

# G U T A C H T E N

## Über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB

93086 Wörth a. d. Donau, Petersplatz 4a, Flst. 54/1

SE-Nr. 1 – ½ Miteigentumsanteil an der Wohnung im Dachgeschoss samt Speicher und Keller –  
Wohnfläche: 67,45 m<sup>2</sup>

SE-Nr. 2 – ½ Miteigentumsanteil an der Wohnung im Erdgeschoss samt Keller – Wohnfläche: 80,25 m<sup>2</sup>

Gebäude- und Freifläche mit 310 m<sup>2</sup>

Die tatsächliche Nutzung des Wohnhauses/der Wohnungen konnte nicht festgestellt werden

Eigentümer: XXX

Wertermittlungsstichtag: 02. Dezember 2024



**ermittelter Verkehrswert: (Marktwert):**

**Flst. 54/1: 238.000,00 € - Zubehör: 0,00 € - je ½ Miteigentumsanteil: 119.000,00 €**

**18. Januar 2025**

**Inhaltsverzeichnis:**

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
<b>1 Auftrag</b>	<b>3</b>
<b>2 Grundlagen des Auftrages</b>	<b>5</b>
2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes	5
2.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB	5
2.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	6
2.4 Rechtliche Grundlagen	7
2.5 Annahmen	8
<b>3 Grundbuch</b>	<b>12</b>
A) Flst. 54/1 – SE-Nr. 1	
3.1 Blattstelle	12
3.2 Bestandsverzeichnis	12
3.3 Abteilung I	12
3.4 Abteilung II	12
3.5 Abteilung III	12
B) Flst. 54/1 – SE-Nr. 2	
3.1 Blattstelle	13
3.2 Bestandsverzeichnis	13
3.3 Abteilung I	13
3.4 Abteilung II	13
3.5 Abteilung III	13
<b>4 Beschreibung</b>	<b>14</b>
4.1 Grund und Boden	14
4.2 Bauplanungsrechtliche Situation	19
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	19
4.4 Gebäude	22
4.5 Bauliche Außenanlagen	25
4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen	25
4.7 Mietvertragliche Vereinbarungen/Nutzungssituation	25
4.8 Lasten und Beschränkungen	25
4.9 Hinweis	26
<b>5 Wertermittlung</b>	<b>28</b>
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	28
5.2 Bodenwertableitung	31
5.3 Sachwertverfahren	34
<b>6 Verkehrswert</b>	<b>42</b>
<b>7 Schlusswort</b>	<b>43</b>
 <u>Anlagen</u>	
Anlage 1/1	Zusammenfassung
Anlage 2/1 – 2/3	Planunterlagen verkleinert
Anlage 3/1	Bilddokumentation

## **1 Auftrag**

Mit schriftlichem Auftrag vom 02.10.2024 hat das Amtsgericht Regensburg, die Verkehrswertermittlung für folgendes Grundstück bzw. für folgende ½-Miteigentumsanteile in Auftrag gegeben:

### **93086 Wörth a. d. Donau, Petersplatz 4a, Flst. 54/1**

SE-Nr. 1 – ½ Miteigentumsanteil an der Wohnung im Dachgeschoss samt Speicher und Keller  
SE-Nr. 2 – ½ Miteigentumsanteil an der Wohnung im Erdgeschoss samt Keller

Gebäude- und Freifläche

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen sollen bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich außer Betracht bleiben. Es wird aber um eine rein informelle Wertermittlung bezüglich der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen gebeten.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 02. Dezember 2024 ermittelt. Der Zweck des Gutachtens besteht in der Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG.

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

durch das Amtsgericht Regensburg bereitgestellte Unterlagen:

- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Regensburg, Grundbuch von Wörth a.d.D., Blatt 2617 und 2618 mit letzter Änderung vom 26.06.2024 und Ausdruck vom 26.06.2024;

durch die Sachverständige beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Wörth a.d.D., im Maßstab 1/1000, gefertigt am 10. Oktober 2024 in unbeglaubigter Kopie; (Kartengrundlage/Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung);
- Aufteilungsplan und Begründung von Wohnungseigentum vom 30. Dezember 1999;
- Nachweis von Geh- und Fahrrecht zugunsten Flst. 54/1 und zu Lasten von Flst. 54 vom 26. Juni 1998;

durch die Sachverständige durchgeführte Recherchen:

- Nachforschungen beim Bauamt des Landratsamtes Regensburg, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Bauamt des Landratsamtes Regensburg, betreffend die Erschließungssituation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Regensburg betreffend zum Vergleich geeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung (Bodenrichtwert des Gutachterausschusses) – Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01. Januar 2024);

Ortsbesichtigung:

- durchgeführt am 02. Dezember 2024; der vorab anberaumte Ortstermin vom 30. Oktober wurde von der Eigentümerin abgelehnt. Die Vereinbarung eines anderen Alternativtermins war nicht möglich;

Hinweis:

- das bebaute Grundstück, Flst. 54/1 mit den beiden ½-Miteigentumsanteilen konnte nur von außen besichtigt werden; der Zugang zum Haus selbst war nur bis zum Zaun möglich;

## **2 Grundlagen des Auftrages**

### **2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjekts**

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das Grundstück, Flst. 54/1 (Gebäude- und Freifläche), bebaut mit einem Wohnhaus, bestehend aus einem Keller-, Erd- und Dachgeschoss sowie einem Spitzboden. Das Wohnhaus ist in zwei ½-Miteigentumsanteile aufgeteilt. Weiterhin befindet sich ein in Holzbauweise errichtetes kleines Nebengebäude auf dem Grundstück.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte das Grundstück Flst. 54/1 nicht betreten werden (durchgehende Umzäunung), die Gebäude nicht besichtigt werden, da die Eigentümerin den Zugang nicht ermöglichte. Aus diesem Grund konnte lediglich eine Außenschätzung erfolgen.

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

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

### **2.2 Verkehrswert – Marktwert - nach § 194 BauGB**

Der Verkehrswert – Marktwert - wird gemäß § 194 BauGB

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

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

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

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

## 2.3

### **Berücksichtigung von Rechten und Belastungen**

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

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

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

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

## **2.4 Rechtliche Grundlagen**

### **2.4.1 Zu berücksichtigende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien**

Folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden in diesem Gutachten zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02. Februar 2002, das durch Artikel 4 Absatz 5 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 geändert worden ist;
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 11. Juni 2013;
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, letzte Änderung am 22. April 1993;
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV)
  - Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen, in der Fassung vom 14. März 1997, letzte Änderung am 14. August 2003;
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010;
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 01. März 2006 einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006;
- II. Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003;

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24.07.2007;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009) vom 30.04.2009 – gültig zum 01. 10.2009;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) – gültig zum 01.05.2014;
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010;
- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 v. 03. November 2017, geändert am 14. Juli 2021
- Bewertungsgesetz (BewG) – zuletzt geändert am 29. Juni 2021;

## **2.5 Annahmen**

### **2.5.1 Zustand des Grund und Bodens**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.5.2**

### **Zustand der baulichen Anlagen**

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

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

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

## **2.5.3**

### **Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen**

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

## **2.5.4**

### **Angaben zu Brutto-Grundfläche/Wohn- und Nutzfläche**

Die in diesem Gutachten gemachten Angaben zur Brutto-Grundfläche bzw. Wohn- oder Nutzfläche der auf dem Grundstück Flst. 54/1 zwei ½ Miteigentumsanteile (ein Wohnhaus), wurde den Aufteilungsplänen entnommen. Die Wohnflächen wurden den Grundrissplänen entnommen.

