



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert / Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des bebauten Grundstücks



Einfamilienhaus mit Doppelcarport und Gästehaus

Frankenberg 1a
93179 Brennbach
Flurstücknummer 11/3 (Gmkg Frankenberg)

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 1 K 52/22

Qualitätsstichtag: 03.05.2023
Wertermittlungsstichtag: 03.05.2023
Erstellt am: 21.06.2023

Verkehrswert: 850.000 €

Reiner Gottl MBA, MRICS

Master of Business Administration
Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)
Vereidigter Sachverständiger (Chartered Surveyor und RICS Registered Valuer) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
ö.b.v. Betriebskostenabrechnung und Mieten für Grundstücke und Gebäude (IHK Regensburg)
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (DIN EN ISO/IEC 17024)

Anita Richter

Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Diplom Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (DIA)

Markus Gomeier MRICS

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur
M. Sc. Real Estate (IREBS)
Vereidigter Sachverständiger (Chartered Surveyor und RICS Registered Valuer) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke (DIN EN ISO/IEC 17024)

Tanja Dorfmeister

Dipl.-BW. (FH)
SV Betriebskostenabrechnung

Josef Brunner

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur
ö.b.v. Schäden an Gebäuden (HWK)

Büros

Von-Heyden-Str. 6
93105 Tegernheim
Tel. +49(0)157/789 377 52
www.gottl-richter-gomeier.de

Wörther Straße 25
93093 Donaustauf
Tel +49(0)176/802 688 10

Kooperationspartner:

Rechtsanwältin Magdalena Gomeier
Mozartstraße 5
93093 Donaustauf
www.kanzlei-gomeier.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt	3
1.1	Grundlegende Daten.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag.....	4
1.3	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	6
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.5	Datenschutz.....	8
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	9
2.1	Grundstücksbeschreibung	9
2.1.1	Lage.....	9
2.1.2	Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung.....	16
2.1.3	Stand der Erschließung	17
2.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	18
2.2.1	Angaben im Grundbuch.....	18
2.2.2	Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	19
2.3	Gebäudebeschreibung	22
2.3.1	Baubeschreibung	22
2.3.2	Pläne.....	26
2.3.3	Fotodokumentation	33
2.3.4	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden	54
2.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	57
2.3.6	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer	57
2.3.7	Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften.....	60
2.3.8	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	60
2.3.9	Kaminkehrer.....	60
2.3.10	Zusammenfassende Bewertung des Objekts	61
3	Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung	62
3.1	Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren.....	62
3.2	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	65
3.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahren und Schlussfolgerung.....	68
3.4	Bodenwertermittlung des Grundstücks.....	69
3.5	Sachwertverfahren – Berechnungsteil.....	71
3.5.1	Ermittlung des Sachwerts.....	71
3.5.2	Ermittlung des Marktanpassungsfaktors	75
3.6	Ertragswertverfahren – Berechnungsteil	77
3.6.1	Ermittlung des Ertragswerts	82
4	Verkehrswert / Marktwert	84
5	Berechnungen	86

1 Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt

1.1 Grundlegende Daten

Objekt:	Einfamilienhaus mit Doppelcarport und Gästehaus
Qualitätsstichtag:	03.05.2023
Wertermittlungsstichtag:	03.05.2023
Ortstermin:	03.05.2023
Baujahr des Gebäudes:	Gästehaus 2004 Einfamilienhaus 2010
Besonderes Merkmal:	-
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Lasten:	ohne Berücksichtigung
<hr/>	
Geschosse:	U + E + D / E + D
Grundstücksgröße:	1.270 m ²
Flurstück:	Flurstücknummer 11/3 (Gmkg Frankenberg)
Einheiten:	2 Wohneinheiten
Wohnfläche:	Einfamilienhaus: rd. 355 m ² Gästehaus: rd. 106 m ²
Nutzfläche:	-
Garage, Stellplätze:	Doppelgarage (ohne Zufahrt), Doppelcarport
Keller:	unterkellert
Bauweise:	Porenbetonsteine gemauert
<hr/>	
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht vorliegend
Verdacht auf ökologische	
Altlasten:	kein Verdacht vorliegend
Wohnpreisbindung nach	
§17 WoBindG:	nicht vorliegend
<hr/>	
Ver- und Entsorgungs-/	
Kommunikationsanschl.:	vorhanden
Einstufung Bauzustand:	gut
Einstufung Ausstattung:	gut
Baumängel/-schäden:	diverse kleinere
Instandhaltung:	-
Grundrisse:	baujahrtypisch

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 1 K 52/22

Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens ■■■■■

Wertermittlungstichtag

03.05.2023

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich hierbei um Volleigentum am Flurstück 11/3 der Gemarkung Frankenberg (Frankenberg 1a, 93179 Brennbere) bebaut mit einem eingeschossigen, voll unterkellerten (südlicher Bereich aufgrund der Hanglage zu Wohnzwecken nutzbar) Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem eingeschossigen, voll unterkellerten Gästehaus mit ausgebautem Dachgeschoss, verbunden durch einen Doppelcarport.

Der Ortsteil Frankenberg liegt im Falkensteiner Vorwald zwei Kilometer nördlich der Ortsmitte von Brennbere am Sternbuckel (638 m) und der Staatsstraße 2153. Das Objekt liegt am östlichen Ortsrand rd. 30 m von der Staatsstraße 2153 entfernt. Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch Wohnhäuser in offener Bauweise sowie Resthofstellen.

Das Gästehaus wurde 2004 errichtet, das Einfamilienhaus 2010. Im südlichen Bereich des Kellergeschosses sowie im Erd- und Dachgeschoss des Einfamilienhauses befinden sich die Wohnräume mit einer Südtterasse und einem Südbalkon. Im Erd- und Dachgeschoss des Gästehauses befinden sich die Wohnräume, im Kellergeschoss Kellerräume, welche teilweise ursprünglich als Doppelgarage geplant waren (Garagentore vorhanden, Garagenzufahrt nicht vorhanden).

Es wurden keine Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Ausstattungsstandard und die Grundrisse sind gut. Es sind kleinere Bauschäden gegeben. Der Verkehrswert wird zum Bewertungstichtag 03.05.2023 mit 850.000 € ermittelt.

Ortsbesichtigung

In Erledigung dieses Auftrags setzte ich nach vorangegangener schriftlicher Unterrichtung an den Antragsteller und den Antragsgegner für den

03.05.2023 um 10:00 Uhr

einen Besichtigungstermin des gutachtenegegenständigen Anwesens Einfamilienhaus mit Doppelcarport und Gästehaus in Frankenberg 1a, 93179 Brennbere an.

An diesen Besichtigungstermin nahmen außer dem nachunterzeichnenden Sachverständigen mit teil:

von der Antragstellerseite:

-

von der Antragsgegnerseite:



Zusätzlich wurde die Ortsbegehung mittels digitaler Fotografien dokumentiert. Es konnten alle Räume und Flächen begangen werden.

1.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden für die Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Schreiben Amtsgericht Regensburg vom 29.03.2023 mit beglaubigter Abschrift des Beschlusses vom 29.03.2023
- Aufzeichnungen und Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung vom 03.05.2023
- Genehmigte Eingabeplanung vom 25.08.2003
- Grundbuchauszug vom 10.05.2023
- Baubeschreibung 26.08.2003
- Flächenberechnungen vom 25.08.2003
- Bewilligungsurkunde Geh- und Fahrrecht vom 20.08.2003

Verwendete Literatur, allgemeine Informationsquellen

- Kleiber/Simon, aktuelle Auflage „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV“, Bundesanzeiger Verlag
- Sommer/Götz/Piebler, Loseblattwerk Grundstücks- und Gebäude-wertermittlung, Haufe Verlag
- Simon/Gilich, aktuelle Auflage „Wertermittlung von Grundstücken“, Werner Verlag
- Sommer/Kröll, aktuelle Auflage „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“, Werner Verlag

Rechts-/Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- Wertermittlungsrichtlinien mit NHK 2010 (WertR)
- Bewertungsgesetz (BewG)
- II.BV / WoFIV / DIN 277 bzw. 283 / MF-G/gif soweit Flächen auf dieser Basis berechnet wurden

Allgemeine Informationsquellen

- Fachtagungen und –seminare
- Fachzeitschriften z.B. GuG, Immobilienzeitung
- Aktuelle Grundstücksmarktberichte des örtlichen u. regionalen Gutachter-ausschusses
- Aktuelle Bodenrichtwertkarten
- Aktuelle Mietspiegel
- Berichte des statistischen Bundesamts sowie der Landesämter www.destatis.de
- Internetrecherche zu Stadt-, Land- und Wirtschaftsinformationen sowie zu Kauf- und Mietangeboten und der örtlichen Marktlage (z.B. www.immoscout24.de, www.immowelt.de, www.immonet.de)

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung werden vorausgesetzt. Annahmen über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Sachverständigen gemacht worden, sind sowie auf vorgelegte Unterlagen und Vermutungen.

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

Bei der örtlichen Besichtigung wurden

- punktuell Maße und Baustoffe / Bauteile geprüft
- die Grundstücksgröße und der Grenzverlauf nicht geprüft
- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallation, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht explizit geprüft
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an den Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o.ä.) nicht getroffen
- der Grund und Boden nicht auf Altlasten oder Kontamination geprüft welche die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft

1.5 Datenschutz

Verantwortlich für die Datenerhebung

Gutachterbüro Gottl / Richter / Gomeier
Vertreten durch Herrn Reiner Gottl
Von-Heyden-Str. 6
93105 Tegernheim
Tel. +49(0)157/789 377 52

Datenschutz

Bei Fragen zum Thema Datenschutz wenden Sie sich bitte an:
Gutachterbüro Gottl / Richter / Gomeier
Vertreten durch Herrn Reiner Gottl
Von-Heyden-Str. 6
93105 Tegernheim
Tel. +49(0)157/789 377 52

Zwecke und Rechtsgrundlage der Verarbeitung

Erstellung und Abrechnung von Verkehrswertgutachten (§193 BauGB)
Art.6 Abs.1 DSGVO

Weitergabe von Daten

Eine Weitergabe von Daten erfolgt an die bei der Gutachtererstellung beteiligten Dritten soweit dies für die Erfüllung des Auftrages erforderlich ist.

Übermittlung an Drittländer

Es erfolgt keine Übermittlung

Speicherzeitraum

Ihre Daten werden beim Gutachterbüro 10 Jahre gespeichert. Eine Ausfertigung des Gutachtens sowie die dazugehörigen Unterlagen werden elektronisch archiviert und mindestens 10 Jahre aufbewahrt. Die für die Abrechnung erforderlichen Daten werden beim Gutachterbüro gespeichert.

Betroffenenrechte

Nach der Datenschutz-Grundverordnung stehen Ihnen beim Verantwortlichen für die Datenerhebung folgende Rechte zu: Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art.15 DSGVO). Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht ein Recht auf Berichtigung zu (Art.16 DSGVO). Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Art.17, 18 und 21 DSGVO). Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit zu (Art.20 DSGVO).

Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft das Gutachterbüro, ob die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Bayerischen Landesbeauftragten für Datenschutz.

Erforderlichkeit der Datenangabe

Die Daten werden für die Auftragsbearbeitung benötigt.

Widerrufsrecht bei Einwilligung

Sie können Ihre Einwilligung jederzeit für die Zukunft bei der verantwortlichen Dienststelle widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung bis zum Widerruf wird davon nicht beeinträchtigt.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Lage

Basisdaten

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Landkreis:	Regensburg
Verwaltungsgemeinschaft:	Wörth an der Donau
Höhe:	611 m über NHN
Fläche:	30,52 km ²
Einwohner:	2.083 (31.12.2021, Bay. Landesamt für Statistik)
Marktgliederung:	62 Gemeindeteile

Die Gemeinde Brennbere mit rd. 2.083 Einwohnern (Stand 31.12.2021) ist ein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Wörth a.d. Donau. Die Gemeinde liegt im Mittelpunkt des Städtedreiecks Regensburg – Straubing – Cham im Falkensteiner Vorwald. Die nächstgelegene Stadt ist Wörth an der Donau (rd. 10 km südlich). Diese ist die drittgrößte Stadt im Landkreis Regensburg.



