter Auskünfte aus dem Altlastenkataster ergeben und sind entsprechend wertmäßig zu berücksichtigen.

Abschließend steht die Wertermittlung unter der Annahme, dass die aufstehende Bebauung genehmigt ist, entsprechend der Baugenehmigung errichtet wurde und weiter allen sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht.

Für Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit, sofern die Maße aus vorhandenen Plänen entnommen wurden sowie Angaben Dritter kann keine Gewähr übernommen werden.



I.7 Unterlagen

Für die Wertermittlung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:


a) vom Gericht zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 11.10.2024
- Grundbuchauszug Blatt 1400 vom 03.09.2024

b) von den Beteiligten (Gläubigerin) zur Verfügung gestellt:

- Innenaufnahmen
- Energieausweis vom 02.11.2014
- Bauplan mit handschriftlichen Eintragungen vom 25.05.1964

c) vom Büro TSH besorgt:

- Altlastenauskunft vom 03.12.2024
 - Auszüge aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim vom 14.10.2025
 - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreis Kelheim zum 01.01.2024 und 31.12.2020
 - Planunterlagen aus dem Staatsarchiv vom 24.02.2025
 - Auskünfte der Stadt Abensberg vom 16.12.2024
 - Flächennutzungsplan der Stadt Abensberg vom 20.03.2001
 - Lageplan vom 22.10.2024
-
- 

I.8 Bewertungsgrundsätze

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Zum 1. Januar 2022 trat im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft, worin zahlreiche Regelungen aus nachfolgenden Richtlinien übernommen wurden:

- Bodenwertrichtlinie
- Vergleichswertrichtlinie
- Ertragswertrichtlinie
- Sachwertrichtlinie
- Wertermittlungsrichtlinien 2006


Die neue ImmoWertV überführt somit die entsprechenden Richtlinien in eine Rechtsverordnung und macht diese bundeseinheitlich und rechtsverbindlich.

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind sämtliche Gutachten ab 1. Januar 2022, unabhängig des Wertermittlungstichtags, nach dieser neuen Verordnung zu erstellen.

Zur Wertermittlung von Grundstücken beschreibt die Verordnung folgende, normierte Verfahren:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Näheres zum Ablauf und zur Wahl der Verfahren ist den jeweiligen Kapiteln (Kap. IV. ff.) dieses Gutachtens zu entnehmen.



II. GRUNDBUCH

II.1 Deckblatt

Amtsgericht: Kelheim Band: -
Grundbuch: Offenstetten Blatt: 1400
Ausdruck: 03.09.2024

II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
591/1	Kreittmayrstraße 12 a, Gebäude- und Freifläche	510 m ²

II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)

2



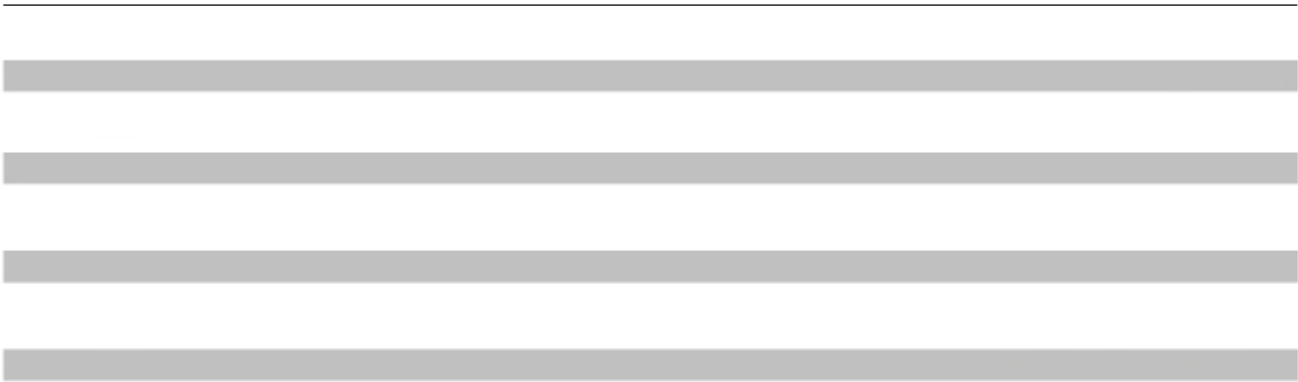
II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

- Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters – siehe AZ.: 2 IN 224 aus 2023 Amtsgericht Regensburg;
 - Das Insolvenzverfahren ist eröffnet – siehe Az.: 2 IN 224 aus 2023 Amtsgericht Regensburg;
 - Die Zwangsversteigerung ist angeordnet – siehe Az.: 1 K 31 aus 2024 Amtsgericht Regensburg;
- ⇒ *Die vorstehenden Eintragungen bilden die Grundlage der vorliegenden Wertermittlung, haben jedoch selbst keinen Werteinfluss*

II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in der Abteilung III bleiben im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig unberücksichtigt, da diese zwar den Preis beeinflusst nicht aber den Wert.

Es ist vielmehr zu unterstellen, dass sie durch den Verkaufserlös befriedigt werden und daher den Käufer nicht betreffen.



III.1.1.2 Makrostandort

Allgemeine Lage und Struktur

Abensberg liegt im niederbayerischen Landkreis Kelheim und befindet sich in zentraler Lage zwischen den Städten Regensburg, Ingolstadt und Landshut. Die Stadt erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums. Die städtische Struktur ist geprägt durch eine Mischung aus historischen Bauten, modernen Wohnquartieren und gewerblichen Nutzungen.

Verkehrsanbindung

Die Stadt verfügt über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Autobahn A93 (Regensburg–Hollfeld) ist in etwa 8 km Entfernung gelegen und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Darüber hinaus bietet die nahegelegene Bundesstraße B16 ebenfalls direkte Anbindung an die Städte Ingolstadt und Regensburg. Der Bahnhof Abensberg liegt an der Bahnlinie Ingolstadt–Regensburg und bietet regelmäßige Zugverbindungen. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien ergänzt, die die Stadt mit umliegenden Gemeinden verbinden.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die wirtschaftliche Struktur Abensbergs ist durch eine hohe Zentralitätskennziffer im Einzelhandel und eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft geprägt. Bedeutende Unternehmen wie die Josef Stanglmeier Bauunternehmung, Leberecht Goeritz Lebensmittellogistik sind vor Ort ansässig und tragen zur wirtschaftlichen Stabilität bei. Die Stadt investiert aktiv in die Entwicklung von Gewerbeflächen und den Ausbau der digitalen Infrastruktur, insbesondere der Breitbandversorgung, was die Standortattraktivität für Unternehmen weiter erhöht.

Infrastruktur und Versorgung

Abensberg bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit einem breiten Angebot an Bildungs-, Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist durch ein vielfältiges Einzelhandelsangebot gesichert. Insbesondere das Einkaufszentrum Abensberg stellt ein breites Einzelhandelsangebot zur Verfügung. Die Stadt engagiert sich außerdem in der Energiewende durch die Nutzung von Naturstrom und den Ausbau von Photovoltaikflächen.

Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Abensberg zeigt eine konstante Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien, wobei insbesondere die zentrale Lage und die gute Infrastruktur zur Attraktivität des Marktes beitragen.

Prognose und Entwicklungsperspektiven

Die Stadt Abensberg verfolgt eine nachhaltige Entwicklungsstrategie, die sich in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und der Integration ökologischer Aspekte widerspiegelt. Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden unter Berücksichtigung landschaftlicher und ökologischer Raumwiderstände geplant. Beteiligungsprozesse mit Bürgern und Fachakteuren sichern die Akzeptanz und Qualität der Stadtplanung. Insgesamt sind die Entwicklungsperspektiven positiv, mit Fokus auf Nachhaltigkeit, Lebensqualität und wirtschaftlicher Stabilität.

Resümee zur Makrolagebewertung

Abensberg bietet eine stabile und zukunftsorientierte Makrolage mit guter verkehrlicher Anbindung, solider wirtschaftlicher Basis und nachhaltiger Infrastrukturentwicklung. Die Stadt zeigt eine hohe Investitionsbereitschaft und ein aktives Engagement in der Energiewende. Für Büroimmobilien ergibt sich eine attraktive Standortqualität mit positiven Perspektiven für langfristige Wertstabilität und Nutzbarkeit.

Wichtige Entfernungen:

Abensberg	-	Regensburg	ca. 30 km
Abensberg	-	Ingolstadt	ca. 40 km
Abensberg	-	Flughafen München	ca. 80 km
Abensberg	-	Landshut	ca. 50 km
Abensberg	-	München	ca. 90 km



III.1.1.3 Mikrostandort

Allgemeines

Die Immobilie liegt im Ortsteil Offenstetten, östlich der Stadt Abensberg. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und der Nähe zur Kreittmayrstraße, der Hauptverkehrsachse in Ost-Westrichtung, die Abensberg mit der Autobahn und den östlichen Gemeinden verbindet.

Wohnumfeld

Das Umfeld ist durch Wohnhäuser geprägt, die ungeordnet nach dem Krieg entstanden sind.