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

## **2.5.5**

### **Eintragungsstand des Grundbuchs**

Die in diesem Gutachten dargestellten Grundbucheintragungen beziehen sich auf den Eintragungsstand vom 26.06.2024 mit Ausdruck vom 26.06.2024.

In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass zwischen dem 26. Juni 2024 und dem Wertermittlungsstichtag 02. Dezember 2024 keine den Verkehrswert beeinflussenden Änderungen des Eintragungsstandes erfolgt sind.

### 3 Grundbuch – Wohnungsgrundbuch SE-Nr. 1

#### A) Wohnung im Dachgeschoss samt Speicher und Keller – je Nr. 1

##### 3.1 Band- und Blattstelle

Grundbuchamt: Amtsgericht Regensburg

Grundbuch von: Wörth a. d. Donau

Blatt: 2617

##### 3.2 Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr.: 1

bisherige Ifd. Nr.: -

Gemarkung: Wörth a. d. Donau

Flurstück: 54/1

Wirtschaftsart und Lage: ½-Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Petersplatz 4a, Gebäude- und Freifläche

Verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung im Dachgeschoss samt Speicher und  
Keller Nr. 1

Grundstücksgröße: 310 m<sup>2</sup>

##### 3.3 Abteilung I

Eigentümer: XXX

##### 3.4 Abteilung II

Ifd. Nr.: 1

Ifd. Nr. des betr. Grundstücks: 1

Lasten und Beschränkungen: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Regensburg, Vollstreckungsgericht -, AZ: 1 K 47/24); eingetragen am 26.06.2024

##### 3.5 Abteilung III

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

**A) Wohnung im Erdgeschoss samt Keller – je Nr. 2**

**3.1 Band- und Blattstelle**

Grundbuchamt: Amtsgericht Regensburg  
Grundbuch von: Wörth a. d. Donau  
Blatt: 2618

**3.2 Bestandsverzeichnis**

Ifd. Nr.: 1  
bisherige Ifd. Nr.: -  
Gemarkung: Wörth a. d. Donau  
Flurstück: 54/1  
Wirtschaftsart und Lage: ½-Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Petersplatz 4a, Gebäude- und Freifläche  
Verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung im Erdgeschoss samt Keller Nr. 2  
Grundstücksgröße: 310 m<sup>2</sup>

**3.3 Abteilung I**

Eigentümer: XXX

**3.4 Abteilung II**

Ifd. Nr.: 1  
Ifd. Nr. des betr. Grundstücks: 1  
Lasten und Beschränkungen: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Regensburg, Vollstreckungsgericht -, AZ: 1 K 47/24); eingetragen am 26.06.2024

**3.5 Abteilung III**

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

**Hinweis Flst. 54/1:** Werteinflüsse aus Abteilung II bestehen nicht

## **4 Beschreibung**

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

### **4.1 Grund und Boden**

#### **4.1.1 Regionale Lage**

Wörth an der Donau ist eine Stadt im Landkreis Regensburg in der Oberpfalz, Bayern.

Die am südlichen Ufer der Donau gelegene Stadt ist eingebettet in die malerische Landschaft des Vorderen Bayerischen Waldes und bietet eine ideale Mischung aus naturnaher Umgebung und guter Anbindung an städtische Zentren. Wörth an der Donau liegt etwa 25 km östlich von Regensburg und rund 30 km westlich von Straubing. Die Stadt grenzt im Norden an die Gemeinden Brennberg und den Markt Falkenstein, im Osten an die Gemeinde Aholfing (Landkreis Straubing-Bogen), im Süden an die Gemeinden Pfatter und Mintraching und im Westen an die Gemeinde Wiesent (alle Landkreis Regensburg).

Mit einer Fläche von rund 50 Quadratkilometern und ca. 4.800 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2022) ist Wörth an der Donau ein bedeutendes Zentrum für die umliegenden Gemeinden. Das Stadtbild wird geprägt von dem imposanten Schloss Wörth, einem historischen Wahrzeichen, das hoch über der Donau thront. Die Altstadt lädt mit ihrem charmanteren, historischen Charakter, kleinen Geschäften und Gasthäusern zum Verweilen ein.

Die Umgebung von Wörth bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Wander- und Radwege durch die umliegenden Wälder und entlang der Donau machen die Region zu einem beliebten Ziel für Naturliebhaber. Besonders der Donau-Altarm ist ein Highlight für Erholungssuchende, Angler und Wassersportler. Gleichzeitig ist die Stadt ein lebendiges Gemeinwesen mit einem vielfältigen Vereinsleben, kulturellen Veranstaltungen und traditionellen Festen, die den Gemeinschaftssinn stärken.

Wörth an der Donau verfügt über eine gut ausgebauten Infrastruktur mit Kindergärten, einer Grund- und Mittelschule, Ärzten, Apotheken und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Die Autobahn A3, die direkt nördlich an der Stadt vorbeiführt, sorgt für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung Richtung Regensburg, Passau und Nürnberg. Zusätzlich ist Wörth in das regionale Busnetz eingebunden, das regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden bietet.

Die wirtschaftliche Struktur Wörths zeichnet sich durch einen gesunden Mix aus Handwerk, Dienstleistung und mittelständischen Unternehmen aus. Ergänzt wird dies durch Arbeitsmöglichkeiten in den nahegelegenen Städten Regensburg und Straubing.

Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität, die von der Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und einem lebendigen Gemeinschaftsleben geprägt wird. Insbesondere für Familien, Naturfreunde und Pendler ist Wörth an der Donau ein attraktiver Wohnort mit Zukunftsperspektive.

Abb. 1: regionale Lage

#### **4.1.2**

#### **Örtliche Lage**

Das bebaute Grundstück Petersplatz 4a, Flst. 54/1 93086 Wörth a. d. Donau, Landkreis Regensburg in der Oberpfalz, befindet sich ca. 600 m westlich vom Stadtzentrum entfernt. Gem. Flächennutzungsplan befinden sich das Bewertungsgrundstück im sog. Dorfgebiet „MD“.

