



Ausfertigung Nr. 5 von 6 (digitale und anonymisierte Ausfertigung)

GUTACHTEN

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

Gutachten-Nr. 001/2025

21.01.2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Regensburg
-Vollstreckungsgericht-
93066 Regensburg
AZ: 1 K 61/24

Eigentümer:

[REDACTED]

Bewertungsgrundstück (Objekt):

93077 Bad Abbach
Carl-Heindl-Straße 4, 6, 8



315/10.000 stel MEA

an den Grundstücken Flst. 267/69 (An der Carl-Heindl-Straße/ 24 Garagen), Flst. 266 (An der Carl-Heindl-Straße/ Straße), Flst. 267/71 (Bei der Carl-Heindl-Straße/ Kinderspielplatz) und Flst. 264/3 (Carl-Heindl-Straße 4, 6, 8/ drei Wohnhäuser, Hofraum, Garten), jeweils Gemarkung Bad Abbach

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 19** im 1. OG links in Carl-Heindl-Straße 8 mit ca. 55,76 m² Wohnfläche **sowie Keller Nr. 19 und Garage Nr. 19**

Auftragszweck:

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag:

04.12.2024

(Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag:

04.12.2024

(Wertermittlungstichtag)

Ortsbesichtigung:

04.12.2024

Verkehrswert (Marktwert)
gem. § 194 BauGB

EUR 150.000,-

Kurzbeschreibung:

Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines 3- bis 5-geschossigen Wohnblocks aus dem Baujahr ca. 1974 mit 3 Wohnhäusern und insgesamt 24 Wohnungen im Zentrum der südwestlich von Regensburg gelegenen Marktgemeinde Bad Abbach. Zum Sondereigentum gehören ein Kellerabteil und eine Garage in einem Garagenkomplex auf dem Grundstück. Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über 55,76 m² Wohnfläche. Der Ausstattungs- und Bauzustand der Wohnung konnte mangels Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Auskünfte des Eigentümers zu einer eventuellen Vermietung liegen nicht vor. Der Wohnblock mit einfachem, noch baujahrstypischem Baustandard wird mit Nachtspeicherheizungen beheizt. Baumaßnahmen waren zum Wertermittlungstichtag nicht geplant. Zum 31.12.2023 betrug die Erhaltungsrücklage des Wohnblocks TEUR 36 bzw. der zu bewertenden Einheit TEUR 1,1.



Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse.....	3
2. Allgemeine Angaben	4
2.1 Angaben zur Auftragserteilung	4
2.2 Grundlagen	5
2.3 Vorbemerkungen.....	6
3. Lage des Grundstücks	7
3.1 Makrolage	7
3.2 Mikrolage.....	8
4. Grundstück.....	9
4.1 Grundbuchdaten	9
4.2 Lasten im Grundbuch.....	10
4.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs.....	13
4.4 Grundstücksbeschreibung	15
5. Gebäude.....	16
5.1 Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum	17
5.2 Baubeschreibung Sondereigentum.....	20
6. Grundstücksmarkt und Marktgängigkeit	22
6.1 Immobilienmarkt.....	22
6.2 Marktgängigkeit Bewertungsobjekt	22
7. Verkehrswertermittlung	23
7.1 Wertermittlungsverfahren.....	23
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	24
7.3 Vergleichswertverfahren	24
7.3.1 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	24
7.4 Berechnung Vergleichswert	28
7.5 Ertragswertverfahren.....	29
7.5.1 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	29
7.5.2 Erläuterungen zur Ertragswertermittlung	30
7.5.3 Berechnung Ertragswert	32
8. Verkehrswert	33
9. Anlagen.....	34
9.1 Fotodokumentation	34
9.2 Orts- und Regionalkarten	38
9.3 Digitaler Flurkartenauszug (ALKIS)	41
9.4 Luftbilddaufnahmen.....	42
9.5 Ausschnitt Aufteilungsplan	44
9.6 Grundriss, Ansichten, Schnitt.....	45
10. Erläuterungen.....	48



1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsgegenstand

315/10.000 stel MEA an den Grundstücken:
Flst. 267/69 (24 Garagen),
Flst. 266 (Straße),
Flst. 267/71 (Kinderspielplatz)
Flst. 264/3 (3 Wohnhäuser, Hofraum, Garten),
jeweils Gemarkung Bad Abbach

Carl-Heindl-Straße 4, 6, 8
93077 Bad Abbach

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 19** im 1. OG links der Carl-Heindl-Straße 8 mit ca. 55,76 m² Wohnfläche **sowie Keller Nr. 19 und Garage Nr. 19**

Grundstücksgröße

insg. 3.946 m²

Baurechtliche Nutzbarkeit

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Planungsgrundlagen

§ 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)

Erschließung

vollständig erschlossen

Altlasten im Boden

kein Altlastenverdacht

Baujahr

ca. 1974

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

30 Jahre Wohngebäude
10 Jahre Fertiggarage

Wohnfläche in m²

ca. 55,76 m²

Wertermittlungsverfahren

Vergleichswertverfahren

Vergleichswert lastenfrei/ ohne BOG

EUR 150.552,- Wohnung Nr. 19
entspricht EUR 2.700/m² Wohnfläche
EUR 8.000,- Garage Nr. 19
keine

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Lasten in Abt. II

nicht bewertungsrelevant

Wertabschläge

5 % wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Verkehrswert

EUR 143.024,- Wohnung Nr. 19
entspricht EUR 2.565/m² Wohnfläche
EUR 7.600,- Garage Nr. 19

Verkehrswert insgesamt

rd. EUR 150.000,-



2. Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zur Auftragserteilung

Objektadresse	Carl-Heindl-Straße 4, 6, 8 93077 Bad Abbach ETW-Nr. 19 im 1. OG links Gebäude Carl-Heindl-Straße 8 Keller Nr. 19 und Garage Nr. 19
Kreis/Bezirk	Landkreis Kelheim, Regierungsbezirk Niederbayern
Eigentümer	[REDACTED]
Auftraggeber	Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)- 93066 Regensburg
Auftrag	Die Gutachterin wurde vom Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)- gemäß Schätzungsanordnung vom 10.10.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des o.g. Versteigerungsobjektes zu erstellen.
Grund/Zweck	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB i.V. mit § 74a Abs. 5 ZVG zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens Aktenzeichen des Amtsgerichts: 1 K 61/24 <u>betreibende Gläubigerin:</u> [REDACTED] vertreten durch Verfahrensbevollmächtigten [REDACTED] <u>Schuldner:</u> [REDACTED]
Gutachterin	Diana Müller
Empfänger des Gutachtens	der Auftraggeber
Besichtigt am	04.12.2024
Wertermittlungsstichtag	04.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	04.12.2024
Übergabetermin Gutachten	21.01.2025 per Post und Email an den Auftraggeber
Ausfertigungen	Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon 4 ungebundene Ausfertigungen in Papierform und 1 Ausfertigung in digitaler Form (pdf) für den Auftraggeber sowie 1 Ausfertigung für die Akten der Gutachterin.
Seitenanzahl	Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 49 Seiten inkl. Anlagen.



2.2 Grundlagen

Ortsbesichtigung

Am 04.12.2024 erfolgte durch die Gutachterin eine Besichtigung des Grundstücks und des Gemeinschaftseigentums von außen. Das Gemeinschaftseigentum im Gebäude Carl-Heindl-Straße 8 (Gemeinschaftskeller, Elektroraum, Treppenhaus) konnte zudem von innen besichtigt werden.

Der Eigentümer der zu bewertenden Wohnung erschien zum festgelegten Besichtigungstermin nicht, so dass eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 19, des Kellerabteils Nr. 19 und der Garage Nr. 19 nicht möglich war.

Einige der anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigten Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten beigelegt.

Unterlagen

Dem Gutachten lagen folgende Unterlagen zu Grunde:

- Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Bad Abbach, Blatt 1550 vom 19.08.2024
- Bewilligungsurkunde Nr. 913G Notar Gerster vom 13.04.1972 zum Recht Abt. II/ 1
- Bewilligungsurkunde Nr. 2189St Notar Strobel vom 26.11.1976 nebst Nachtragsurkunde Nr. 145St Notar Strobel vom 07.02.1977 zum Recht Abt. II/ 2
- Bewilligungsurkunde Nr. 2262St Notar Strobel vom 03.12.1976 zum Recht Abt. II/ 3
- Bewilligungsurkunde Nr. 1128/2005 Notar Lebert 09.06.2005 zum Recht Abt. II/ 4
- digitale Flurkarte (ALKIS) und Luftbildaufnahmen
- Teilungserklärung vom 08.11.1974
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.10.1974
- Aufteilungsplan für alle Geschosse vom 02.10.1974
- Aufteilungsplan mit Zuordnung Garagen
- Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 13.02.2020, 25.06.2021, 27.04.2022, 24.07.2023 und 17.04.2024
- Übersicht Beschlüsse Eigentümergemeinschaft 2009 - 2020
- Verwalterabrechnung Jahr 2023
- Wirtschaftsplan Jahr 2024
- Energieausweis vom 12.12.2019
- mündliche Altlastenankunft vom 04.11.2024
- Auskünfte der Erschließungsträger über den erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks
- Auskunft des Bauamtes der Marktgemeinde Bad Abbach über das Baurecht vom 05.11.2024
- genehmigter Grundriss Kellergeschoss vom 07.01.1974
- genehmigter Grundriss 3./4. Obergeschoss vom 26.11.1974
- Schnittzeichnungen vom 18.07.1973
- Ansichten vom 18.07.1973 und 26.11.1974
- Tekturplan Garage aus dem Baujahr ohne Datum
- Baubeschreibung vom 18.07.1973
- Baubescheid vom 08.05.1974
- Kubatur- und Wohnflächenberechnung vom 18.07.1973
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim vom 06.12.2024
- Einsichtnahme in die Fachdaten der Landesämter für Umwelt und Denkmalpflege



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

2.3 Vorbemerkungen

Grundsätze

Das nachfolgende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Aus diesem Grunde wurden die versteigerungsrechtlichen Besonderheiten beachtet und der Wert des Grundstücks ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II ermittelt. Es wurde in Anlehnung an die Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt.

Gemäß § 55 ZVG erstreckt sich die Versteigerung des Grundstücks grundsätzlich auch auf das Zubehör. Gegenstand der Bewertung ist demnach auch das Zubehör. Der Wert der beweglichen Gegenstände (Zubehör) ist dabei unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen (§ 74 a Abs. 5 Satz 2 ZVG).

Grundlage der Wertermittlung sind der vereinbarte Auftrag, die vorliegenden Unterlagen, Informationen und Angaben des Auftraggebers bzw. des Eigentümers und der Behörden sowie die örtlichen Eindrücke bei der Besichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Eine besondere Überprüfung der Baugrundverhältnisse und der Bauteile auf Bauschäden und Baumängel mit Untersuchung auf ihre möglichen Ursachen sowie eine konkrete Untersuchung von Holzbauteilen auf Hausschwamm, Schädlingsbefall und Fäulnis wurde auftragskonform nicht durchgeführt. Insbesondere wurden keine Bauteile geöffnet und es kann nicht gewährleistet werden, dass an verdeckt liegenden Bauteilen Schädigungen vorhanden sind, die hier nicht genannt werden.

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

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

Gutachtenverwendung

Die Nutzung des Wertgutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zu Grunde liegt. Eine Nutzung zu anderen Zwecken ist nicht zulässig. Jegliche Vervielfältigungen (auch auszugsweise) bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Auftragnehmers.

Die im Gutachten verwendeten Karten und Daten sind durch die Herausgeber zu dem vorstehenden Zweck lizenziert und ebenfalls urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Hiervon unberührt ist das Recht auf Vervielfältigung und öffentlicher Zugänglichmachung auch im Internet für das Gericht.



3. Lage des Grundstücks

3.1 Makrolage

Großraumlage	Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Kelheim
Ortsfunktion	Die Marktgemeinde Bad Abbach inkl. seiner 6 Ortsteile befindet sich rd. 10 km südwestlich der kreisfreien Stadt Regensburg bzw. rd. 15 km nordöstlich der Kreisstadt Kelheim. Der Kurort gehört aufgrund der räumlichen Nähe zum Einzugsgebiet der Stadt Regensburg.
Bevölkerung	13.360 Einwohner (Stand 05/2022) mit prognostizierter weiter steigender Tendenz bis zum Jahr 2039 gemäß vorliegendem Demographiespiegel, jedoch mit zunehmendem Anteil der älteren Bevölkerung.
Wirtschaftsstandort	Die Entwicklung des Marktes Bad Abbach zu einem Kurort mit Fachkliniken und Thermalbad hat auch die Wirtschaftsstruktur des Ortes nachhaltig geprägt. Das produzierende Gewerbe spielt eine untergeordnete Rolle in der Gemeinde und die Mehrheit der Arbeitsplätze sind dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Der Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleistungen nimmt dabei eine große Bedeutung zu. Das Asklepios-Klinikum ist der größte Arbeitgeber im Ort. Die Unternehmenslandschaft ist stark mittelständisch geprägt. (Quelle: ISEK Bad Abbach) Mit einer Arbeitslosenquote im Landkreis Kelheim von 3 % (Stand 11/2024, Bayern 3,7 %) und einer Kaufkraftquote von 101,5 % herrschen insgesamt überdurchschnittliche wirtschaftliche Verhältnisse vor. Der Landkreis Kelheim rangiert auf Platz 135 (= leichte Chancen) und die Stadt Regensburg auf Platz 17 (= sehr hohe Chancen) von 400 deutschen kreisfreien Städten und Landkreisen in Bezug auf die Entwicklungsperspektiven (PROGNOS-Zukunftsatlas 2022).
Nahversorgung/ Öffentliche Einrichtungen/ Bildungseinrichtungen/ Freizeit	In der Marktgemeinde sind ausreichende Dienstleistungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Supermärkte und Discounter vorhanden. Alle üblichen öffentlichen Einrichtungen einer Gemeinde dieser Größe, wie Verwaltungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Einrichtungen der medizinischen Versorgung sind vorhanden. Der Ort verfügt über Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule, diverse Arztpraxen, Apotheken, Seniorenheim, Orthopädische Fachklinik, Reha-Klinik. Weiterführende Schulen und Krankenhäuser befinden sich in der Stadt Kelheim oder in Regensburg. Hoher Freizeitwert durch eine Vielzahl von Einrichtungen (z.B. Kaiser-Therme, Kurpark, Sport- und Spielplätze, Golfplatz), die Nähe zur Donau und zur Stadt Regensburg sowie Ausflugsmöglichkeiten in das Umland.
Verkehrsanbindung	Bad Abbach ist durch den Autobahnanschluss an die A93 (München-Regensburg-Berlin) und die Bundesstraße B 16 (Ingolstadt-Regensburg-Cham) regional und überregional gut angebunden.



Beurteilung Makrolage

Der nächste ICE/IC- Fernbahnhof befindet sich in Regensburg. Im außerhalb des Hauptortes gelegenen Ortsteil Poikam befindet sich ein Regionalbahnhof mit Zugverbindungen u.a. nach Regensburg, Ingolstadt und Plattling. Im Gemeindebereich verkehren zudem Buslinien und bieten Verbindungen nach Regensburg und Kelheim an.

