

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB

500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39 – Sondereigentum Nr. XI
Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach

Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum - Wohnfläche: 49,50 m²

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

bewohnt und genutzt durch den Eigentümer

Eigentümer: XXX

Wertermittlungstichtag: 25. Oktober 2024



ermittelter Verkehrswert (Marktwert):

Wohnung samt Kellerraum - 104.000,00 €

Zubehör: 0,00 €

03. Januar 2025

Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1 Auftrag	3
2 Grundlagen des Auftrages	5
2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes	5
2.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB	5
2.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	6
2.4 Rechtliche Grundlagen	7
2.5 Annahmen	8
3 Grundbuch	11
3.1 Blattstelle	11
3.2 Bestandsverzeichnis	11
3.3 Abteilung I	11
3.4 Abteilung II	12
3.5 Abteilung III	12
4 Beschreibung	13
4.1 Grund und Boden	13
4.2 Bauplanungsrechtliche Situation	18
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	19
4.4 Gebäude	20
4.5 Bauliche Außenanlagen	23
4.6 Mietvertragliche Vereinbarungen/Nutzungssituation	24
4.7 Lasten und Beschränkungen	24
4.8 Hinweis	24
4.9 Hinweis	24
5 Wertermittlung	25
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
5.2 Bodenwertableitung	28
5.3 Ertragswertverfahren	31
5.4 Vergleichspreise	37
6 Verkehrswert	38
7 Schlusswort	39

Anlagen

Anlage 1/1	Zusammenfassung	40
Anlage 2/1	Grundrisse Keller-, Dachgeschoss	41
Anlage 3/1 –3/8	Bilddokumentation	42 - 49

1

Auftrag

Mit schriftlichem Auftrag vom 02.09.2024 hat das Amtsgericht Regensburg, die Verkehrswertermittlung für folgendes Miteigentumsanteil in Auftrag gegeben:

500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39
Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach

Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum – 49,50 m² Wohnfläche

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

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

Der Verkehrswert (Marktwert) wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungssichttag 25. Oktober 2024 ermittelt. Der Zweck des Gutachtens besteht in der Aufhebung der Gemeinschaft, Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

durch das Amtsgericht Regensburg bereitgestellte Unterlagen:

- Beschrieb des Bestandsverzeichnisses in Blatt 6611 aus dem Grundbuch von Bad Abbach;
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Kelheim, Grundbuch von Bad Abbach (Wohnungsgrundbuch), zuletzt geändert am 14.08.2024 mit Ausdruck vom 14.08.2024;

500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39

Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach – Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

1 K 68/24

durch die Sachverständige beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Bad Abbach, im Maßstab 1/1000, gefertigt am 27.09.2024 in unbeglaubigter Kopie; (Kartengrundlage/Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung);
- Teilungserklärung vom 21. Dezember 1972 und Nachtrag vom 21. Januar 1974 mit Aufteilungsplan;

durch die Sachverständige durchgeführte Recherchen:

- Nachforschungen beim Bauamt der Landratsamtes Kelheim, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Bauamt des Landratsamtes Kelheim, betreffend die Erschließungssituation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Gutachterausschuss, Landratsamt Kelheim für Bad Abbach betreffend zum Vergleich geeignete Kaufpreise;
- Auskunft des Gutachterausschusses, Landratsamt Kelheim - Bodenrichtwert zum Stichtag 01. Januar 2024;

Ortsbesichtigung:

- durchgeführt am 25. Oktober 2024 im Beisein von Herr XXX;

2 Grundlagen des Auftrages

2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das Grundstück, Flst. 451/39, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 11 Wohnungen, wovon die Wohnung Nr. XI im Dachgeschoss links samt Kellerraum (Sondereigentum) mit 500/10000 Miteigentumsanteil, zu bewerten ist.

Die Teilungserklärung sowie der Aufteilungsplan beziehen sich auf den 21. Dezember 1972 und Nachtrag vom 21. Januar 1974. Das Baujahr des Objekts ist nach Angaben 1973.

Der Zugangsbereich des Mehrfamilienwohnhauses befindet sich an der Nordseite des Gebäudes. Die Wohnung Nr. XI befindet sich im Dachgeschoss und hier wiederum an der Ostseite des Gebäudes gelegen. Es handelt sich um eine Zwei-Zimmerwohnung samt Kellerraum. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rd. 49,50 m².

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

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

2.2 Verkehrswert – Marktwert - nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert – Marktwert - wird gemäß § 194 BauGB

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

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

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

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

2.3

Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

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

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

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

Im Rahmen dieses Gutachtens werden gemäß Weisung des Amtsgerichtes Regensburg lediglich die eventuell mit dem Eigentum an den zu bewertendem Grundstück mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil verbundenen Rechte im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

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

Hinweis: Die in Abteilung II genannte Gewerbebetriebsbeschränkung hat auf den Verkehrswert keine Auswirkung, da es sich um ein reines Wohnobjekt handelt.

2.4 Rechtliche Grundlagen

2.4.1 Zu berücksichtigende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

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

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

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

2.5 Annahmen

2.5.1 Zustand des Grund und Bodens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.2 Zustand der baulichen Anlagen

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

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

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

2.5.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

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

2.5.4 Angaben zu Brutto-Grundfläche/Wohn- und Nutzfläche

Die in diesem Gutachten gemachten Angaben zur Brutto-Grundfläche bzw. Wohn- oder Nutzfläche des auf dem Grundstück mit der Flst. 451/39 Gemarkung Bad Abbach, vorhandenen Mehrfamilienwohnhauses mit dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. XI, wurde der Teilungserklärung entnommen.