Westen:	Einfamilienhaus, klein, überdurchschnittlich klein, Erd-, Dachgeschoss, alt, in Renovierung begriffen, Müll lagernd;
Süden:	neu renoviertes Wohnhaus, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss;
Osten:	Wohnhaus, Stockhaus, Erd-, Ober-, Dachgeschoss;
Norden:	Einfamilienhaus, klein, Erd-, Dachgeschoss;

Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch einen neu entstandenen Supermarkt gesichert. Ferner ist eine Grundschule, ein Kindergarten und eine Kinderkrippe sowie wenige gastronomische Angebote sind in ca. 5 bis 15 Gehminuten erreichbar. Auch sind ein Sportverein und eine Bäckerei mit Café am westlichen Ortsrand sowie ein Gesundheitsforum anzutreffen.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien entlang der Kreittmayrstraße gegeben. Der Bahnhof Abensberg ist nach gut 4 km erreichbar und bietet Anschluss an den Regionalverkehr. Über die B16 und A93 sind größere Städte wie Regensburg und Ingolstadt anfahrbar.

Immissionslage

Durch die Lage in zweiter Reihe zur Staatsstraße (Kreittmayrstraße) ist mit erhöhtem Lärmmissionen zu rechnen, insbesondere zu Stoßzeiten.

Sozialstruktur

Offenstetten hat eine durchmischte Bevölkerung mit Familien, Senioren und Menschen mit Unterstützungsbedarf. Einrichtungen wie das Cabrini-Zentrum und das Begegnungszentrum „Cabrizio“ fördern soziale Teilhabe und ein aktives Gemeinschaftsleben.

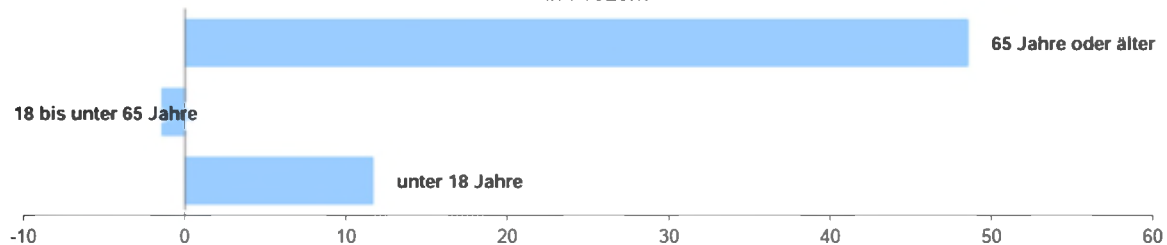
Resümee zur Lagebewertung

Die Mikrolage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Trotz der Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen und die Unordnung im westlichen Nachbarbereich gleichen positive Aspekte wie gute Infrastruktur, soziale Durchmischung die Lagequalität aus.

Datenblatt 09 273 111 Abensberg

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	13 996	2 498	9 077	2 421
2020	14 200	2 500	9 200	2 500
2021	14 300	2 600	9 200	2 500
2022	14 300	2 600	9 100	2 600
2023	14 400	2 700	9 100	2 600
2024	14 500	2 700	9 100	2 700
2025	14 600	2 700	9 100	2 800
2026	14 600	2 800	9 000	2 900
2027	14 700	2 800	9 000	2 900
2028	14 800	2 800	8 900	3 000
2029	14 800	2 800	8 900	3 100
2030	14 900	2 800	8 900	3 200
2031	15 000	2 900	8 900	3 200
2032	15 000	2 900	8 800	3 300
2033	15 100	2 900	8 800	3 400
2034	15 100	2 900	8 800	3 500
2035	15 200	2 900	8 800	3 500
2036	15 200	2 800	8 800	3 500
2037	15 300	2 800	8 900	3 600
2038	15 300	2 800	8 900	3 600
2039	15 300	2 800	9 000	3 600

Veränderung der Bevölkerung 2039 gegenüber 2019 nach Altersgruppen
in Prozent



III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften

Oberfläche:	im Wesentlichen eben, leicht nach Westen absinkend bzw. Richtung Süden ansteigend;
Baugrund ⁴ :	Nichtbindige, enggestufte Lockergesteine, locker gelagert
Mittlere Tragfähigkeit:	mittel
Grundwasser:	nicht bekannt;
Form:	rautenförmig, leicht verdreht Richtung Nordwesten
Mittlere Abmessungen:	ca. 20,0 x 25,5 m;
Altlasten:	gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Kelheim keine Eintragung im Altlastenkataster vorhanden;
Überschwemmungsgebiet:	nein
Denkmalschutz:	nein

III.1.3 Erschließung

Straße:	Zufahrt über Stichstraße, mit Verbindung Straße am Sportplatz, befestigt, alt, diverse Flickstellen, zugelassen nur für Anlieger;
Wasser, Kanal:	vorhanden
Strom:	vorhanden
Beiträge:	Gemäß Auskünften der Ver- und Entsorgungsbetriebe ist von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand auszugehen.

III.1.4 Baurechtlicher Zustand

Dem rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Stadt Abensberg zufolge ist das zu bewertende Grundstück als Dorfgebiet („MD“) ausgewiesen [vgl. Anlage 4].

Ferner existiert kein Bebauungsplan.

Das Baurecht richtet sich daher nach den Vorgaben des § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt.

Somit ist das Grundstück als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV zu bewerten.

⁴ Gem. Umweltatlas Bayern

III.1.5 Außenanlagen

Verkehrsflächen:

Zufahrt:	alt, viele Aufbrüche, nicht mehr vermittelbar;
Vorplatz Wohnhaus:	befestigt, Betonquadratpflaster, erneuert;
Zugang Wohnhaus:	nicht fertiggestellt, verlegt, Granitplatten, ca. 8 Steigungen, anschließend Granitplatten, Geländer alt, korrodiert, rechte vordere Podest Ecke am Zugang, ca. 40 – 80 cm tiefer liegend, dann Garagenzufahrt;
Garagenzufahrt:	Bitumenkies Zufahrt, alt, Resteverwertung Asphalt, Flecken, am Anschluss Garage Beton alt, Rinne, verbraucht, nicht mehr vermittelbar;
Verbindung Nachbarhaus:	Kreittmayrstraße 12 a zu 10, Kiesdecke, nicht definierbar, dann betonierter Verbindungsweg zwischen beiden Wohngrundstücken, alt, provisorisch, Gebäude Nr. 10 hat eine eigene Zufahrt zur Kreittmayrstraße;

Grünflächen:

Allgemein:	in kleinem Umfang vorhanden, ungepflegt, vernachlässigt;
Freisitzfläche:	provisorisch angelegt, Gras, Feuerstelle;
Süden:	schmaler Streifen, Grünfläche, kein Zugang zu Wohnhaus;
Ostseite:	Balkon, anschließend Gartenfläche, ca. 1,30 – 1,40 m tiefer liegend;
Befestigte Fläche Ostseite:	Betonplatten, ca. 3,50 x 2,50 m;
Sonstiges:	Mauerwerk vorhanden, eventuell geplante Garage, Einfassung dreiseitig vorhanden, ca. 2 m hoch, größtenteils unverputzt, teilweise angebaut an Wohnhaus;

Einfriedung:

Norden:	Maschendrahtzaun, Nachbar, niedrig;
Westen:	kein Zaun;
Süden:	Mauer, Blechabdeckung, ca. 1 m hoch, Richtung Osten an Höhe zunehmend, Gelände leicht abfallend;
Osten:	Mauer, ca. 1,80 m hoch, Blechabdeckung, verputzt;
Straßenseitig:	erhebliche Durchfeuchtungsschäden, Mauersteine zeichnen sich ab, unterer Bereich, ca. 20 – 50 cm hoch;

III.2 Beschreibung Gebäude – Wohnhaus

Der Zutritt zum Gebäude wurde im Zuge des Ortstermins nicht gewährt, trotz fristgerechter Ladung.

Ersatzweise wurden der Unterfertigerin Innenaufnahmen von der Gläubigerbank bereitgestellt, wobei von einem entsprechenden Zustand im Innenbereich gleichermaßen zum Stichtag ausgegangen wird.

Das Gutachten steht somit unter dieser Annahme bzw. dem Vorbehalt, dass vorstehende Einschätzung der Realität entspricht.

III.2.1 Zweckbestimmung – Nutzung

Das Gebäude ca. 1962 wurde zu Wohnzwecken errichtet und wird seither entsprechend genutzt.

III.2.2 Ertragsverhältnisse

Allgemein: Zu etwaigen mietvertraglichen Bindungen ist nichts bekannt.