Der nächste internationale Flughafen München ist rd. 100 km entfernt.

Überdurchschnittliche überregionale Lage innerhalb einer Region mit positiven Zukunftsperspektiven und ausgeprägter Infrastruktur.

3.2 Mikrolage

Ortslage

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem Wohnblock im neuen Zentrum der Marktgemeinde Bad Abbach oberhalb der Donau und der Bundesstraße 16 und liegt in einer geschwindigkeitsbeschränkten Seitenstraße der vielbefahrenen Raiffeisenstraße, die als Hauptverkehrsstraße in nördlicher Richtung zur Anschlussstelle der Bundesstraße B16 führt. In direkter Nähe befindet sich das Nahversorgungszentrum an der Goldtal-/Raiffeisenstraße. Der historische Ortskern mit Fußgängerzone und das Klinikareal mit Kurpark befinden sich ca. 1 bis 1,5 km entfernt.

Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung ist gemischt bebaut mit Mehrfamilienhäusern in Geschossbauweise der 70-iger Baujahre, Reihenhäuseranlagen und Gebäuden mit Einzelhandelsnutzung und Dienstleistern.

Infrastruktur

Im Umkreis von bis zu ca. 300 m sind alle erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister des täglichen Bedarfs (z.B. Supermarkt, Discounter, Bäckerei, Imbiss, Fitnessstudio, Optiker, Friseur, Banken, Apotheke) sowie Ärzte, Grund- und Mittelschule, Kindertagesstätten und die Gemeindeverwaltung erreichbar.

Das Nahversorgungszentrum am Gutenbergring mit weiteren Discountern, Drogerie- und Getränkemarkt, Apotheke und weiteren Fachgeschäften sowie Arztpraxen ist in ca. 750 m erreichbar.

Durch die Nähe zur Bundesstraße 16 (Anschlussstelle in ca. 900 m) und die ca. 450 m entfernte Bushaltestelle, ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben. Der nächste Autobahnanschluss „Bad Abbach“ ist ca. 3 km entfernt.

Beeinträchtigungen

Bei der Ortsbesichtigung waren keine wesentlich störenden Lärmimmissionen oder andere Beeinträchtigungen wahrnehmbar.

Parkmöglichkeiten

Im öffentlichen Straßenraum sind kostenfreie Parkmöglichkeiten vorhanden.

Beurteilung Mikrolage

Die Wohnanlage ist zentral gelegen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten und die nächste Bushaltestelle mit Verbindungen in das Stadtzentrum von Regensburg sind fußläufig erreichbar. Im direkten Wohnumfeld befindet sich überwiegend eine typische Geschosswohnbauweise aus den 70-iger Baujahren. Die Wohnlage kann insgesamt als mittel beurteilt werden.



4. Grundstück

4.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht	Kelheim
Wohnungsgrundbuch von	Bad Abbach
Gemarkung	Bad Abbach
Blatt	1550 (Band 43)
Auszugsdatum	19.08.2024
Eigentümer	
Bestandsverzeichnis	Auszug aus dem Grundbuch

Amtsgericht		Kelheim	Band 43 Blatt 1550		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Grundbuch von		Bad Abbach					1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm		
							a/b	c
1	2	3			4			
1	-	315/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:						
		Bad Abbach 264/3	An der Carl-Heindl-Straße; Bauplatz	--	27	09		
		Bad Abbach 266	An der Carl-Heindl-Straße; Straße	--	02	06		
		Bad Abbach 267/69	An der Carl-Heindl-Straße; Bauplatz	--	08	67		
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.19 bezeichneten Wohnung und Garage. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Band 43 Blätter 1532 - 1549; 1551 - 1555) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 8.November 1974 Bezug genommen. Eingetragen am 10.Dezember 1974.								
2		267/69	An der Carl-Heindl-Straße 24 Garagen, (tlw. auf Hofraum Flst. 266)	-	07	29		
zu 1		267/74	Bei der Carl-Heindl-Straße; Garage	-	00	14		
		267/75	Bei der Carl-Heindl-Straße; Garage	-	00	14		
		267/76	Bei der Carl-Heindl-Straße; Garage	-	00	14		
		267/77	Bei der Carl-Heindl-Straße; Garage	-	00	14		
		267/78	Bei der Carl-Heindl-Straße; Garage	-	00	14		
		267/79	Bei der Carl-Heindl-Straße; Garage	-	00	14		
		267/80	Bei der Carl-Heindl-Straße; Garage	-	00	14		
		267/81	Bei der Carl-Heindl-Straße; Garage	-	00	14		
		267/82	Bei der Carl-Heindl-Straße; Garage	-	00	14		
		267/83	Bei der Carl-Heindl-Straße; Garage	-	00	14		
		266	An der Carl-Heindl-Straße; Straße	-	02	04		
		262/3	An der Carl-Heindl-Straße; Bauplatz	-	00	02		
		267/71	Bei der Carl-Heindl-Straße; Kinderspielplatz	-	03	02		
		264/3	Carl-Heindl-Straße 4,6,8 3 Wohnhäuser, Hofraum, Garten	-	27	11		



Lfd. Nr.	WE/TE	Flurstück(e)	Fläche	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche
BV	NR.		m ²	Anteil	Gesamt	m ²
1	Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Wohnung und Garage	267/69	729	315	10.000	124,30
		266	204			
		267/71	302			
		264/3	2.711			
			3.946			
				315	10.000	124,30

Flst. 267/69 - An der Carl-Heindl-Straße; 24 Garagen
(teilweise auf Hofraum Flst. 266)
Flst. 266 - An der Carl-Heindl-Straße; Straße
Flst. 267/71 - Bei der Carl-Heindl-Straße; Kinderspielplatz
Flst. 264/3 - Carl-Heindl-Straße 4, 6, 8; Wohnhäuser/Hofraum/Garten

Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart.

Herrschervermerke:

keine

Identität des Bewertungsobjektes

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Teilungserklärung und des Aufteilungsplanes, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Hinweis

Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass vom Zeitpunkt des Grundbuchabrufs am 19.08.2024 bis zum Wertermittlungstichtag keine wertrelevanten Eintragungen im Grundbuch erfolgt sind.

4.2 Lasten im Grundbuch

Grundsatz

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich außer Betracht. Es wird vom Vollstreckungsgericht jedoch um eine kurze Darstellung gebeten, um welchen Wert sich der Verkehrswert des Grundbesitzes durch eventuell in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Rechte mindert.

Eintragungen in Abt. II

lfd. Nr. 1

nur lastend an Flst. 266

Geh- und Fahrrecht an dem Flst. 266 Gemarkung Bad Abbach für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 266/3 Gemarkung Bad Abbach; gemäß Bewilligung vom 13.04.1972 eingetragen am 21.12.1972;

Erläuterungen:

Die Bewilligungsurkunde liegt vor. Südlich des Mehrfamilienhauses mit der zu bewertenden Wohnung befindet sich das Flst. 266/3, welches ebenfalls mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist und nicht direkt an eine öffentliche Straße angrenzt. Der Privatweg Flst. 266 dient somit auch der Erschließung des Flst. 266/3, was mit dem eingetragenen und unentgeltlichen Geh- und Fahrrecht entsprechend dinglich gesichert wurde. Die Instandsetzungs- und Unterhaltungskosten werden anteilig vom Berechtigten übernommen.

Der Privatweg dient auch der eigenen inneren Erschließung des Grundstücks, insbesondere der Zufahrt zu den Garagen. Das Recht hat keine erkennbaren Beeinträchtigungen auf die ausgeübte Nutzung und den Wert der hier zu bewertende Eigentumswohnung nebst Garage.

→ **keine** Wertminderung

Ifd. Nr. 2

Geh- und Fahrrecht für die Energieversorgung Ostbayern AG in Regensburg; gemäß Bewilligung vom 26.11.1976 eingetragen am 06.04.1977;

Erläuterungen:

Die Bewilligungsurkunde liegt vor. Das Recht sichert dem Energieversorger das Gehen und Fahren auf den Flst. 267/71 und 266 (Verlauf siehe nachfolgende Abbildung aus der Bewilligungsurkunde), um zur Trafostation auf dem Flst. 267/73 zu gelangen. Die Trafostation wurde zwischenzeitlich zurückgebaut.

Sofern das Recht immer noch Bestand haben sollte, hat es keine Beeinträchtigungen auf die ausgeübte Nutzung und den Wert der hier zu bewertende Eigentumswohnung nebst Garage.

→ **keine** Wertminderung



Ifd. Nr. 3

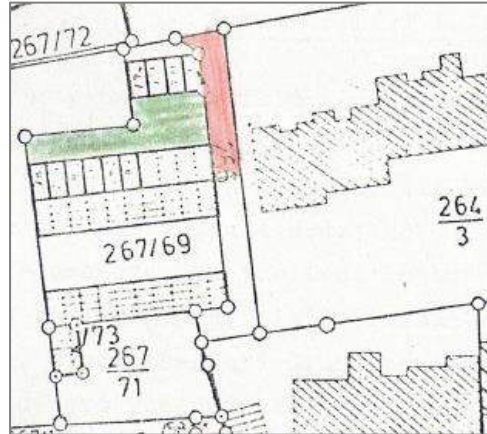
Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 267/74 mit 267/83 Gemarkung Bad Abbach; gemäß Bewilligung vom 03.12.1976 eingetragen am 06.04.1977;

Erläuterungen:

Die Bewilligungsurkunde liegt vor. Das Garagengrundstück ist neben den 24 Garagen, die als Sondereigentum zum Bewertungsobjekt gehören, mit 10 weiteren fremden Garagen bebaut, für die jeweils die einzelnen Flst. 267/74 bis 267/83 angelegt wurden. Durch das eingetragene unentgeltliche Geh- und Fahrrecht (Verlauf siehe nachfolgende Abbildung aus der Bewilligungsurkunde) wird die Erschließung über die Flst. 267/69 und 266 für die einzelnen Eigentümer der Garagen (Flst. 267/74 bis 267/83) dinglich gesichert.

Das Recht hat keine erkennbaren Beeinträchtigungen auf die ausgeübte Nutzung und den Wert der hier zu bewertende Eigentumswohnung nebst Garage. Die Instandsetzungs- und Unterhaltungskosten werden anteilig vom Berechtigten übernommen.

→ **keine** Wertminderung



lfd. Nr. 4

nur lastend an Flst. 264/3

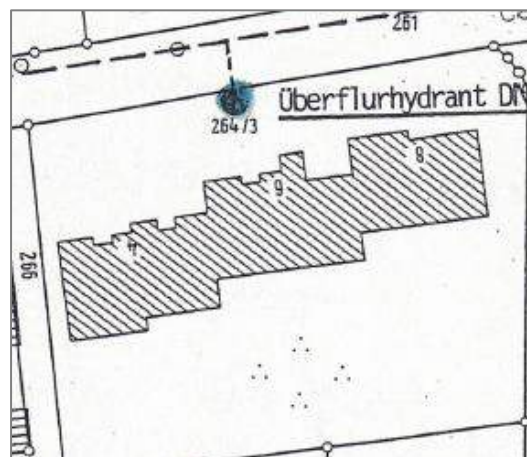
Überflurhydrantenerrichtungs- und -betriebsrecht für Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe, Bad Abbach; gemäß Bewilligung vom 09.06.2005, UR-Nr. 1128 Notar Lebert, Kelheim, eingetragen am 29.11.2005;

Erläuterungen:

Die Bewilligungsurkunde liegt vor. An der nördlichen Grundstücksgrenze des Flst. 264/3 wurde vom regionalen Zweckverband zur Wasserversorgung ein Überflurhydrant errichtet. Der Zweckverband ist berechtigt, den Hydranten dort auf Dauer zu belassen, zu betreiben, zu unterhalten, auszuwechseln, auszubessern sowie das Grundstück zum Zwecke des Betriebs und der Unterhaltung zu benutzen und zu betreten.

Das Recht hat keine erkennbaren Beeinträchtigungen auf die ausgeübte Nutzung und den Wert der hier zu bewertende Eigentumswohnung nebst Garage.

→ **keine** Wertminderung





lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht-, AZ: 1 K 61/24); eingetragen am 19.08.2024;

Erläuterungen:

Das Recht ist verfahrensbedingt eingetragen worden und nicht bewertungsrelevant.

Eintragungen in Abt. III

Die Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant.

4.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs

Altlasten

Es liegt eine mündliche Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Kelheim vom 04.11.2024 vor. Hiernach sind die Grundstücke Flst. 264/3, 266, 267/69 und 267/71 nicht im Altlastenverdachtskataster eingetragen. Die Auskunft erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um genaue Erkenntnisse über eventuell vorhandene Altlasten zu erlangen wird empfohlen, ggf. Untersuchungen bzw. Messungen vorzunehmen.

Aufgrund der bisherigen Objektnutzung (Wohnen) und im Rahmen der Ortsbesichtigung hat sich kein Verdacht auf schädliche Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben. Es wird in dieser Wertermittlung daher von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Baulasten

Bayern führt kein Baulastenverzeichnis. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände wird hier grundsätzlich im Grundbuch vorgenommen. Darüber hinaus können jedoch auch abgegebene Zustimmungserklärungen gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde (z. B. Abstandsflächenübernahmeerklärung) zur Bauakte genommen werden, die nicht dinglich im Grundbuch gesichert sind. Derartige Erklärungen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks sind nicht bekannt.

Denkmalschutz

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Einsicht in die Fachdaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht innerhalb des Verdachtsbereichs eines Bodendenkmals.

Das Gebäude ist nicht als Baudenkmal in der Denkmalliste erfasst.

Aufteilung nach WEG

Das mit einem Wohnblock aus 3 aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern und einem Garagenkomplex bebaute Grundstück ist nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) in Miteigentumsanteile aufgeteilt, die mit dem Sondereigentum an insgesamt 24 Wohnungen nebst Kellerräumen und dem Sondereigentum an 24 oberirdischen Garagen verbunden sind.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung lag zur Wertermittlung vor.

Miteigentumsanteile

Die vertraglich festgelegten Miteigentumsanteile für das zu bewertende Sondereigentum Wohnung Nr. 19 nebst Keller und Garage Nr. 19 (315/10.000 stel MEA) entsprechen nach einer überschlägigen Ermittlung einer üblichen Aufteilung nach Wohnflächenanteilen:

Gesamt-Wfl.* = ca. 1.785,94 m² = 10.000/10.000 stel MEA

Wfl. ETW-19 = ca. 55,76 m² = 312/1.000 stel MEA

(* Wohnfläche gemäß Teilungserklärung und Verwalterabrechnung 2023)



Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart worden.

Stimmrecht und Regelungen in der Teilungserklärung

Es gelten die Regelungen des WEG (Wohnungseigentumsgesetz). Die Teilungserklärung vom 08.11.1974 enthält gewöhnliche vertragliche Regelungen ohne wertrelevanten Einfluss.