Ausschnitt aus der regionalen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

Der Wirtschaftsstandort Brennborg profitiert von seiner sehr guten Erreichbarkeit der Städte Wörth an der Donau und Regensburg. Letzere ragt insbesondere durch seine hohe Dichte von 809 Arbeitsplätzen pro 1.000 Einwohner heraus. Neben dem Dienstleistungssektor ist das produzierende Gewerbe mit Automobilindustrie, Elektrotechnik und Maschinenbau sowie deren Zulieferer stark vertreten. Die DAX-Konzerne E.ON, Siemens, BMW, Krones, DB Schenker und Continental betreiben Werke bzw. Standorte im Stadtgebiet. U. a. haben sich einige größere und mittelständische Unternehmen angesiedelt, wie z. B. Maschinenfabrik Reinhausen, Dallmeier electro-nic, Schneider Electric Energy GmbH.

Die Arbeitslosenquote liegt zum Berichtsmonat März 2022 bei 2,3%, wobei folgende Aufteilung und Veränderung zum Vormonat gegeben ist:

ARBEITSMARKT IM ÜBERBLICK - BERICHTSMONAT MÄRZ 2022 - REGENSBURG		
Ausgewählte Merkmale	Aktueller Monat	Veränderung zum Vorjahresmonat
Arbeitslose	2.580	-781
Arbeitslose SGB III	1.791	-703
Arbeitslose SGB II	789	-78
Arbeitslosenquote	2,3	-0,6
Arbeitslosenquote SGB III	1,6	-0,6
Arbeitslosenquote SGB II	0,7	-0,1
Gemeldete Arbeitsstellen	1.664	400
Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit)	3.350	-786
Unterbeschäftigungsquote	2,9	-0,7

Quelle: https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09375-Regensburg.html?nn=25856&year_month=202203

Der Prognos Zukunftsatlas 2019 bewertet die Zukunftschancen und Risiken aller 401 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands in den Kategorien Dynamik, Stärke, Demografie, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation und Wohlstand und soziale Lage. Im Gesamtergebnis belegt der Landkreis Regensburg Rang 103 (Dynamik Platz 118, Stärke Platz 99, Demografie Platz 199, Wirtschaft und Arbeitsmarkt Platz 378, Wettbewerb und Innovation Platz 31, Wohlstand und soziale Lage Platz 16).

Brennborg selbst verfügt über zahlreiche Nahversorgungs-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. In der Gemeinde gibt es derzeit etwa 230 Arbeitsplätze, zwei Drittel der Arbeitnehmer pendeln aus. (Stand 2014)

Bildung

Die nahegelegene Stadt Regensburg beherbergt drei Hochschulen und weitere Bildungseinrichtungen, darunter acht Gymnasien. Dabei sind folgende Studenten- (Stand Wintersemester 2019/2020), Schüler- und betreute Kinderzahlen gegeben:

Kindertageseinrichtungen	Kinderkrippen/Krabbelstuben	Anzahl Plätze	51 1.246
	Kindergärten	Anzahl Plätze	70 4.479
	Kinderhorte	Anzahl Plätze betreute Kinder	23 1.070 999
Schulen	Grundschulen	Schulen Schüler	21 4.700
	Mittelschulen	Schulen Schüler	8 2.272
	Realschulen	Schulen Schüler	5 2.472
	Gymnasien	Schulen Schüler	9 6.290
	Förderschulen ¹⁾	Schulen Schüler	7 1.226
	Berufsschulen	Schulen	4
	Berufsfachschulen	Schüler Schulen	9.159 23
		Schüler	2.092
Hochschulen	Hochschule für katholische Kirchenmusik	Studierende ²⁾	122
	Ostbayerische Technische Hochschule	Studierende ³⁾	11.070
	Universität	Studierende ³⁾	21.167

Quelle: <https://www.regensburg.de/buergerservice/statistik>

Als allgemeinbildende Schulen gibt es in Regensburg 21 Grund-, 9 Mittel-, 5 Realschulen sowie 9 Gymnasien und 27 Berufs- und Berufsfachschulen.

In Brennbere selbst befindet sich eine Grundschule.

Bevölkerungsentwicklung

Gemäß „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist folgende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten:

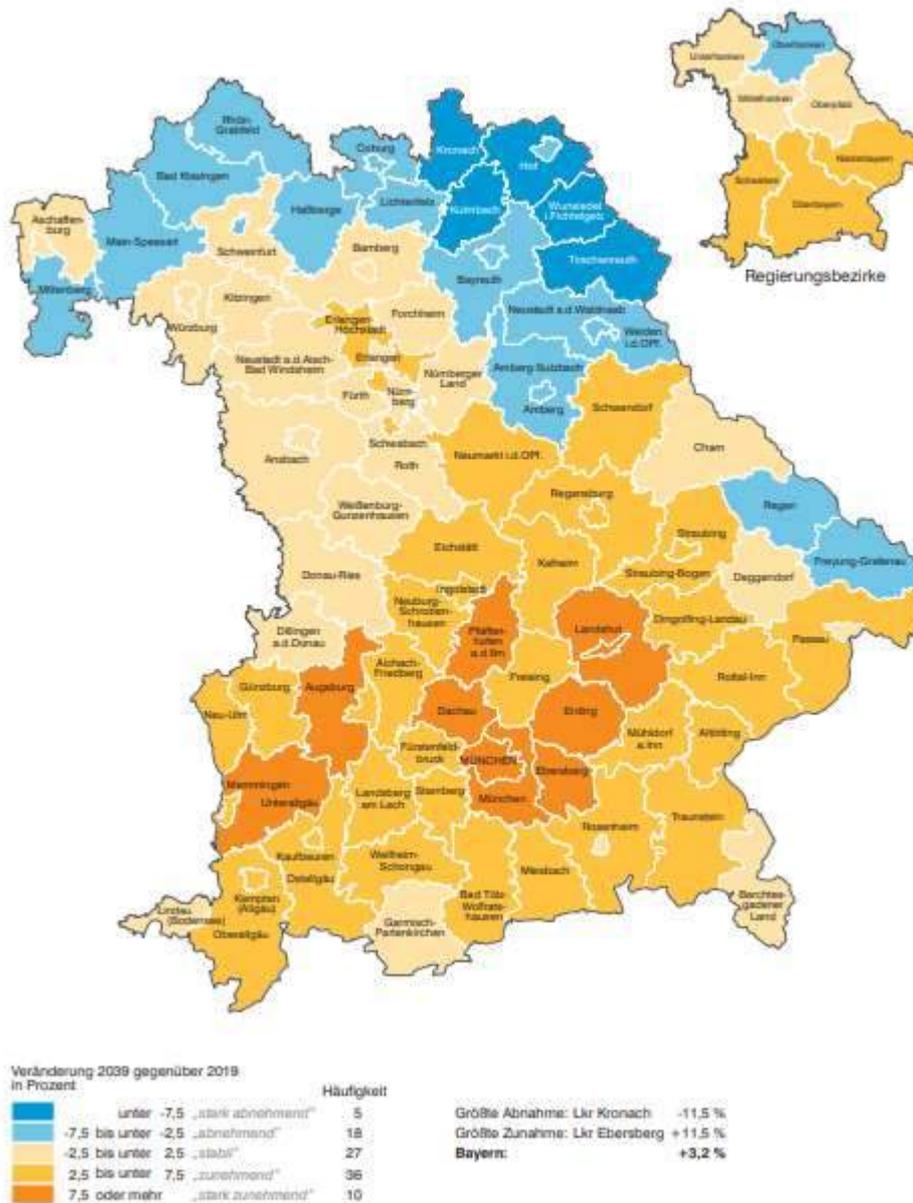
Datenblatt Landkreis Regensburg

Bevölkerungsstand am 31. 12.	insgesamt	davon im Alter von ... Jahren									
		unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 16	16 bis unter 19	19 bis unter 25	25 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 75	75 oder älter
Jahr	in 1 000 Personen										
1999	174,1	6,0	6,1	8,9	12,8	6,1	11,2	42,7	47,5	23,7	9,2
2000	176,1	5,8	6,2	8,7	13,2	6,2	11,5	41,9	48,4	24,7	9,6
2001	178,1	5,6	6,2	8,6	13,5	6,2	11,9	40,9	49,6	25,5	10,0
2002	179,4	5,3	6,2	8,6	13,5	6,4	12,1	39,8	51,3	25,7	10,4
2003	180,4	5,1	6,0	8,5	13,7	6,5	12,3	38,7	52,9	25,9	10,9
2004	181,4	5,1	5,7	8,5	13,5	6,7	12,3	37,7	54,3	26,1	11,3
2005	182,2	5,0	5,6	8,4	13,4	6,7	12,4	36,8	56,4	25,9	11,7
2006	182,4	4,9	5,3	8,2	13,1	6,9	12,4	35,5	57,9	26,0	12,1
2007	182,7	4,7	5,3	7,9	13,0	6,9	12,4	34,5	58,9	26,7	12,4
2008	182,8	4,7	5,2	7,6	12,9	6,8	12,5	33,4	59,8	27,2	12,7
2009	183,0	4,7	5,0	7,4	12,6	6,7	12,7	32,5	60,5	27,8	13,1
2010	183,6	4,7	4,9	7,2	12,5	6,6	12,9	32,0	60,9	28,4	13,7
2011	183,2	4,6	4,9	7,0	12,3	6,4	12,6	31,6	60,9	28,8	14,0
2012	184,3	4,7	5,0	6,9	12,1	6,3	12,7	31,6	61,2	29,3	14,7
2013	186,0	4,8	5,0	6,9	11,7	6,4	12,6	32,3	61,2	29,7	15,3
2014	187,2	5,1	5,0	6,9	11,5	6,5	12,7	32,6	60,9	29,9	16,2
2015	189,4	5,3	5,1	6,9	11,3	6,6	12,6	33,4	60,9	30,1	17,1
2016	190,5	5,5	5,3	7,0	11,1	6,4	12,7	33,9	60,4	30,6	17,7
2017	192,2	5,6	5,5	7,0	11,0	6,1	12,9	34,5	60,1	31,6	17,9
2018	193,6	5,6	5,7	7,1	11,0	6,0	12,9	34,8	59,8	32,6	18,1
2019	194,1	5,7	5,8	7,3	11,0	5,8	12,5	34,8	59,3	33,7	18,4
Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039											
2020	194,8	5,7	6,0	7,5	10,9	5,7	12,2	34,7	58,7	35,3	18,2
2021	195,6	5,7	6,0	7,7	11,0	5,6	12,0	34,7	58,1	36,6	18,3
2022	195,5	5,7	6,0	8,0	11,1	5,5	11,8	34,7	57,5	37,8	18,6
2023	197,3	5,7	6,0	8,1	11,3	5,6	11,4	34,8	56,8	38,7	18,9
2024	198,1	5,7	6,1	8,2	11,5	5,6	11,1	34,9	56,0	39,6	19,4
2025	198,9	5,7	6,1	8,3	11,7	5,6	10,9	34,8	55,4	40,5	19,9
2026	199,7	5,7	6,1	8,3	12,0	5,6	10,9	34,5	54,8	41,3	20,3
2027	200,4	5,6	6,1	8,4	12,3	5,6	10,9	34,3	54,4	41,9	20,8
2028	201,1	5,6	6,1	8,4	12,5	5,7	10,9	33,9	54,1	42,6	21,3
2029	201,8	5,6	6,0	8,4	12,7	5,8	10,9	33,7	53,8	43,1	21,8
2030	202,4	5,5	6,0	8,4	12,8	6,0	10,9	33,2	53,8	43,3	22,4
2031	203,0	5,5	6,0	8,4	12,9	6,2	11,0	32,9	53,9	43,3	23,0
2032	203,5	5,4	5,9	8,3	13,0	6,3	11,1	32,7	54,0	43,2	23,6
2033	204,0	5,4	5,9	8,3	13,0	6,4	11,3	32,4	54,3	42,8	24,3
2034	204,5	5,4	5,8	8,2	13,0	6,5	11,5	32,2	54,5	42,2	25,2
2035	204,9	5,3	5,8	8,2	13,0	6,5	11,7	32,1	54,8	41,5	26,1
2036	205,3	5,3	5,7	8,1	13,0	6,5	11,9	31,9	55,0	40,9	26,9
2037	205,6	5,3	5,7	8,1	12,9	6,6	12,0	31,7	55,2	40,3	27,8
2038	205,9	5,3	5,7	8,0	12,8	6,6	12,2	31,6	55,4	39,6	28,8
2039	206,2	5,2	5,6	8,0	12,8	6,6	12,3	31,6	55,4	39,1	29,7

Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/a1820b_202000.pdf

Dabei sind folgende Veränderungen 2039 gegenüber 2019 geschätzt worden:

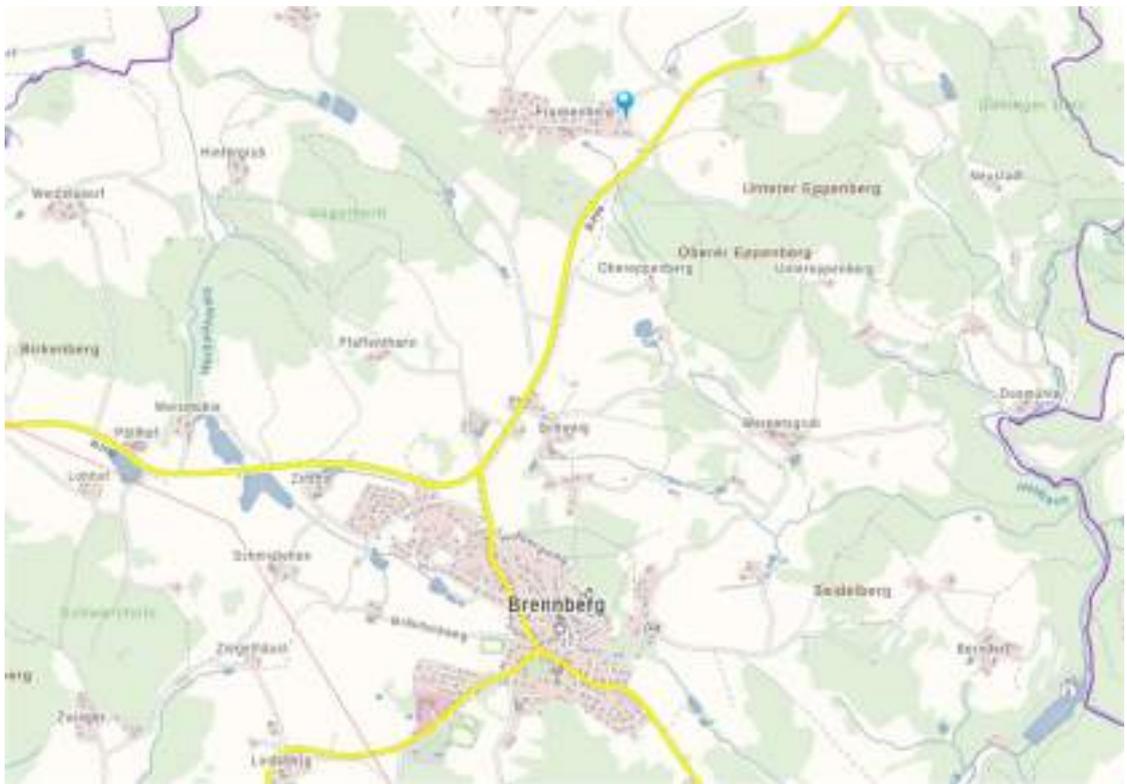
Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent



Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/a1820b_202000.pdf

Gründe für einen stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl sind zum einen die gute wirtschaftliche Lage, gute Lebensqualität für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen sowie die Nähe zur Stadt Regensburg und zu Standorten internationaler Unternehmen.

Mikrolage



Ausschnitt aus der gemeindlichen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Das bis zum 01.01.1971 eigenständige Dorf Frankenberg liegt im Falkensteiner Vorwald zwei Kilometer nördlich der Ortsmitte von Brennbere am Sternbuckel (638 m) und der Staatsstraße 2153. Das Objekt liegt am östlichen Ortsrand rd. 30 m von der Staatsstraße 2153 entfernt.

Die Nahversorgung ist im Hauptort Brennbere gegeben, größerer Einzelhandel sind in den rd. 10 km entfernten Ortschaften Wiesent, Wörth an der Donau und Bernhardswald gegeben.

Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch Wohnhäuser in offener Bauweise sowie Resthofstellen.

Naherholungsflächen ist direkt angrenzend gegeben.

Parkmöglichkeiten sind im Straßenbereich gegeben.

Die Anbindung an die A3 ist unterdurchschnittlich, da die Auffahrt „Wörth a.d. Donau/Wiesent“ rd. 10 km entfernt ist. Die nächste Bushaltestelle ist rd. 100 m entfernt.

Verkehrsanbindung

Brennbere liegt unmittelbar an der StaatsstraÙe St 2153 Richtung Falkenstein. Überdies führen zwei KreisstraÙen durch den Ort: die KreisstraÙe R 42 Richtung Wiesent zur Autobahn A 3 (Nürnberg – Regensburg – Passau). Die KreisstraÙe R 41 als Anbindung an die StaatsstraÙe St 2146 Richtung Wörth an der Donau zur Autobahn A 3 (Nürnberg – Regensburg – Passau).

Über den Hauptbahnhof Regensburg können alle umliegenden Nah- und Fernziele regelmäßig erschlossen werden.

Es gibt eine sehr beschränkte Zahl von Regionalbuslinien, die Brennbere in geringer Frequenz bedienen.

Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind der Flughafen München und Nürnberg.

Entfernung umliegender Städte:

- Straubing 30 km (südöstlich)
- Wörth a.d. Donau 10 km (südlich)
- Regensburg 27 km (südwestlich)
- Cham 30 km (nordöstlich)

Umweltimmissionen

Es ist mit Lärmimmissionen aufgrund der nahegelegenen StaatsstraÙe zu rechnen. Störende Betriebe oder Anlagen sind direkt keine benachbart oder in der unmittelbaren Umgebung zu finden.

Lagebeurteilung insgesamt

- mäßige örtliche Lage
- erhöhte Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- mäßige überörtliche Verkehrsanbindung
- guter Zugang zu Grün- und Erholungsflächen
- mäßige Infrastruktur

2.1.2 Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung

Realisierte Bebauung:	Einfamilienhaus mit Doppelcarport und Gästehaus
Grundstücksgröße:	1.270 m ²
Grundfläche:	rd. 297 m ²
Zahl der Geschosse:	U + E + D / E + D
GRZ (Grundflächenzahl):	0,20
GFZ (Geschossflächenzahl):	0,54



Ausschnitt aus dem Lageplan (ohne Maßstab)

Bauliche Nutzung

Ausgeführt wurde ein unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie ein unterkellertes, eingeschossiges Gästehaus mit ausgebautem Dachgeschoss, verbunden durch einen Doppelcarport.

Grundstücksform und -topographie

Das Grundstück ist grob dreieckig geschnitten und besitzt einen Südhang. Die Ausmaße betragen im Mittel ca. 73 m x 21 m.

Grenzverhältnisse

Siehe Ausschnitt aus dem amtl. Lageplan.

Untergrundverhältnisse

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten.

Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen, Kontaminationen, Verfüllungen, Aufhaldungen sind in dieser Wertermittlung insoweit bekannt berücksichtigt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Bodenbeschaffenheitsmerkmale, insbesondere keine Kontamination vorliegen.

Altlasten

Es liegt kein Verdacht auf ökologische Altlasten vor.

Anmerkung

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl entsprechen nicht der Definition der derzeit gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die GRZ und GFZ, sondern sind als sog. Maß der baulichen Nutzung als Grundlage der Ermittlung des angemessenen Bodenwerts im Rahmen dieses Gutachtens zu verstehen. Ein entsprechendes Baurecht kann daraus nicht abgeleitet werden.

2.1.3 Stand der Erschließung

Straße

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert durch seine Lage an einer öffentlichen, asphaltierten Gemeindestraße.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Kanalisation, Frischwasser, Energie und Telekommunikation sind vorhanden.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Angaben im Grundbuch

Amtsgericht:	Regensburg
Zweigstelle:	-
Grundbuch:	Frankenberg
Band:	-
Blatt:	352

Bestandsverzeichnis

Gemarkung, Flurstück, Lage:

2.) Frankenberg Flst.11/3 – Frankenberg 1a, Gebäude- und Freifläche zu 1.270 m²

I. Abteilung – Eigentümer

2.) 

II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen

1.) Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst.11/4 (Blatt 334); gemäß Bewilligung vom 20.08.2003/23.06.2004, URNr.828/651 Notar Eicher, Wörth

3.) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 1K 52/22);

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2.2 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

Ausweisung im geltenden Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Dorfgebiet nach §5 BauNVO ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Festsetzungen im Bebauungsplan

Es liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, welche die Nutzbarkeit betreffen.

Wird vom Maß der zulässigen Nutzung am Wertermittlungsstichtag in der Umgebung regelmäßig nach oben abgewichen oder wird die zulässige Nutzung nicht voll ausgeschöpft, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalschutzliste ist nicht gegeben.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Da das Grundstück seit mindestens 2010 in den aktuellen Abmessungen bebaut ist, wird bei der Wertermittlung unterstellt, dass auf dem Grundstück keine Forderungen in Form von öffentlichen Lasten (wie z.B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) ruhen.

Es wird deshalb von einem erschließungsbeitrags- und abgabenfreien Grundstück ausgegangen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Die Entwicklung eines Grundstücks vom Ackerland zum baureifen Land wird durch städtebauliche Planungs-, Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen bestimmt. Die einzelnen städtebaulichen Entwicklungsstufen sind gesetzlich definiert:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Diese sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie in ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.
Und die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.
- Bauerwartungsland
Als Bauerwartungsland werden Flächen bezeichnet, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.
- Rohbauland
sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- Baureifes Land
sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§3 (4) ImmoWertV).

Grundstücksklassifizierung

Die Klassifizierung eines Grundstücks nach den Maßstäben der ImmoWertV stellt keine wertmäßige, sondern lediglich eine qualitative Einordnung des Grundstücks dar. Innerhalb eines Entwicklungszustands sind deshalb erhebliche Wertspannen festzustellen. Insbesondere „werdendes Bauland“ - Bauerwartungsland und Rohbauland - können in Abhängigkeit von den gegebenen Situationsmerkmalen und den Planungsabsichten, die letztendlich die voraussichtliche Wartezeit bis zur rechtlichen und tatsächlichen Nutzbarkeit bestimmen eine große Bandbreite aufweisen.

Zuordnung des Wertermittlungsgrundstücks als baureifes Land

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Doppelcarport und Gästehaus bebaut, Zufahrt und Erschließungseinrichtungen sind vorhanden.

Dieses ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten nutzbar. Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um baureifes Land.

2.3 Gebäudebeschreibung

Die folgende Baubeschreibung basiert vorrangig auf eigenen Erkenntnissen während der Ortsbegehung, soweit möglich, sowie den Bauplänen. Die in der Gebäudebeschreibung angegebenen Maße sind Rohbaumaße. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern soll lediglich einen groben Überblick über die Bauart, Bauweise und Ausstattung der baulichen Anlagen vermitteln soweit ersichtlich.

Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen. Baumängel und -schäden werden aufgenommen, soweit sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren oder vom Auftraggeber mitgeteilt wurden.

2.3.1 Baubeschreibung

Gebäudeart/Bauart: Einfamilienhaus, 1-geschossig, vollunterkellert, ausgebautes Dachgeschoss.
Gästehaus, 1-geschossig, vollunterkellert, ausgebautes Dachgeschoss.
Doppelcarport als Verbindungsbau zwischen Einfamilienhaus und Gästehaus

Baujahr: Gästehaus 2004
Einfamilienhaus 2010

Baualter: Das Baualter ab der letzten Baumaßnahme beträgt zum Wertermittlungstichtag rechnerisch rd. 13 Jahre.