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

2.5.5 Eintragungsstand des Grundbuchs

Die in diesem Gutachten dargestellten Grundbucheintragungen beziehen sich auf den Eintragungsstand vom 14.08.2024 mit Ausdruck vom 14.08.2024.

In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass zwischen dem 14.08.2024 und dem Wertermittlungstichtag 25. Oktober 2024 keine den Verkehrswert beeinflussenden Änderungen des Eintragungsstandes erfolgt sind.

3 Grundbuch - Wohnungsgrundbuch

3.1 Band- und Blattstelle

Grundbuchamt: Amtsgericht Kelheim

Wohnungsgrundbuch von: Bad Abbach

Blatt: 6611

3.2 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.: 1

bisherige lfd. Nr.: -

Gemarkung: Bad Abbach

Flurstück: 451/39

Wirtschaftsart und Lage: 500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39, Amselstraße 9; Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links mit Kellerraum bezeichnet lt. Aufteilungsplan mit Nr. XI;

Grundstücksgröße: 920 m²

3.3 Abteilung I

Eigentümer: 1: XXX

500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39

Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach – Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

1 K 68/24

3.4

Abteilung II

lfd. Nr.:	1
lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke:	1
Lasten und Beschränkungen:	Gewerbebetriebsbeschränkung (Getränkeausschank- und Gastronomieverbot) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 82; gemäß Bewilligung vom 21.04.1971; eingetragen am 28.09.1971 in Blatt 1412 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter umgeschrieben am 02.02.2016.
lfd. Nr.:	2
bisherige lfd. Nr.:	1
lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke:	1 und 4
Lasten und Beschränkungen:	die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 1 K 68/24); eingetragen am 14.08.2024.

3.5

Abteilung III

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

4 Beschreibung

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

4.1 Grund und Boden

4.1.1 Regionale Lage

Bad Abbach ist ein Markt im niederbayerischen Landkreis Kelheim.

Der Kurort liegt an der Donau und etwa 10 Kilometer südwestlich von Regensburg. Bad Abbach ist für seine Schwefel-Thermalquellen und die Kaiser-Therme bekannt und gehört zu den führenden Gesundheits- und Kurstandorten der Region.

Die Marktgemeinde grenzt im Norden an die Gemeinde Pentling (Landkreis Regensburg), im Nordosten an Regensburg, im Osten an die Gemeinde Obertraubling (ebenfalls Landkreis Regensburg) sowie im Südosten an die Gemeinde Thalmassing. Im Süden liegen die Gemeinden Hausen und Teugn, während sich im Westen die Gemeinden Saal an der Donau und Kelheim befinden, die beide ebenfalls zum Landkreis Kelheim gehören.

Bad Abbach ist als Unterzentrum ein bedeutender Standort im Landkreis Kelheim mit einem Einzugsbereich, der über die Marktgemeinde hinausgeht. Es verfügt über mehrere Ärzte, Apotheken, ein Kurhaus, eine Postfiliale, Banken, Schulen, Kindergärten, Lebensmittelmärkte und Gastronomiebetriebe. Die Kaiser-Therme sowie der Kurpark machen den Markt zu einem beliebten Ziel für Kurgäste und Erholungssuchende.

Der Markt ist verkehrstechnisch gut angebunden: Über die Bundesstraße B16 ist Bad Abbach mit Regensburg und Kelheim verbunden, während die Autobahn A93 in wenigen Minuten erreichbar ist. Ein Bahnhof befindet sich im Ortsteil Poikam, von dem aus stündlich Züge in Richtung Regensburg und Ingolstadt verkehren.

Neben der Kurlandschaft prägt auch die wirtschaftliche Struktur des Marktes das Bild: Neben Tourismus und Gesundheitsdienstleistungen sind kleine und mittelständische Unternehmen in verschiedenen Branchen ansässig.

500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39

Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach – Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

1 K 68/24

Schulen und Bildungsangebote umfassen eine Grund- und Mittelschule, Kindergärten und weitere schulvorbereitende Einrichtungen. Mit einer Einwohnerzahl von rund 12.000 (Stand: 31. Dezember 2022) verbindet Bad Abbach die Vorteile eines ruhigen Kurorts mit der Nähe zur Großstadt Regensburg.

Abbildung 1: Regionale Lage

4.1.2

Örtliche Lage

Das Grundstück „Amselstraße 9“ befindet sich im süd-östlichen Bereich von Bad Abbach, ca. 500 m vom Ortskern entfernt und hier wiederum gem. Flächennutzungsplan im Dorfgebiet „MD“.

Das Grundstück ist im Bereich der Bebauung weitgehend eben, fällt jedoch kurz nach der nördlichen Gebäudekante stark ab. Der Zugang und die Zufahrt und somit die Erschließung zum Mehrfamilienwohnhaus, Flst. 451/39, mit der Hausnummer 9 erfolgt von der Südseite, parallel zur Amselstraße. Der Eingang zum Mehrfamilienwohnhaus selbst befindet sich an der Nordfassade und führt somit zunächst entlang der Ostseite ums Gebäude.

Bei der Ortsbesichtigung konnten kaum störende (Straßenverkehrs-) Immissionen festgestellt werden.