III.2.3 Rohbau

Bauart:	massiv, voll unterkellert, weit herausgebaut, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss;
Außenwände:	massiv, sichtbar hinter Zugangstreppe, Betonsteine, 30 cm;
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl;
Dacheindeckung:	Tonflachdachsteine
Kaminköpfe:	2 Stück, Verblechungen, Kupfer;
Decken:	
Über Kellergeschoss:	Stahlbeton
Über Erdgeschoss:	Stahlbeton
Gründung:	Zementstampfbeton
Innenwände:	massiv

III.2.4 Ausbau

III.2.4.1 Kellergeschoss

Allgemein:	keine Bilder;
Kellergarage:	
Tor:	Decken-Sektionaltor, Kunststoff, schmal;
Lichte Maße:	ca. 1,815 m hoch, ca. 2,16 m breit;

III.2.4.2 Erdgeschoss

Fenster:	Kunststoff, gemäß Prägung Herstelljahr ca. 2016, Isolierverglasung;
Minirollläden:	an großen Fenstern angebracht;
Hauszugangstüre:	vermutlich ca. 2016, Kunststoff oder Metall beschichtet, nicht genau erkennbar, Metallgriffstange, Glasquadratfenster;
Bad:	insgesamt modernisiert
Boden:	Fliesen, großformatig, modern, Holzoptik;
Wände:	gefliest, raumhoch, großformatig, weiß, modern;
Decken:	Lamellendecke, augenscheinlich Kunststoff, alt;
Sanitärinstallation:	Stand-WC, Waschbecken, Dusche, flache Duschtasse, Echtglasabtrennung, modern;
Heizung:	Handtuchheizkörper
Innentüren:	weiß, inkl. Zarge erneuert, Edelstahlbeschläge, modern;
Boden:	
Flur:	Fliesen, Natursteinoptik, großformatig, modern;
Küche / Wohnen / Schlafen:	Holzoptik, modern, Materialität nicht bekannt;
Küche:	einfache Küchenzeile vorhanden, Elektroofen mit Cerankochfeld, Spüle, insgesamt älter;
Decken:	
Küche:	Nut- und Federdecke, Holz, natur;
Schlafen / Kind:	verputzt, gestrichen, weiß;
Wände:	insgesamt verputzt, gestrichen, Anstrich erneuert;
Technische Ausstattung:	Konvektorheizkörper, erneuert;

III.2.4.3 Dachgeschoss

Fenster:	Kunststoff, gemäß Prägung Herstelljahr ca. 2016, Isolierverglasung;
Minirollläden:	an großen Fenstern angebracht;
Bad:	insgesamt modernisiert
Boden:	Fliesen, großformatig, modern, Holzoptik;
Wände:	gefließt, raumhoch, großformatig, weiß, modern;
Sanitärinstallation:	Stand-WC, Waschbecken, Duschvorhang, modern;
Boden:	wie EG;
Innenwände:	wie EG;
Technische Ausstattung:	wie EG;

III.2.4.4 Fassaden

Allgemein:	verputzt, gestrichen, Putz grob, Westseite vormalige Fassadenverkleidung rückgebaut
Sockelputz:	Struktur nicht gleichmäßig, diverse feine Risse;
Balkone:	
Erdgeschoss:	Holzgeländer, angegriffen, Belag Fliesen, Randbereich abgelöst, eher Ursprungsbaujahr;
Dachgeschoss:	Metallgeländer, Betonkragplatte;

III.3 Baulicher Zustand

III.3.1 Wirtschaftliche Gestaltung

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein kleines Zweifamilienhaus mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Im Kellergeschoss befindet sich integriert eine Einzelgarage.

Das weit herausgebaute Kellergeschoss umfasst vier Räume, welche zentral über einen Flur erschlossen werden.

Erdgeschossig liegen ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Bad sowie zwei Schlafzimmer.

Der Grundriss im Dachgeschoss gestaltet sich gleichermaßen.

Nach Osten orientiert befinden sich jeweils ein Balkon bzw. eine Loggia.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über ein mehrstufiges Eingangspodest und ist somit nicht barrierefrei erschlossen.

Die Kellergarage dient zum Abstellen eines PKWs, wobei die Dimensionierung für moderne Fahrzeuge nicht geeignet ist.

Dies ist auch bedingt durch den Einfahrtswinkel der Zufahrt in Verbindung mit der geringen Raumhöhe (2,05 m) im Kellergeschoss.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Raumhöhen im Gebäude mit 2,40 m unterdurchschnittlich sind und gerade den Anforderungen an Aufenthaltsräume nach Art. 45 Bayerische Bauordnung entsprechen.

Der Garten bietet aufgrund seiner geringen Größe nur bedingt Möglichkeiten zur Erholung. Der nördliche Bereich des Grundstücks ist vollumfänglich versiegelt und ist auf eine Breite von 5-8 m asphaltiert, wonach er keine Grünfläche zur Erholung mehr darstellt.

Die Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück nahe der südlichen Grundstücksgrenze ist zudem von Nachteil.

Die Außenanlagen sind insgesamt überaltert und ungepflegt. Hierzu zählen auch die Fassaden des Wohnhauses. Ein potenzieller Erwerber würde hierfür einen wertmindernden Ansatz berücksichtigen.

Ferner gibt es keine Trennung zwischen dem westlichen Nachbarn (Flst. 248/5, HsNr. 10), dessen Wohnhaus sich in einem desolaten Zustand befindet und darüber hinaus das Grundstück belastet ist mit verwitterten, alten Baumaterialien.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung erscheint es außerdem so, als würde dieser Nachbar das Bewertungsgrundstück als Zufahrt zu seinem Grundstück nutzen.

Des Weiteren gibt es bis auf die Kellergarage keine Möglichkeiten zum geschützten Abstellen von Fahrzeugen.

Zusammenfassend ist aufgrund der vorgenannten Negativmerkmale von einer verlängerten Vermarktungsdauer auszugehen.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu-rück	bis ca. 10 Jahre zu-rück	bis ca. 15 Jahre zu-rück	bis ca. 20 Jahre zu-rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
* Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1

Gemäß dem Modell der Anlage 2 Immobilienwertermittlungsverordnung ist die Heizung altersbedingt nicht mehr zu berücksichtigen, während der Austausch der Fenster und die Erneuerung der Oberflächen mit je 2 Punkten und die Sanierung der Bäder mit 1 Punkt honoriert wird.

Daraus ergeben sich „kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, welche zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 28 Jahren führen.

Gegenteilige Merkmale waren entweder nicht ersichtlich oder werden im Folgekapitel fiktiv behoben, weshalb diesbezüglich kein Abschlag erfolgt.

Es verbleibt bei der modifizierten Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

III.3.3 Baulicher Unterhaltungszustand

Der Zutritt zum Gebäude wurde im Zuge des Ortstermins nicht gewährt, weshalb die Wertermittlung auf Basis des äußeren Anscheins sowie die durch die Gläubigerbank übermittelten Innenaufnahmen erstellt wird.

Etwaige im Rahmen der Gebäudebeschreibung aufgezeigte Problembereiche können als alterskonform und entsprechend vernachlässigbar in Bezug auf ihren Werteeinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale betrachtet werden.

Vor dem Hintergrund, dass derartige Abnutzungserscheinungen bereits im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt werden bzw. der Abnutzung durch eine entsprechend niedrigere Restnutzungsdauer Rechnung getragen wird, ist dies modellkonform. Darüber hinaus fallen geringfügige Mängel, unter die Kategorie „laufende Instandhaltung“.

Auch wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer im Rahmen seiner Kaufpreisüberlegungen nicht sämtliche Kostenpunkte erkennen oder diese wertmindernd ansetzen.

Ausgenommen in diesen Überlegungen und Gegebenheiten des Marktes sind bauliche Maßnahmen, die keinen zeitlichen Aufschub dulden und die Gebäudesubstanz schädigen.

Derartige indisponible Mängel waren nicht ersichtlich.

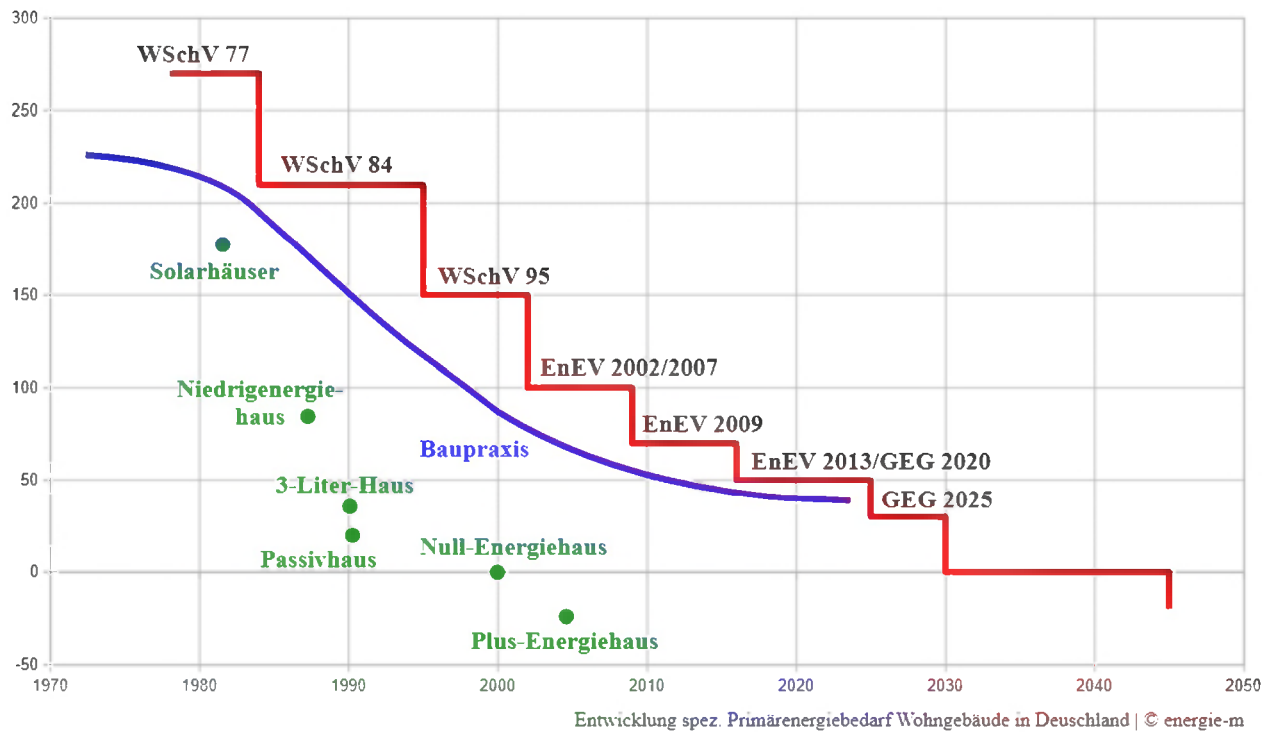
Letztlich wurde die Liegenschaft im Innenbereich augenscheinlich, in Bezug auf die wertrelevanten baulichen Anlagen, gemäß den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Wirtschaftsführung instandgehalten. Zudem wurden die Oberflächen, Elektroinstallation, Heizungsverteilung sowie die Bäder modernisiert.