Abb. 2: örtliche Lage

#### **4.1.3 Beschaffenheit des Grundstücks**

##### **4.1.3.1 Größe, Zuschnitt, Flächennutzung**

Das bebaute Grundstück Flst. 54/1 hat lt. Grundbuchbeschrieb eine Größe von 310 m<sup>2</sup>, die Form des Grundstücks ist unregelmäßig (s. Lageplan). Die Zufahrt verläuft über Flst. 54 (nördlich gelegen) und mit einem grundbuchrechtlich eingetragenen Geh- und Fahrtrecht abgesichert. Ein direkter Anschluss an die öffentliche Straße besteht somit nicht. Das Grundstück ist beinahe mittig mit einem in Massivbauweise errichteten Wohnhaus bebaut, das aus einem Keller-, einem Erd-, einem Dachgeschoss und einem Spitzboden besteht. Den Dachabschluss bildet ein Satteldach. Das Grundstück ist in zwei ½ Miteigentumsanteile geteilt (SE-Nr. 1 Wohnung im Dachgeschoss samt Speicher und Keller – SE-Nr. 2 Wohnung im Erdgeschoss samt Keller). Das kleine Nebengebäude befindet sich im Nord-Westen des Grundstücks. Das Grundstück weist, soweit von außen ersichtlich eine einfache Gartenanlage auf.

Abbildung 3: Lageplanausschnitt, Maßstab 1/1000

#### **4.1.4 Oberflächen- und Untergrundstruktur**

Das Grundstück ist im Bereich der Bebauung weitgehend eben, fällt jedoch dann Richtung Osten und Süden stark ab.

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

#### **4.1.5 Erschließungsanlagen**

##### **4.1.5.1 Vorhandene Erschließungsanlagen**

Flst. 54/1 – mit dem Wohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück:

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

Die zu bewertende Fläche weist zum Wertermittlungsstichtag folgende Erschließungsleistungen auf:

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

##### **4.1.5.2 Erschließungskosten**

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

## **4.2 Bauplanungsrechtliche Situation**

### **4.2.1 Beurteilungsgrundlage**

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

### **4.2.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes**

Flst. 54/1: Für das mit dem Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück mit einer gesamten Grundstücksgröße von 310 m<sup>2</sup> leitet sich der Entwicklungszustand (§ 4 ImmoWertV) aus folg. Sachverhalten ab:

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

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

**„Baureifes Land“.**

## **4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **4.3.1 Vorhandene bauliche Nutzung**

Das Grundstück, Flst. 54/1 ist mit einem Wohnhaus und einem kleinen Nebengebäude bebaut, das in zwei ½ Miteigentumsanteile grundbuchrechtlich geteilt ist. Die Zuordnung des Nebengebäudes ist nicht gesondert festgelegt.

Über die derzeitige tatsächliche Nutzung kann aufgrund des nicht ermöglichten Ortstermins, keine Aussage getroffen werden.

#### 4.3.2

#### Mögliche Erweiterung der baulichen Nutzung

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

##### **§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

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

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

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

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

1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient,  
2. städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbart ist.  
Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

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

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

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

Nr. 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbart sind,

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

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

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

## **4.4 Gebäude**

### **4.4.1 Allgemeine Daten und Raumaufteilung**

Das Baujahr des Zweifamilienwohnhaus, aufgeteilt in zwei halbe Miteigentumsanteile (Keller-, Erd-, Dachgeschoss und Spitzboden – SE-Nr. 1 und SE-Nr. 2)), ist nicht bekannt.

Das Grundstück mit Gebäude wurde lt. Überlassungsvertrag am 26. Juni 1998 von den Eltern an die jetzige Eigentümerin übergeben. Am 30. Dezember 1999 wurde das Wohnhaus in zwei Miteigentumsanteile – je zur Hälfte - aufgeteilt.

Die Beschreibung erfolgt aufgrund der Planunterlagen der Teilungserklärung.

Das Miteigentumsanteil SE-Nr. 1 bezieht sich auf die Wohnung im Dachgeschoss, dem, im Dachspitz darüberliegenden Speicher sowie dem Kellerraum im Kellergeschoss – je mit Nr. 1 bezeichnet. Im Dachgeschoss handelt es sich um eine 3-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von 67,45 m<sup>2</sup>. Die Wohnung verfügt über einen Flur, der zunächst ein Wohnzimmer erschließt. Von hier aus erreicht man dann auch die Küche und einen Abstellraum. Der Flur erschließt dann weiterhin ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Badezimmer. Der Spitzboden (Speicher) wird vermutlich über eine Zugtreppe in der Wohnung erschlossen.

Das Miteigentumsanteil SE-Nr. 2 bezieht sich auf die Wohnung im Erdgeschoss, dem ein Kellerraum im Kellergeschoss zugeordnet ist. Die Wohnung hat laut Teilungserklärung eine Wohnfläche von 80,25 m<sup>2</sup>. Diese Bereiche sind je mit Nr. 2 bezeichnet. Hier handelt es sich ebenso um eine 3-Zimmerwohnung. Die Wohnungstür führt zunächst in eine Diele mit anschließendem Flur. Die Diele erschließt die Küche, ein großes Wohn-Esszimmer. Die Diele geht dann über in den Flur, der ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und das Badezimmer erschließt.

Im Kellergeschoss befinden sich, außer den beiden zugeordneten Kellerräumen Nr. 1 und 2, nach dem Treppenhaus ein Flur, der den Heizungsraum, den Öltankraum und einen Waschraum erschließt.

Der Hauseingang selbst erschließt das Treppenhaus mit einem kleinen Flur. Über dieses Treppenhaus werden die einzelnen Geschosse erschlossen.

Das in Holzbauweise errichtete Nebengebäude wird pauschal in Ansatz gebracht.

#### **4.4.2 Beschreibung des Gebäudes – teils aus den Planunterlagen der Teilungserklärung**

Die Beschreibung des Wohnhauses zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die Ortsbesichtigung vom 02. Dezember 2024 (nur Außenbesichtigung vor dem Zaun der Zufahrt) sowie auf die in Kopie erhaltenen Planunterlagen, Teilungserklärungen. Eine Baubeschreibung liegt nicht vor.