4.1.3 Beschaffenheit des Grundstücks

4.1.3.1 Größe, Zuschnitt, Flächennutzung

Das Flurstück 451/39 hat lt. Grundbuchbeschrieb eine Größe von 920 m². Das Grundstück hat die Form eines leicht auseinandergehenden Trapezes - siehe Lageplan.

Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand können nicht abschließend getroffen werden.

Das Grundstück **Flst. 451/39** ist beinahe mittig mit dem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Garagen, die jedoch nicht Bestandteil der Wertermittlung sind, sind im Süd-Westen des Grundstücks platziert.

Das Gebäude bzw. das Mehrfamilienwohnhaus, in dem sich die zu bewertende Einheit Nr. XI im Dachgeschoss links befindet, besteht aus einem Keller-, einem Erd-, einem 1. Obergeschoss sowie einem Dachgeschoss. Der Hauseingang befindet sich mittig an der Nordfassade. Die nicht überbaute Grundstücksfläche um das Mehrfamilienwohnhaus ist weiterhin im Süd-Westen mit dem Garagengebäude bebaut und im übrigen Bereich als einfache Gartenanlage gestaltet.

Der Zugangsbereich entlang der Ostfassade des Mehrfamilienwohnhauses ist mit Waschbetonplatten (Stufen) belegt und betoniert.

500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39

Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach – Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

1 K 68/24

Abbildung 3: Lageplanausschnitt, Maßstab 1/1000

4.1.4 Oberflächen- und Untergrundstruktur

4.1.5 Erschließungsanlagen

4.1.5.1 Vorhandene Erschließungsanlagen

Hinweis!

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

Die zu bewertende Fläche weist zum Wertermittlungstichtag folgende Erschließungsleistungen auf:

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

4.1.5.2 Erschließungskosten

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

4.2 Bauplanungsrechtliche Situation

4.2.1 Beurteilungsgrundlage

Für das zu bewertende Miteigentumsanteil liegt keine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans vor. Gemäß Auskunft der Bauabteilung von Bad Abbach befindet sich das Grundstück im Dorfgebiet „MD“.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung lediglich die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung darstellt. Er entfaltet für den Bürger keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung. Die baurechtliche Beurteilung des Grundstückes hat somit nach § 34 BauGB zu erfolgen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

4.2.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes

Für das zu bewertenden Grundstück leitet sich der Entwicklungszustand (§ 5 WertV) aus folg. Sachverhalten ab:

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

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

„Baureifes Land“.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Grundstück, Flst. 451/39 ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 11 Parteien und einem Garagenblock mit drei aneinander gereihten Garagen bebaut. Das Gebäude ist unterkellert (Kellerabstell-, Nutz- und Technikräume sowie zwei kleine Wohneinheiten) und besteht weiterhin aus einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss sowie einem ausgebautem Dachgeschoss.

Der Hauszugang führt an der Nordseite mittig in den Treppenhausbereich. Ein Personenaufzug besteht nicht.

4.3.2 Mögliche Erweiterung der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist baurechtlich nach § 34, Abs. 1 bis 6 BauGB zu beurteilen. In Absatz 1, wird dazu ausgeführt:

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

Diese Anforderungen leiten sich auch für eventuelle Erweiterungen entsprechend ab.

4.4 Gebäude

4.4.1 Allgemeine Daten und Raumaufteilung – Wohnung Nr. XI im Dachgeschoss links und Kellerraum

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde im Jahr 1973 errichtet und gemäß Teilungserklärung vom Dezember 1972 und Nachtrag vom Januar 1974 in insgesamt 11 Wohneinheiten geteilt.

Die Beschreibung erfolgt aufgrund der Planunterlagen und der Besichtigung zum Ortstermin. Die Wohnung SE Nr. XI im Dachgeschoss links samt Kellerraum konnte besichtigt werden.

Die Zwei-Zimmer-Wohnung Nr. XI im Dachgeschoss links ist in sich abgeschlossen. Die Wohnfläche beträgt nach Angaben 45,90 m².

Über die Wohnungstür gelangt man in eine kleine Diele, die weiter in eine schmale Kochküche führt. Über die Diele wird weiterhin ein sehr kleines Badezimmer, ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer erschlossen. Laut Plan befindet sich im Anschluss an die Küche ein Abstellraum. Der Zugang zu diesem Abstellraum wurde jedoch über das Wohnzimmer ermöglicht. Hier befindet sich anstelle des Abstellraumes eine kleine Schlafkammer unter der Dachschräge.

Die Wohnung verfügt über keinen Balkon.

Insgesamt ist die Wohnung nach Osten ausgerichtet. Der Kellerraum befindet sich im Kellergeschoss im süd-östlichen Gebäudebereich. Dieser Kellerraum hat lt. Plan rd. eine Fläche von 4 m².

4.4.2 Konstruktive Bauteile

Die Angaben zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen aus dem Aufteilungsplan.

4.4.3 Beschreibung der Gebäude (Wohnung Nr. XI und Garage)

Die Beschreibung der Gebäude erfolgt aufgrund der Ortsbesichtigung und teils übermittelten Planunterlagen sowie aufgrund der eingeholten Aufteilungspläne.