Dies gilt nicht für die Fassaden sowie die Außenanlagen, wobei sich letztere unfertig bzw. restlos verbraucht darstellen. Ein modellkonformer Zustand kann nicht festgestellt werden.

Dies gilt ebenfalls für die Fassaden, welche sich teils unfertig und verbraucht darstellen.

Es ist davon auszugehen, dass ein durchschnittlicher Erwerber diesen Zustand bereinigen und entsprechend wertmindernd einpreisen wird.

Die sich ergebende Wertminderung wird unter Kap. IV.3.1 behandelt.



IV. WERTERMITTLUNG

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die Wahl des maßgeblichen Verfahrens ist zu begründen.

Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser ist üblicherweise vom Sachwert abzuleiten, da die Eigennutzung und damit die Baukosten bei solchen Objekten regelmäßig im Vordergrund stehen.

Näheres zur Wahl des maßgeblichen Verfahrens sowie zur Plausibilitätsprüfung und Kennzahlenanalyse ist den Kapiteln IV.3 ff. zu entnehmen.

IV.1 Bodenwertermittlung

IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens

Der Bodenwert ist gem. § 40 ImmoWertV 2021 primär ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.


Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden, was der üblichen Sachverständigen-Praxis entspricht.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Finden sich beispielsweise in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt gem. § 41 ImmoWertV 2021 eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.



IV.1.2 Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Kelheim ist für die betreffende Richtwertzone zum Stichtag 01.01.2024 ein Wert von 390 €/m² dargestellt.

Diese sind jeweils bezogen auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand, eine durchschnittliche Lage innerhalb des Gebiets, verknüpft mit durchschnittlichen Grundstückseigenschaften.

IV.1.3 Anpassung

Im Zuge einer modellkonformen Wertableitung ist gemäß Vorgaben des zuständigen Gutachterausschuss vom angepassten Bodenrichtwert auszugehen, wobei Anpassungen lediglich in Bezug auf die durch den Gutachterausschuss ausgewiesenen Merkmale vorzunehmen sind.

Konjunkturelle Preisabweichungen oder wertrelevante Umstände des Einzelfalls werden im Zuge der weiteren Wertableitung durch entsprechende Marktanpassungen (Sachwertfaktoren) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund einer üblichen Größe, weiter nicht vorhandener Festsetzungen sowie eines durchschnittlichen Zuschnitts und einer üblichen Topografie sind keine Anpassungen auf den Richtwert vorzunehmen.

Es ist an dieser Stelle zu verdeutlichen, dass es sich hierbei explizit nicht um einen marktüblichen Bodenwert handelt, sondern ausschließlich um eine Modellgröße für die nachfolgende Sachwertermittlung.

IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts

Grundstücksfläche	510 m ²	
Bodenrichtwert	390 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	390 €/m ²	198.900 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, gerundet		198.900 €



IV.2 Sachwertermittlung

IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens

IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV 2021,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV 2021 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor⁵ und dem Alterswertminderungsfaktor⁶ zu multiplizieren (§ 36 ImmoWertV 2021).

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwert zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) bezogen und mit der entsprechenden Anzahl zu vervielfachen sind.

Mit diesen Kosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten werden im Zeitverlauf in Richtlinien neu veröffentlicht und sind in der Regel unter Anwendung geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Im gegenständlichen Bewertungsfall beziehen sich die Normalherstellungskosten sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauern auf die Vorgaben der Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

⁵ vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

⁶ Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer, § 38 ImmoWertV 2021.

IV.2.1.2 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert beschreibt ein fiktives Gebäude, das weiter an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist.

Hintergrund dafür ist der abweichende Wert eines bestimmten Gebäudes in unterschiedlichen Lagen, welche eine Marktanpassung erforderlich macht.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021.

Es ist Aufgabe des zuständigen Gutachterausschusses diese Sachwertfaktoren abzuleiten, welche sowohl positiv (>1) als auch negativ (<1) ausfallen können.

Die Höhe des Sachwertfaktors hängt in der Regel von verschiedenen Eigenschaften des Grundstücks (Bodenrichtwert, Grundstücksgröße) sowie der aufstehenden Bebauung (vorläufiger Sachwert, Objektgröße, Alter, Bauart, etc.) ab.

IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten

IV.2.2.1 Normalherstellungskosten

Wohnhaus:

Gebäudetyp: 1.01 – Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss

Baunebenkosten: 17 % im Ansatz enthalten

Standardstufe: ca. 2,34 / 5,0 gem. sachverständiger Gewichtung:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	100 %					23 %
Dächer		100 %				15 %
Außentüren und Fenster			100 %			11 %
Innenwände und -Türen			100 %			11 %
Deckenkonstruktion u. Treppen			100 %			11 %
Fußböden			100 %			5 %
Sanitäreinrichtungen		50 %	50 %			9 %
Heizung		100 %				9 %
Sonstige techn. Ausstattung			100 %			6 %
Kostenkennwerte Gebäudetyp	655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²	
Standardstufe, gewichtet						2,34



Sonstiges: Eine Anpassung an die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Dachgeschosses nach SW-RL 4.1.1.5 Abs. 2 ist nicht erforderlich.

Eine Anpassung an das individuelle Ausbauverhältnis (BGF zu WoFl) nach SW-RL 4.1.1.5 Abs. 5 ist vorliegend nicht angebracht.

Regionalfaktor: 1,0 → modellbedingt bzw. wertneutral

Normalherstellungskosten:

Außenwände	23% x 100% x 655 €/m ²	151 €/m ²
Dächer	15% x 100% x 725 €/m ²	109 €/m ²
Außentüren und Fenster	11% x 100% x 835 €/m ²	92 €/m ²
Innenwände und -Türen	11% x 100% x 835 €/m ²	92 €/m ²
Deckenkonstruktion u. Treppen	11% x 100% x 835 €/m ²	92 €/m ²
Fußböden	5% x 100% x 835 €/m ²	42 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9% x 50% x 725 €/m ² + 9% x 50% x 835 €/m ²	70 €/m ²
Heizung	9% x 100% x 725 €/m ²	65 €/m ²
Sonstige techn. Ausstattung	6% x 100% x 835 €/m ²	50 €/m ²
	vorläufige Normalherstellungskosten	762 €/m²
	Korrektur - Zweifamilienhaus	38 €/m ²
	objektspezifische Normalherstellungskosten	800 €/m ²
	objektspezifische Normalherstellungskosten - rd.	800 €/m²

IV.2.2.2 Außenanlagen

Allgemein: Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim beträgt die Bandbreite für Außenanlagen 3 bis 5 %.

Ansatz: 4 % → fiktiv Annahme durchschnittlicher Außenanlagen; Wertnachteil für Bestand siehe Kap. IV.3.1



IV.2.2.3 Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim veröffentlicht zuletzt eine Spanne an Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern von 0,72 bis 1,70 sowie einen Median als auch Mittelwert von 1,24. Diese Auswertung über die Jahre 2019 bis Mitte 2021 entstammt dem Marktbericht 2020, auf den bis heute verwiesen wird.

Die veröffentlichte multiple Regressionsgleichung nimmt Bezug auf den vorläufigen Sachwert, das Quartal, die Grundstücksgröße und den Bodenrichtwert.

Weitere Merkmale wie die Brutto-Grundfläche, die Wohnfläche, die Standardstufe, das Baujahr und die Restnutzungsdauer wurden ebenfalls untersucht, konnten jedoch keinen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor begründen. Für die vorliegenden Objekteigenschaften ergibt sich eine durchschnittliche Marktanpassung in Höhe von 1,39.