##### **4.4.2.1 konstruktive Bauteile – Wohnhaus**

<b>Fundamente</b>	vermutlich Streifenfundamente/Tiefgründungen
<b>Bodenplatte</b>	vermutlich Stahlbetonbodenplatte
<b>Umfassungswände</b>	Keller- bis Dachgeschoss: Mauerwerk mit einer Stärke von 30 cm
<b>Trennwände</b>	Keller- bis Dachgeschoss: Mauerwerk 24 cm bzw. 11,5 cm stark
<b>Decken</b>	Hohlstein-Gitterträgerdecken über dem Keller- und Erdgeschoss; vermutlich Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss zum Spitzboden
<b>Treppenanlage</b>	Keller- zu Dachgeschoss: vermutlich Stahlbeton-Treppenanlage; Belag unbekannt; Geländer nicht bekannt
<b>Außentreppenanlage</b>	lt. Plan nicht vorhanden
<b>lichte Raumhöhen</b>	Kellergeschoss: ca. 2,10 m Erdgeschoss: ca. 2,40 m Dachgeschoss: ca. 2,35 m – Kniestockhöhe 0,75 m
<b>Dach</b>	Satteldach mit Beton-Pfannendeckung, Dachneigung 38 Grad
<b>Kaminkopf</b>	verzinktes Material
<b>Dachentwässerung</b>	verzinktes Material
<b>Fassade</b>	Putzfassade
<b>Balkon</b>	nicht vorhanden
<b>Terrasse</b>	konnte nicht besichtigt werden
<b>Eingangsbereich/Zufahrt</b>	konnte nicht besichtigt werden

**4.4.2.2 Ausstattung – Wohnhaus – beide Miteigentumsanteile**

<b>Sanitärausstattung</b>	konnte nicht besichtigt werden
<b>Elektro- und Telekom-</b>	
<b>munikationsinstallation</b>	konnte nicht besichtigt werden
<b>Heizung</b>	vermutlich Ölzentralheizung lt. Aufteilungsplan
	konnte
<b>Warmwassererwärmung</b>	konnte nicht besichtigt werden
<b>Fußböden</b>	konnte nicht besichtigt werden
<b>Deckenuntersichten</b>	konnte nicht besichtigt werden
<b>Bodenbeläge</b>	konnte nicht besichtigt werden
<b>Wandflächen</b>	konnte nicht besichtigt werden
<b>Fensterelemente</b>	soweit ersichtlich - Kunststofffenster
<b>Haustüre</b>	konnte nicht besichtigt werden
<b>Innentürelemente</b>	konnte nicht besichtigt werden

**4.4.4 Außenanlagen**

<b>Zugang/Zufahrt</b>	konnte nicht besichtigt werden
<b>Einfriedung/Garten</b>	Umzäunung mittels Holzlattenzaun – der Garten konnte nicht besichtigt werden

#### **4.5 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung der Gebäude – keine Innenbesichtigung!**

Die äußere architektonische Gestaltung des mit unbekanntem Baujahr errichteten Wohnhauses vermittelt den Eindruck, einer grundsätzlich mit einfacherem bis mittlerem Standard errichteten Gebäudeanlage. Bei dem Nebengebäude handelt es sich lediglich um ein kleines in Holzbauweise errichtetes Gartenhaus.

**Hinweis:** Inwieweit Sanierungs-, Renovierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsstau oder auch Baumängel oder Bauschäden vorhanden sind, kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und damit der fehlenden Einschätzung des Zustands insbesondere im Innenbereich, wird es für fachgerecht erachtet, einen gesonderten, geschätzten Abschlag vorzunehmen.

#### **4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen**

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

#### **4.7 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation**

Die tatsächliche Nutzung des Gebäudes bzw. der beiden ½ Miteigentumsanteile ist nicht bekannt. Die Wohnanschrift der Eigentümerin ist nicht mit der Anschrift des Bewertungsobjekt identisch

#### **4.8 Lasten und Beschränkungen**

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

#### 4.9

#### Hinweis

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5 Wertermittlung**

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis, bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit und unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Bewertung und Verfahrenswahl sind auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (auch fiktiv unterstellten) Kauffall abzustimmen. Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung sind erstens die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und zweitens die besonderen objektsspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes maßgebend.

### **5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

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

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

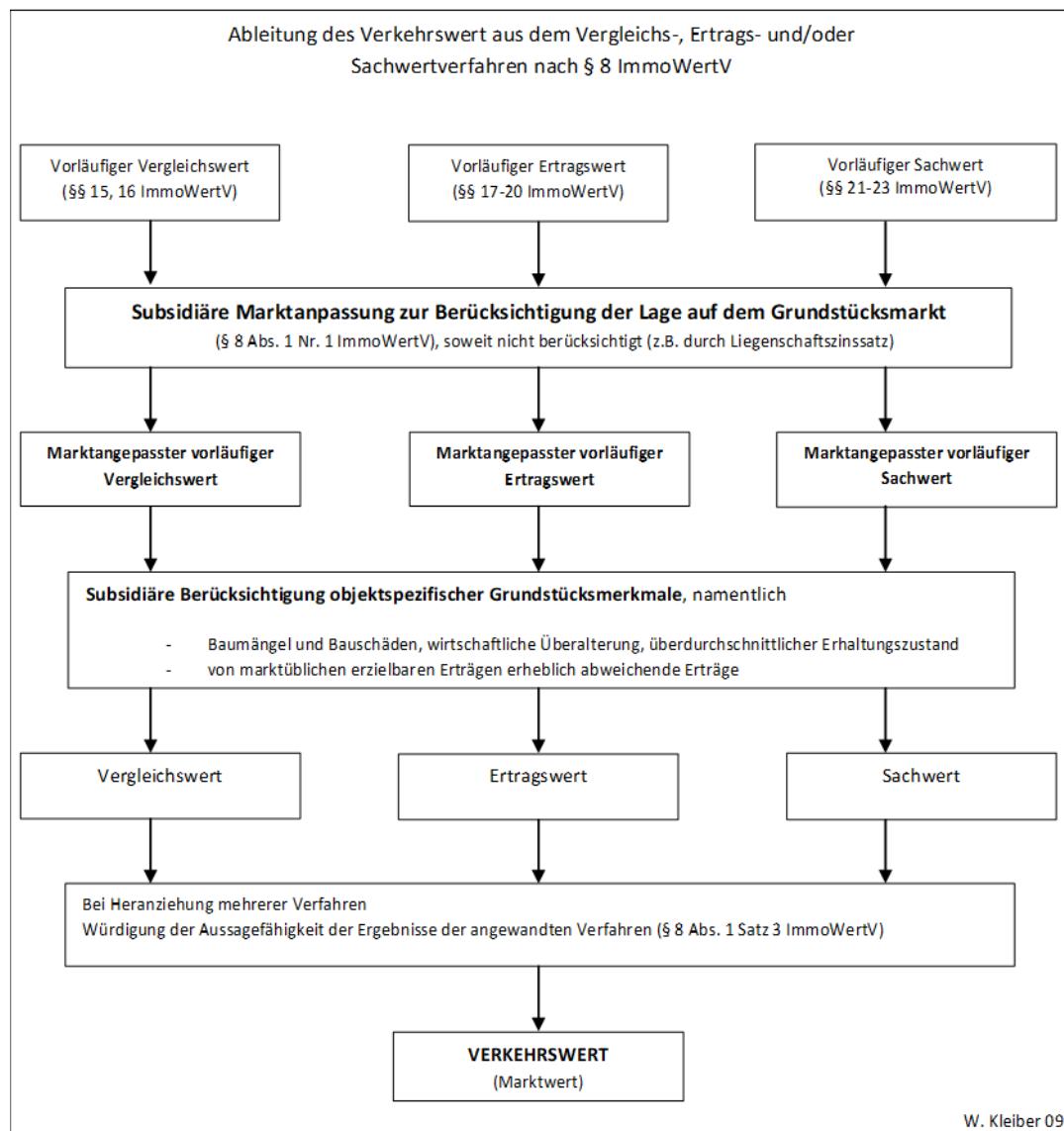
Im vorliegenden Fall handelt es sich hier um ein, mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück, das in zwei halbe Miteigentumsanteile geteilt ist und grundsätzlich überwiegend der Eigennutzung dienen. Der Bodenwert ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln.