Wohnblock:

Fundamente / Gründungen

- vermutlich Betonstreifen- bzw. Bruchsteinfundamente

Umfassungswände

- Außenwände mit Mauerstärken von 30 cm, Außenwände verputzt

Innenwände

- 24 cm bzw. 11,5 cm starke Innenwände mit Putz

Decken

- vermutlich Stahlbetondecken mit Putzlage

nutzbare Raumhöhen

- ca. 2,40 m; Kniestockhöhe ca. 0,80 m

Dach

- Satteldach mit Betontascheneindeckung
- Dachentwässerung aus verzinktem Material

Treppenanlage

- Treppenanlage aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag und schmiedeeisernem Geländer

Außentreppenanlage

- Waschbetonstufen, die über das leicht abfallende Gelände zum Hauseingang führen

Aufzug

- nicht vorhanden

4.4.4 Gebäudeausstattung - Wohnungsausstattung

Fenster / Fenstertüren

- Holzfenster mit Rollläden

Boden- und Wandflächen / Deckenuntersichten

- Decken- und Wandflächen verputzt
- keramischer Bodenbelag im Badezimmer, PVC-Bodenbelag bzw. Holzboden in den Schlaf- und Wohnräumen

Türen

- Haustürelement mit zwei Seitenelementen aus Kunststoff mit Verglasung;
- einfache, glatte Zimmertüren mit Zargen

Sanitärausstattung – einfachste Ausstattung aus dem Entstehungsjahr

- Badezimmer mit WC-Schüssel, Waschtisch, Badewanne

Heizung

- die Beheizung der Räume erfolgt über die Ölzentralheizung, die sich im Kellergeschoss befindet; lt. Eigentümer ist die Heizung aus dem Jahr 2021; Warmwasserspeicher, Stahltank mit 15.000 Litern Inhalt; die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper

Elektro- und Telekommunikationsinstallationen

- einfache, zweckmäßige Elektroinstallation

Kellerabteil:

- das zugehörige Kellerabteil ist mit einem Holzverschlag versehen

4.4.6 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung der Gebäude

Die äußere architektonische Gestaltung des im Jahr 1973 errichteten Mehrfamilienwohnhauses vermittelt den Eindruck eines einfachen in zweckmäßiger Bauweise errichteten Gebäudes. Durchgreifende Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen am Mehrfamilienwohnhaus wurden nicht vorgenommen.

Die Wohnung selbst ist zweckmäßig und einfach ausgestattet, die Ausstattungsmerkmale (Sanitärausstattung, Elektroausstattung, Bodenbeläge, Türelemente) sind stark in die Jahre gekommen. Modernisierungs-, Sanierungs-, Renovierungs- und Instandhaltungsstau ist sichtbar und erkennbar.

Insgesamt konnte festgestellt werden, dass das Gesamtobjekt in die Jahre gekommen ist und folglich ein niedriges Mietniveau besteht, was sich wiederum im Wert niederschlägt.

4.5 Bauliche Außenanlagen

4.5.1 Oberflächenbefestigung

Der Zugang zum Mehrfamilienwohnhaus ist in einfacher Weise mit Waschbeton- und Betonplatten gestaltet.

4.5.2 Einfriedung

Eine besondere Einfriedung besteht nicht.

4.5.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

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

4.5.4 Aufwuchs

Das Grundstück um den Wohnblock ist gärtnerisch sehr einfach und wenig reizvoll angelegt.

4.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das zu bewertende 500/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. XI samt Kellerabteil wird vom Eigentümer selbst bewohnt und genutzt. Eine Fremdvermietung besteht hier nicht.

4.7 Lasten und Beschränkungen

siehe Nr. 3 des Gutachtens

4.8 Hinweis

Die vorliegende Wertermittlung ist **kein Bausubstanzgutachten**. Die Kosten der Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden können nur überschlägig geschätzt werden.

Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

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

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

4.9 Zubehör

Wertrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

5

Wertermittlung

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

5.1

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

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

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

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

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

500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39

Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach – Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

1 K 68/24

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

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

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

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

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

Im gegenständlichen Fall sind derartige Überlegungen bezüglich des Liquidationsverfahrens nicht zu stellen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 11 Wohnungen.

Der Verkehrswert der Wohnung samt Kellerraum wird aus dem Ertragswert- und in Abgleich aus dem Vergleichswertverfahren (Kaufpreissammlung) abgeleitet.

Der Bodenwert ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln.

5.2 Bodenwertableitung

5.2.1 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)

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

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

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

5.2.2.1 Darstellung der Vergleichsdaten

Direkte Vergleichskauffälle

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

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

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

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Bereich des Marktes Bad Abbach, für Wohnbauflächen zum Stichtag 01.01.2024 erschließungsbeitragsfrei mit 500,00 €/m² ermittelt.

5.2.2.2 Auswahl der Vergleichsdatenbasis

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

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

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

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

5.2.2.3

Angleichung des Ausgangswertes

Allgemeine Erläuterungen

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

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

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

Veränderungen des allgemeinen Preisniveaus für Baugrundstücke

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Der für die Bewertung maßgebende Stichtag ist der 25. Oktober 2024.

Eine Erhöhung des Bodenwertes vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungstichtag 25. Oktober 2024 ist für den Bereich Bad Abbach in geringem Maß erkennbar und wird mit einem Zuschlag von 5 % für sachgerecht erachtet.

Werteinfluss der individuellen Lage

Ausgehend von dem als Vergleichswert dienenden Bodenrichtwert besteht ein Werteinfluss aus der konkreten innerörtlichen Lage des zu bewertenden Grundstücks nur dann, wenn die innerörtlichen Lageeigenschaften des zu bewertenden Grundstücks signifikant von den entsprechenden durchschnittlichen innerörtlichen Lageeigenschaften des Bodenrichtwertgebietes abweichen.