Geschosse

Einfamilienhaus: KG: Aufgrund der Hanglage ebenerdig zur Südseite.
2 Schlafzimmer jeweils mit Duschbad/WC und Südterrasse, Flur mit offenem Treppenhaus, Heizraum, Pelletlager, Hauswirtschaftsraum (Teilbereich als Dampfbad ausgebaut).

EG: Offener Wohn-/Essbereich mit offenem Treppenhaus, Arbeitszimmer, Gäste-WC, Küche, Speis, aufgeständerter Südbalkon.

DG: Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Diele, Galerie (Treppenhaus), Bad, Kinderzimmer.

Gästehaus: KG: Aufgrund der Hanglage ebenerdig zur Südseite. Doppelgarage (ohne Zufahrt) genutzt als Kellerraum, Abstellraum.

EG: Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit offenem Treppenhaus, Duschbad mit WC, Gästezimmer.

DG: Schlafzimmer mit offenem Treppenhaus.

Wohnfläche:

Einfamilienhaus	KG =	rd. 97,53 m ²
	EG =	rd. 152,15 m ²
	<u>DG =</u>	<u>rd. 105,24 m²</u>
	Ges.=	rd. 355 m ²
Gästehaus	EG =	rd. 51,95 m ²
	<u>DG =</u>	<u>rd. 54,18 m²</u>
	Ges.=	rd. 106 m ²

Rohbau

Außenwände:	KG - DG: Porenbetonsteine gemauert
Innenwände:	KG - DG: Porenbetonsteine gemauert
Fundamente:	Stampfbeton
Bodenplatte:	Stahlbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dämmung/ Feuchtigkeitssperre:	baujahrtypisch

Fassade:	verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion/ Dachdeckung:	Einfamilienhaus: Satteldach mit Betondachsteineindeckung Gästehaus: Zelt Dach mit Betondacheindeckung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und -rohre verzinkt
Treppe:	KG – DG: Offene Stahltreppe mit Holztrittstufen und Metallgeländer mit Holzhandlauf. Treppenloch Absturzsicherung Metall-/Glaskonstruktion mit Holzhandlauf.

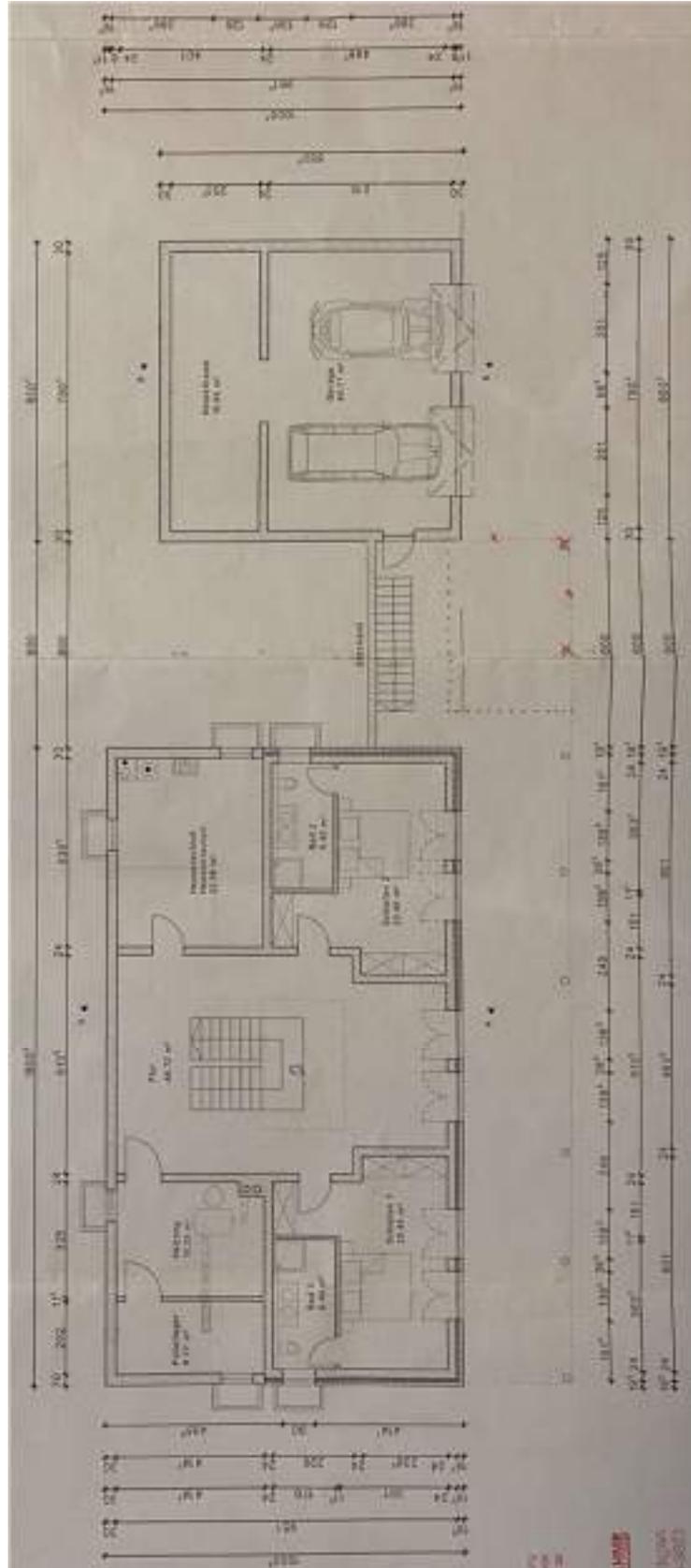
Ausbau

Fenster:	Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung Holzfensterläden
Fensterbänke innen:	Fliesen
Fensterbänke außen:	Blech
Türen:	Haustüre: Holztüre mit Holzrahmen Terrassentüren: Holz mit 2-fach-Isolierverglasung Innentüren: Röhrenspanntüren mit Holzrahmen
Terrasse/Balkon:	KG Betonplatten, EG Holz aufgeständert

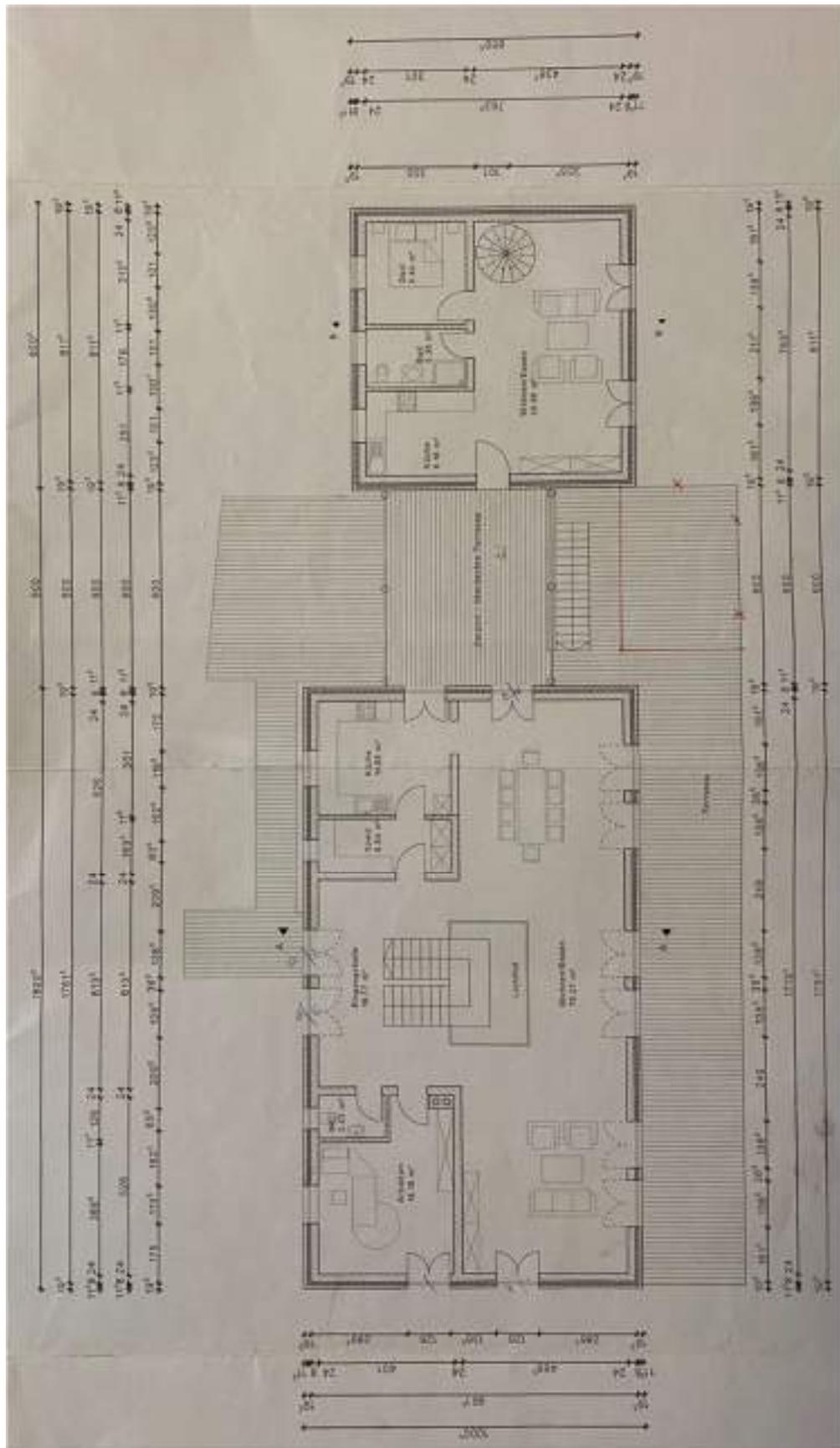
Innenwandflächen:	verputzt und gestrichen Bäder/WC halbhoch gefliest, Fliesenspiegel im Bereich der Duschen Fliesenspiegel in den Küchen
Deckenflächen	gespachtelt und gestrichen, DG mit Sichtdachstuhl
Fußböden:	Parkett, Fliesen

Heizung/ Warmwasservers.: Sanitär:	Pellet-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, überwiegend Fußbodenheizung, Flachheizkörper Gäste-WC: WC, Waschbecken Bäder KG: Dusche, Waschbecken, WC Bad DG: Badewanne (Whirlpool), Runddusche gemauert, Waschbecken, WC
Elektroinstallation:	Ausstattung der Wohneinheiten mit Brennstellen, Steckdosen, Telefonanschluss, Antennenanschluss und Klingelanlage (Bus-System)
Carport:	Carport mit Stahlbetonstützen, Stahlbetondecke und Betonpflaster
Außenanlagen:	Gekieserter Zugangs-/Zufahrtsbereich (Trittbetonplatten als Zugang zu Einfamilienhaus), Einfriedung mit Hecke