Beschränkungen

Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters.

Verwalter

Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erfolgt durch eine externe Hausverwaltung.

Hausgeld

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung setzte sich zum Wertermittlungstichtag für das zu bewertende Wohneigentum nebst Garage entsprechend des Wirtschaftsplans wie folgt zusammen:

Hausgeld	EUR 98,00
Erhaltungsrücklage	EUR 23,00
Summe	EUR 121,00 pro Monat

Erhaltungsrücklage

Die jährliche Vorauszahlung der Eigentümergemeinschaft auf das Rücklagenkonto beträgt im Jahr 2024 für das Gemeinschaftseigentum ca. EUR 8.930 (ca. EUR 5,00/m² Wohnfläche p.a.). Zudem fließen die Mieterträge bei einer Vermietung der 9 vorhandenen Außenstellplätze in die Erhaltungsrücklage. Dennoch ist die Rücklagenbildung unter Berücksichtigung der für das Baualter üblichen Rücklagen (ca. EUR 11/m² Wohnfläche) grundsätzlich als **unzureichend** anzusehen.

Nach der Verwalterabrechnung 2023 betrug die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2023 EUR 36.032,21. Auf die zu bewertende Wohnung entfiel ein Anteil von EUR 1.124,99. Die Höhe der Erhaltungsrücklage zum Wertermittlungstichtag ist nicht bekannt.

Betriebskosten/ Einzahlung in Erhaltungsrücklage

Die Betriebskosten und die Einzahlungen in die Erhaltungsrücklage werden entsprechend der Festlegung in der Teilungserklärung nach Miteigentumsanteilen oder Anzahl der Wohnungen oder nach gesonderter Gewichtung umgelegt.

Instandhaltung

Der Sondereigentümer trägt die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums und der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums allein.

Die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums tragen die Eigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Protokolle Eigentümerversammlungen

Die Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 13.02.2020, 25.06.2021, 27.04.2022, 24.07.2023 und 17.04.2024 liegen vor. Darüber hinaus ein Protokoll der Beschlüsse der Jahre 2009 bis 2020.



Hieraus ergeben sich keine wesentlich wertbeeinflussenden Sachverhalte für die zu bewertende Eigentumswohnung.

Weitere nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten

Die Ortsbesichtigung und die Unterlagen lassen keine sonstigen Rechte Dritter oder sonstige Verhältnisse erkennen, welche die bestehende Nutzung beeinträchtigen.

4.4 Grundstücksbeschreibung

Zuschnitt/ Form

Das Gesamtgrundstück setzt sich aus dem nahezu rechteckig geschnittenen Hauptgrundstück mit dem Wohnblock (Flst. 264/3, mittlere Breite ca. 60 m, mittlere Tiefe ca. 45 m), dem Privatweg (Flst. 266), dem Garagengrundstück (Flst. 267/69) und einer als Kinderspielplatz genutzten Fläche (Flst. 267/71) zusammen. Die Form und Gestalt der Flurstücke ist dem anliegenden Flurkartenauszug zu entnehmen.

Topografie

Vorhanden ist weitgehend ebenes Gelände auf Straßenniveau.

Erschließung

Anschluss an die öffentlich gewidmete und endausgebaute Carl-Heindl-Straße mit seitlichen Gehwegen.

Eine Erschließung an die örtliche Wasser- und Stromversorgung sowie den öffentlichen Kanal ist vorhanden.

Entsprechend eingeholter Auskünfte sind Erschließungskosten gem. BauGB und Herstellungsbeiträge nach KAG abgerechnet und bezahlt. Es wird daher von einem erschließungsbeitrags- und abgabefreien Zustand ausgegangen.

Bauplanungsrecht

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

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsgebiet, in keinem Gebiet mit Erhaltungssatzung und ist nicht in Umlegungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht

Die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht bzw. den Vorgaben der Baugenehmigung wurde nicht detailliert geprüft.

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

Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

Grenzverhältnisse

Über ungeordnete Grenzverhältnisse liegen keine Informationen vor.

Bodenbeschaffenheit

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



Nach Einsicht in die Fachdaten der Landesämter liegt das Grundstück nicht in einem wassersensiblen Gebiet. Dabei handelt es sich um Gebiete, die durch hoch anstehendes Grundwasser und/oder über die Ufer tretende Flüsse beeinflusst werden können.

Hochwasserrisiken

Entsprechend Einsicht in die amtlichen Fachdaten, befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und in keinem Hochwasserrisikogebiet.

Schutzgebiete

Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem Landschafts-, Trinkwassers oder Heilquellenschutzgebiet.

Beurteilung Grundstück

Großzügig dimensioniertes, normal geschnittenes und ebenes Grundstück mit einem Privatweg zum dahinterliegenden fremden Wohngrundstück. Insgesamt durchschnittliche Grundstücksverhältnisse.

5. Gebäude

Vorbemerkung

Die Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und beschränkt sich auf die für die Bewertung erforderlichen Eigenschaften. Auf eine ausführliche Beschreibung von baulichen Details wird verzichtet, soweit diese auf die Werthaltigkeit der Immobilie keinen maßgeblichen Einfluss haben. Grundlage sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Informationen über nicht sichtbare Bauteile wurden ggf. aus den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. beruhen auf Hinweisen/Auskünften während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, sofern sich aus dem konkreten Sachverhalt nichts anderes ergibt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Marktwert nur pauschal berücksichtigt worden.

Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht. Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung, des Kellerabteils und der Garage war nicht möglich. Der Ausstattungsstandard, die Nutzung (Eigennutzung/ Vermietung) und der bauliche Zustand sind somit nicht bekannt.



Die hieraus resultierenden Unwägbarkeiten wurden durch einen **Risikoabschlag von 5 %** wertmindernd vom ermittelten Vergleichswert berücksichtigt.

5.1 Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum

Konzeption

Der ca. 1974 ursprünglich im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtete Wohnblock auf einem insgesamt 3.946 m² großen Grundstück besteht aus insgesamt 3 baulich miteinander verbundenen und etwas versetzt angeordneten Wohnhäusern. Dabei verfügen die Wohnhäuser mit Flachdächern über ein Erdgeschoss und 2 (Carl-Heindl-Str. 4) bzw. 4 (Carl-Heindl-Str. 6) bzw. 3 Obergeschossen (Carl-Heindl-Str. 8) und sind voll unterkellert.

Die Wohnanlage umfasst insgesamt 24 Wohnungen mit 2 bis 4,5 Zimmern, nach Süden ausgerichteten Balkone und Wohnflächen zwischen 55,76 m² und 99,77 m² sowie 24 Garagen in einem separat gelegenen Garagenkomplex westlich vom Wohnblock.

Die Hauszugänge befinden sich jeweils an der Nordseite der Wohnhäuser. Die Wohnungen und die Kellerräume werden über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Pro Etage befinden sich zwei Wohnungen (Zweispänner). Einen Aufzug gibt es nur im Haus Carl-Heindl-Str. 6. In den Kellerräumen befinden sich die Kellerabteile der Mieter, ein Fahrradabstellraum, der von außen über eine Außentreppe zugänglich ist, sowie ein Trocken-, Wasch- und Haustechnikraum.

Der Garagenkomplex besteht aus aneinanderggebauten Fertiggaragen, die über den Privatweg erreicht werden können. Der Privatweg dient auch der Erschließung des südlich gelegenen fremden Wohnblocks.

Die Außenanlagen südlich des Wohnblocks sind als Grünfläche mit Rasen- und Baumbestand gestaltet. Ein Kinderspielplatz befindet sich südlich der Garagen. Nördlich des Wohnhauses Carl-Heindl-Str. 4 ist ein Parkplatz mit 12 Stellplätzen im Freien, davon 3 Besucherparkplätze vorhanden. Die übrigen 9 Stellplätze sind keinem Eigentümer fest zugeordnet und werden bei Bedarf durch die Eigentümergemeinschaft vermietet. Die Mieterträge werden der Erhaltungsrücklage zugeführt.

Gebäudetyp

Mehrfamilienhäuser / Mehrfachgaragen

Geschosse

Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 bis 4 Obergeschosse

Nutzung

Wohnen

Bewohnerstruktur

In der Wohnanlage ist eine gemischte Bewohnerstruktur mit einem tendenziell höheren Migrationsanteil vorhanden.

Baujahr

ca. 1974

Modernisierungen

Nach den Beschlussprotokollen wurde im Jahr 2015 eine Betonsanierung der Balkone vorgenommen. Ob hierbei alle oder nur einzelne Balkone saniert wurden, konnte nicht ermittelt werden. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt. Die dem Gemeinschaftseigentum zugehörigen Fenster wurden gegebenenfalls durch den Sondereigentümer ausgetauscht und erneuert.



Ausstattungsstufe	einfach (gem. Kriterien NHK 2010)
Baubeschreibung allgemein	konventionelle Massivbauweise mit Flachdach; Fundamente aus Beton, Geschossaußenwände aus Ziegelmauerwerk (Hochlochziegel 36,5 cm), Innenwände aus Ziegelmauerwerk, Stahlbetonmassivdecken in allen Geschossen, schwimmender Estrich mit baujahrstypischer Wärme- und Schallsolierung, Fassadenverkleidung mit Faserzementplatten auf Dämmlage mit Heraklithplatten, im Sockelbereich Glattputz mit Anstrich; Flachdach mit Bitumendeckung auf Holzkonstruktion, innenliegende Dachentwässerungsanlagen, Randeinfassungen des Flachdachs aus Metall; Holzfenster mit 2-Scheiben-Verglasung aus dem Baujahr bzw. abweichend, sofern zwischenzeitlich Erneuerung durch Sondereigentümer, Rollläden aus Kunststoff vermutlich mit Gurtwicklern, Außenfensterbänke Aluminium; Wärmeerzeugung über elektrische Nachtspeicheröfen, dezentrale Warmwasseraufbereitung, keine Kaltwasserverbrauchseinrichtungen; Wohnungseingangstüren aus Holzwerkstoff mit Furnier in Holzoptik in Stahlzargen;
Keller	Kellerumfassungswände aus Stampfbeton, Kellerinnenwände Ziegelmauerwerk, Wände verputzt und gestrichen, Kellerdecke ungedämmt, Betonboden mit Anstrich, Innentüren aus Holz in leichter Art oder Stahltüren, Außentür aus Holz, Stahlfenster mit Einfachverglasung, abschließbare Kellerabteile der Wohnungen mit Holzlattenwänden;
Gemeinschaftsräume	Im Keller: Wäsche- und Trockenraum, Fahrradabstellraum;
Treppenhäuser	massive Treppenanlage aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf, Treppenhausböden mit Kunststeinbelag, Putzwände mit Anstrich, Holzfenster mit 2-Scheiben-Verglasung aus dem Baujahr, selbstschließende Haustüranlage aus dem Baujahr mit Drahtglaseinsätzen in Metallrahmen, im feststehendem Seitenteil oder in der Außenwand integrierte Klingelplatte mit Gegensprechanlage und Briefkastenanlage, Hauseingangsüberdachung aus Beton mit Abdichtung, Eingangspodest aus Beton mit Kunststeinbelag;
Balkone	Balkone aus Beton mit Betonbrüstung und Füllungen aus Glas, Bodenbelag nicht bekannt, vermutlich keramischer Plattenbelag;
Besondere Einrichtungen	keine
Energieausweis	Es wurde ein Energieverbrauchsausweis vom 12.12.2019 für das Gebäude Carl-Heindl-Straße 8 vorgelegt. Demnach beträgt der Endenergieverbrauch 7 kWh/(m²a) auf der Grundlage der tatsächlichen Energieverbräuche der Jahre 06/2015 bis 06/2018 von durchschnittlich rund 23.500 kWh p.a. bzw. rund 46 kWh/m² Wohnfläche. Im Unterschied zum Energiebedarfsausweis, der auf Berechnungen der vorhandenen Bausubstanz erfolgt, wird im Energieverbrauchsausweis das individuelle Heizverhalten der jeweiligen Bewohner abgebildet. Die Richtigkeit des Energieausweises wurde nicht geprüft.
Brandschutz	Die Einhaltung der Brandschutzvorschriften wurde nicht geprüft.



Außenanlagen

Die Hauszuwegungen und der Parkplatz vor dem Haus Carl-Heindl-Str. 4 sind mit Betonverbundpflaster befestigt. Die Flächen im Vorgartenbereich sind mit Rasenflächen und Ziersträuchern bepflanzt. Ein offener Mülltonnensammelplatz befindet sich mittig im Bereich des Hauses Carl-Heindl-Str. 6. Vor den Hauseingängen sind offene Fahrradabstellplätze vorhanden.

Die Privatstraße, die gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt dient, und der Garagenvorplatz sind asphaltiert und werden entwässert. Der Garagenkomplex besteht aus insgesamt 34 zusammengebauten Fertiggaragen in 4 Reihen, davon gehören 24 Garagen als Sondereigentum zum Bewertungsgrundstück.

Der großzügige Freiflächenbereich hinter dem Wohnblock ist begrünt mit Rasen, Sträuchern und einzelnen Bäumen. Eine Einfriedung ist nicht vorhanden. Südlich der Garagen schließt sich eine Freifläche an, die als Spielplatz ausgewiesen ist, aber nur über wenige ältere Spielgeräte sowie eine Sandspielfläche verfügt und einen insgesamt ungepflegten Eindruck vermittelt.

Bauschäden/ Baumängel

Der Hausverwaltung sind keine Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum bekannt. Auch aus den vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen geht hierüber nichts hervor.

Im Beschlussprotokoll 2021 wurde ein Wassereintritt im Keller bei einem Starkregenereignis erwähnt, der jedoch keine größeren Schäden verursacht hat.

Eine Balkonsanierung wurde nach den Protokollen im Jahr 2015 durchgeführt. Der Umfang ist nicht bekannt. Bei der Ortsbesichtigung wurden an den Balkonunterseiten jedoch Abplatzungen festgestellt (siehe Fotodokumentation im Anhang). Ob ein Sanierungsbedarf besteht, ist nicht bekannt.

Darüber hinaus sind im Sockelbereich der Außenfassade Ausblühungen ersichtlich. Im Keller war ein vermehrter Befall mit Kellerasseln auffällig.

Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte aufgrund der vorliegenden Informationen und im Rahmen der erfolgten Besichtigung nicht festgestellt werden.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum

Der Wohnblock befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand. Er verfügt über eine einfache und noch baujahrsentsprechende Bauausstattung. Bisher durchgeführte Sanierungsmaßnahmen, insbesondere zur Verbesserung des energetischen Zustands, sind nicht bekannt und waren bei der Besichtigung nicht ersichtlich. Ob das Flachdach seit dem Baujahr erneuert wurde, ist nicht bekannt.

Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen ergeben sich keine nennenswerten wesentlichen Baumängel oder Bauschäden, Reparaturen werden laufend ausgeführt. Bei der Besichtigung wurden Schadensbilder an den Balkonunterseiten und im Sockelbereich der Außenfassade festgestellt.