Derartige Sachverhalte liegen hier nicht vor, da auch die weiteren Grundstücke der Umgebung entsprechend große Grundstücksflächen und auch leichte Hanglagen aufweisen.

500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39

Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach – Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

1 K 68/24**Unterschiede in der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität**

Die Nutzungsintensität der umgebenden Grundstücken gleicht weitgehend der Nutzungsintensität des Bewertungsgrundstücks, weshalb diesbezüglich keine Anpassung vorzunehmen ist.

5.2.2.4**Berechnung des Bodenwertanteils****Bodenwertanteil - Flst. 451/39 in 93077 Bad Abbach, Amselstraße 9**

Grundstücksfläche gesamt: 920 m²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwertanteil 500/10000 - Anteil: 46 m²			
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	46,00 m²	500,00 EUR/m²	23.000,00 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	46,00 m²	0,00 EUR/m²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 5 %	46,00 m²	25,00 EUR/m²	1.150,00 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	46,00 m²	0,00 EUR/m²	0,00 €
			24.150,00 €
Bodenwert gerundet:			24.000,00 €

5.3 Ertragswertverfahren

5.3.1 Erläuterung der Verfahrenssystematik

Im Ertragswertverfahren setzt sich der Wert der zu bewertenden Immobilie im Regelfall aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird, auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, der Ertragswert aus dem Reinertrag (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV) und dem ermittelten Bodenwert (§ 16 ImmoWertV) ermittelt. Der Reinertrag ist nach § 20 ImmoWertV zu kapitalisieren, der Bodenwert auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Ausgangspunkt für die Kapitalisierung bildet daher der ungeteilte Reinertrag der Immobilie, der über den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erwarteten Nutzungszeitraum kapitalisiert wird. Der anzusetzende Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag nach Abzug der Bewirtschaftungskosten, die dem Eigentümer des Wohnungseigentums zuzurechnen sind (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis).

5.3.2 Rohertrag (§18 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Erträgen.

Mietniveau zum Wertermittlungsstichtag

Die gegenständliche Wohnung dient der Eigennutzung und ist nicht fremdvermietet.

Marktübliches Mietniveau bei Neuvermietung

Das Mietpreisniveau verhält sich im Bereich des Marktes Bad Abbach im mittleren Bereich, bei Altbaumieten eher noch im unteren mittleren Bereich.

Da aufgrund der Eigennutzung kein Mietverhältnis besteht, wurde vergleichsweise in Internetportalen nach Wohnungsmieten in Bad Abbach gesucht.

Der Wohnungsmarkt gibt hier für Wohnungen dieser Baujahresklassen, dieser Ausstattung und der Lage zwischen ca. 11,50 und max. 12,50 €/m² vor. Aufgrund der einfachen Ausstattung der Wohnung, des gesamten Eindrucks der Wohnanlage kann hier lediglich ein nachhaltiger Mietpreis von 12,00 €/m² erzielt werden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrißveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht. Aufgrund des Erscheinungsbildes des Wohnblocks und auch der zu bewertenden Wohnung kann, wie beschrieben, von nicht unerheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten für die Zukunft ausgegangen werden, um auch das Mietniveau wieder zu heben. Dies zeigt sich u.a. in dem niedrigen, zu erzielenden Quadratmeterpreis je Wohnfläche.

5.3.3 Festlegung des Rohertrages

Der Ertragswertermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der über die gesamte angesetzte Restnutzungsdauer aus Sicht des Wertermittlungsstichtages marktüblich erzielbar erscheint. Potenzielle Kaufinteressenten werden sich im gegenständlichen Fall dabei an der aktuell am Markt erzielbaren Miete orientieren, die bei Abschluss eines Neuvertrages zum Wertermittlungsstichtag erzielbar erscheint.

Aufgrund der wertbestimmenden Eigenschaften, der individuellen wertbestimmenden Eigenschaften der möglichen zu vermietenden Flächen (Lage, Ausstattung, Größe und Grundrissgestaltung) werden für das zu bewertende Objekt die vorgenannten Netto-Kaltnieten als nachhaltig erachtet.

5.3.4 geschätzter objektbezogener Jahresrohertrag

Der geschätzte Rohertrag wird in der folgenden Berechnung Nr. 5.4 dargestellt.

5.3.5 Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)

Auch beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen maßgebend, d.h. es dürfen nur diejenigen Kosten berücksichtigt werden, die aufgrund einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung entstehen.

Bei den nachfolgenden Ansätzen wird davon ausgegangen, dass der Vermieter alle Betriebskosten gem. § 27 Abs. 1 II. BV auf den Mieter umlegt, und dass der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltungen gem. § 28 Abs. 3 II. BV sowie die Kosten für Schönheitsreparaturen trägt.

Die nachhaltigen Bewirtschaftungskosten, die durch den Eigentümer zu tragen sind, gliedern sich wie folgt:

- Verwaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)
- Instandhaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV)
- Mietausfallwagnis (§ 19 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Instandhaltungskosten berücksichtigen den Kostenaufwand, der notwendig ist, um die Wohnung einschließlich des gemeinschaftlichen Eigentums an dem Mehrfamilienwohnhaus über die gesamte Restnutzungsdauer in einem Zustand zu erhalten, der eine Erzielung der angesetzten Roherträge gewährleistet. Sie enthalten die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung aufgewendet werden müssen.