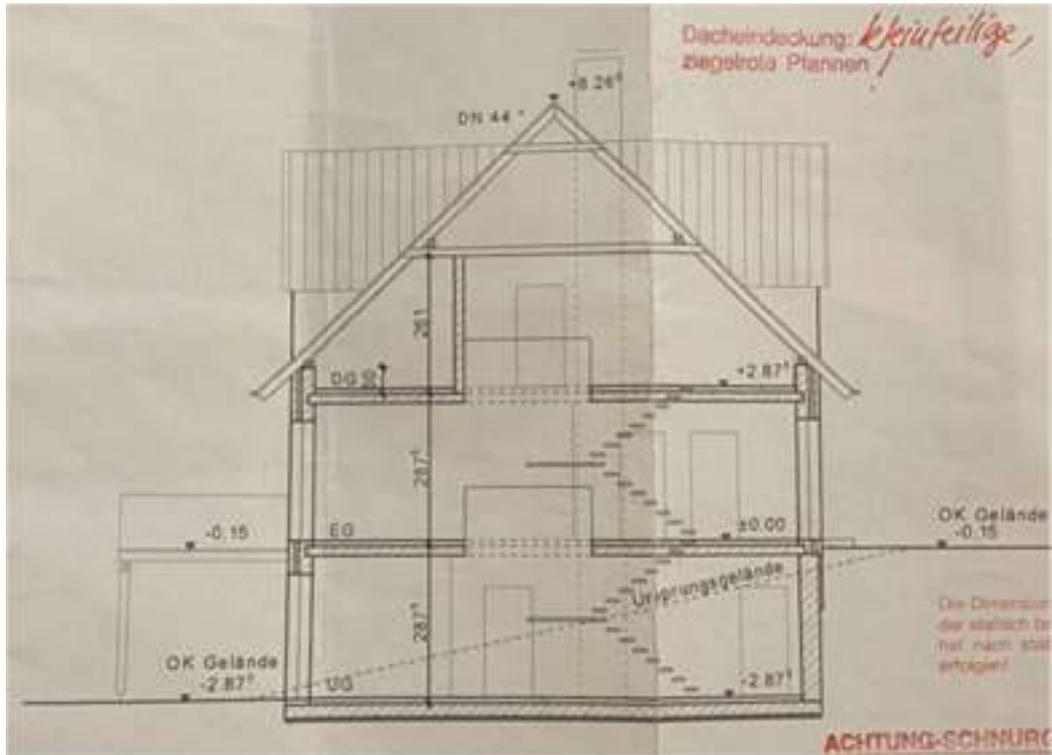
2.3.2 Pläne



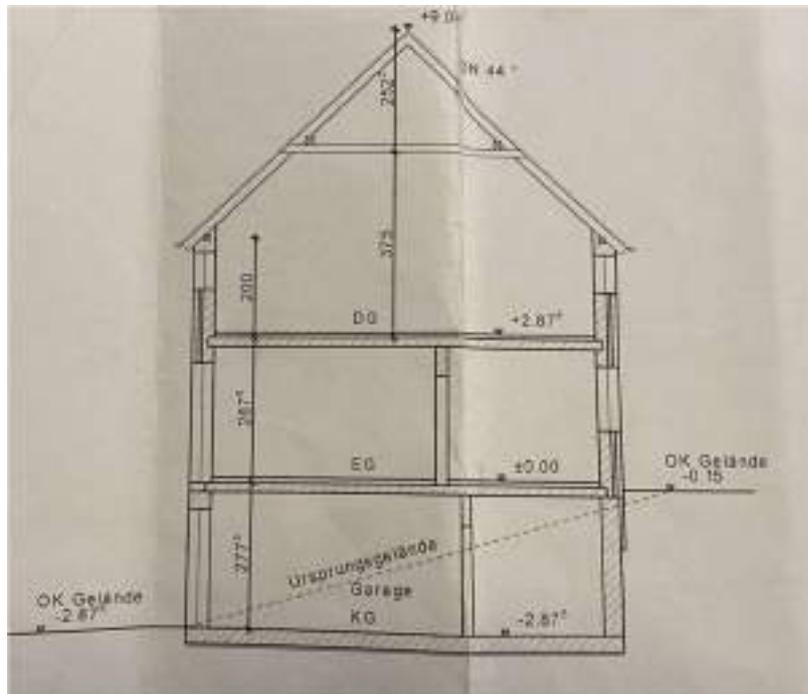
Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab)



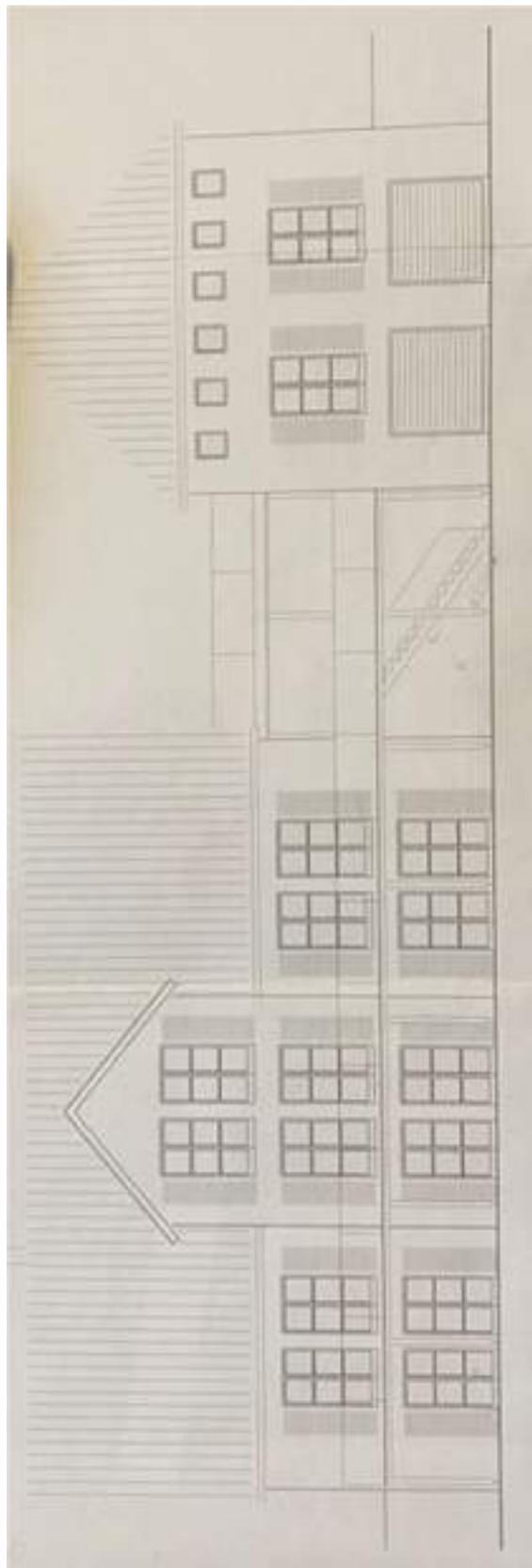
Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)



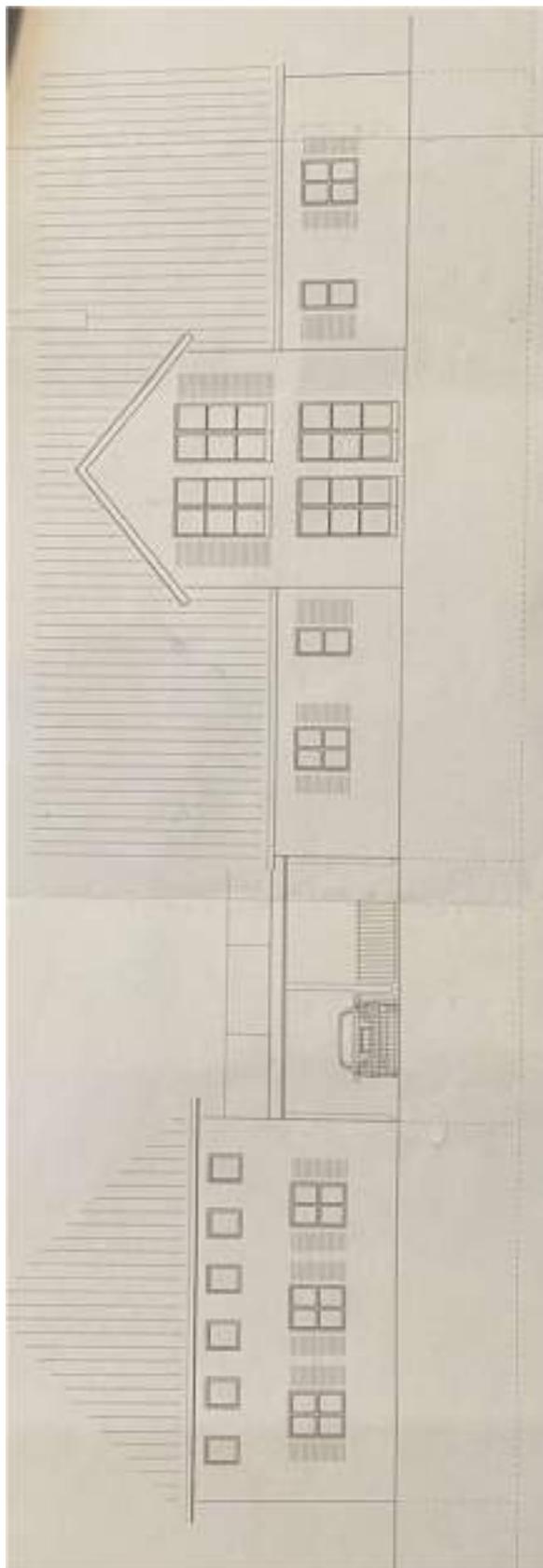
Schnitt Einfamilienhaus (ohne Maßstab)



Schnitt Gästehaus (ohne Maßstab)



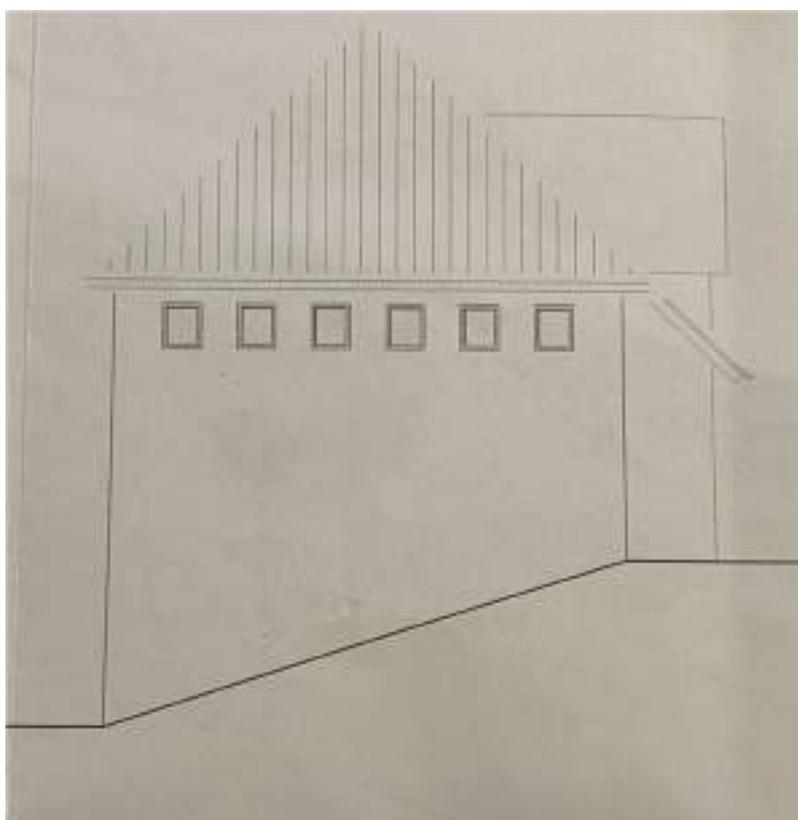
Südansicht (ohne Maßstab)



Nordansicht (ohne Maßstab)



Westansicht (ohne Maßstab)



Ostansicht (ohne Maßstab)