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

In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationsverfahrens (§ 16, Abs. 3 ImmoWertV) zu prüfen.

Im gegenständlichen Fall sind grundsätzlich derartige Überlegungen bezüglich des Liquidationsverfahrens, soweit von außen ersichtlich, nicht zu stellen.

Aufgrund des vorgefundenen Zustands (nur Außenschätzung) und der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, sind jedoch geschätzte Kosten für die Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung und Renovierung entsprechend in Abzug zu bringen.



## **5.2 Bodenwertableitung**

### **5.2.1 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)**

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

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

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

### **5.2.2 Darstellung der Vergleichsdaten**

#### **Direkte Vergleichskauffälle**

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

Die Bodenrichtwertkarte, die zur Einbeziehung des Bodenwertes herangezogen wird, ist mit Stand v. 01.01.2024 datiert.

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

#### **Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)**

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Bereich Wörth a. d. Donau für Wohnbauflächen erschließungsbeitragsfrei 280,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

### **5.2.3 Auswahl der Vergleichsdatenbasis**

Der Bodenwert ist, wenn möglich, im direkten Preisvergleich aus einer ausreichenden Zahl von Kaufpriesen hinreichend geeigneter Vergleichsgrundstücke zu ermitteln.

Wenn keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen oder die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des direkten Preisvergleichs unzureichend sind, kann sich die Bodenwertableitung ausschließlich oder ergänzend auch auf Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses stützen (indirekter Preisvergleich).

Da im gegenständlichen Fall keine verwendbaren direkten Vergleichskauffälle vorliegen, muss sich die Bodenwertableitung ausschließlich auf den Bodenrichtwert stützen.

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

#### **5.2.4**

#### **Angleichung des Ausgangswertes**

##### **Allgemeine Erläuterungen**

Im Regelfall sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes zu prüfen:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt zwischen den Zeitpunkten, auf die sich die Vergleichsdaten beziehen und dem Wertermittlungsstichtag;
- Unterschiede in den Lagedaten, die im Wesentlichen aus unterschiedlichen Immissionsbelastungen und Unterschieden der unmittelbaren Umgebungsstruktur resultieren;
- Unterschiede in der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität;

Im gegenständlichen Fall sind die verwendeten Ausgangswerte aufgrund der dargestellten Sachverhalte wie folgt anzupassen:

##### **Veränderungen des allgemeinen Preisniveaus für Baugrundstücke**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Der für die Bewertung maßgebende Stichtag ist der 02. Dezember 2024.

Eine Erhöhung des Bodenwertes vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 02. Dezember 2024 wird für den Bereich Wörth a. d. Donau geringfügig mit 5 % geschätzt und für sachgerecht erachtet.

### **Werteinfluss der individuellen Lage**

Ausgehend von dem als Vergleichswert dienenden Bodenrichtwert besteht ein Werteinfluss aus der konkreten innerörtlichen Lage des zu bewertenden Grundstücks nur dann, wenn die innerörtlichen Lagedeckschaften des zu bewertenden Grundstücks signifikant von den entsprechenden durchschnittlichen, innerörtlichen Lagedeckschaften des Bodenrichtwertgebietes abweichen. Derartige Sachverhalte liegen hier für Flst. 54/1 nicht vor.

### **Werteinfluss aufgrund der realisierten Nutzungsintensivität – Flst. 734/5**

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

#### **5.2.5**

### **Berechnung des Bodenwertes**

#### **Bodenwert - Flst. 54/1 in 93086 Wörth a. d. Donau, Petersplatz 4a**

Grundstücksfläche: 310 m <sup>2</sup>	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	310,00 m <sup>2</sup>	280,00 EUR/m <sup>2</sup>	86.800,00 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	310,00 m <sup>2</sup>	0,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 5 %	310,00 m <sup>2</sup>	14,00 EUR/m <sup>2</sup>	4.340,00 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	310,00 m <sup>2</sup>	0,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 €
			91.140,00 €
Bodenwert gerundet:			<b>91.000,00 €</b>

<b>1/2 Miteigentumsanteil:</b>	<b>45.500,00 €</b>
--------------------------------	--------------------

## **5.3 Sachwertverfahren**

### **5.3.1 Darstellung der Verfahrenssystematik**

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

Im Einzelnen sind folgende Werte zu ermitteln:

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

### **5.3.2 Schema Sachwertverfahren**

### **5.3.3 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) – siehe 5.2**

### **5.3.4 Sachwert des Gebäudes (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)**

#### **5.3.4.1 Darstellung der Bewertungssystematik**

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

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

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

#### **5.3.4.2 Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)**

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

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

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

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

Das Wohnhaus wurde mit unbekanntem Baujahr in Massivbauweise errichtet. Das Baujahr wird auf ca. 1980 geschätzt. Das Nebengebäude wird pauschal in Ansatz gebracht.

Für diese Baualtersklasse nennen die Normalherstellungskosten 2000, bezogen auf das durchschnittliche Baukostenniveau im Bundesgebiet mit mittlerem Ausstattungsstandard für die Gebäude entsprechende Kostenansätze.

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

	Typ	NHK	BNK
Wohnhaus	1.01	555,00 €/m <sup>2</sup>	16 %

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

#### **5.3.4.3 Korrekturfaktoren**

##### **5.3.4.3.1 Korrekturfaktoren für Länder und Ortsgrößen**

###### Anpassung an die regionalen Faktoren

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

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

aufgrund der Lage in der östlichen Oberpfalz wird der mittlere Wert mit 1,07 in Ansatz gebracht

- Korrekturfaktor für Ortsgrößen:

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

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

#### **5.3.4.4**

#### **Indexzahl gemäß statistischen Bundesamt Deutschland**

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

Gem. Ausdruck der Preisindizes für Gebäude (Insgesamt) liegt der Index für das III. Quartal 2024 insgesamt bei 130,3 bezogen auf 2021 = 100; der durchschnittliche Index (für 2000 = 100) beträgt somit:  $130,3 \times 1,596769 = 208,06$ .

#### **5.3.4.5**

#### **Alterswertminderung (§ 23 ImmoWerV)**

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

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

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

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

Eine nähere Besichtigung von außen (Ummauerung des Grundstücks) sowie eine Innenbesichtigung wurde nicht gewährt.