Die kalkulatorischen Kosten des Mietausfallwagnisses berücksichtigen das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Räumen entsteht, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist. Die Höhe dieses Risikos wird vorwiegend durch die Nutzungsart und die Lage eines Objektes bestimmt.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, kann von Erfahrungssätzen ausgegangen werden oder auch die Literatur herangezogen werden.

5.3.6 **Reinertrag (§ 18 ImmoWertV)**

Der Reinertrag des Objektes ist in der folgenden Tabelle dargestellt und errechnet sich aus der Differenz zwischen den zuvor dargestellten Roherträgen und den jeweiligen Bewirtschaftungskosten.

5.3.7 **Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20 ImmoWertV)**

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§14 Abs. 3 ImmoWertV) zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Festlegung von Zinssatz und Restnutzungsdauer

Der Jahresreinertrag ist über die geschätzte **Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen** mit dem Zinssatz zu kapitalisieren, mit dem der Verkehrswert von vergleichbaren Immobilien marktüblich im Durchschnitt verzinst wird (**Liegenschaftszinssatz** gem. § 14 ImmoWertV).

Ansatz der Restnutzungsdauer

Da es sich bei den zu bewertenden Objekten um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus aus dem Jahr 1973 handelt, wird die Restnutzungsdauer bei einer Gesamtlebensdauer von 80 Jahren zum Stichtag mit rd. 29 Jahren geschätzt.

Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

Die Höhe des für die Kapitalisierung zu verwendenden Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach den am Wertermittlungstichtag herrschenden Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Laut dem IVD-Bundesverband wird für Mehrfamilienwohnhausgrundstücke in ländlichen Gemeinden ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 bis 5,5 % genannt.

Wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes, der auch als Risikogröße betrachtet werden kann, üben die Lage, das nachhaltig erzielbare Mietniveau und das (Wert-)Entwicklungspotential der Immobilie aus.

Zunehmende Lagequalität führen dabei zu einem Absinken des Liegenschaftszinssatzes und umgekehrt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Marktdaten und der dargelegten Sachverhalte wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszins von **3,5 %** für sachgerecht erachtet.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger „V“ ergibt sich in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszins als nachschüssiger Barwertfaktor gemäß folgender Formel:

$$V = q^n - 1/q^n (q - 1) \quad \text{wobei:} \quad q = 1 + p/100; p = \text{Zinssatz} = \text{hier } 3,5 \% \\ n = \text{Restnutzungsdauer } 29 \text{ Jahre} \\ V = 18,04$$

5.3.8 vorläufiger Ertragswert

Die ermittelten Wertbestandteile führen unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Parameter zu den in den Tabellen aufgeführten Werten.

5.3.9 Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

In diesem Abschnitt ist zu untersuchen, ob Sachverhalte vorliegen, die den Ertragswert der zu bewertenden Immobilie in einer Form beeinflussen, die in den bisherigen Verfahrensschritten noch nicht berücksichtigt wurden. Derartige Sachverhalte können vorliegen, wenn:

- ° eine zeitlich befristete Abweichung evtl. vorhandener tatsächlicher Roherträge von den als nachhaltig angesetzten Roherträgen erwartet wird oder aufgrund vertraglicher Vereinbarungen sicher angenommen werden kann;
- ° für den im Rahmen des Ertragswertes der baulichen Anlagen unterstellten Gebäudezustand bestimmte bauliche Veränderungen oder Renovierungen notwendig sind;

Hier sind eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen, die nicht auf nutzungs- oder alterungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind (z.B. unsachgemäße Bauausführungen) und sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen beseitigen lassen.

Weiterhin ist eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichender Ertrag, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch markgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (s. u.a. Nr. 4.5).

500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39

Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach – Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

1 K 68/24

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

Bei dem zu bewertenden Gesamt-Objekt konnte zum Zeitpunkt der Ortseinsicht Instandhaltungs-, Reparatur- und Modernisierungstau am Allgemeineigentum sowie der fehlende Innenausbau beim Sondereigentum festgestellt werden. Dies wird entsprechend bei der Berechnung berücksichtigt.

500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39

Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach – Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

1 K 68/24**5.3.10****Ertragswertberechnung – Wohnung samt Kellerraum Nr. XI**

500/10.000 Miteigentumsanteil lt. ATPL Nr. XI			
Bodenwertanteil: 500/10.000 Miteigentumsanteil		24.000,00 €	
Rohertrag			
	WF in m²	Miete in €/m²/Einheit	Rohertrag/Monat
500/10.000 Miteigentumsanteil:			
Wohnung im Dachgeschoss - WHG Nr. XI	49,50 m²	12,00	594,00 €
			594,00 €
	Rohertrag/Monat	Monate	Jahresrohertrag
	594,00 €	12	7.128,00 €
Verwaltungskosten Wohnung:		405,00 €	
Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche: 13,20 €/m²		653,40 €	
Mietausfallwagnis Wohnung 2 %		142,56 €	
Bewirtschaftungskosten Wohnung		1.200,96 €	
entspricht prozentual		16,85%	
jährlicher Rohertrag 500/10.000 Miteigentumsanteil		7.128,00 €	
abz. jährliche Bewirtschaftungskosten		1.200,96 €	
jährlicher Reinertrag Wohnung Nr. 18		5.927,04 €	
./. Verzinsung des Bodenwerts:		-840,00 €	
		5.087,04 €	
Baujahr		1973	
Restnutzungsdauer geschätzt		29 Jahre	
Liegenschaftszinssatz		3,50%	
Vervielfältiger		18,04	
Gebäude-Ertragswert Wohnung Nr. XI		91.748,67 €	
Bodenwertanteil für 500/10000 Miteigentumsanteil:		24.000,00 €	
v orläufiger Ertragswert		115.748,67 €	
sonstige wertbeeinflussende Umstände: aus v orläufigen Ertragswert			
Instandhaltungsrückstau: 10 %		-11.574,87 €	
Zubehör:		0,00 €	
Ertragswert		104.173,80 €	
Ertragswert 500/10000 Miteigentumsanteil lt. ATPL Nr. XI	rd.:	104.000,00 €	

5.4 Vergleichspreise

5.4.1 Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Kelheim konnten aus der Kaufpreissammlung nur drei Vergleichspreise im Jahr 2024, genannt werden.