2.3.3 Fotodokumentation



Gästehaus Nord



Doppelcarport Nord



EFH Nord



EFH Süd



EFH Süd



Gästehaus Süd



Carport Süd



Treppenhaus EG



Gäste-WC EG



Arbeitszimmer EG



Kachelofen EG



Essbereich EG



Küche EG



Schlafzimmer DG



Ankleide DG



Diele DG



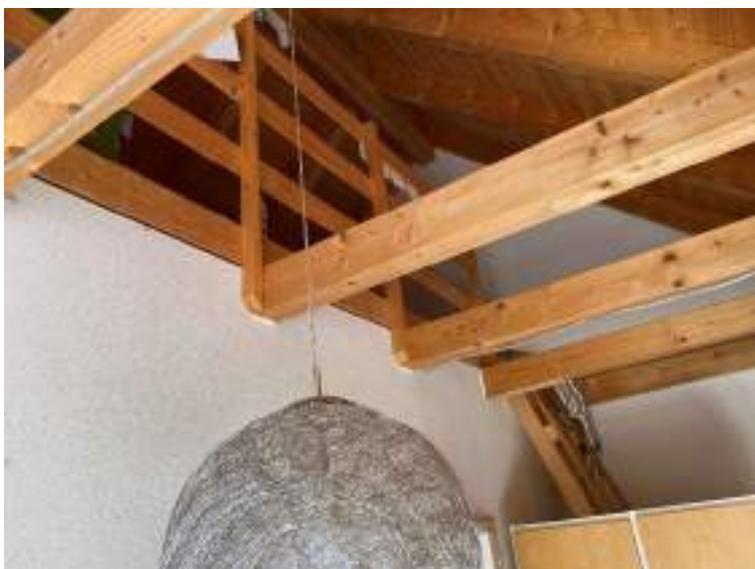
Bad DG



Dusche DG



Badewanne DG



Kinderzimmer DG



Flur DG



Sichtdachstuhl



Flur KG



Heizung



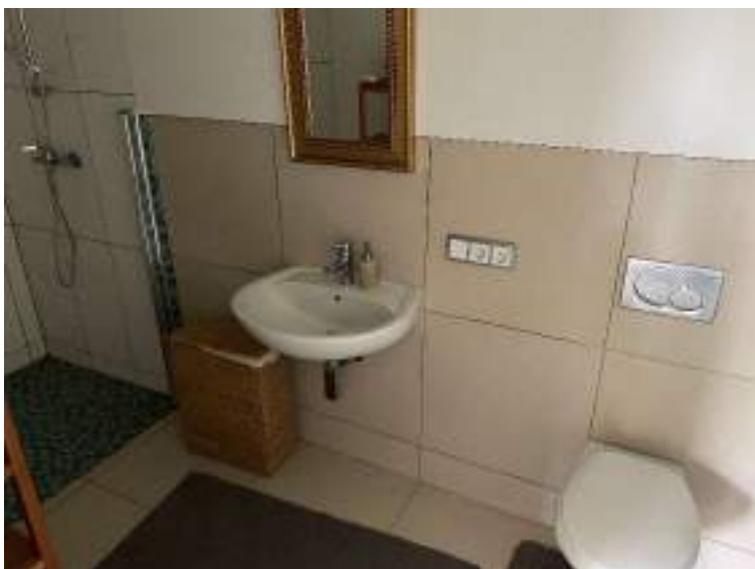
Schlafzimmer 1 KG



Bad 1 KG



Schlafzimmer 2 KG



Bad 2 KG



Dampfbad KG



Hauswirtschaftsraum



Terrasse KG



Garten



Küche Gästehaus



EG Gästehaus



Bad Gästehaus



EG Gästehaus



DG Gästehaus



DG Gästehaus



Sichtdachstuhl



KG Gästehaus



„Zufahrt“ Garagen



Terrasse Carport

2.3.4 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

Das zu bewertende Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. Das Gebäude ist für die vorgesehene Nutzung geeignet und auch dahingehend gut ausgestattet.

Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung

- -

Bauschäden

Bei der Objektbesichtigung wurden Bauschäden, welche über die üblichen Abnutzungserscheinungen hinausgehen, festgestellt.

- Putzschaden Fassade Gästehaus im Bereich des Carports (Schadensursache behoben)
- Feuchteschaden EG Wohnhaus an der Wand zwischen Essbereich und Carport (Schadensursache behoben)
- Zugang zum Wohnhaus nicht ausreichend befestigt
- Fehlende Sockelleisten im gesamten Wohnhaus und DG Gästehaus
- Putzhaarriss im Bereich Kachelofen EG
- Putzhaarriss im Bereich Bad DG
- Scheibe Kachelofen gerissen



Putzschaden Fassade
Gästehaus

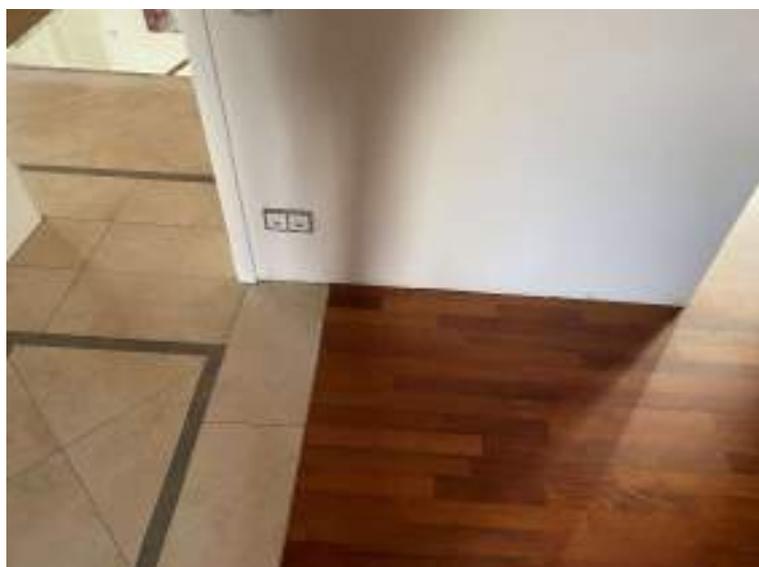
Feuchtschaden
Essbereich EG



Unzureichend
befestigter Zugang zu
Wohnhaus



Fehlende Sockelleisten





Haarriss EG



Haarriss DG



Gerissene Scheibe
Kachelofen

Es werden folgende Beseitigungskosten in Abschlag gebracht.

Putzschaden Fassade Gästehaus beseitigen einschl. Nebenarbeiten	1 psch	500 €
Feuchteschaden Wohnhaus EG beseitigen	1 psch	500 €
Objektüblichen Zugang zu Wohnhaus erstellen, einschl. aller Nebenarbeiten	1 psch	1.000 €
Liefern und Einbauen der fehlenden Sockelleisten	1 psch	1.000 €
Putzhaarrisse EG und DG ausbessern	1 psch	300 €
Scheibe Kachelofen austauschen	1 psch	500 €
Summe:		3.800 €

2.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen keine besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

2.3.6 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage, bezogen auf die Objektart. Bei dem zu bewertenden Objekt bzw. Objektart kann in Anlehnung der Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 von einer Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** ausgegangen werden.

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer wird das in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 unter Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) aufgeführte „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ angewendet.

Als Grundlage zur Bestimmung des Modernisierungsgrades ist gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die

Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 folgende Punktetabelle anzuwenden.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Unter Berücksichtigung der Modernisierungsjahre sowie des Modernisierungsumfangs und unter Gewichtung der Modernisierungsflächen sowie nach fiktiver Beseitigung der Baumängel ist aus gutachterlicher Sicht folgende Punktvergabe gegeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	0,00
Modernisierung von Bädern	0,00
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0,00
Summe	0,00

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der nachfolgenden Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z. B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel.

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Somit ist gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 bei einem Modernisierungsgrad von 0,00 Punkten, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 13 bzw. 19 Jahren eine Restnutzungsdauer von 67 bzw. 61 Jahren gegeben.

Aufgrund dessen wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. **67 Jahren** für das Einfamilienwohnhaus mit Carport und von rd. **61 Jahren** für das Gästehaus ausgegangen.

2.3.7 Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Die Ausstattung ist für ein Gebäude dieses Baujahres typisch. Da das Baujahr in das Bewertungsverfahren eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

2.3.8 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zum Wertermittlungstichtag ist ein guter Grundstücksmarkt mit regional sehr unterschiedlichen Schwerpunkten und Entwicklungen zu beobachten. Die Marktteilnehmer verhalten sich positiv, so dass auch qualitativ schlechtere Objekte oder Grundstücke in nicht so guten Lagen zu entsprechenden Kaufpreisen einen Abnehmer finden.

Da es sich hierbei nach Beseitigung der Bauschäden um ein Objekt in guten baulichen Zustand handelt, welches in einer infrastrukturell wachsenden Gemeinde liegt und von einer langfristigen Aufwertung des Landkreises ausgegangen werden kann, ist aufgrund der Mietmarktsituation daher von keinem Leerstand auszugehen. Es ist aktuell eine überdurchschnittliche Miet- und Kaufnachfrage im regionalen Vergleich vorhanden.

2.3.9 Kaminkehrer

Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ist Michael Schmid, Goethestraße 13 in 93093 Donaustauf.

2.3.10 Zusammenfassende Bewertung des Objekts

Die Gesamtkonzeption der Gebäude ist in sich stimmig. Die Raumkonzeption bietet der Nutzung entsprechende Grundrisse und insgesamt eine gute Ausstattung. Die unterdurchschnittliche gemeindliche Lage in Brennbere Frankenberg, die überdurchschnittliche Größe des Hauses und die geringe Anzahl von Stellplätzen am Objekt werden der Mietnachfrage in diesem Gebiet nur bedingt gerecht.

3 Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung

3.1 Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren

Begriffsdefinition

Der Marktwert eines Grundstücks entspricht dem Verkehrswert und wird nach § 194 Baugesetzbuch (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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

„...im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“

Bedeutung: ... nach den Regeln eines ausgeglichenen Marktes z.B. kein Kontrahent handelt unter Druck oder Zwang ...

„...persönliche Verhältnisse“

Bedeutung: ... spezielle Preisangebote, die als Liebhaberwert einzustufen sind gelten nicht als Maßstab für einen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB.

Grundsätze

Der Wert einer Immobilie bemisst sich aus Art, Zustand, Orts- und Marktlage. Einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt hat die **Geschäftsstelle des örtlichen oder regionalen Gutachterausschusses**. Dort werden u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen ausgewertet. Diese Daten bilden so weit wie möglich die Grundlage für weitere sachverständige Untersuchungen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts werden in diesem Gutachten die allgemein anerkannten Regeln der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, die **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** angewandt:

- § 2 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Wertermittlungstichtag**“:
„Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.“

- § 2 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Grundstückszustand**“:
Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen
 1. der Entwicklungszustand,
 2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
 3. die tatsächliche Nutzung,
 4. der beitragsrechtliche Zustand,
 5. die Lagemerkmale,
 6. die Ertragsverhältnisse,
 7. die Grundstücksgröße,
 8. der Grundstückszuschnitt,
 9. die Bodenbeschaffenheit,
 10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a) die Art der baulichen Anlagen,
 - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
 11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
 12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

- § 2 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Qualitätsstichtag**“:
„Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (bezogen auf die Objektart). Durch den örtlichen/regionalen Gutachterausschuss werden Parameter empfohlen. Ergänzend wird die Nutzungsdauer in Abhängigkeit von der Ausstattung aufgrund der Typen-Beschreibung der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) überprüft.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller

Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 (Gesamtnutzungsdauer) ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen **wertbeeinflussenden Umstände**, wie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale oder notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sachgemäß zu berücksichtigen.

Mögliche **notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen** werden im Ertragswert- oder Sachwertverfahren unter der Bedingung miteinbezogen, dass eine Bearbeitung derselben zeitnah zum Wertermittlungstichtag erfolgt.

Der **Bodenwert** wird jeweils getrennt vom Ertrags- oder Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, falls nicht anders angegeben, auf der Grundlage des vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerts im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Ist mit dem alsbaldigen Abriss der baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück zu rechnen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, §43 ImmoWertV), weil sie **wirtschaftlich nicht mehr nutzbar** sind, oder der Bodenwert den Ertragswert des Grundstücks erreicht oder übersteigt, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten (inkl. Deponiekosten), die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

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

Zielbestimmung

Das Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen.

3.2 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das:

- Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Vergleichswertverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert für Immobilien vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt, welchem der Vorzug zu geben ist, da es das einzige Verfahren ist, das auf direkten Marktdaten beruht.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewerteten Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen.

Durch diese Vorgaben wird die Auswahl der Vergleichskaufpreise stark eingeschränkt, sodass das Verfahren hauptsächlich bei vergleichbaren Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Das Ertragswertverfahren ist auch bei eigengenutzten Immobilien anwendbar, wenn ein Mietmarkt existiert.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Ausstattung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Das ist z.B. häufig bei eigengenutzten, individuell gestalteten Einfamilienhäusern der Fall, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts die bauliche Substanz und die Wohnqualität kaufpreisbildend wirken und die Erzielung von Erträgen für den Kaufpreis nachrangig ist. Im Gegensatz zum Ertragswertverfahren werden hier individuelle Werte und Ausstattungen stärker berücksichtigt, jedoch ist das Ergebnis sehr stark an der Technik und an den Herstellungskosten orientiert.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (§ 35 bis 37 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Für einen realistischen Verkehrswert wird zudem eine Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag) vorgenommen.