Inwieweit durchgreifende Renovierungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen seit der Errichtung der Gebäude vorgenommen wurden, kann nicht beurteilt werden. Vielmehr wird es für sachgerecht erachtet, aufgrund dieser fehlender Besichtigung einen Abschlag vorzunehmen.

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

Das jeweilige Alter der Gebäude wird in Abhängigkeit vom Baujahr und der geschätzten Gesamtnutzungsdauer in Ansatz gebracht und auf den Wertermittlungsstichtag bezogen. Das Baujahr des Wohnhauses wird auf ca. 1980 geschätzt. Das in einfacher Holzbauweise errichtete Nebengebäude wird pauschal in Ansatz gebracht.

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

Das Nebengebäude wird pauschal in Ansatz gebracht.

	<b>GND</b>	<b>RND</b>	<b>Alterswertminderungsfaktor</b>
Wohnhaus:	80 Jahre	36 Jahre	0,45

#### 5.3.4.6

#### Bauliche Außenanlagen

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

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

Die Gartenanlagen von Flst. 54/1 ist, soweit ersichtlich war, einfach gestaltet. Eine Holzumzäunung umschließt das Grundstück. Es wird ein prozentualer Ansatz für sachgerecht erachtet.

### **5.3.5**

#### **Vorläufiger Sachwert**

##### **5.3.5.1**

##### **Allgemeine Marktanpassung (WertV bzw. § 8 ImmoWertV)**

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

### **5.3.5.2**

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (WertV bzw. § 8 ImmoWertV)**

Hier sind eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen, die nicht auf nutzungs- oder alterungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind (z.B. unsachgemäße Bauausführungen) und sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen beseitigen lassen. Da das Objekt weder innerhalb des Grundstücks noch in den Gebäuden selbst besichtigt werden konnte, wird es für sachgerecht erachtet, diesbezüglich einen Abschlag vorzunehmen.

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

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

### **5.3.6**

#### **Zubehör**

Wertrelevantes Zubehör konnte nicht festgestellt werden, da das Wohnhaus und Nebengebäude nicht näher besichtigt im Innenbereich nicht besichtigt werden konnten.

**5.3.6****Sachwertberechnung****Flst: 54/1:****93086 Wörth a. d. Donau, Petersplatz 4a, Flst. 54/1**

Grundstücksfläche	310,00 m <sup>2</sup>	294,00 €/m <sup>2</sup>	91.140,00 €
<b>BODENWERT gerundet:</b>	<b>91.000,00 €</b>		
<b>NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN</b>			
Wohnhaus (BGF * Anzahl Geschosse) BGF: (11,75 m * 9,00 m * 2)	211,50 m <sup>2</sup>	555,00 €/m <sup>2</sup>	117.382,50 €
Nebengebäude pauschal	<b>2.000,00 €</b>		

<b>Wohnhaus</b>		1.01
Ausstattungsstandard		einfach - mittel
Baujahr geschätzt:		1980
Normalherstellungswert rd.	117.382,50 €	
Korrekturfaktor für Bayern	1,07	
Korrekturfaktor für Ortsgröße	0,96	
<b>objektbezogener Normalherstellungswert</b>	<b>gerundet</b>	<b>120.575,00 €</b>
objektbezogener Normalherstellungswert		120.575,00 €
Baunebenkosten (aus NHK, Gebäudetypenblatt)		16%
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag		208,06
<b>Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag rd.</b>		<b>291.007,00 €</b>
Gesamtnutzungsdauer		80
zu erwartende Restnutzungsdauer		36
Alterswertminderungsfaktor (linear)		45,00%
<b>alterswertminderter Gebäude-Sachwert Wohnhaus</b>		<b>130.953,00 €</b>

Bodenwert	91.000,00 €
Gebäude-Sachwert Wohnhaus	130.953,00 €
Nebengebäude pauschal	2.000,00 €
Außenanlagen prozentual 5% aus Gebäude-Sachwert	6.647,65 €
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	<b>221.953,00 €</b>
Marktanpassungsfaktor	1,34
angepasster Sachwert	297.417,02 €
Wertminderung wegen Reparatur-Sanierungs- und Instandhaltungsstau sowie Baumängel/Bauschäden geschätzt: 20 %	-59.483,40 €
Zubehör	0,00 €
Sachwert nach Marktanpassung	237.933,62 €
<b>Sachwert gesamt gerundet:</b>	<b>238.000,00 €</b>

<b>1/2 Miteigentumsanteil:</b>	<b>119.000,00 €</b>
--------------------------------	---------------------

## 6

### **Verkehrswert**

Das Sachwertverfahren führt für das bebaute Grundstück **Flst. 54/1** zum **Wertermittlungstichtag**

**02. Dezember 2024** zu einem geschätzten Sachwert von rd. **238.000,00 € - je ½ Miteigentumsanteil zu einem geschätzten Sachwert von 119.000,00 €.**

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

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

Damit sollen die Einflüsse relativ kurzfristiger Marktschwankungen, die sich in der Regel in den angesetzten Wertparametern, die meist aus langfristigen Marktbeobachtungen resultieren, nicht immer ausreichend zum Ausdruck kommen, in einem abschließenden Korrekturfaktor berücksichtigt werden. Das gegenständliche Objekt birgt im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten, geringe Investitionsrisiken.

Nach Würdigung vorgenannter Kriterien hält die Sachverständige eine weitere Anpassung nicht mehr für erforderlich. Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und **unter ausdrücklichem Verweis auf die Abschnitte 2.1 und 2.5 dieses Gutachtens** wird das Grundstück in 93086 Wörth a. d. Donau, Petersplatz 4a, Flst. 54/1, zum **Wertermittlungstichtag 02. Dezember 2024** mit einem **Verkehrswert** von rd.:

**Flst. 54/1: 238.000,00 €**

(zwei hundert und acht und dreißig tausend Euro)

**je ½ Miteigentumsanteil: SE-Nr. 1: 119.000,00 € - SE-Nr. 2: 119.000,00 €**

(je ½ Miteigentumsanteil: ein hundert und neun zehn tausend Euro)

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

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

**7**

## **Schlusswort**

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

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

18. Januar 2025

Anlage 1/1 – Zusammenfassung

**Kurzbericht:**

- a) Verkehrs- und Geschäftslage: einfache Wohnlage
- b) baulicher Zustand/anstehende Reparaturen: das Grundstück Flst. 54/1 konnte weder innerhalb der Umzäunung noch das Wohnhaus oder Nebengebäude im Innenbereich besichtigt werden, weshalb diesbezüglich keine Beurteilung erfolgen kann
- c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen: keine bekannt
- d) Verdacht auf Hausschwamm: kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht beurteilt werden