Die durchschnittlichen Objekteigenschaften gestalten sich dabei wie folgt, im Vergleich zur Gesamtauswertung:

Merkmal	Auswertung	Bewertungsobjekt	Abweichung
vorl. Sachwert	359.400 €	366.235 €	2 %
Grundstück	588 m ²	510 m ²	-13 %
Bodenrichtwert	235 €/m ²	390 €/m ²	66 %
<i>Brutto-Grundfläche</i>	<i>315 m²</i>	<i>311 m²</i>	<i>-1 %</i>
<i>Wohnfläche</i>	<i>146 m²</i>	<i>123 m²</i>	<i>-16 %</i>
<i>Bodenwert</i>	<i>117.310 €</i>	<i>198.900 €</i>	<i>70 %</i>
<i>Standardstufe</i>	<i>2,87</i>	<i>2,34</i>	<i>-19 %</i>
<i>Baujahr</i>	<i>1992</i>	<i>1962</i>	<i>-2 %</i>
<i>Restnutzungsdauer</i>	<i>53 Jahre</i>	<i>28 Jahre</i>	<i>-47 %</i>

Alle drei relevanten Eigenschaften liegen innerhalb der Grenzen der Auswertung, jedoch im Bezug auf den vorläufigen Sachwert und den Bodenrichtwert über und hinsichtlich der Grundstücksgröße unterhalb der Durchschnittswerte.

Der Faktor sinkt allgemein mit zunehmender Grundstücksgröße, da der Nutzen mit zunehmender Größe des Grundstücks nicht linear ansteigt. Weiter lässt ein hohes Bodenwertniveau auf eine entsprechend gute Nachfrage schließen. Abschließend sinkt die Nachfrage mit steigendem vorl. Sachwert, da der Interessentenkreis abnimmt, der Willens und in der Lage ist, der Preis zu finanzieren.

Diese Eigenschaften werden jedoch durch die multiple Regression bereits berücksichtigt, wobei dem Objekt vorwiegend durchschnittliche Eigenschaften zu attestieren sind. Daher ist innerhalb marktüblicher Spannen von einer durchschnittlichen Anpassung auszugehen.

Im Weiteren ist die Wertentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2021 sowie bis zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2025 zu betrachten. Nach dem Kriegsbeginn in der Ukraine sowie der sukzessiven Leitzinserhöhung ab Mitte 2022 nahmen die Verkäufe ab. Dies ist auf eine allgemeine Verunsicherung sowie erheblich steigende Finanzierungszinsen zurückzuführen. Entsprechend war es für viele Interessenten nicht mehr möglich Kaufpreise zu finanzieren. Auch die Wiedereinführung von Eigenkapitalquoten (ca. 10 bis 20 %) verschärfte diese Wendung. Folglich ist von einem schlechteren Marktumfeld auszugehen als im 2. Quartal 2021.

In diesem Zusammenhang beschreibt der vom Statistischen Bundesamt abgeleitete Preisindex für Wohnimmobilien eine gesamte Preisänderung für Ein- und Zweifamilienhäuser in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen von lediglich rund -4 % (Faktor 0,96). Im Gegenzug stieg der Baupreisindex, welcher für die Ableitung des vorläufigen Sachwerts herangezogen wurde, im selben Zeitraum um rund 33 % an (Faktor 1,33).

Um diesen Anstieg wertmäßig zu berücksichtigen, ist der Sachwertfaktor für den Gebäudewertanteil – welcher entsprechend die wertmäßig nicht repräsentative Entwicklung des Baupreisindex enthält – im Verhältnis der Entwicklung der beiden Indizes zu reduzieren. Dies gestaltet sich wie folgt:

Preisindex für Wohnimmobilien	/	Baupreisindex	=	Anpassung
0,96	/	1,33	=	0,72

Die Anpassung des rechnerischen Mittelwerts gestaltet sich wie folgt:

Vorläufiger mittlerer Sachwertfaktor	x	Anpassung	=	angep. Sachwertfaktor
1,39	x	0,72	=	1,00

Der Bodenwert wurde bereits durch den aktuellen Bodenrichtwert berücksichtigt, enthält nicht die Unschärfe der Indexentwicklung und bedarf daher keiner Anpassung.

Der Bodenwert beträgt rund 54 % des vorläufigen Sachwerts (198.900 € / 366.325 €, vgl. Kap. IV.2.3), wonach rund 46 % auf den Gebäudewert abfallen.

Die Gewichtung bzw. Anpassung der Marktentwicklung gestaltet sich wie folgt:

Wertanteil	Gewichtung	Sachwertfaktor (Mittel)	Angepasster Sachwertfaktor
Boden	54 %	1,39	0,75
Gebäude	46 %	1,00	0,46
SWF angepasst, gewichtet			1,21

Der mittlere, angepasste Sachwertfaktor von 1,21 ist schließlich auf die spezifischen Gebäude- und Grundstückseigenschaften des Bewertungsobjektes abzustimmen.

Wie bereits beschrieben, verfügt das Gebäude über unterdurchschnittliche Gebäudeeigenschaften bzw. Ausstattungsmerkmale. Des Weiteren sprechen die Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück in Verbindung mit dem fehlenden (Süd-)Garten, die deutlichen Immissionen der Ortsdurchgangsstraße sowie der sonderbaren offenen Verbindung zum westlichen Nachbarn, dessen Grundstück belastet ist mit verwitterten Baumaterialien, für einen unterdurchschnittlichen Sachwertfaktor.

Allgemein beschreibt die Auswertung des Gutachterausschusses eine Streuung der Sachwertfaktoren nach bis ca. -42 %, wobei -10% das 1.Quartil darstellt. Ein Faktor zwischen den beiden Werten erscheint auf Grund der objektspezifischen Besonderheiten gerechtfertigt.

Nach sachverständigem Ermessen wird aufgrund vorliegend überdurchschnittlicher Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein Abschlag von ca. 25 % auf den mittleren Sachwertfaktor festgelegt. Der Abschlag liegt damit ca. im Mittel zwischen der Untergrenze und dem 1. Quartil der Auswertung.

Es ergibt sich per Saldo ein **objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,91** (1,21 x 75 %).



IV.2.3 Ermittlung Sachwert Grundstück

1. Alterswertminderungsfaktor

	Restnutzungsdauer		Gesamtnutzungsdauer	
Alterswertminderungsfaktor:	28 Jahre	/	80 Jahre	= 0,35

2. Baupreisindex

	IV/2024		2010	
Neubau von Wohngebäude Nettoreihe (2021=100)	130,8	/	70,8	1,847

3. Sachwertableitung

Wohnhaus	311,12 m ² BGF	x	800 €/m ²	x	1,847	=	459.711 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)							459.711 €
Regionalfaktor							0 €
Alterswertminderungsfaktor							-298.812 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)							160.899 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen							6.436 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert							198.900 €
vorläufiger Sachwert							366.235 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor							-32.961 €
Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV							0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert							333.274 €



IV.3 Ableitung des Verkehrswertes

IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Solche können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Diese Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Wie unter Kapitel III.3.1 beschrieben sind am Bewertungsobjekt die Fassade instand zu setzen bzw. wiederherzustellen sowie die Außenanlagen zu ertüchtigen.

Der Werteeinfluss dieses Umstands wird auf Basis der zu erwartenden Kosten der Fertigstellung berücksichtigt.

Dafür werden Ansätze aus der einschlägigen Fachliteratur ⁷ herangezogen, welche sich folgendermaßen darstellen:

⁷ Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Abschnitt 3 ImmoWertV: Wertermittlungsverfahren > Syst. Darst. Sachwertverfahren – Unterabschnitt 3 (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) > 6 Anhang > 6.4 Baukosten Vergleichswerte nach Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel

Baukosten von Wohngebäuden nach Baualterstufen in € pro Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche ohne Baunebenkosten, Preisstand 2017, 3. Quartal									
	Gründerzeithäuser Städtische Gebäude			Bauten(1920 -1930)			Bauten(1950 -1959)		
	von	mittel	bis	von	mittel	bis	von	mittel	bis
Abbruch-Rohbauarbeiten	100	120	150	85	100	120	80	90	100
Zimmerarbeiten	38	50	60	40	50	60	28	35	42
Dachdeckerarbeiten	80	100	120	80	90	100	80	85	95
Putzarbeiten Trockenbau	140	180	200	150	170	184	126	160	184
Fliesenarbeiten	40	50	55	40	50	60	40	50	55
Estricharbeiten	25	40	55	30	40	45	30	40	45
Schreinerarbeiten	75	80	90	70	80	100	60	70	80
Schlosserarbeiten	25	35	40	25	35	37	23	35	37
Fenster	100	130	150	100	120	130	85	100	115
Malerarbeiten	95	120	132	95	100	110	80	85	92
Bodenbelagsarbeiten	35	50	60	40	50	60	40	50	60
Heizungsinstallation	80	100	120	80	100	120	80	100	120
Sanitärinstallation	75	100	120	75	100	120	75	100	120
Elektroinstallation	80	100	140	80	100	125	80	100	125
Baukosten gesamt (Mittelwert)	1 250			1 200			1 100		

Die Baunebenkosten (Kostengruppe 700 DIN 276) sind ergänzend anzusetzen mit

20 %	der Baukosten bei größeren Projekten und ohne besondere Erschwernisse aufgrund der vorhandenen Bausubstanz (keine Sonderuntersuchungen) und ohne die Notwendigkeit von Mieterumsetzungen, Ausweichwohnungen usw.
20 bis 25 %	der Baukosten bei kleineren Projekten und ohne besondere Erschwernisse aufgrund der vorhandenen Bausubstanz bzw. aufgrund mieterbedingter Nebenkosten.
25 bis 30 %	der Baukosten bei kleinen Projekten und der Notwendigkeit von Sonderuntersuchungen, z. B. Sachverständigen-Gutachten und aufgrund mieterbedingter Nebenkosten.