Der energetische Bauzustand entspricht aufgrund der unzureichenden Dämmung (Fassade/ Fenster/ Dach/ Kellerdecke) nicht mehr den aktuellen Anforderungen.



Es wurden zudem vermutlich schadstoffhaltige Baustoffe für die Fassadenverkleidungen verwendet.

Sanierungsmaßnahmen oder andere Baumaßnahmen sind nach den vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen nicht geplant. Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2023 in Höhe von TEUR 36 ist im Hinblick auf den veralteten Bauzustand unzureichend.

Insgesamt unterdurchschnittliche Gebäudequalität.

5.2 Baubeschreibung Sondereigentum

Allgemein

Die zu bewertende 2-Zimmer-Wohnung Nr. Nr. 19 mit ca. 55,76 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss links im Wohnhaus Carl-Heindl-Straße 8 mit insgesamt 4 Geschossen und 8 Wohnungen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Entsprechend des vorliegenden Grundrissplans für die Wohnung, gelangt man nach Betreten der Wohnung vom Treppenhaus in einen Flur mit kleiner Abstellnische. Vom Flur werden Bad, Küche, Schlaf- und Wohnzimmer erschlossen. Den überdachten Balkon kann man vom Wohnzimmer betreten. Wohnzimmer, Küche und Balkon sind nach Süden zur Gartenseite ausgerichtet, Schlafzimmer und Bad nach Norden. Die Küche ist dabei als separater Raum ausgeführt. Das Bad ist durch ein Fenster tagesbelichtet und nach dem Grundrissplan mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Zur Eigentumswohnung gehören weiterhin ein abschließbares Kellerabteil und eine Garage im Garagenkomplex auf dem Grundstück.

Nutzung

Klingel und Briefkasten waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mit dem Namen des Eigentümers beschriftet. Ob ein Mietverhältnis besteht, ist nicht bekannt, da Auskünfte des Eigentümers zur Nutzung der Wohnung nicht erteilt wurden.

Einschränkungen

Eine Mieten- und/oder Belegungsbindung für die Wohnung ist nicht bekannt.

Die Marktgemeinde Bad Abbach ist nach der bayerischen Mieterschutzordnung (MiSchuV) nicht als ein Gebiet festgelegt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne der §§ 556d besonders gefährdet ist.

Maße

Die Wohnflächenangabe beruht auf der vorliegenden Grundrisszeichnung mit Wohnflächenangaben. Da es sich um Rohbaumaße handelte, wurde diese um einen Putzabzug korrigiert. Die Wohnfläche stimmt mit Angabe in der Verwalterabrechnung überein.



Wohnfläche

ca. 55,76 m²

Bezeichnung	m ² Wohnfläche
Flur/ Diele	4,23
Abstellnische	1,14
Bad	5,18
Wohnen	21,19
Schlafen	16,49
Küche	7,96
Zwischensumme	56,19
Putzabzug 3 %	./ 1,69
Balkon 5,04 m ² / 25 %	1,26
Wohnfläche gesamt ca.	55,76

Modernisierungen

nicht bekannt

Bodenbeläge

nicht bekannt

Wände und Decken

nicht bekannt

Fenster

soweit von außen ersichtlich, handelt es sich vermutlich noch um die Holzfenster des Baujahrs, Kunststoffrollläden vermutlich mit Gurtwicklern;

Heizung

elektrische Nachtspeicherheizungen, vermutlich zwischenzeitlich erneuert;

Sanitärausstattung

nicht bekannt

Innentüren

nicht bekannt

Elektroinstallation

nicht bekannt

wertrelevantes Zubehör

nicht bekannt

Besondere Einrichtungen

nicht bekannt

Grundrissgestaltung/ Nutzbarkeit

Der Grundriss der Wohnung ist funktional. Die 2-Zimmer-Wohnung eignet sich für Singles und Paare.

Die Maße der Fertiggarage entsprechen nicht mehr den heute üblichen Größen und eine Nutzbarkeit ist daher, je nach Fahrzeugtyp, eingeschränkt.

Barrierefreiheit

Das Wohnhaus und die Wohnung sind nicht barrierefrei zugänglich und nicht barrierefrei im Sinne der DIN 18040. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Belichtungsverhältnisse

Durch die ausreichenden Abstände zur Nachbarbebauung sind die Belichtungsverhältnisse in der Wohnung insgesamt als gut anzunehmen.

Garage Nr. 19

Fertigarage aus Beton in Mehrfachgaragenkomplex mit manuell bedienbarem Stahlschwingtor, Torbreite 2,30 m, Flachdach vermutlich mit Bitumendeckung, Boden Beton, ohne Lichtauslass, ohne Stromanschluss, Maße gemäß Grundriss außen ca. 5,29 m x ca. 2,67 m, Innenmaß ca. 5,15 m x 2,57 m bzw. ca. 13,2 m² Nutzfläche;

Baulicher Zustand innerhalb der Garage nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war.



Kellerabteil Nr. 19	abschließbares Kellerabteil mit Holzplattenwänden und Betonboden, Maße gemäß Grundriss ca. 2,85 m x 2,40 m, Nutzfläche ca. 6,8 m ² , Innenbesichtigung des Kellerabteils war nicht möglich;
Baumängel/ Bauschäden	nicht bekannt wegen fehlender Innenbesichtigung
Beurteilung Sondereigentum	Der Ausstattungsstandard und der Bauzustand der Wohnung kann mangels fehlender Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Bekannt ist lediglich, dass eine Beheizung über elektrische Nachtspeichergeräte erfolgt. Die 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss hat einen funktionalen und marktgängigen Grundriss und nach Süden ausgerichtete Wohnräume.

6. Grundstücksmarkt und Marktgängigkeit

6.1 Immobilienmarkt

Nachdem sich die Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien bis zur ersten Hälfte des Jahres 2022 jährlich verteuert haben, hat die Transaktionsdynamik für Wohnimmobilien zum Kauf aufgrund der stark gestiegenen Bau- und Energiekosten, höherer Inflation und historisch starkem Zinsanstieg seit Mitte 2022 deutlich abgenommen. Obwohl Wohnraum dringend benötigt wird und die Nachfrage grundsätzlich gegeben wäre, wurden weniger Transaktionen getätigt, da die Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer und die Kaufpreismöglichkeiten der Käufer unter Berücksichtigung des höheren Zinsniveaus noch nicht immer übereinstimmen. Gerade bei älteren Bestandsobjekten mit unzureichender Energieeffizienz und mit hohem Modernisierungs- und Sanierungsaufwand werden eine höhere Zurückhaltung bei den Käufern bzw. höhere Kaufpreisabschläge festgestellt. Mit der Stabilisierung des Zinsniveaus scheint sich nun eine Beruhigung des Immobilienmarktes abzuzeichnen.

Bei den Mieten für Wohnraum konnte entgegen der Kaufpreisentwicklung eine steigende Entwicklung festgestellt werden. Dies ist einerseits auf die wachsende Nachfrage durch die Marktteilnehmer zurückzuführen, denen aufgrund der gestiegenen Baufinanzierungszinsen ein Erwerb nicht mehr möglich ist und andererseits auf die vermehrten Zuzüge durch Flüchtlinge.

6.2 Marktgängigkeit Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt befindet sich sehr zentral im Zentrum der Marktgemeinde Bad Abbach und im unmittelbaren Einzugsgebiet der Stadt Regensburg. Die Gemeinde ist aufgrund ihrer sehr guten Infrastruktur und guten Verkehrsanbindung ein beliebter Wohnstandort und es wird mit einer zunehmenden Bevölkerung gerechnet.

Die nicht barrierefrei zugängliche Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines typischen Wohnblocks der 70-iger Jahre mit insgesamt 24 Wohnungen, der sich noch im baujahrstypischen Bauzustand befindet und über keine zentrale Heizungsanlage verfügt. Sanierungsmaßnahmen, insbesondere in energetischer Sicht, sind nach den letzten Protokollen der Eigentümerversammlung nicht vorgesehen. Die Höhe der Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023 war für das Baualter und den Bauzustand nicht angemessen.

Die Wohnung ist grundsätzlich sowohl für Eigennutzer, als auch als Kapitalanlage geeignet. Die Veräußerlichkeit wird durch den unmodernisierten Bauzustand der Wohnanlage und das Risiko der Finanzierung perspektivisch anstehender Sanierungsmaßnahmen beeinträchtigt.



7. Verkehrswertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeit-punkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkaufsfall) zu bestimmen.

Grundsätzlich sind gemäß § 6 der ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (z.B. Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die nachhaltige Erzielung eines Ertrages geht. Das Ertragswertverfahren als sachgerechte Methode wird bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken angewendet.

Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen auf Basis marktüblicher Mieterträge gebildet.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücks-markt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.



7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Aufgrund der gegebenen Nutzbarkeit des Objektes als Eigentumswohnung und der Gepflogenheiten im Geschäftsverkehr kann die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) grundsätzlich im Vergleichswertverfahren erfolgen, sofern geeignete Vergleichskaufpreise vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss konnten 6 Vergleichskaufpreise von Eigentumswohnungen ermittelt werden, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, so dass das **Vergleichswertverfahren** angewendet werden kann.

Das zusätzlich angewandte Ertragswertverfahren dient zur Plausibilisierung der im Vergleichswertverfahren ermittelten Werte.

7.3 Vergleichswertverfahren

7.3.1 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

unmittelbarer Preisvergleich/ Vergleichskaufpreise/

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim wurden 6 Vergleichskaufpreise von Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt, die über folgende Kriterien verfügen:

- Bad Abbach, gleiches Bodenrichtwertniveau
- Baujahre 1972 und 1986
- Wohnfläche 46 m² bis 61 m²
- Verkaufszeitpunkt 01/2023 bis 04/2024
- Verfügbarkeit und Geschosslage nicht bekannt
- Ausstattung/ Zustand nicht bekannt.

Anpassungen der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt

Die ausgewählten Vergleichsobjekte (Eigentumswohnungen) sind an das Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale anzupassen.

Wertbeeinflussende Merkmale sind z.B. Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Baujahr, Geschosslage, Wohnlage, Wohnfläche, Nutzung (vermietet/ frei), Zeitpunkt der Veräußerung, Zustand, Ausstattung, Ausrichtung der Wohnung, besondere Eigenschaften (z.B. Denkmalschutz).

Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen. Der geschätzte Werteinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjektes zu verstehen, d.h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiven Anpassungen beim Bewertungsobjekt und umgekehrt.

Die Straßenbezeichnungen der einzelnen Vergleichsobjekte sind der Gutachterin bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.



Anpassungsfaktoren für die wertbestimmenden Merkmale wurden vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet bzw. nicht veröffentlicht. Die Anpassungen werden wie folgt begründet:

Anpassung Zeit

Die Kaufpreise der Vergleichsobjekte sind gegebenenfalls an das Preisniveau zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags anzupassen. Auswertungen des Gutachterausschusses zur Preisentwicklung im relevanten Zeitraum liegen nicht vor. Somit wurde die Anpassung auf Basis des Preisindexes für Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen) nach siedlungsstrukturellen Kreistypen des Statistischen Bundesamtes vorgenommen.

Anpassung Baujahr

Die Baujahre der Vergleichsobjekte weichen teilweise vom Baujahr des Bewertungsobjektes ab, so dass eine Anpassung erfolgte.

Anpassung Wohnfläche

Die Wohnflächen der Vergleichsobjekte weisen Wohnflächen zwischen 46 m² und 61 m² auf und damit keine wesentliche Abweichung zur Bewertungswohnung mit rund ca. 56 m². Eine Anpassung war daher nicht erforderlich.

Anpassung Geschosslage/ Verfügbarkeit

Angaben zur Geschosslage und Verfügbarkeit (vermietet/ frei) wurden bei den Vergleichsobjekten nicht mit angegeben. Eine Anpassung ist somit nicht möglich.

Anpassung Wohnlage

Die Vergleichsobjekte wurden von außen besichtigt. Die Wohnlage des Vergleichsobjektes Nr. 6 ist aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße mit entsprechenden Lärmimmissionen etwas schlechter, als die des Bewertungsobjektes, so dass ein Zuschlag berücksichtigt wurde.

Anpassung Ausstattung/ Zustand/ Sonstiges

Angaben zur Innenausstattung und Bauzustand der Wohnungen liegen nicht vor. Alle Vergleichsobjekte verfügen jedoch über zentrale Heizungsanlagen. Häufig gibt es bei einer Beheizung mit Nachtspeicheröfen Vorbehalte bei Käufern bzw. Nutzern aufgrund höherer Heizkosten. Die Vergleichsobjekte 3, 5 und 6 befinden sich zudem in kleineren Wohnanlagen. Die Nachteile des Bewertungsobjektes wurden durch entsprechende Abschläge berücksichtigt.



Ergebnis

Stichprobe mit Vergleichswerten:

Nr.	KP/m²	Datum Kauf	Anp. Zeit %	KP/m²	BJ	%	Wfl. m²	%	frei/ verm.	%	Etage	%	Wohnlage Bew.obj.	%	Ausstattung/ Zustand/ Sonstiges	%	KP angepasst
1	2.911	01/2023	-3,0%	2.824	1984	-2,5%	60	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	vergleichbar	0%	ZH	-5,0%	2.612
2	3.564	03/2023	-3,0%	3.457	1975	0%	61	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	besser	2,5%	ZH	-5,0%	3.371
3	1.864	08/2023	0,0%	1.864	1985	-2,5%	61	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	vergleichbar	0%	ZH, kl. Wohnanl.	-7,5%	1.678
4	2.679	09/2023	0,0%	2.679	1986	-2,5%	49	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	vergleichbar	0%	ZH	-5,0%	2.478
5	3.165	02/2024	0,0%	3.165	1985	-2,5%	52	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	vergleichbar	0%	ZH, kl. Wohnanl.	-7,5%	2.849
6	2.922	05/2024	0,0%	2.922	1972	0%	46	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	besser	2,5%	ZH, kl. Wohnanl.	-7,5%	2.776
Ø	2.851		Ø	2.818													
Mittelwert Vergleichskaufpreise																	2.627
Median Vergleichskaufpreise																	2.694
Bewertungsobjekt: 12/2024, 56 m², BJ 1974, 1. OG, frei, Wohnlage mittel, Elektroheizung, Ausstattung/ Zustand SE n.b.																	
Ø absolute Abweichung v. Mittelwert = Standardabweichung																	556
Intervall bei doppelter Standardabweichung von																	1.514
Intervall bei doppelter Standardabweichung bis																	3.740
Ø relative Abweichung v. Mittelwert (Soll < 20 %)																	21,2%
Variationskoeffizient (Soll < 0,20)																	0,21

Der arithmetische Mittelwert der an das Bewertungsobjekt und den Wertermittlungsstichtag angepassten 6 Vergleichskaufpreise beträgt **EUR 2.627/m²** und der **Median EUR 2.694/m² Wohnfläche**.