**Anlagen:**

- a) Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten: dem Gutachten beigefügt – jedoch nur Außenaufnahmen, da eine Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
- b) Lage- und Gebäudepläne: dem Gutachten beigefügt
- c) Wohnungsgrundrisse/Gebäudeschnitte: dem Gutachten beigefügt

**Feststellungen:**

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten: nicht bekannt
- b) zuständiger Kaminkehrer: Günther Lex, 93109 Wiesent, Erlenweg 12
- c) Name und Anschrift des Verwalters: nicht vorhanden
- d) Mieter/Pächter: tatsächliche Nutzung nicht bekannt
- e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG - nein
- f) Gewerbebetrieb – nein
- g) Vorhandensein von Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen mit Angabe von Art und Bezeichnung - nein
- h) Energieausweis liegt nicht vor

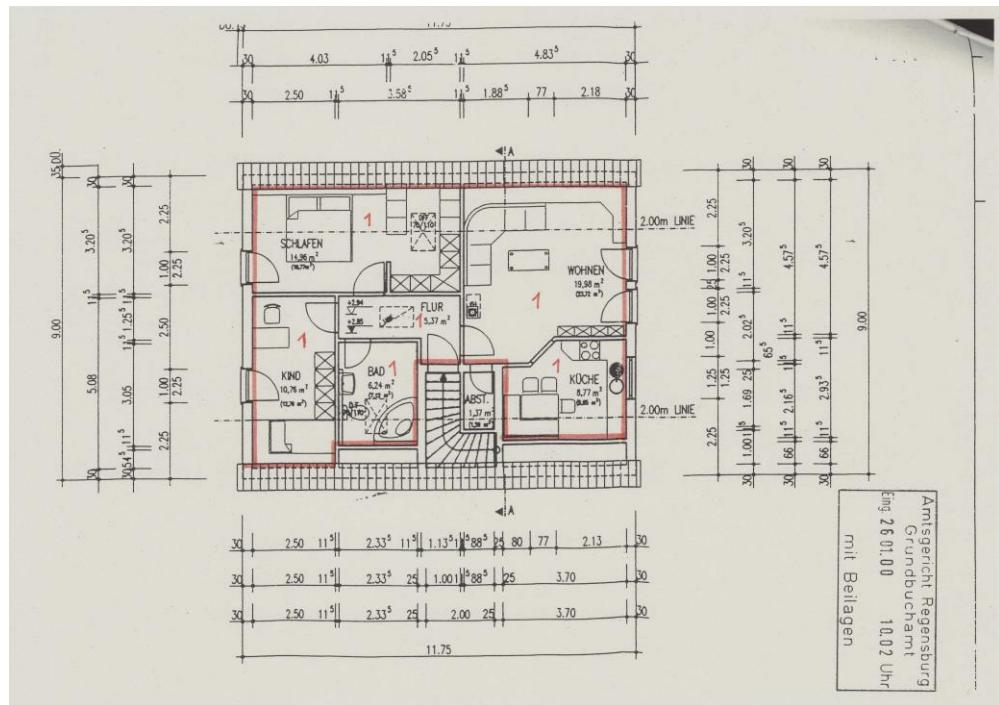
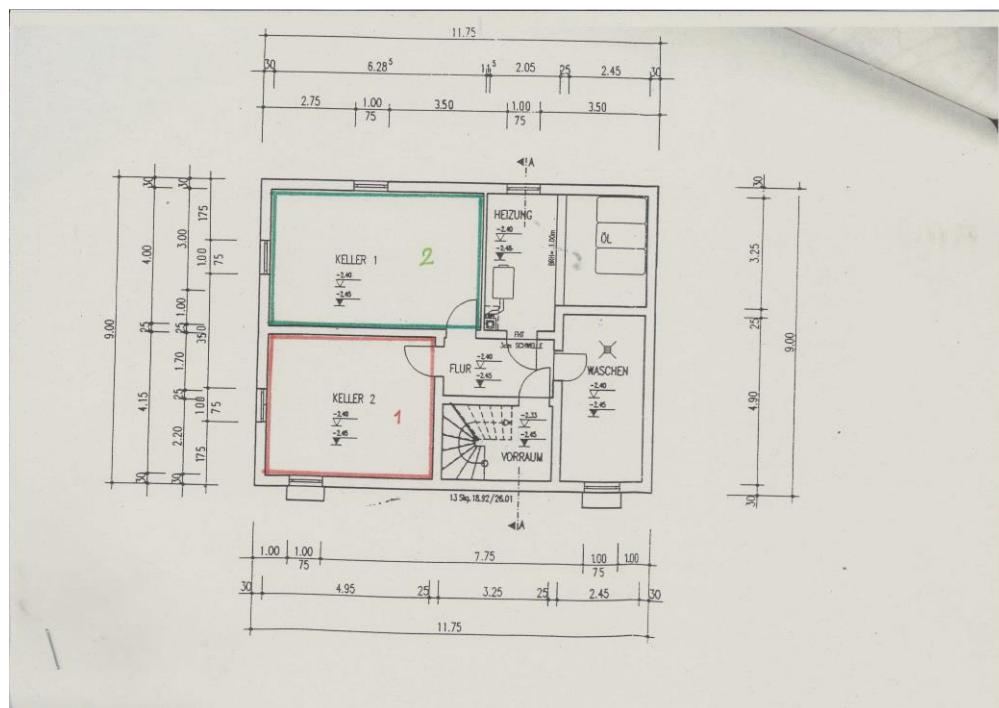
SE-Nr. 1 – ½ Miteigentumsanteil an der Wohnung im Dachgeschoss samt Speicher und Keller