Dies führt zu folgenden Kosten:

Bezeichnung	Wohnfläche	Kosten pro m ²	Ansatz	Kosten
Putz- / Trockenbau	122,83 m ²	160 €/m ²	17 %	3.275 €
Maler	122,83 m ²	85 €/m ²	33 %	3.480 €
Zwischensumme				6.755 €
Baupreisindex	83,1	130,8	1,574	3.877 €
Zwischensumme	123 m ²	87 €/m ²		10.632 €
Baunebenkosten			25%	2.658 €
Summe	123 m ²	108 €/m ²		13.290 €

Die Kosten der Instandsetzung der Fassade sind demnach mit 13.290 € in Ansatz zu bringen.

Darüber hinaus sind die Außenanlagen auszubessern bzw. teilweise auch neu herzustellen.

Hierfür wurde nach sachverständigem Ermessen der Prozentsatz aus dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren des Landkreises Kelheim (Vgl. Kap. IV.2.2.2) zugrunde gelegt. Ein geringer Anteil von rund 1 % fällt dabei auf die Hausanschlüsse ab, wobei die restlichen 3 % den baulichen Außenanlagen zugeordnet werden.

Der Wertnachteil gestaltet sich demnach wie folgt:

Vorl. Sachwert d. baulichen Anlagen ohne Außenanlagen		Ansatz		gesamt
160.899 €	x	3 %	=	4.827 €

Die Gesamtkosten der Instandsetzung der Fassade sowie der Außenanlagen belaufen sich demnach auf 18.117 €, welche wertmindernd berücksichtigt werden.



IV.3.2 Zusammenstellung der Werte

Bezeichnung	Verkehrswert 2025
marktangepasster vorläufiger Sachwert	333.274 €
abzgl. boG ⁸ – Instandhaltungsstau Außenanlagen / Fassade	-18.117 €
zzgl. / abzgl. Rundung	-157 €
Sachwert / Verkehrswert ⁹	315.000 €

KENNZAHLEN – BEZOGEN AUF DEN UNBELASTETEN VERKEHRSWERT (OHNE BOG)

Flächenfaktor	Sachwert	:	Mietfläche	=	2.713 €/m ²
	333.274 €		122,83 m ²		
Gebäudefaktor	Gebäudewert	:	Mietfläche	=	1.094 €/m ²
	134.374 €		122,83 m ²		

IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung

Es wurden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim eingeholt, wobei sich von sechs Kauffälle über Einfamilienhäuser lediglich drei als näherungsweise vergleichbar darstellen.

Die Objekte liegen in einer vergleichbaren Lage im Gemeindegebiet von Abensberg, verfügen durchschnittlich über 194 m² Wohnfläche, 708 m² Grundstücksfläche und ein Baujahr von 1992.

Diese wurden zwischen Mitte 2024 und Mitte 2025 gehandelt.

Der mittlere Kaufpreis lag bei 2.589 €/m² Wohnfläche. Angepasst an den Stichtag auf Basis des Preisindex für Wohnimmobilien verändert sich der Wert auf 2.578 €/m².

Damit liegt die sich vorliegend ergebende Kennzahl in Höhe von 2.713 €/m² rd. 5 % über den Kauffällen, was aufgrund der geringen Objektgröße bzw. Wohnfläche jedoch sachgerecht ist.

Ferner wurde ein Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1972 mit 339 m² Grundstück im Hauptort Abensberg 4/2024 mit 130 m² Wohnfläche für 3.077 €/m² gehandelt. Fortgeschrieben zum Stichtag steigt der Wert auf 3.114 €/m².

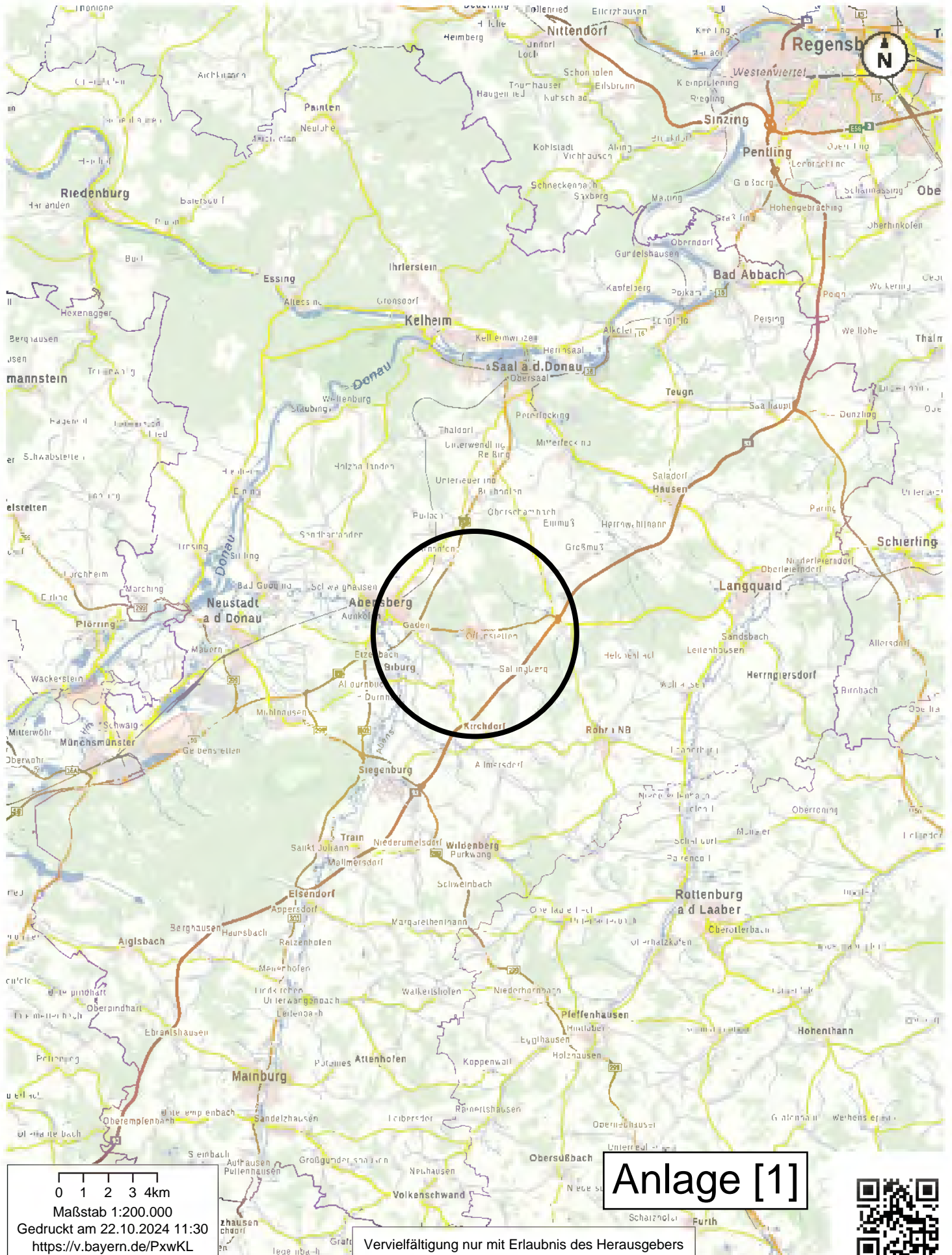
Dass die Abweichung mit lediglich rund 13 % nicht höher ausfällt, aufgrund der Lage in Abensberg, ist dem vorliegend größeren Grundstück geschuldet und damit schlüssig.

Gleichermaßen ist hinsichtlich der allesamt älteren Liegenschaften ebenfalls von wertmindernden Eigenschaften auszugehen, weshalb an dieser Stelle zusätzlich die sich für den Wert inkl. boG ergebende Kennzahl verglichen wird. Diese ergibt sich mit lediglich rund 2.565 €/m² und liegt damit auf Augenhöhe des Mittels der Kauffälle über Einfamilienhäuser, was schlüssig ist.