Eines der Vergleichsobjekte stammt aus dem gleichen Mehrfamilienwohnhaus, wobei hier wenig zum Zustand gesagt werden kann. Insgesamt liegen die drei Vergleichsobjekte je Quadratmeter Wohnfläche zwischen 3.165,00 €/m² und 2.581 €/m². Im Mittel wurde ein Quadratmeterpreis von 2.889,52 € angegeben.

Die Wohnflächen bewegen sich zwischen 45,86 m² und 57,34 m². Das Bewertungsobjekt verfügt über 49,50 m² Wohnfläche und befindet sich somit im mittleren Bereich.

Bei der zu bewertenden Einheit handelt es sich jedoch um eine Wohnung, die schon in der Wohnung erheblichen Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungstau aufweist.

Aus diesem Grund wird es für sachgerecht erachtet, den Verkehrswert in Annäherung an dem Ertragswert abzuleiten.

6

Verkehrswert

Das Ertragswertverfahren führt für das 500/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 451/39 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum lt. Aufteilungsplan Nr. XI zum **Wertermittlungstichtag 25. Oktober 2024** zu einem Ertragswert von rd. **104.000,00 €**.

Da es sich hier grundsätzlich um renditeorientierte Objekte handelt, wird der jeweilige Verkehrswert aus dem Ertragswert bzw. aus dem Bodenwert/Vergleichswert abgeleitet.

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

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

Nach Würdigung vorgenannter Kriterien hält die Sachverständige eine weitere Anpassung nicht mehr für erforderlich. Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und **unter ausdrücklichem Verweis auf die Abschnitte 2.1 und 2.5 dieses Gutachtens** werden die **500/10000 Miteigentumsanteile am Grundstück Flst. 451/39 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum bezeichnet mit Nr. XI**, zum **Wertermittlungstichtag 25. Oktober 2024** mit einem **Verkehrswert** von rd.:

500/10000 Miteigentumsanteile - Wohnung Nr. XI samt Kellerraum

104.000,00 €

(ein hundert und vier tausend Euro)

bewertet

7

Schlusswort

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

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

03. Januar 2025

Anlage 1/1 – Zusammenfassung

Kurzbericht:

- a) Verkehrs- und Geschäftslage: mittlere Wohnlage
- b) baulicher Zustand/anstehende Reparaturen: Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf am Allgemeineigentum, aber insbesondere auch am Sonder- und Miteigentum vorhanden
- c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen: keine bekannt
- d) Verdacht auf Hausschwamm: kein Verdacht auf Hausschwamm)

Anlagen:

- a) Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten: dem Gutachten beigelegt
- b) Lage- und Gebäudepläne: dem Gutachten soweit vorhanden beigelegt
- c) Wohnungsgrundrisse/Gebäudeschnitte: dem Gutachten beigelegt (aus Teilungserklärung)

Feststellungen:

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten: nicht bekannt
- b) zuständiger Kaminkehrer: Andreas Böhm, Schwandner Str. 12 in 92539 Schönsee
- c) Name und Anschrift des Verwalters: nicht bekannt
- d) Mieter/Pächter: eigengenutzt durch Herr XXX
- e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG - nein
- f) Gewerbebetrieb – nein
- g) Vorhandensein von Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen mit Angabe von Art und Bezeichnung: nein
- h) Energieausweis liegt nicht vor