SE-Nr. 2 – ½ Miteigentumsanteil an der Wohnung im Erdgeschoss samt Keller

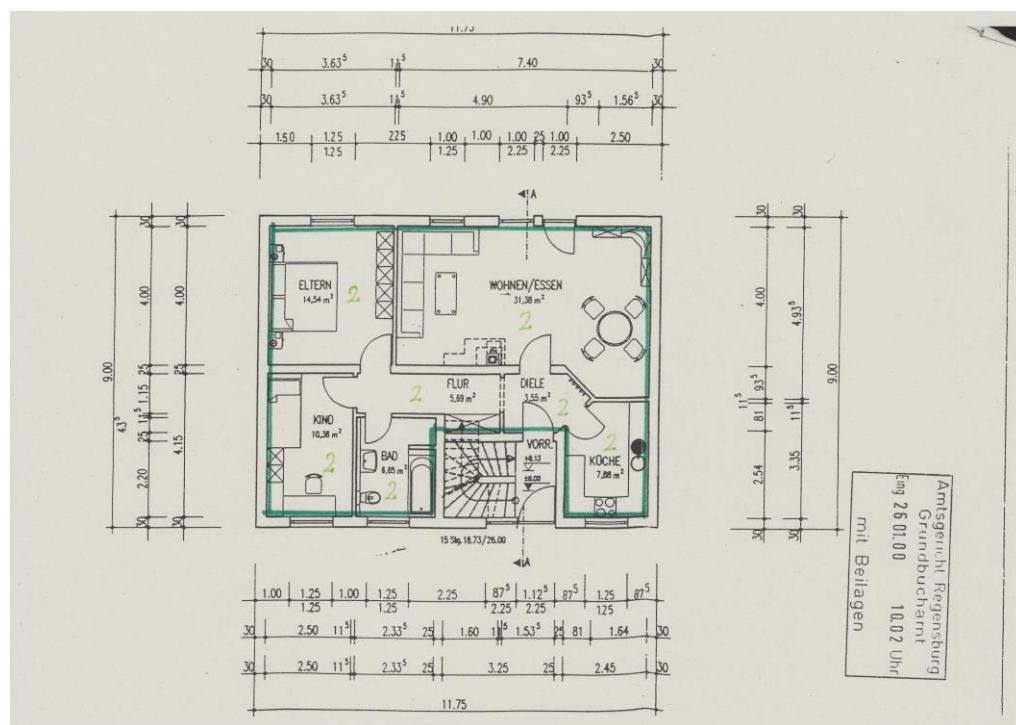
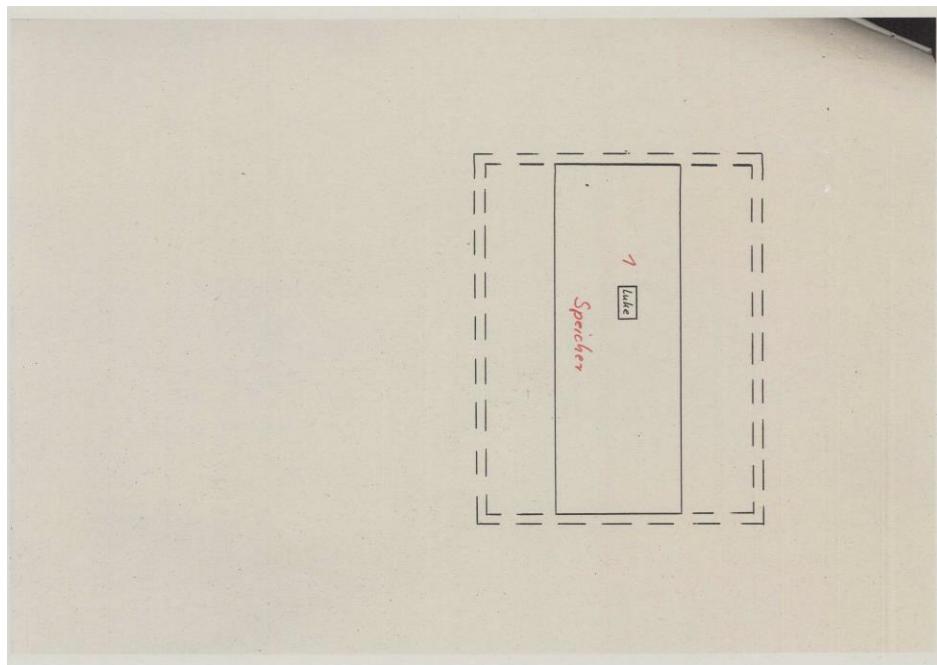
Gebäude- und Freifläche

**1 K 47/24**

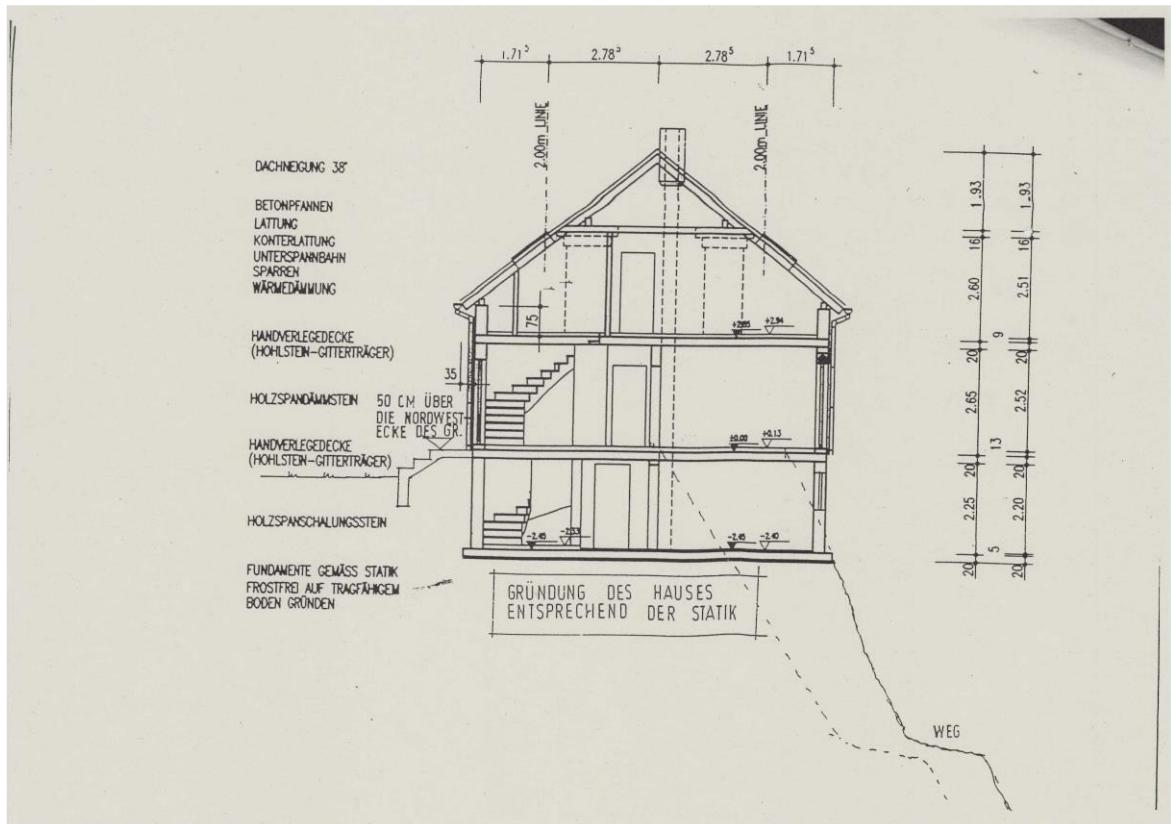
Anlage 2/1 – Grundriss Kellergeschoß SE-Nr. 1 und 2 - Dachgeschoß und Speicher – SE-Nr. 1



Anlage 2/2 – Grundriss Spitzboden SE-Nr. 1 – Grundriss Erdgeschoss SE-Nr. 2



## Anlage 2/3 – Gebäudeschnitt



Anlage 3/1 – Bilddokumentation – Flst. 734/5 – nur Außenaufnahmen



Ostansicht



Nord-Ostansicht



Nordansicht



Nordansicht