Das Ergebnis wurde einem Ausreißertest unterzogen, um auszuschließen, dass extrem hohe oder niedrige Einzelwerte („Ausreißer“) die Stichprobe und das Ergebnis verfälschen. Hierzu wurde die sogenannte 2-Sigma-Regel angewendet. Danach werden alle Vergleichspreise, die außerhalb des Bereichs der doppelten Standardabweichung liegen, aussortiert.

Die Standardabweichung (Sigma), auch Streubereich genannt, gibt die durchschnittliche Abweichung der Vergleichswerte vom arithmetischen Mittelwert an. Sie zeigt, wie stark sich die Vergleichswerte voneinander unterscheiden.

Die Ø Standardabweichung vom arithmetischen Mittelwert, sollte +/- 20 % nicht überschreiten. Ein Variationskoeffizient (Ø Standardabweichung geteilt durch Mittelwert) von z.B. über 0,20 spricht für eine absolut bedenkliche Güte der Datenauswahl, die zu verwerfen ist.

Bei der zunächst ausgewerteten Stichprobe liegen alle Vergleichswerte zwar innerhalb der doppelten Standardabweichung, aber der Variationskoeffizient von 0,21 spricht für eine doch recht große Streuung.

Eliminiert man die Vergleichswerte mit der größten Abweichung (Nr. 2 und Nr. 3), ergibt sich nunmehr eine recht homogene Stichprobe mit einem sehr guten Variationskoeffizient von 0,06.



Angepasste Stichprobe mit Vergleichswerten:

Nr.	KP/m²	Datum Kauf	Anp. Zeit %	KP/m²	BJ	%	Wfl. m²	%	frei/ verm.	%	Etage	%	Wohnlage Bew.obj.	%	Ausstattung/ Zustand/ Sonstiges	%	KP angepasst
1	2.911	01/2023	-3,0%	2.824	1984	-2,5%	60	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	vergleichbar	0%	ZH	-5,0%	2.612
4	2.679	09/2023	0,0%	2.679	1986	-2,5%	49	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	vergleichbar	0%	ZH	-5,0%	2.478
5	3.165	02/2024	0,0%	3.165	1985	-2,5%	52	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	vergleichbar	0%	ZH, kl. Wohnanl.	-7,5%	2.849
6	2.922	05/2024	0,0%	2.922	1972	0%	46	0%	n.b.	0%	n.b.	0%	besser	2,5%	ZH, kl. Wohnanl.	-7,5%	2.776
Ø	2.919		Ø	2.897													
Mittelwert Vergleichskaufpreise																	2.679
Median Vergleichskaufpreise																	2.694
Ø absolute Abweichung v. Mittelwert = Standardabweichung																	166
Intervall bei doppelter Standardabweichung von																	2.346
Intervall bei doppelter Standardabweichung bis																	3.011
Ø relative Abweichung v. Mittelwert (Soll < 20 %)																	6,2%
Variationskoeffizient (Soll < 0,20)																	0,06

Bewertungsobjekt:

12/2024, 56 m², BJ 1974, 1. OG, frei, Wohnlage mittel, Elektroheizung, Ausstattung/ Zustand SE n.b.

Der arithmetische Mittelwert der an das Bewertungsobjekt und den Wertermittlungsstichtag angepassten Vergleichskaufpreise beträgt nunmehr **EUR 2.679/m²** und der **Median EUR 2.694/m² Wohnfläche**.

Vergleichswert

Wohnung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Stichprobe wird für die zu bewertende Eigentumswohnung ein Vergleichswert berücksichtigt in Höhe von:

→ **EUR 2.700/m²**

Garage

Analog zu den Pauschalansätzen des Gutachterausschusses für Garagen bei der Ableitung der Verkaufspreise von Eigentumswohnungen, wird für die zu bewertende Garage ein Wertansatz berücksichtigt in Höhe von:

→ **EUR 8.000.**

mittelbarer Preisvergleich

Vergleichspreise gemäß Marktdatenbank der on-geo GmbH

Nach Auskunft aus der Vergleichsdatenbank der on-geo GmbH liegt der Vergleichswert der zu bewertenden Wohnung innerhalb einer Spanne von ca. EUR 2.208/m² bis EUR 2.860/m². Berücksichtigt wurden Wohnlage, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung. Die Verfügbarkeit und die Geschosslage wurden nicht berücksichtigt, so dass in diesem Mittelwert sowohl vermietete als auch unvermietete Wohnungen sowie Wohnungen in allen Geschosslagen eingeflossen sind. Es erfolgte eine zeitliche Anpassung an den Wertermittlungsstichtag.

Vergleichspreise gemäß IMV-Datenbank

Die Vergleichsdatenbank IMV-online sammelt Kaufpreisangebote aus Immobilienplattformen im Internet (z.B. Immobilienscout, Immowelt) und Printmedien. Eine Abfrage für die Marktgemeinde Bad Abbach ergab für den Zeitraum ab 10/2023 insgesamt 7 Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen mit vergleichbaren Baujahren und Wohnungsgrößen. Der Zustand und die genaue Lage der Wohnungen sind nicht bekannt.



Der durchschnittliche Angebotspreis betrug **EUR 3.036/m²** Wohnfläche und die Angebotsspanne bewegte sich zwischen EUR 2.355/m² und EUR 3.317/m². Es handelt sich hierbei um unverhandelte Kaufangebote. Die endgültigen Kaufpreise können hiervon abweichen.

Marktbericht Maklerunternehmen REMAX

Nach dem Marktbericht 2024/2025 des Maklerunternehmens REMAX liegen Stand Sommer 2024 die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Bestand in guten Lagen im Landkreis Regensburg und Kelheim in einer **Spanne von EUR 2.300 bis EUR 3.800/m²** Wohnfläche.

Ergebnis der Recherche

Der ermittelte Vergleichswert liegt aufgrund der objektspezifischen Merkmale plausibel im unteren Bereich der ermittelten Spannen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Hier sind **keine** besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

7.4 Berechnung Vergleichswert

Objekt	Einh.	WNFI.	EUR/m²(Stk.) - Werte				Marktwert
			Vergleichspreise*				
	Stk.	m²	von	bis	Mittel	Ansatz	EUR
Eigentumswohnung Nr. 19	1	55,76	2.478	2.849	2.679	2.700	150.552
Garage Nr. 19	1		pauschal			8.000	8.000

* angepasst an Bewertungsobjekt und Wertermittlungsstichtag

Vorläufiger Vergleichswert 158.552

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- /+ keine

Vergleichswert 158.552



7.5 Ertragswertverfahren

7.5.1 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Grundsatz:

Den Bodenwert ermittelt man durch direkten oder indirekten Preisvergleich. Vergleichspreise oder aus den Vergleichspreisen abgeleitete Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, erhält man in der Regel von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, die ein Verzeichnis aller Immobilienverkäufe (Kaufpreissammlung) führen.

Unterschiede zwischen den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes oder des Bodenrichtwertgrundstückes und des Bewertungsgrundstückes sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Insbesondere muss man die Unterschiede hinsichtlich der Grundstücksgröße und Gestalt, der möglichen oder tatsächlichen Bebauung, der Bodenbeschaffenheit, der Lage und sonstiger Einflüsse beurteilen und bewerten.

Bodenrichtwert:

Folgenden Bodenrichtwert hat der örtliche Gutachterausschuss für das Richtwertgebiet (Zonen-Nr. 40200) mit dem Bewertungsgrundstück und für Wohnbauflächen ermittelt:

zum 01.01.2024: EUR 500,-/m²

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

Vergleichspreise:

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnten keine Kaufpreisfälle für unbebaute Grundstücke ermittelt werden, welche direkt vergleichbar sind mit dem Bewertungsgrundstück.

Bodenwertansatz:

Es erfolgt somit für die Flst. 264/3, 267/69 und 267/71 ein Bodenwertansatz in Höhe des Bodenrichtwertes von EUR 500/m² zum 01.01.2024

- a.) ohne einen Zu- oder Abschlag für die konjunkturelle Preisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, da entsprechende Auswertungen des Gutachterausschusses nicht vorliegen und eine Tendenz nicht abgeleitet werden kann,
- b.) ohne einen Zu- oder Abschlag für ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung oder eine abweichende Grundstücksgröße. Auf die Angabe einer Geschossflächenzahl (GFZ) wurde bei der Ausweisung der Bodenrichtwerte wurde bewusst verzichtet, da sie im ländlichen Raum nur eine untergeordnete Rolle spielt.
- c.) ohne einen Zu- oder Abschlag für abweichenden Grundstücksmerkmale gegenüber dem Durchschnitt,

mithin ein Bodenwertansatz von rund **EUR 500,-/m²**.

Für das als Privatweg genutzte Flst. 266 wird unter Berücksichtigung entsprechender Erfahrungswerte ein Bodenwertansatz von pauschalen 25 % des Bodenrichtwertes, somit EUR 125,-/m² zu Grunde gelegt.



7.5.2 Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

Maßgebliche Fläche: Wohnfläche gemäß Wohnflächenberechnung. Die Fläche des Balkons wurde dabei zu 25 % berücksichtigt.

Rohertrag: Der Rohertrag umfasst die marktüblichen und nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus einem Grundstück, wobei Umlagen zur Deckung von Betriebskosten (Nebenkosten) hier nicht zu berücksichtigen sind (Nettokaltmiete).

Für die Ermittlung der marktüblichen und nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete wurden folgende Quellen herangezogen:

Quelle/ Kriterien	Nettokaltmiete/m ² p.M. Stand 2024
on-geo GmbH*	Ø EUR 9,44 (Spanne EUR 8,37 – 10,64)
IMV-Datenbank*	Ø EUR 9,30 (Spanne EUR 7,57 – 11,00)

* Abfrage nach vergleichbarer Lage, Baujahr und Wohnfläche

Es handelt sich um Mietangebote, die endgültigen Mietpreise können hiervon abweichen.

Ergebnis der Recherche

Entsprechend der Marktrecherche und unter Berücksichtigung der individuellen Objektmerkmale, wird in der Wertermittlung eine durchschnittliche marktübliche und nachhaltige Nettokaltmiete zu Grunde gelegt in Höhe von:

→ **EUR 9,00 /m² pro Monat.**

Übliche Mieten für Garagenstellplätze liegen gemäß Vergleichsdatenbank der on-geo GmbH in einer Spanne von ca. EUR 29 bis 53 pro Monat und im Mittel bei EUR 39 pro Monat. Für die Garage wird in der Wertermittlung eine marktübliche nachhaltige Miete zu Grunde gelegt in Höhe von:

→ **EUR 40,00 pro Monat.**

Bewirtschaftungskosten: Ansatz der Bewirtschaftungskosten nach den objektspezifischen Merkmalen in Anlehnung an die an den Verbraucherpreisindex angepassten Modellansätze nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021, die auf den Ansätzen nach der Zweiten Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. BV) beruhen bzw. eigenen Erfahrungssätzen.

Instandhaltungskosten p.a.:

EUR 13,80/m² Mietfläche und EUR 104 für die Garage

Verwaltungskosten p.a.:

EUR 420 pro Eigentumswohnung pro Jahr und EUR 46 für die Garage

Mietausfallwagnis:

2 % des Jahresrohertrages

Gesamtnutzungsdauer Die Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes wird mit 80 Jahren, die der Garage mit 60 Jahren angesetzt konform zu Anlage 1 der ImmoWertV.



Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Beim Wohngebäude wird die Restnutzungsdauer mit **30 Jahren** und bei der Garage mit **10 Jahren** berücksichtigt.

Liegenschaftszins:

Der Liegenschaftszinssatz ist im Ertragswertverfahren als Wertfaktor von entscheidender Bedeutung. Durch ihn werden u.a. Markterwartungen und Risiken der Objekt- und Nutzungsart zum Ausdruck gebracht.

Vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ausgewertet und veröffentlicht.

Es wird daher auf folgende Veröffentlichungen von Liegenschaftszinssätzen zurückgegriffen:

Immobilienverband Deutschland (IVD) Eigentumswohnungen Stand 01/2024	1,50 % - 4,50 %
Grundstücksmarktbericht 2022 Gutachterausschuss Stadt Regensburg Eigentumswohnungen größer 40 m² Wfl. Sonstige Lagen, Median-RND 51 Jahre, Median Wfl. 64 m² (Verkäufe 2022)	1,20 % (Median) 0,70 % 1.Quartil 1,50 % 3.Quartil

In der Regel sinkt der Liegenschaftszinssatz mit abnehmender Restnutzungsdauer. Unter Berücksichtigung der Lage, der Objekt- und Nutzungsmerkmale des Bewertungsobjektes und der Marktentwicklungen wird in Anlehnung an die vorgenannten Auswertungen des Gutachterausschusses für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz als marktkonform erachtet in Höhe von:

1,75 %

Plausibilisierung

Es ergibt sich ein Ertragswert von TEUR 149 für die Eigentumswohnung mit der Garage. Dieser entspricht der 22,9-fachen Jahresnettokaltmiete bzw. einer Bruttorendite von 4,37 %. Aus Sicht der Sachverständigen spiegelt diese Rendite das Objektrisiko der Immobilie angemessen wider.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):

analog Vergleichswertverfahren



7.5.3 Berechnung Ertragswert

Bodenwertanteil

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flst. 264/3, 267/69, 267/71	117,88	500,00	Ja	58.935
1	Flst. 266	6,42	125,00	Ja	803

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

BODENWERT anteilig 315/10.000 stel MEA

59.738

Nutzung										
	In Gebäude		RND	Zins	Ein-	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Boden- vz.
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	heiten	m²	Ist	angesetzt	EUR	EUR/a
w	1	Wohnung ETW-19	30	1,75	1	55,76	0,00	9,00	6.022	969
w	2	Garage Nr. 19	10	1,75	1		0,00	40,00	480	78
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 29	Ø 1,75	Σ 1	Σ 55,76			Σ 6.502	Σ 1.047

Bewirtschaftungskosten

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges		Summe
	In Gebäude		EUR/m ²	% HK*	EUR	% RoE	wagnis	EUR/m ²	% RoE	% RoE
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)		/Einheit		% RoE	(/Stk.)		
w	1	Wohnung ETW-19	13,80		420,00	6,97	2,00	0	0	21,77
w	2	Garage Nr. 19	104,00		46,00	9,58	2,00	0	0	33,33

* Bezug: Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ø 22,62

Ableitung Ertragswert

Nutzung			Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	In Gebäude		EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnung ETW-19	6.022	1.311	4.711	969	3.742	23,1858	86.761
w	2	Garage Nr. 19	480	160	320	78	242	9,1012	2.202

w = Wohnen, g = Gewerbe Σ 6.502 Σ 1.471 Σ 5.031 Σ 1.047 Σ 3.984 Σ 88.963

Ertragswert der baulichen Anlagen

88.963

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung)
x Barwertfaktor

+ Bodenwert

59.738

Vorläufiger Ertragswert

148.701

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):

- /+ keine

ERTRAGSWERT

148.701



8. Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Er kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch ermittelt werden. Ein tatsächlicher - insbesondere von persönlichen Verhältnissen geprägter - Kaufpreis kann hiervon nach unten oder oben abweichen.