⁸ besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

⁹ Gerundet auf volle 1.000 €

<i>G_{Fangpart}</i>	=	320,5	x Jahr
	-	7,976	x Wohnfläche
	+	3,761	x Bodenrichtwert (Stichtag: 31.12.2020)
	+	0,875	x Grundstücksgröße
	-	34,85	x Gebäudealter
	-	643.593	
	-	214,4	falls ohne Keller
	-	411,2	falls Neubau

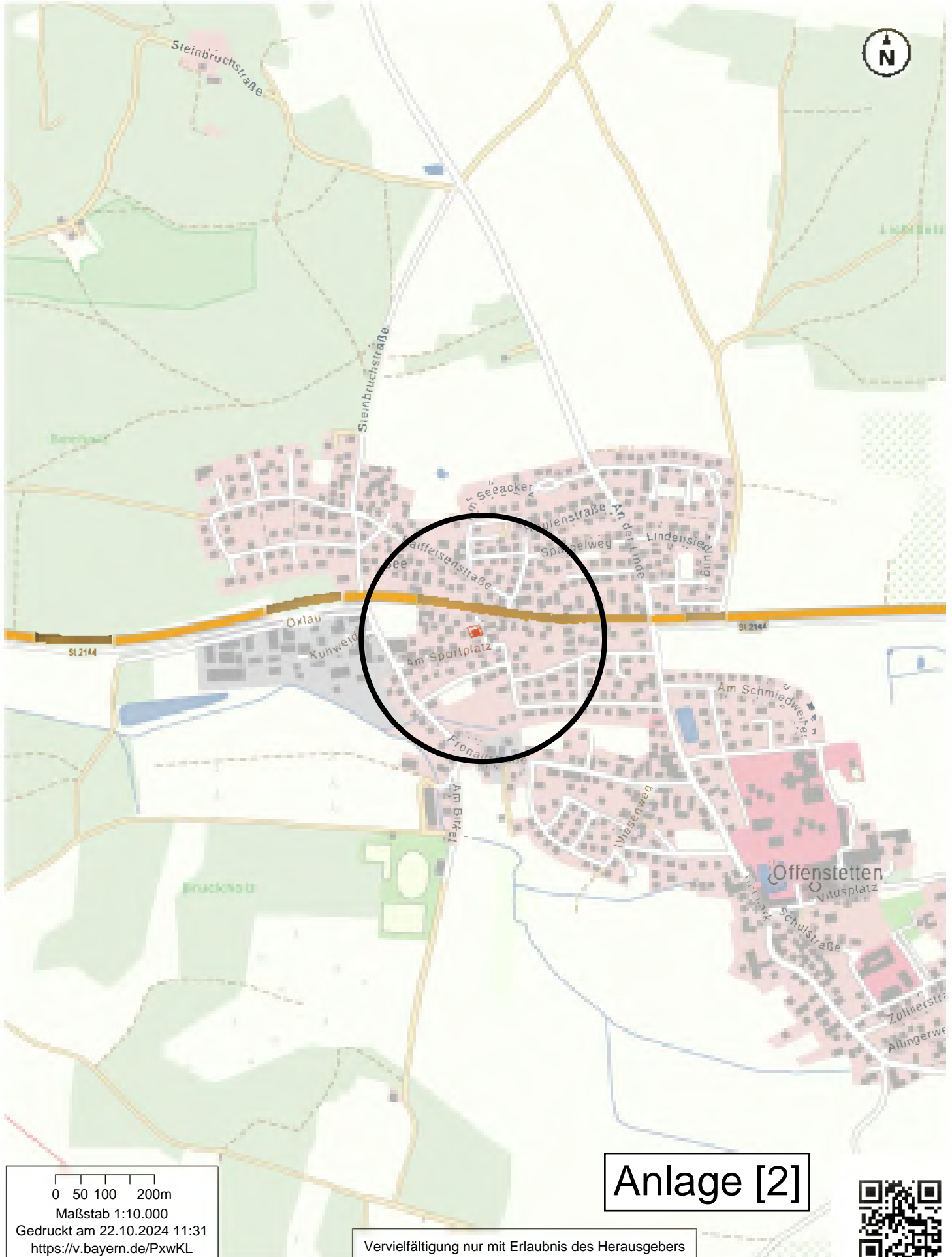


Anlage [1]



0 1 2 3 4km
 Maßstab 1:200.000
 Gedruckt am 22.10.2024 11:30
<https://v.bayern.de/PxwKL>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



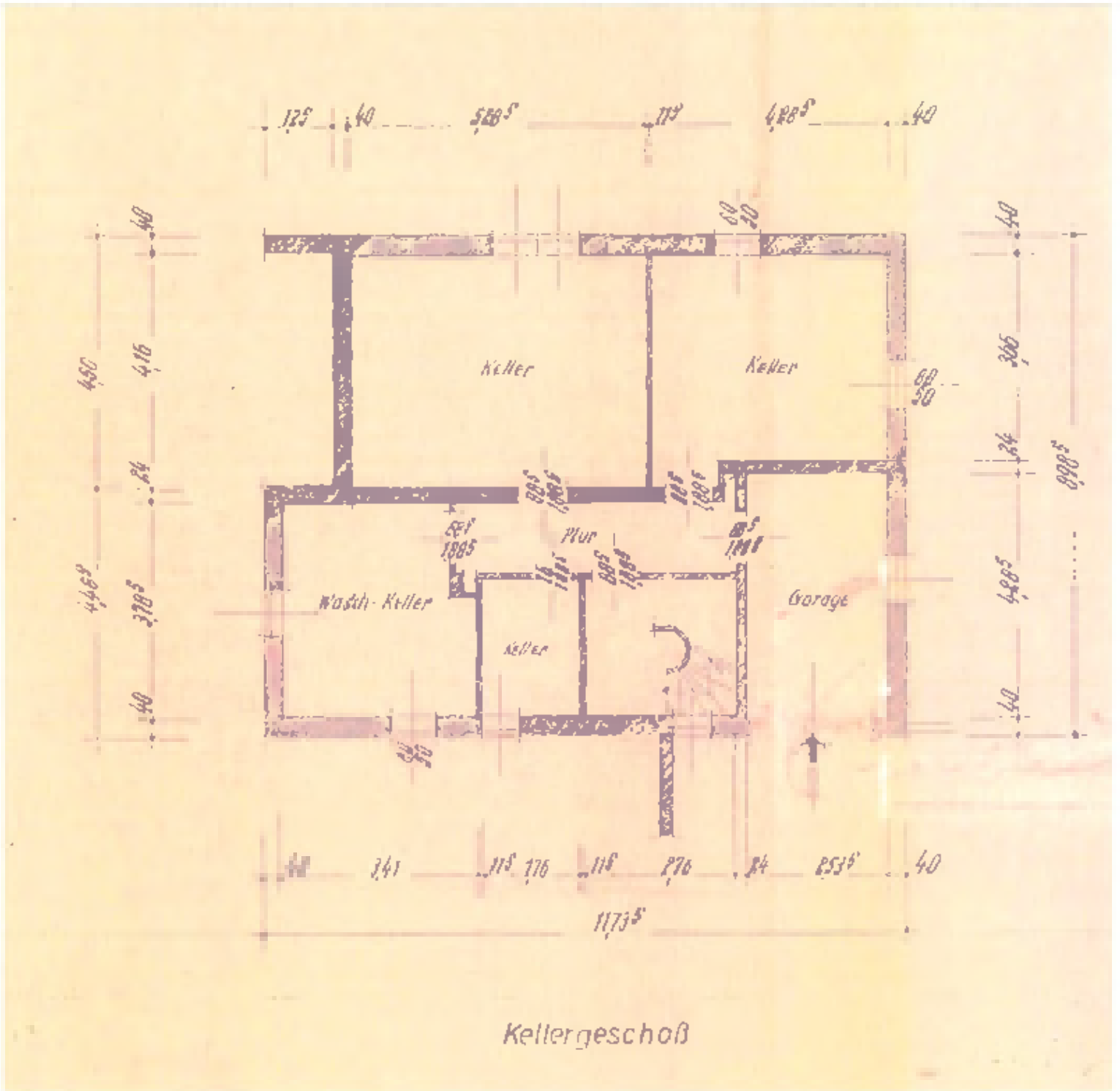


Anlage [3]