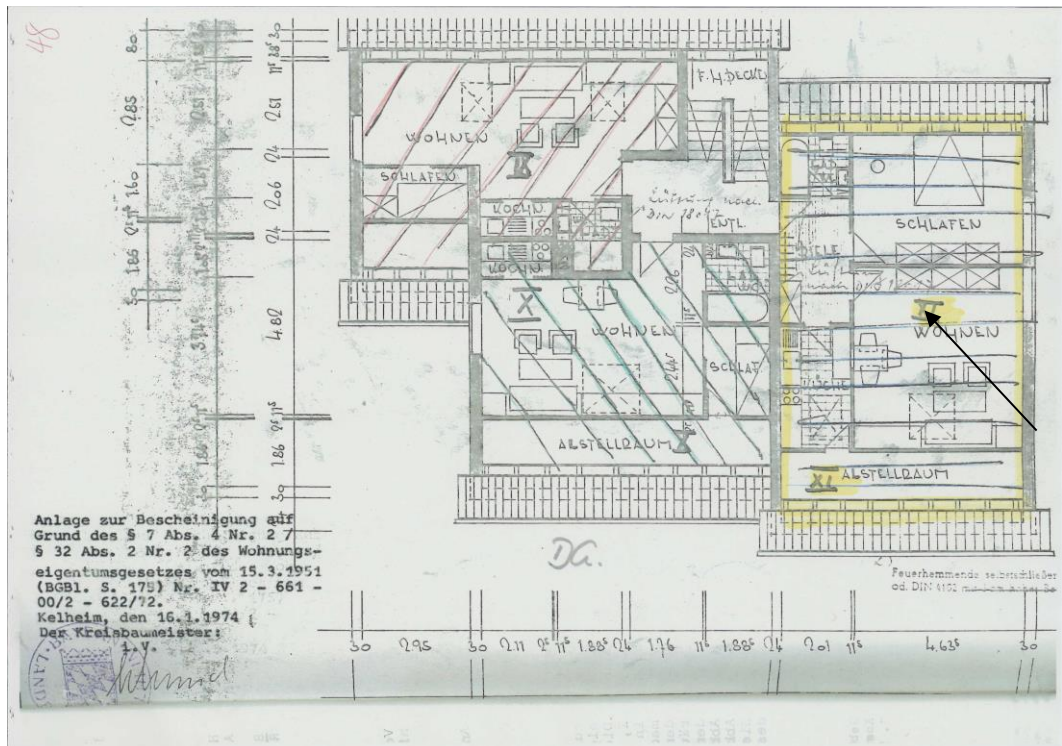
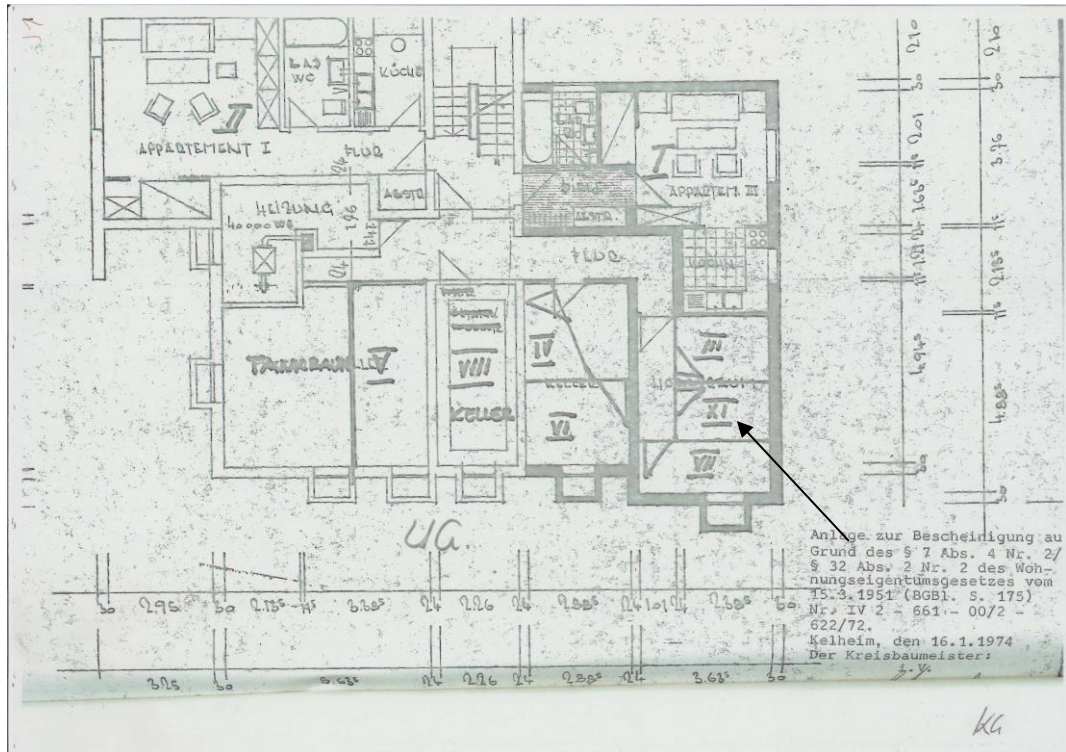
500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39

Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach – Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

1 K 68/24

Anlage 2/1 – Grundriss Kellergeschoss und Dachgeschoss



500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39

Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach – Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

1 K 68/24

Anlage 3/1 – Bilddokumentation



Süd-Ostansicht



Süd-Ansicht



Süd-Westansicht



Westansicht

500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39

Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach – Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

1 K 68/24

Anlage 3/2 – Bilddokumentation



Nord-Westansicht



Nordansicht



Zugang zum Wohnhaus



Zugang

500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39

Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach – Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

1 K 68/24

Anlage 3/3 – Bilddokumentation



Haustüre



Haustüre - innen



Treppenhaus



Wohnungs-Eingangstüre

500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39

Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach – Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

1 K 68/24

Anlage 3/4 – Bilddokumentation



Diele mit anschließender Küche



Badezimmer



Badezimmer



Schlafen

500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39

Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach – Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

1 K 68/24

Anlage 3/5 – Bilddokumentation



Schlafen



Wohnen



Abstellraum/Schlafnische



Diele

500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39

Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach – Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

1 K 68/24

Anlage 3/6 – Bilddokumentation



Treppe zum Kellergeschoss



Flur



Kellerflur



Kellerflur

500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39

Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach – Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

1 K 68/24

Anlage 3/7 – Bilddokumentation



Kellerraum



Keller



Heizanlage



Tankraum

500/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 451/39

Sondereigentum Nr. XI, Amselstraße 9 in 93077 Bad Abbach – Wohnung im Dachgeschoss links samt Kellerraum

Gebäude- und Freifläche - Flst. 451/39 mit 920 m²

1 K 68/24

Anlage 3/8 – Bilddokumentation



Trockenraum



Garten



Garten – Hang nach Norden