Kriterien der Auswahl

Um einen möglichst marktkonformen Verkehrswert zu ermitteln sind mindestens ein oder mehrere der o.g. Verfahren anzuwenden. Die Wahl der Verfahren ist zu begründen. Entscheidende Kriterien bei der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Ermittlung des Bodenwerts

Grundsätzlich ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 ImmoWertV), d. h. es sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke), also einen vergleichbaren Entwicklungszustand aufweisen.

Die Wertermittlung basiert dabei auf Faktoren, die aus Kaufpreisen über Vergleichsgrundstücke (Vergleichsfaktorverfahren) abgeleitet wurden. Auf dem Grundstücksteilmarkt der unbebauten Grundstücke ist die signifikante Wertangabe des Preises für Grund und Bodens in €/m² Grundstücksfläche.

Finden sich in dem Gebiet, in welchem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise (Vergleichspreise), so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden.

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

3.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahren und Schlussfolgerung

Welches der Verfahren anzuwenden ist/sind, richtet sich nach der Art der Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt.

Schlussfolgerung

In diesem Fall liegt keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vor, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen.

Das zu begutachtende Grundstück ist als Eigennutzerobjekt einzustufen und deshalb vorrangig als Sachwertobjekt zu klassifizieren. Aufgrund der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, das üblicherweise zur Eigennutzung ausgerichtet ist, wird vorrangig mit Hilfe des allgemeinen Sachwertverfahrens ermittelt.

Deshalb ist unter den oben genannten Gesichtspunkten für das vorliegende Objekt in erster Linie die Anwendung des Sachwertverfahrens sinnvoll.

Zur Überprüfung des primär anzuwendenden Verfahrens wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

3.4 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Grundlage für die Wertermittlungsverfahren ist die Ermittlung des Bodenwerts. Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 ImmoWertV).

Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Gutachterausschüsse der Gemeinden sind verpflichtet, Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderlich gehaltenen Informationen zur Verfügung zu stellen (BauGB §§ 192 bis 199). Gemäß § 40 ImmoWertV können auch Richtwerte herangezogen werden.

Aus diesem Grund bilden die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum 01.01.2022 ermittelten Bodenrichtwerte die Grundlage für die Bodenwertermittlung. Der dort angegebene Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert je m² Bodenfläche für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er wird für bestimmte Gebiete, Ortsteile, Straßen- oder Straßenabschnitte ermittelt, soweit im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Falls das zu bewertende Grundstück in seiner Größe oder anderen Merkmalen von der durchschnittlichen Bodenfläche erheblich abweicht, ist der Bodenrichtwert diesbezüglich an die besonderen Merkmale anzupassen.



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (ohne Maßstab)

Allgemeinen Wertverhältnisse

Teilflächen des Grundstücks sind nicht separat verwertbar, unterschiedliche Wertezonen sind nicht vorhanden.

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen ausgenommen der Grundstücksgröße im Wesentlichen mit denen des Bewertungsgrundstücks überein. Die übergroße Grundstücksgröße ist aufgrund der Bebauung mit 2 Wohnhäusern (Einfamilienhaus mit Gästehaus) für diese Objektkategorie üblich und bedarf keiner Anpassung.

Eine Bodenpreisentwicklung im Zeitraum des Bodenrichtwertstichtags und des Bewertungsstichtag ist gemäß Auskunft Gutachterausschuss nicht gegeben.

Der Bodenwert wird für das zu bewertende Objekt zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert gemäß Auskunft Gutachterstelle	Landkreis Regensburg		
erschließungsbeitragsfrei (ebf)			
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2022		
<u>Wohnbauflächen - Baureifes Land</u>			
Bodenrichtwert pro m ²	1.270	m ²	70 €/m ²
Anpassung		-	- €/m ²
<hr/>			
Bodenwert pro m ² am Stichtag des BRW			70 €/m ²
Anpassung Bodenpreisentwicklung		-	
<hr/>			
Bodenwert			88.900 €

Wert der geleisteten Beiträge für gemeindliche Grundstücksentwässerungsanlagen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG), der geleisteten Benutzungsgebühren (Baukostenzuschüsse (BKZ)) und der städtischen Entwässerungsabgabensatzung (EWS) sind im Bodenrichtwert enthalten und müssen nicht separat hinzugerechnet werden.

3.5 Sachwertverfahren – Berechnungsteil

3.5.1 Ermittlung des Sachwerts

Der Grundstückssachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen inkl. Außenanlagen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Folgende objektspezifischen Merkmale sind grundlegend bei der Ermittlung des Sachwerts zu berücksichtigen bzw. bewerten:

- Objektart
- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer / Alterswertminderung
- Baumängel, Bauschäden
- besondere objektspezifische Merkmale

Mithilfe folgender Parameter können die oben genannten Merkmale bewertet werden:

Normalherstellungskosten (NHK)

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird aus der Größe des Bruttorauminhalts oder der wertrelevanten Bruttogrundfläche nach DIN 277 und Erfahrungssätzen über ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten (NHK) je Bezugseinheit des Basisjahres 2010 einschließlich der Baunebenkosten (BNK) ermittelt. Der Sachwert der Außenanlagen wird nach Erfahrungssätzen in von Hundert des Sachwerts der baulichen und sonstigen Anlagen erfasst.

Standardstufe

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufe	Punkte
Außenwände	23	3	69
Dach	15	3	45
Fenster und Außentüren	11	3	33
Innenwände und -türen	11	3	33
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3,5	38,5
Fußböden	5	3,5	17,5
Sanitäreinrichtungen	9	4	36
Heizung	9	3,5	31,5
Sonstige technische Ausstattung	6	4	24
Summe	100	Summe	327,5
		gewichtete Standardstufe	3,28

Besondere Bauteile

Es liegen von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile in Form der Terrasse EG, des Carports, des Kachelofens und des Dampfbads vor. Für diese werden ein Zeitwert von 2.500 €, 10.000 €, 4.000 € und 7.500 € angesetzt (Gesamt 24.000 €).

Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die Anpassung der Normalherstellungskosten des Basisjahres an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Baupreisindizes des Statistischen Landesamtes Bayern.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß §38 ImmoWertV entsprechend dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts Einfamilienhaus:

Bruttogrundfläche (BGF) ca.:	540 m ²		
Baujahr:	2010		
<hr/>			
Gebäudetyp nach Normalherstellungskosten (NHK): Preisbasis 2010			
Typ 1.01/1.31, Standardstufe 3,28	835-1.105 €/m ²		
Ansatz	925 €/m ²		
Korrekturfaktor:	1		
	925,00 €/m ²	X BGF	
			499.500 €
<hr/>			
Sachwert Außenanlagen	3,00% v. NHK-H.		14.985 €
Baunebenkosten Gebäude inkl. Außenanl.		in NHK 2010 enthalten	
Zwischenwert			514.485 €
<hr/>			
Baupreisindex (Basisjahr 2010 = 100)	2023/I	176,4	
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag			907.552 €
<hr/>			
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	67 Jahre		
Alterswertminderung in %		16,25%	-147.477 €
Zwischenwert			760.074 €
<hr/>			
Bodenwert			88.900 €
<hr/>			
vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus			848.974 €

Berechnung des vorläufigen Sachwerts Gästehaus:

Bruttogrundfläche (BGF) ca.:	217 m ²	
Baujahr:	2004	
<hr/>		
Gebäudetyp nach Normalherstellungskosten (NHK): Preisbasis 2010		
Typ 1.01, Standardstufe 3,28	835-1.005 €/m ²	
Ansatz	885 €/m ²	
Korrekturfaktor:	1	
	885,00 €/m ²	X BGF
		192.063 €
<hr/>		
Sachwert Außenanlagen	3,00% v. NHK-H.	5.762 €
Baunebenkosten Gebäude inkl. Außenanl.	in NHK 2010 enthalten	
Zwischenwert		197.825 €
<hr/>		
Baupreisindex (Basisjahr 2010 = 100)	2023/I	176,4
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag		348.963 €
<hr/>		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	61 Jahre	
Alterswertminderung in %		23,75%
		-82.879 €
vorläufiger Sachwert Gästehaus		266.084 €

3.5.2 Ermittlung des Marktanpassungsfaktors

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Grundstückssachwert“ ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Dieser „Substanzwert“ ist deshalb an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierte Kaufpreise anzupassen. Dies erfolgt mittels eines Sachwertmarktanpassungsfaktors, der durch Nachbewertungen veräußerter Vergleichsobjekte aus dem Verhältnis deren Substanzwert (= vorläufiger Grundstückssachwert) zum Kaufpreis abgeleitet wurde.

Aus den Kaufpreisanalysen ist ersichtlich, dass der Marktanpassungsfaktor je nach Objektart mit zunehmendem Bodenpreisniveau und gleichzeitig sinkendem ermittelten vorläufigen Sachwert steigt.

Vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden zum Stichtag 31.12.2020 folgende Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet:

vorläufiger Sachwert	Durchschnittlicher Sachwertfaktor im Landkreis	Sachwertfaktor in Gebieten < 250 €/m ²	Sachwertfaktor in Gebieten ≥ 250 €/m ²
150.000 €	1,53	1,49	1,71
200.000 €	1,45	1,43	1,59
250.000 €	1,38	1,38	1,49
300.000 €	1,33	1,33	1,41
350.000 €	1,29	1,30	1,35
400.000 €	1,25	1,27	1,29
450.000 €	1,21	1,24	1,24
500.000 €	1,18	1,22	1,20
550.000 €	1,16	1,19	1,16
600.000 €	1,13	1,17	1,12
650.000 €	1,11	1,16	1,09
700.000 €	1,09	1,14	1,05
750.000 €	1,07	1,12	1,03
800.000 €	1,05	1,11	1,00
850.000 €	1,03	1,09	0,97
900.000 €	1,01	1,08	0,95
950.000 €	1,00	1,07	0,92
1.000.000 €	0,98	1,06	0,90

Unter Berücksichtigung der Höhe des vorläufigen Sachwerts, des Bodenpreisniveaus, der Lageverhältnisse und der hohen Restnutzungsdauer sowie der Marktentwicklung der letzten Monate wird ein Marktanpassungsfaktor in Höhe von 0,75 für marktgerecht erachtet.

Besondere objektspezifische Merkmale (boG) liegen in Form von Bauschäden vor.

Marktangepasster Sachwert zum Wertermittlungstichtag:

Berechnung des Markt Anpassungsfaktors:

Vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus		848.974 €
Vorläufiger Sachwert Gästehaus		266.084 €
Besondere Bauteile		24.000 €
Summe		1.139.058 €
Markt Anpassungsfaktor	0,75	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd.	854.294 €
Objektspezifische Merkmale:		
- Bauschäden		- 3.800 €
Summe		850.494 €
Marktangepasster Sachwert	rd.	850.000 €

3.6 Ertragswertverfahren – Berechnungsteil

Der Grundstücksertrag umfasst den Bodenwert und den Ertragswert der baulichen Anlagen. Dieser ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts geminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag wiederum ist der Überschuss des Rohertrags über die Bewirtschaftungskosten.

Mieterträge

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks auszugehen. Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke bzw. aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und gegebenenfalls aus dem Mietspiegel der Gemeinde abgeleitet.

Ein von der üblichen Vermietungssituation abweichender Zustand stellt einen besonderen wertbeeinflussenden Umstand dar. Zu den Mietbesonderheiten zählen insbesondere Minder- oder Mehrmieten, Leerstand, Wohnungs- und Nutzungsrecht, gesetzliche Mietbindungen und vermietete Eigennutzungsprojekte. Die Wertbeeinflussung aufgrund bestehender Minder- bzw. Mehrmieten kann in der Wertermittlung als Differenz der Barwerte der tatsächlichen und der ortsüblichen Miete bezogen auf den Wertermittlungstichtag als Summe der auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten zukünftigen Mietdifferenzen über den Zeitraum der Mietbindung (i.d.R. Laufzeit des Mietvertrags) berücksichtigt werden.