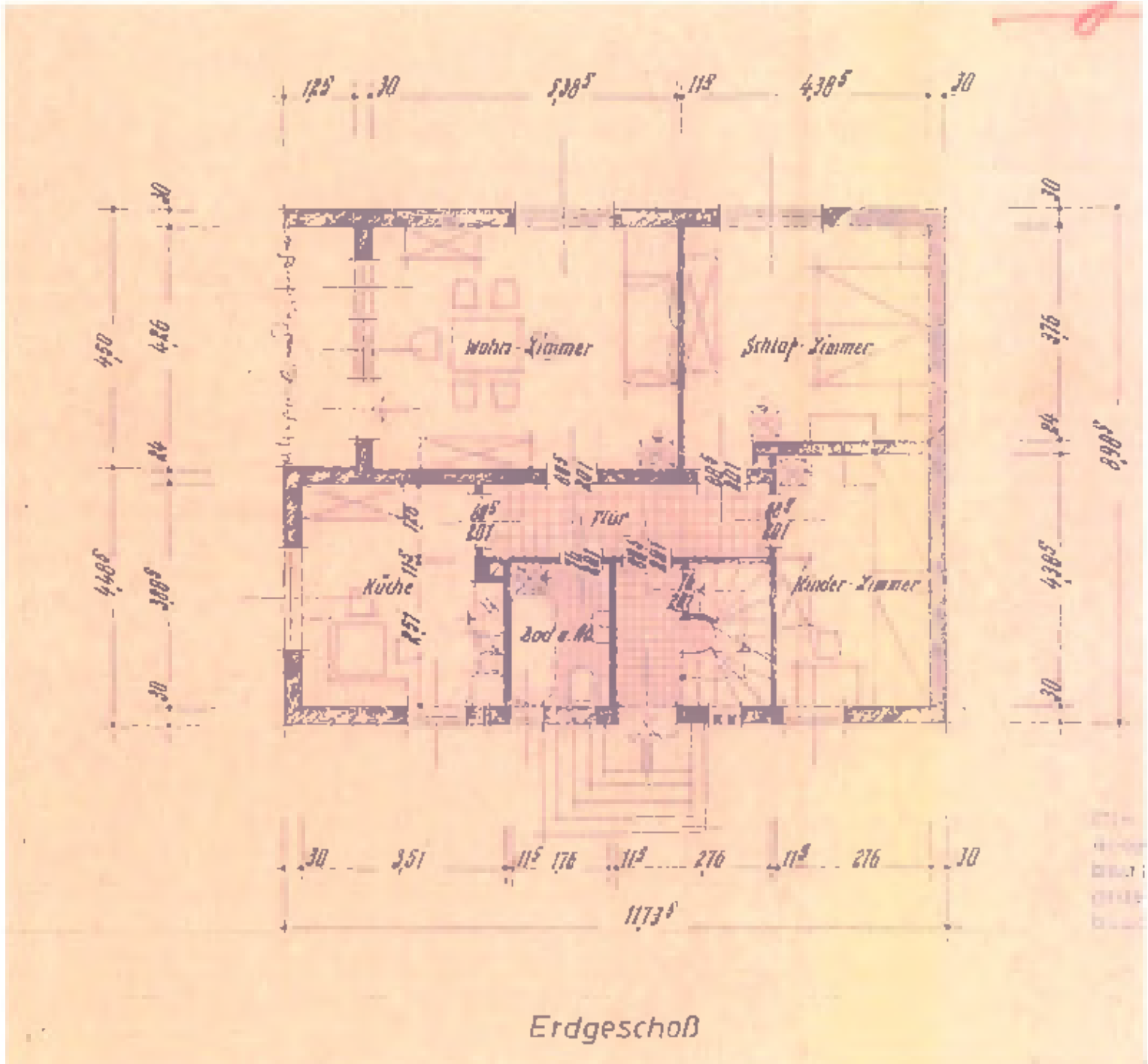


0 5 10 15 20m
 Maßstab 1:1.000
 Gedruckt am 22.10.2024 11:31
<https://v.bayern.de/XSmF8>

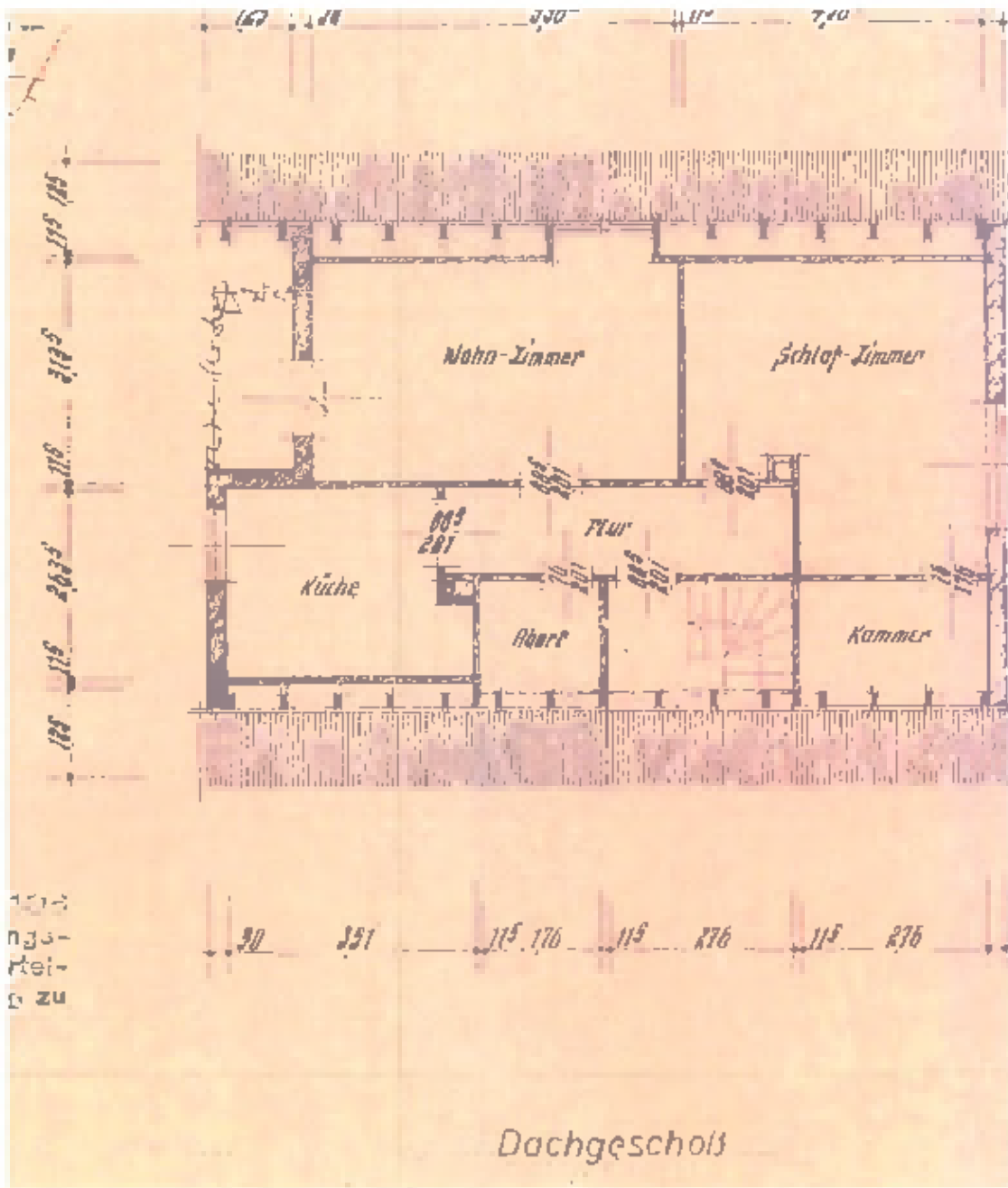
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Anlage [5.1]



Anlage [5.2]



Anlage [5.3]

Anlage [6]

Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1:2005-02 (a und b Flächen)

Gebäude 1 - Einfamilienhaus		(Basis: Pläne vom 24.05.1961)		
Geschossebene	Länge	Breite	Ansatz	
Kellergeschoss	8,985 m x	11,735 m x	100 % =	105,44 m ²
Kellergeschoss	-1,250 m x	4,160 m x	100 % =	-5,20 m ²
Erdgeschoss	8,985 m x	11,735 m x	100 % =	105,44 m ²
Dachgeschoss	8,985 m x	11,735 m x	100 % =	105,44 m ²
Brutto-Grundfläche - Gebäude 1				311,12 m²

Brutto-Grundfläche, gesamt	311,12 m²
-----------------------------------	-----------------------------

wertrelevante Geschossfläche nach § 16 ImmoWertV 2021

Gebäude 1 - Einfamilienhaus		(Basis: Pläne vom 24.05.1961)		
Geschossebene	Länge	Breite	Ansatz	
Kellergeschoss	8,985 m x	11,735 m x	0 % =	0,00 m ²
Kellergeschoss	-1,250 m x	4,160 m x	0 % =	0,00 m ²
Erdgeschoss	8,985 m x	11,735 m x	100 % =	105,44 m ²
Dachgeschoss	8,985 m x	11,735 m x	75 % =	79,08 m ²
wertrelevante Geschossfläche - Gebäude 1				184,52 m²

Geschossfläche, gesamt				184,52 m²
Geschossflächenzahl:		Geschossfläche	Grundstück	
		184,52 m ² /	510 m ² =	0,36

Anlage [6]

Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung					
Gebäude 1 - Einfamilienhaus			(Basis: Berechnung vom 23.04.1961)		
Geschossebene / Einheit / Raum	Länge	Breite	Ansatz		
Erdgeschoss	Putzabzug:	3%	=	2,31 m ²	74,81 m²
Wohnzimmer				100 % =	22,94 m ²
Schlafzimmer				100 % =	17,06 m ²
Kinderzimmer				100 % =	12,10 m ²
Flur				100 % =	6,31 m ²
Bad und Abort				100 % =	4,42 m ²
Küche				100 % =	12,98 m ²
Loggia	4,200 m x	1,250 m x		25 % =	1,31 m ²
Dachgeschoss	Putzabzug:	3%	=	1,49 m ²	48,02 m²
Wohnzimmer				100 % =	15,54 m ²
Schlafzimmer				100 % =	16,45 m ²
Flur				100 % =	6,31 m ²
Küche				100 % =	7,77 m ²
Abort				100 % =	2,66 m ²
Balkon	2,500 m x	1,250 m x		25 % =	0,78 m ²
Wohnfläche - Gebäude 1, gesamt					122,83 m²