EUR 148.701	Ertragswert (inkl. Garage)
EUR 150.552	Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 19 = EUR 2.700/m ² Wohnfläche
EUR 8.000	Vergleichswert Garage Nr. 19
EUR 158.552	Vergleichswert Wohnung Nr. 19 mit Garage Nr. 19
./. 5 %	Risikoabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung
EUR 143.024	Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 19 entspricht rd. EUR 2.565/m² Wohnfläche
EUR 7.600	Verkehrswert Garage Nr. 19
EUR 150.624	Verkehrswert Wohnung Nr. 19 mit Garage Nr. 19

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse (mit Ausnahme eventueller Lasten in Abteilung II des Grundbuchs) sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des

315/10.000 stkl Miteigentumsanteils

an den Grundstücken Flst. 267/69 (An der Carl-Heindl-Straße/ 24 Garagen), Flst. 266 (An der Carl-Heindl-Straße/ Straße), Flst. 267/71 (Bei der Carl-Heindl-Straße/ Kinderspielplatz) und Flst. 264/3 (Carl-Heindl-Straße 4, 6, 8/ drei Wohnhäuser, Hofraum, Garten), jeweils Gemarkung Bad Abbach

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 19** im 1. OG links in Carl-Heindl-Straße 8 mit ca. 55,76 m² Wohnfläche **sowie Keller Nr. 19 und Garage Nr. 19**

zum **Wertermittlungstichtag 04.12.2024** aus dem **Vergleichswertverfahren** abgeleitet und beträgt insgesamt rund:

EUR 150.000,-

(in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro)

Wert des Zubehörs: nicht bekannt

Pentling, den 21.01.2025

Diana Müller

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

Zertifizierte Immobiliengutachterin CIS HypZert F



9. Anlagen

9.1 Fotodokumentation



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Nordwesten



Ansicht Haus Nr. 8 mit ETW-19 von Nordosten



Flst. 266 Privatstraße / Ansicht von Norden



Flst. 267/69 Garagengrundstück



Garage Nr. 19



Innenansicht einer fremden Garage als Beispiel



Flst. 267/71 Kinderspielplatz



Haus Nr. 4, 6 / Ansicht von Südosten



Haus Nr. 6, 8 / Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



Kelleraußentreppe Haus Carl-Heindl-Str. 8



Putzabplatzungen Sockel Gebäudenordseite



Abplatzungen Balkonunterseiten



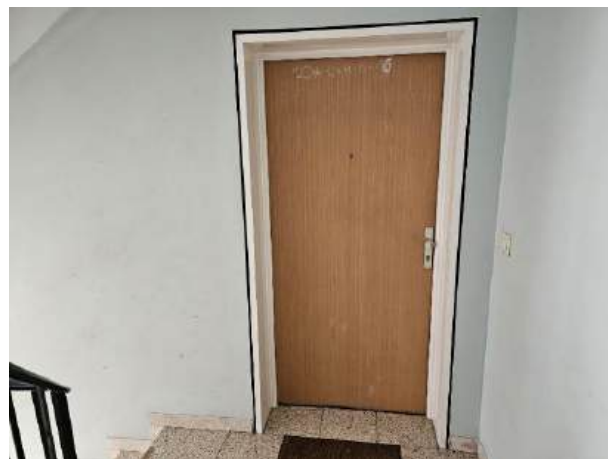
Hauseingang Carl-Heindl-Straße 8



Hauseingang Carl-Heindl-Straße 8



Treppenhaus



Wohnungstür Wohnung 1. OG links Nr. 19



Flur Keller



Kellerabteil Nr. 19



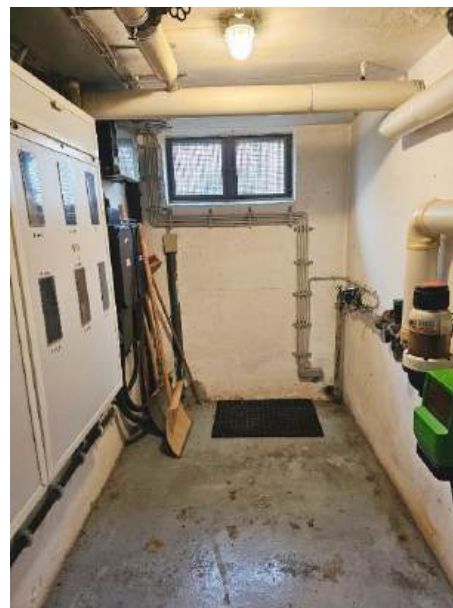
Fahrradkeller



Waschkeller



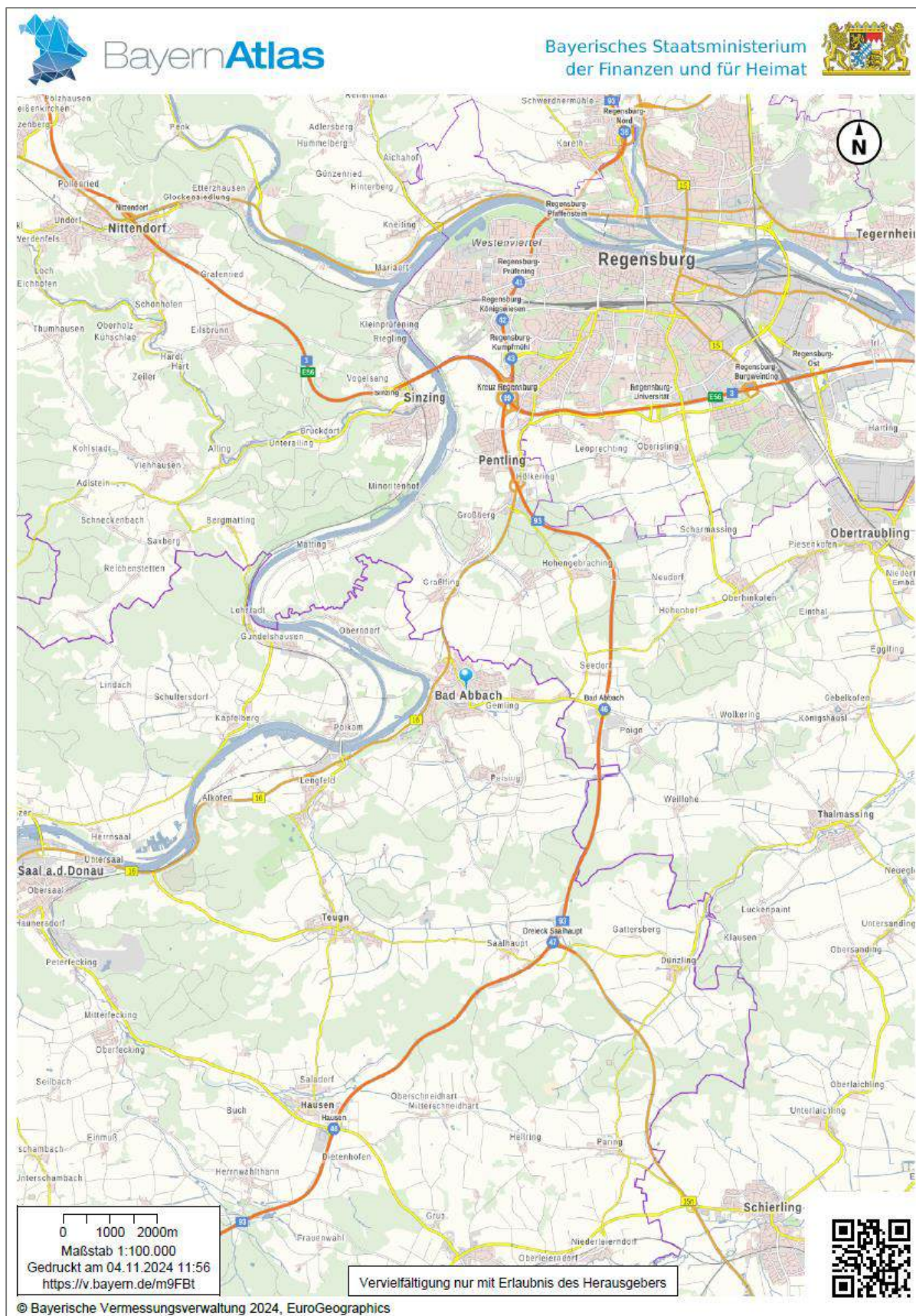
Trockenkeller



Haustechnikraum



9.2 Orts- und Regionalkarten



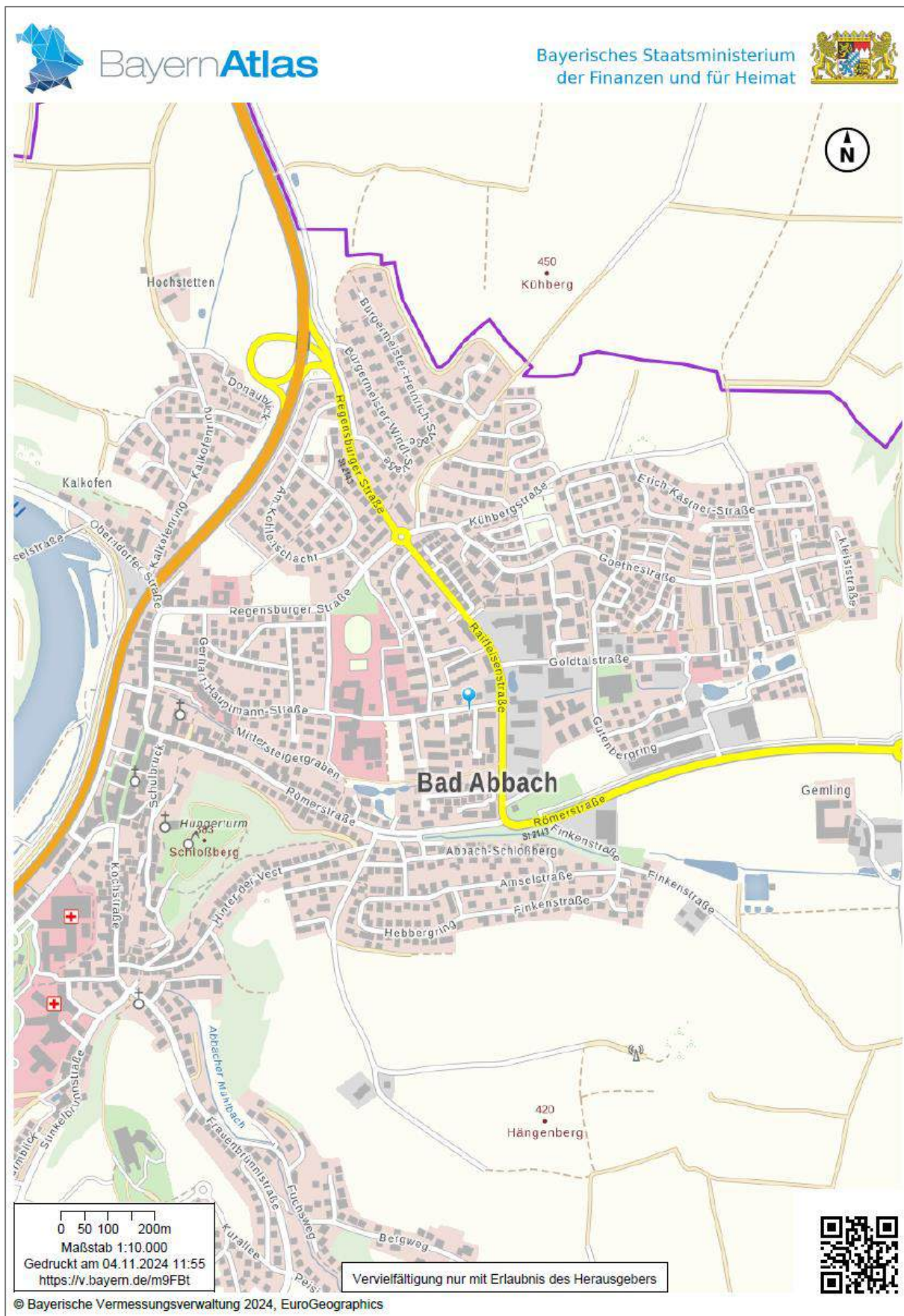


Diana Müller

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



Zertifizierte Immobiliengutachterin CIS HypZert F



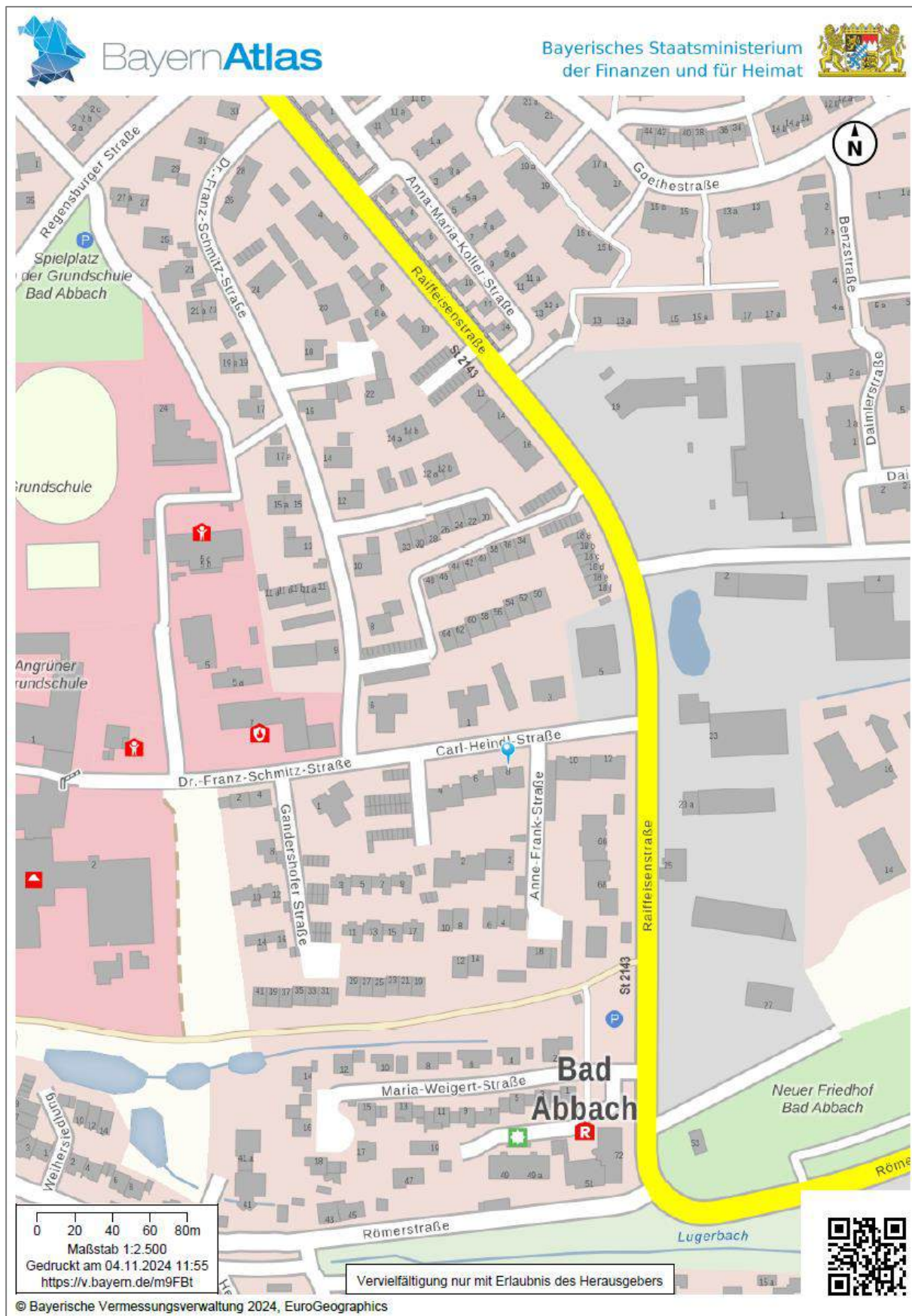
Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