Die Überprüfung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand der Daten eines Mietspiegels ist nicht möglich, da für die Gemeinde kein Mietspiegel für Wohnraum ausgewertet wurde. Informativ wird der nächstgelegene Mietspiegel der Stadt Regensburg 2022, der zum Wertermittlungstichtag gültig ist herangezogen, um die ortsübliche und nachhaltige Miete zu ermitteln.



Auswertung

Qualifizierter Mietspiegel Regensburg 2022

Basiswerte

Objektname:	Brennbere, Frankenberg 1a Einfamilienhaus
Objektgröße:	160,00 m ²
Basismiete pro m ² :	9,02 €
Baujahr:	2010 bis 2015 ±0 %

Wohnlage

Wohnung liegt in folgendem Stadtbezirk/Teilgebiet:	
Oberisling - Graß	-7 %

Sanitärausstattung der Wohnung

Sehr gehobene Sanitärausstattung (mindestens zwei Zuschlagsmerkmale) <i>Die Zu- und Abschlagsmerkmale werden gegeneinander aufgerechnet.</i>	+10 %
--	-------

Sonstige Wohnungsausstattung

Modernisierung

Die Summe der Prozente ist:	3 %
-----------------------------	-----

Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	9,29 €
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:	1486,50 €
Spannbreite	
- 17 %:	7,71 €/m ²
+ 17 %:	10,87 €/m ²



Auswertung

Qualifizierter Mietspiegel Regensburg 2022

Basiswerte

Objektname:	Brennburg, Frankenberg 1a Gästehaus
Objektgröße:	106,00 m ²
Basismiete pro m ² :	9,06 €
Baujahr:	2002 bis 2009 -6 %

Wohnlage

Wohnung liegt in folgendem Stadtbezirk/Teilgebiet:

Oberisling - Groß	-7 %
-------------------	------

Sanitärausstattung der Wohnung

Durchschnittliche Sanitärausstattung (in der Summe kein Abschlags- oder Zuschlagsmerkmal) <i>Die Zu- und Abschlagsmerkmale werden gegeneinander aufgerechnet.</i>	±0 %
---	------

Sonstige Wohnungsausstattung

Modernisierung

Die Summe der Prozente ist:	-13 %
-----------------------------	-------

Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	7,88 €
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:	835,51 €
Spannbreite	
- 17 %:	6,54 €/m ²
+ 17 %:	9,22 €/m ²

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet aus dem Mietspiegel der Stadt Regensburg beträgt somit:

- Einfamilienhaus: 9,29 €/m²
- Gästehaus: 7,88 €/m²

Aufgrund der Lage in der Gemeinde Brennbere ist ein Lageabschlag von 40% erforderlich. Die ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet aus dem Mietspiegel der Stadt Regensburg beträgt somit für das zu bewertende Objekt:

- Einfamilienhaus: 9,29 €/m² abzgl. 40 % Lageabschlag = 5,57 €/m²
- Gästehaus: 7,88 €/m² abzgl. 40 % Lageabschlag = 4,73 €/m²

Einfamilienhaus:

Aktuell ist das Wohnhaus eigengenutzt (keine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG). Als marktgerechte Miete wird die ortsübliche Vergleichsmiete übernommen:

- Einfamilienhaus: **5,57 €/m²**

Gästehaus:

Aktuell ist das Wohnhaus eigengenutzt (keine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG). Als marktgerechte Miete wird die ortsübliche Vergleichsmiete übernommen:

- Gästehaus: **4,73 €/m²**

Doppelcarport:

Aktuell ist der Doppelcarport eigengenutzt. Der ortsübliche und nachhaltige Mietzins von **15 €/mfl.** wird als marktgerechte Miete zusätzlich zu der Wohnhausmiete angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß Artikel 6 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) setzen sich zusammen aus den Instandhaltungskosten, den Verwaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die regelmäßigen Aufwendungen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung entstehen.

In der Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts ist die bestimmte Höhe der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten geregelt, bis zu welcher diese zugelassen sind, es sei denn, dass der Ansatz im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse nicht angemessen ist.

Aufgrund der Objektgröße und des Gebäudealters sowie der technischen Gebäudeausstattung werden für das Einfamilienhaus sowie das Gästehaus Verwaltungskosten von 343 €/Jahr angesetzt, für den Doppelcarport 46 €/Stpl./Jahr.

Aufgrund des Instandhaltungszustandes und unter Berücksichtigung des Baualters sowie des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjektes werden für das Einfamilienhaus sowie das Gästehaus Instandhaltungskosten von 13,45 €/Jahr/m² Wohnfläche angesetzt, für den Doppelcarport 30 €/Stpl./Jahr.

Mietausfallwagnis ist das Risiko von Ertragsminderungen, das zum Beispiel durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dieses Wagnis wird hier hinsichtlich des Standorts, des Mietniveaus und der derzeitigen Nutzungssituation mit 2,0 % des Jahresrohertrags berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 33 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird und ist eine marktorientierte Kapitalisierungszinsgröße im Ertragswertverfahren. Dieser wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Regensburg liegen keine Werte zum Liegenschaftszinssatz für derartige Objekte vor.

Der Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses der nahegelegenen Stadt Regensburg weist folgende Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte aus:

Liegenschaftszinssatz									
Gebäudeart	Anzahl	Median LZS	1. Quartil (25%)	3. Quartil (75%)	Spanne der ausgewerteten Fälle	Median RND in Jahren	Median WF in m ²	Median Bodenwert ¹⁾ in €/m ²	Median Grundstücksgröße in m ²
EFH/ZFH	28	1,3%	0,9%	1,5%	0,4 - 1,9%	38	155	670	600
DHH/REH	35	1,3%	1,0%	1,6%	0,1 - 2,2%	41	134	860	340
RMH	25	1,3%	0,8%	1,5%	0,3 - 2,1%	44	130	980	210

¹⁾ angepasster Bodenwert

Unter Berücksichtigung der oben angegebenen Auswertungen und einer sachgerechten Anpassung des Liegenschaftszinssatzes an die höhere Restnutzungsdauer und der Lage in Brennbere sowie der Marktentwicklung der letzten Monate wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,75 % bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 61 bzw. 67 Jahren aus sachverständiger Sicht für angemessen gehalten.

3.6.1 Ermittlung des Ertragswerts

Aufstellung der Mieterträge ortsüblich und marktgerecht:

Mieteinheit	Wfl./Nfl.	Anzahl	Miete	Miete/Monat	Miete/Jahr
EFH	355 m ²		5,57 €/m ²	1.977,35 €	23.728,20 €
Gästehaus	106 m ²		4,73 €/m ²	501,38 €	6.016,56 €
Carport		2 Stück	15,00 €/St.	30,00 €	360,00 €
Rohertrag ortsüblich und marktgerecht				2.508,73 €	30.105 €

Berechnung des Ertragswerts:

Jahresrohertrag		30.105,00 €
Bewirtschaftungskosten		
- Verwaltungskosten	Wohnhäuser	343 €/WE
	Carport	46 €/St.
		2 WE
		2 St.
		686,00 €
		92,00 €
- Instandhaltungskosten	Wohnhäuser	13,45 €/m ²
	Carport	30 €/St.
		461 m ²
		2 St.
		6.200,45 €
		60,00 €
- Mietausfallwagnis		2,00%
		30.105,00 €
		602,10 €
Jahresreinertrag		22.464,45 €
Baujahr		2004/2010
Jahr der Bewertung		2023
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80
gewichtete wirtschaftliche RND in Jahren		65,74
Liegenschaftszinssatz (LZ)		2,75%
Bodenwert		88.900,00 €
Reinertrag des Bodens = Liegenschaftszinssatz x Bodenwert		2.444,75 €
Ertrag der baulichen Anlagen		20.019,70 €
Barwertfaktor (Basis Restnutzungsdauer und LZ)		30,25
Zwischenwert = Barwertfaktor x Ertrag der baul. Anlagen		605.637,18 €
zzügl. Bodenwert		88.900,00 €
Ertragswert bebautes Grundstück		694.537,18 €

Summe Ertragswert

Einfamilienhaus mit Doppelcarport und Gästehaus		694.537 €
Summe		694.537 €
Marktanpassungsfaktor	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		694.537 €
Objektspezifische Merkmale:		
- Bauschäden		-3.800 €
Marktangepasster Ertragswert	rd.	690.000 €

4 Verkehrswert / Marktwert

Als Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Für das bebaute Grundstück:

Einfamilienhaus mit Doppelcarport und Gästehaus
Frankenberg 1a
93179 Brennbere
Flurstücknummer 11/3 (Gmkg Frankenberg)

wurden folgende Werte ermittelt:

Grundstückssachwert:	850.000 €
Grundstücksertragswert:	690.000 €

Anmerkung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden in erster Linie als Sachwertobjekte eingestuft. Aus diesem Grund orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Sachwert.

Der Wert eines Grundstückes kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Dies trifft vor allem bei Grundstücken und Gebäuden zu, die in ihren wertrelevanten Bereichen nicht dem Standard entsprechen.

Unter Berücksichtigung der Lage des Wertermittlungsgrundstückes, der allgemeinen Grundstücksmarktlage für derartige Objekte, der gegebenen Bebauung, des Bauzustandes, der Grundstückgröße und des Erschließungszustandes wird nachfolgender Verkehrswert für angemessen gehalten.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird zum Wertermittlungsstichtag am 03.05.2023 angesetzt mit:

850.000 €

Tegernheim, den 21.06.2023



Markus Gomeier MRICS

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Berechnungen

Alle Daten/Planunterlagen/Berechnungen etc. zu den nachfolgenden Berechnungen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Maße, falls nicht vorhanden, wurden den Unterlagen entnommen.

Grundfläche			
Einfamilienhaus		18,005 m x 10,005 m =	180,14 m ²
Gästehaus		8,505 m x 8,505 m =	72,34 m ²
Doppelcarport		6,00 m x 7,50 m =	45,00 m ²
			297 m²
Brutto-Grundfläche			
Einfamilienhaus KG		18,005 m x 10,005 m =	180,14 m ²
Einfamilienhaus EG		18,005 m x 10,005 m =	180,14 m ²
Einfamilienhaus DG		18,005 m x 10,005 m =	180,14 m ²
Gästehaus KG		8,505 m x 8,505 m =	72,34 m ²
Gästehaus EG		8,505 m x 8,505 m =	72,34 m ²
Gästehaus DG		8,505 m x 8,505 m =	72,34 m ²
Doppelcarport EG		6,00 m x 7,50 m =	45,00 m ²
			802 m²

Wohnfläche			
Einfamilienhaus	UG	Bad 1	6,40 m ²
		Bad 2	6,40 m ²
		Flur	44,72 m ²
		Schlafen 1	20,45 m ²
		Schlafen 2	20,45 m ²
		Terrasse (Ansatz 25%)	2,13 m ²
			<u>100,55 m²</u>
		abzgl. 3% Putz	-3,02 m ²
			<u>97,53 m²</u>
			EG
Eingangshalle	19,77 m ²		
Küche	14,08 m ²		
Speis	6,54 m ²		
WC	2,52 m ²		
Wohnen/Essen	76,27 m ²		
Balkon (Ansatz 25%)	19,50 m ²		
	<u>156,86 m²</u>		
abzgl. 3% Putz	-4,71 m ²		
	<u>152,15 m²</u>		
	DG	Ankleide	13,89 m ²
		Bad	19,79 m ²
		Diele	12,95 m ²
		Flur	23,52 m ²
		Kind	15,49 m ²
		Schlafen 1	22,85 m ²
			<u>108,49 m²</u>
		abzgl. 3% Putz	-3,25 m ²
			<u>105,24 m²</u>
Gästehaus	EG	Bad	5,30 m ²
		Gast	9,44 m ²
		Küche	8,16 m ²
		Wohnen/Essen	30,66 m ²
			<u>53,56 m²</u>
		abzgl. 3% Putz	-1,61 m ²
	<u>51,95 m²</u>		
	DG	Schlafen	55,86 m ²
			<u>55,86 m²</u>
		abzgl. 3% Putz	-1,68 m ²
			<u>54,18 m²</u>
		Summe	106,14 m²