Diana Müller

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

Zertifizierte Immobiliengutachterin CIS HypZert F



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



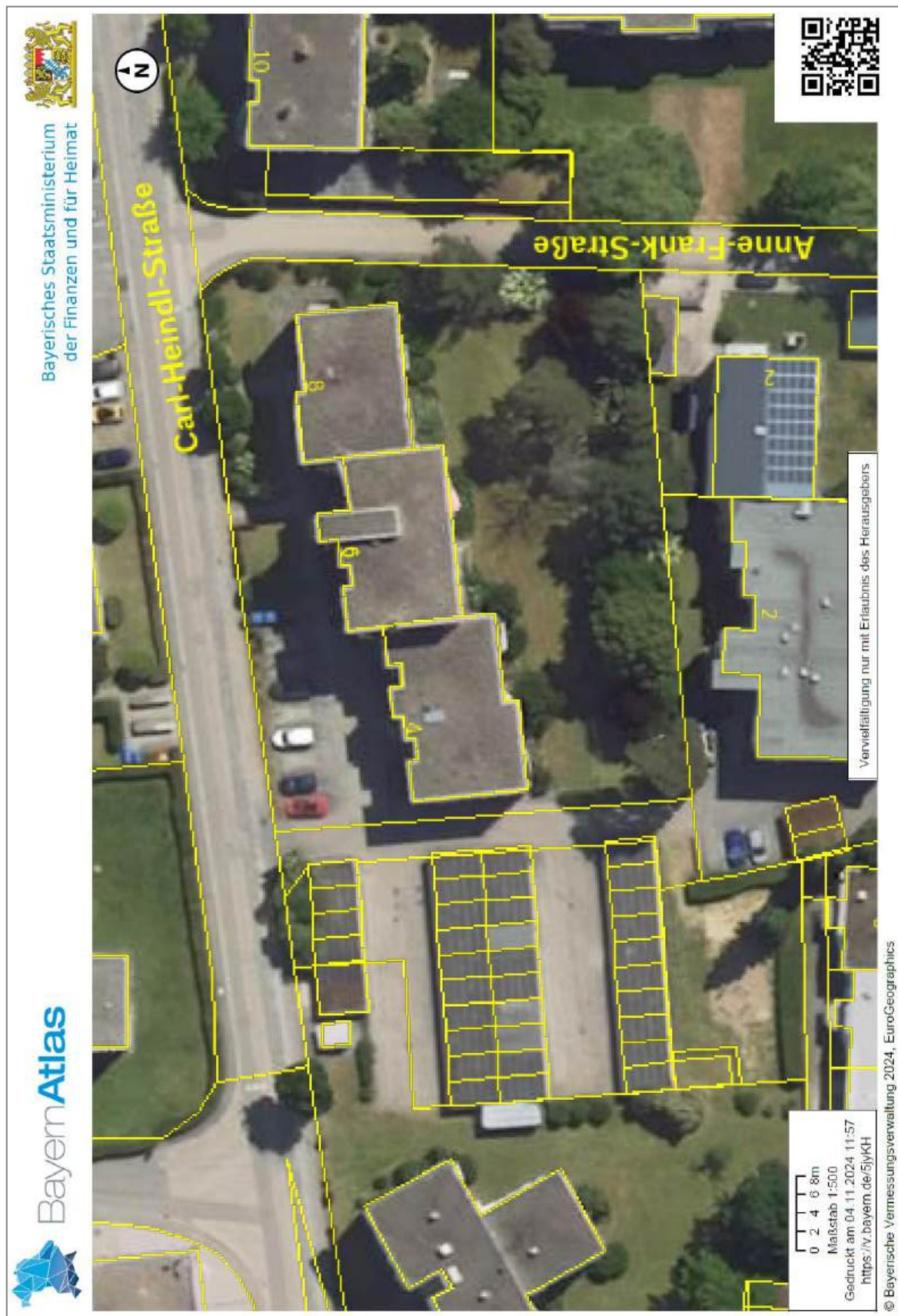
9.3 Digitaler Flurkartenauszug (ALKIS)



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



9.4 Luftbildaufnahmen



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



Diana Müller

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

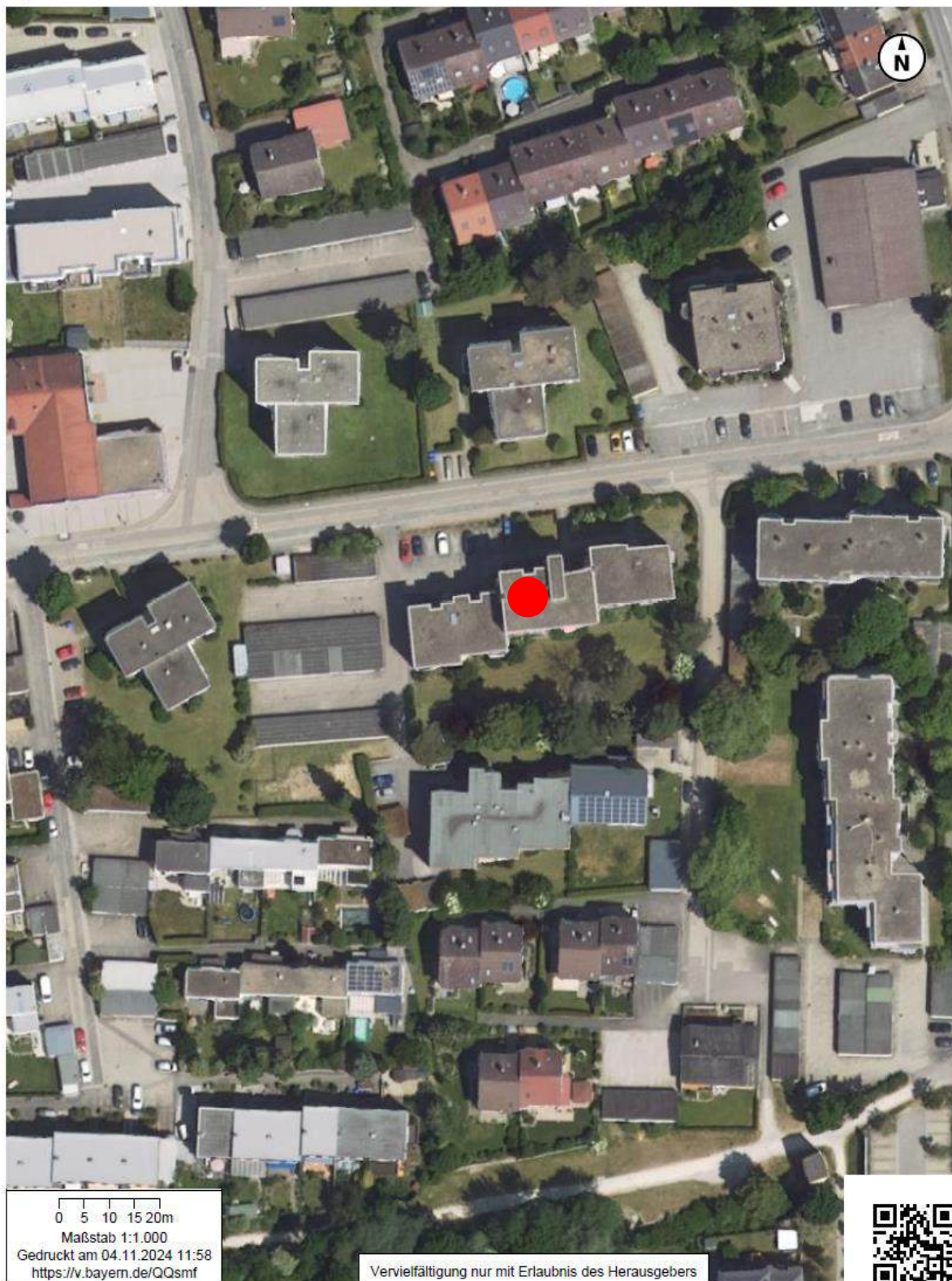


Zertifizierte Immobiliengutachterin CIS HypZert F



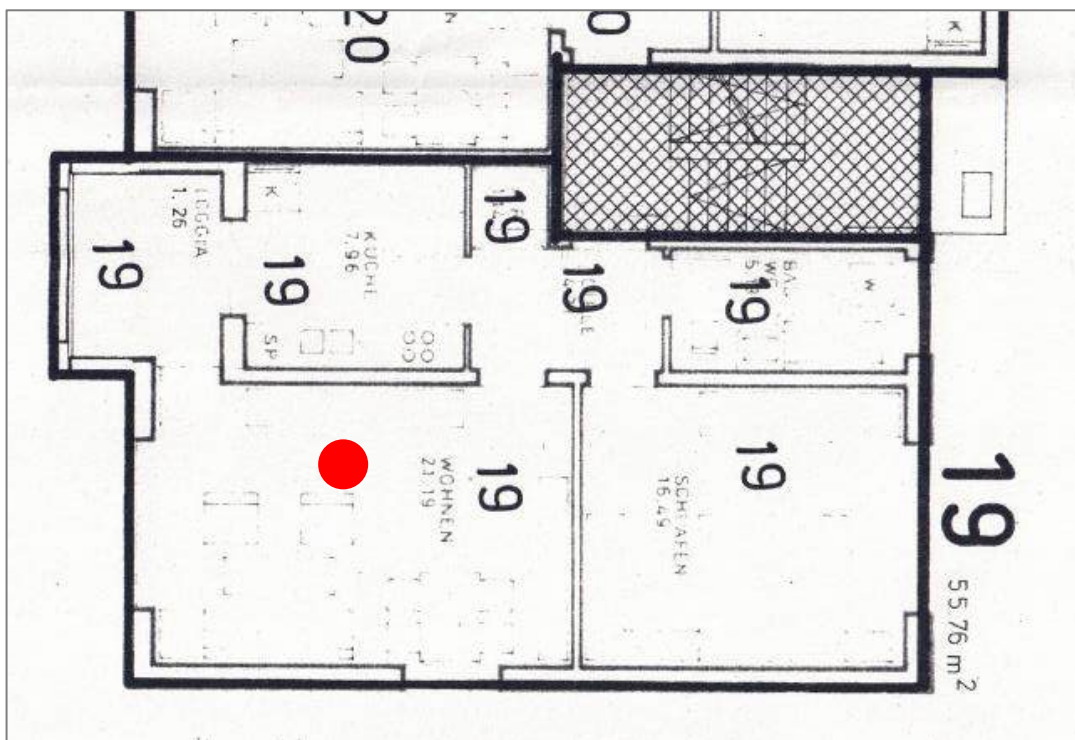
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

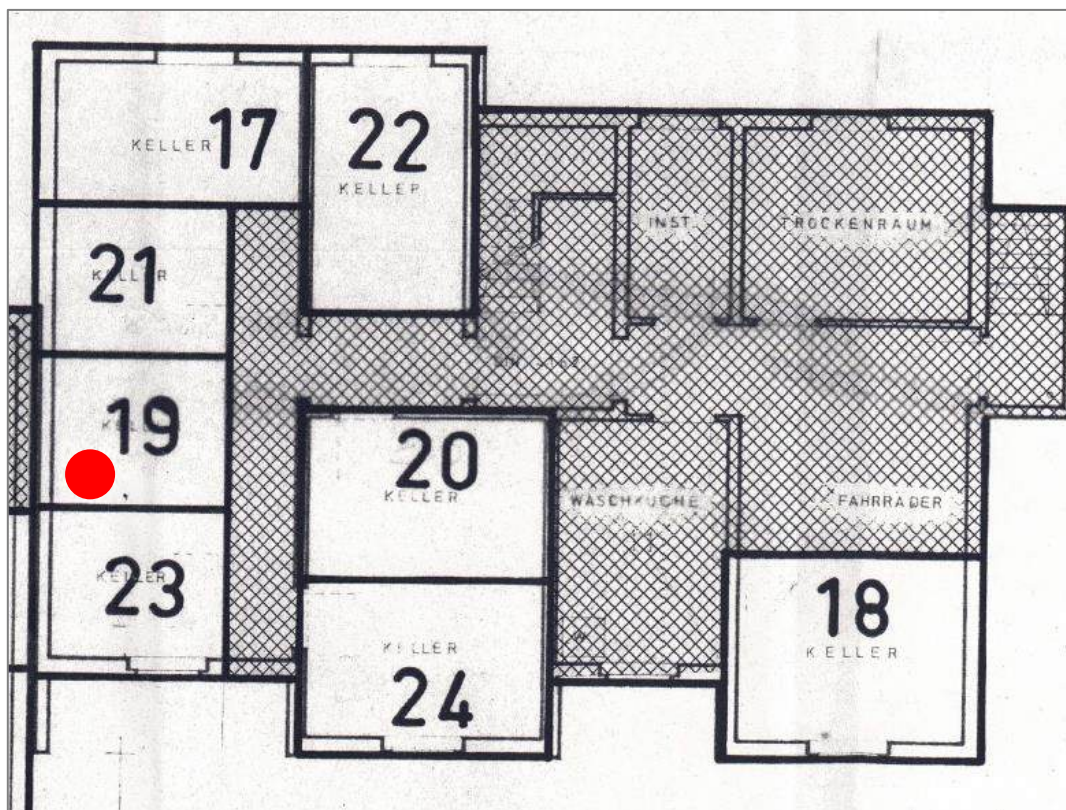


Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

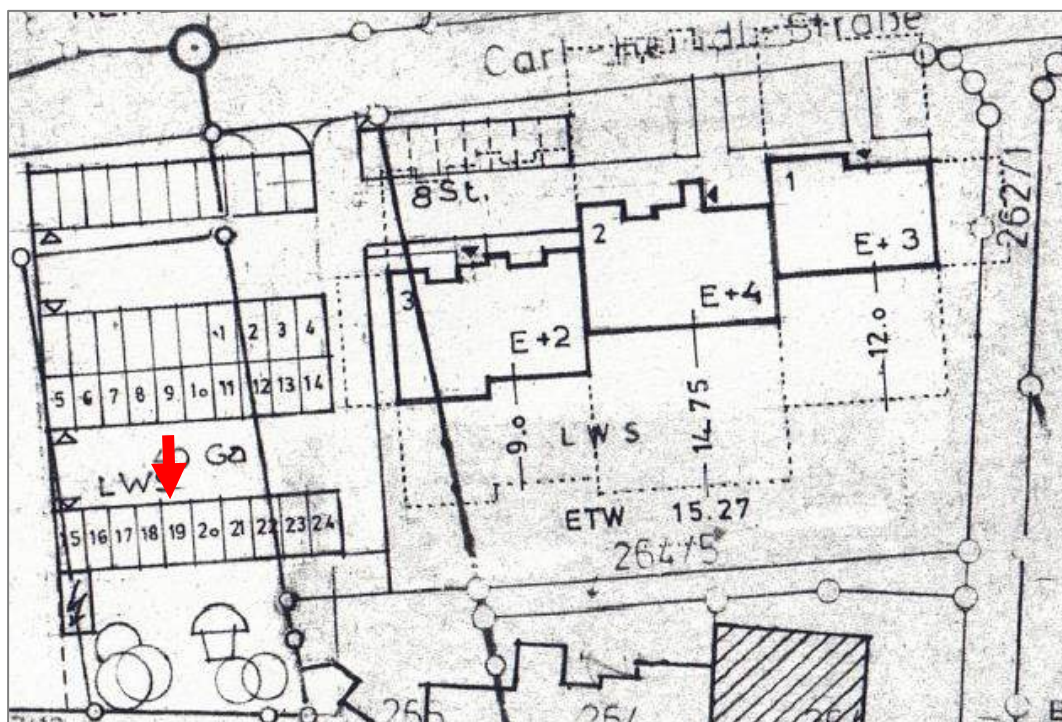
9.5 Ausschnitt Aufteilungsplan



Wohnung Nr. 19

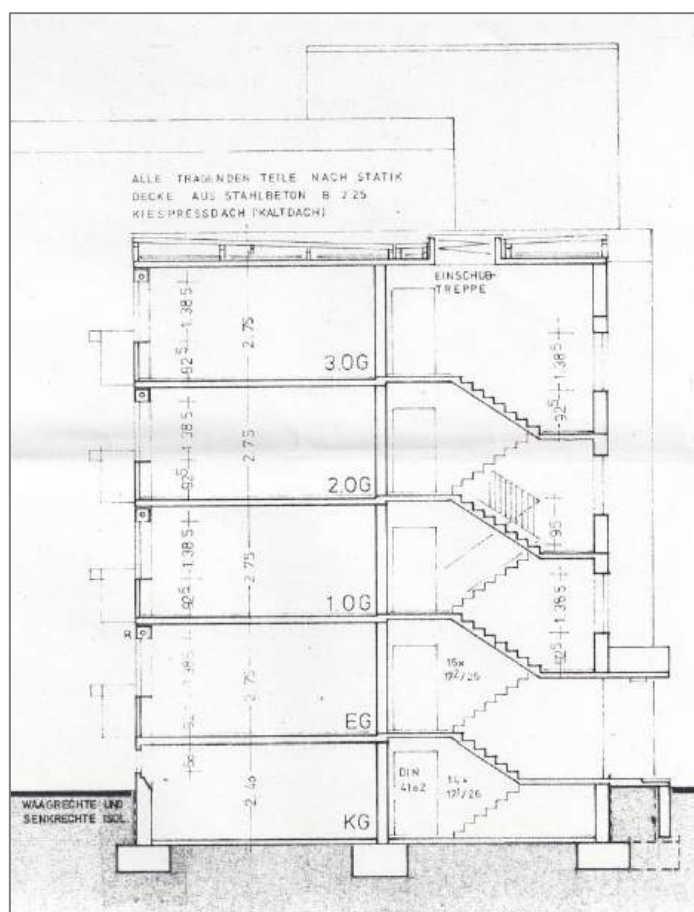


Kellerabteil Nr. 19

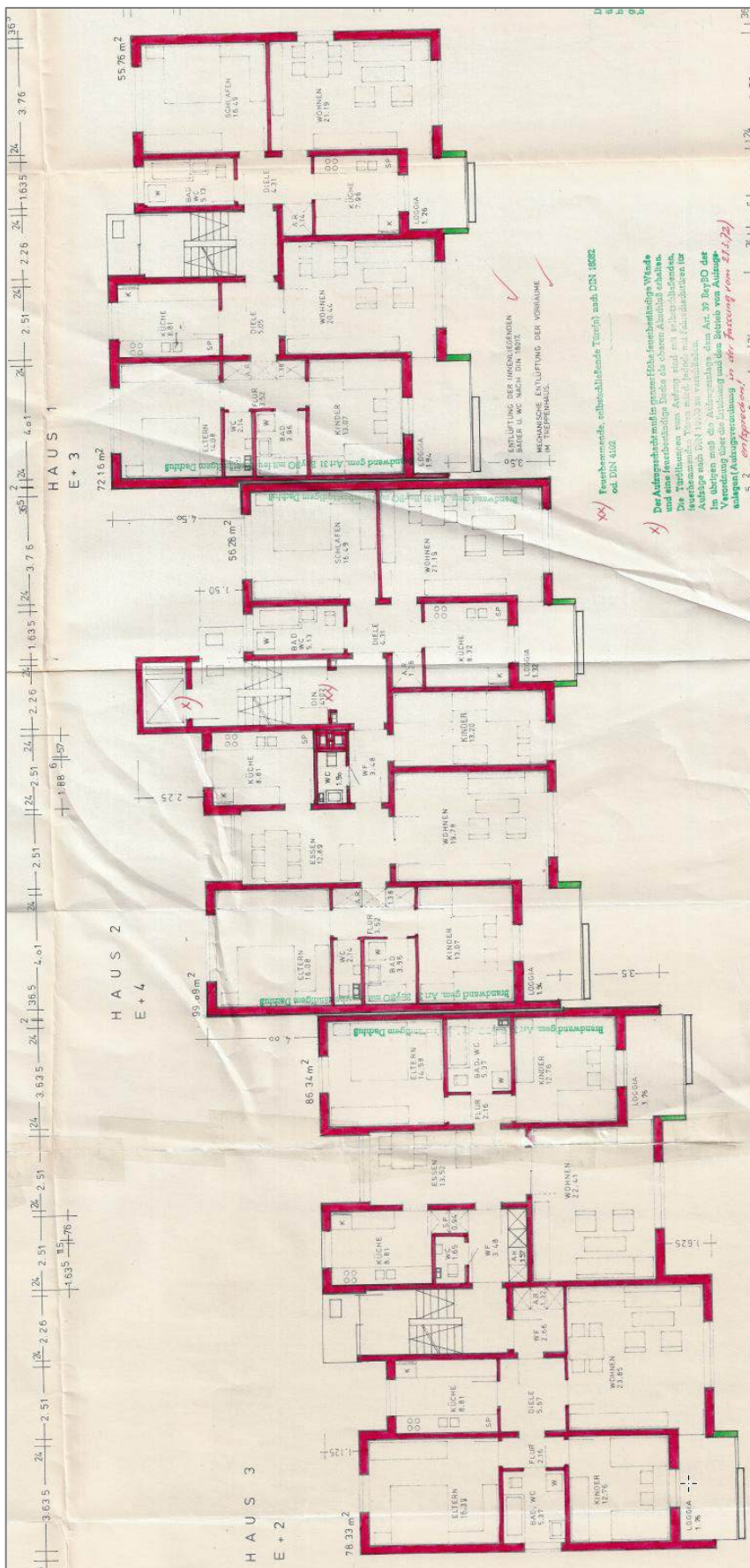


Garage Nr. 19

9.6 Grundriss, Ansichten, Schnitt



Schnitt Carl-Heindl-Straße 8



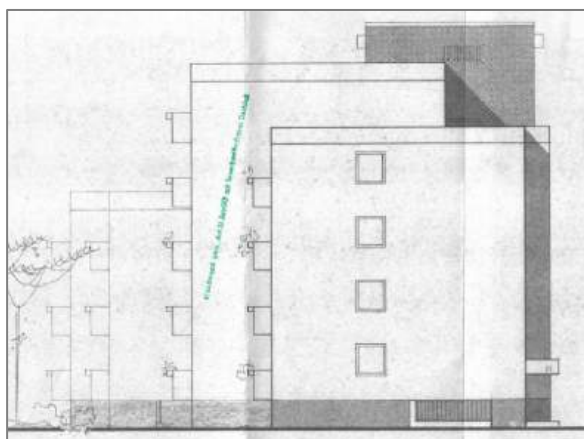
Grundriss Gesamtwohnhaus



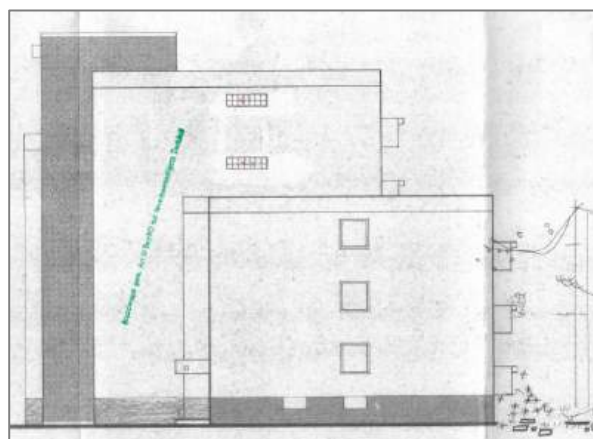
Ansicht Süden (Gartenseite)



Ansicht Norden (Straßenseite)



Ansicht Osten



Ansicht Westen



10. Erläuterungen

Verwendete Gesetze und Richtlinien

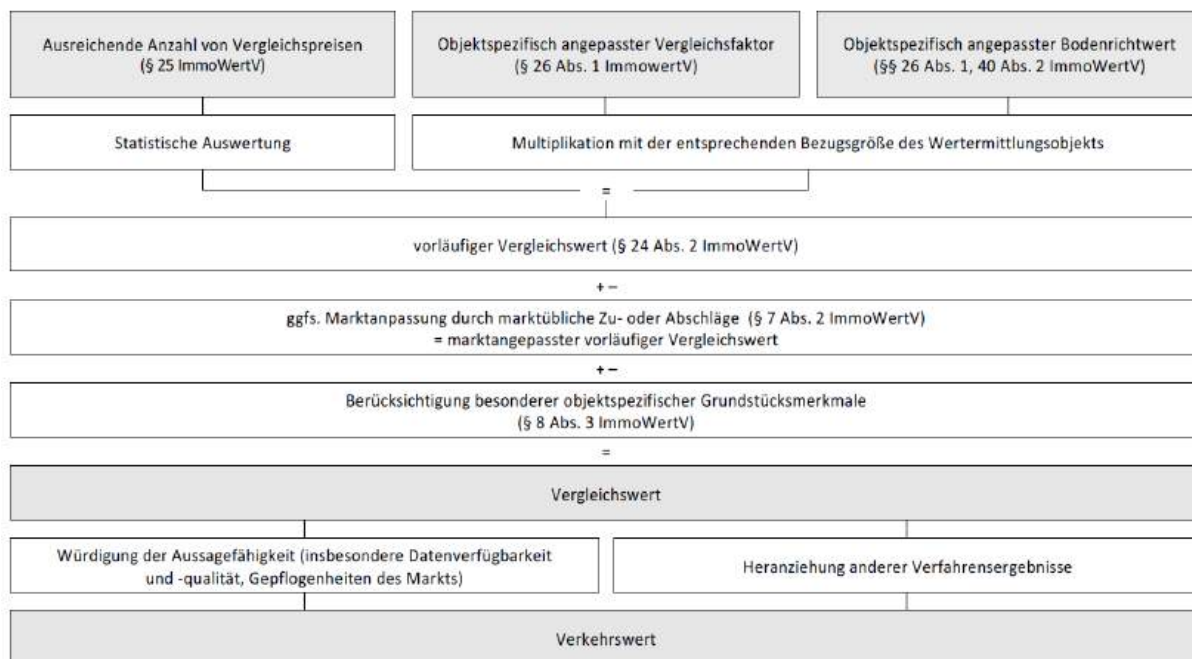
(in der jeweils aktuellen Fassung)

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DIN 277	DIN-Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau
GEG	Gebäudeenergiegesetz
ImmoWertV2021	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmowertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
MiSchuV	Mieterschutzverordnung Bayern
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Verwendete Literatur

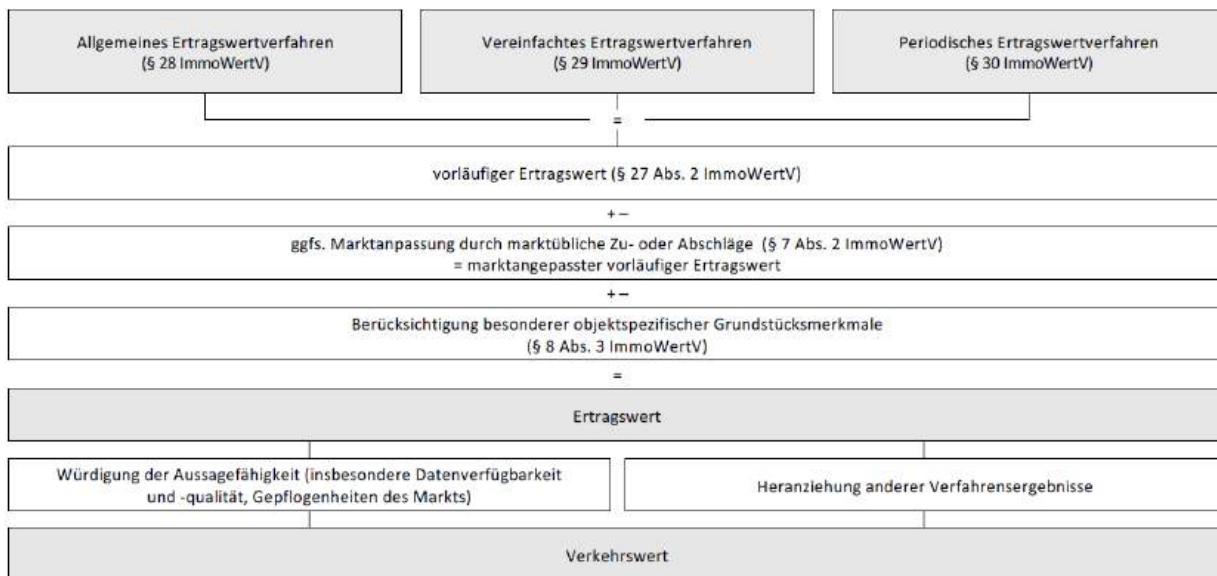
Kleiber digital
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 02/2023

Verfahrensschema Vergleichswertverfahren:





Verfahrensschema Ertragswertverfahren:



Verfahrensschema Allgemeines Ertragswertverfahren:

