

G U T A C H T E N

Über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

93102 Pfatter, Ringstraße 16, Flst. 304/6

Gebäude- und Freifläche - 833 m²

Bebauung: Wohnhaus und Garagengebäude - Eigennutzung
Baujahr 1983 – Wohnfläche: rd. 149 m²
Nutzflächen: Garagengebäude rd. 33 m²

Eigentümer: XXX

Wertermittlungsstichtag: 13. Juni 2022



Verkehrswert: Flst. 304/6 –490.000,00 €

Zubehör: kein wertrelevantes Zubehör vorhanden

erstellt am 07. Juli 2022

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	11
3.5 Abteilung III	11
4 Beschreibung	12
4.1 Grund und Boden	12
4.2 Bauplanungsrechtliche Situation	16
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	17
4.4 Gebäude	18
4.5 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung des Gebäudes	21
4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen	21
4.7 Mietvertragliche Vereinbarungen/Nutzungssituation	21
4.8 Lasten und Beschränkungen	21
4.9 Hinweis	21
5 Wertermittlung	23
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	23
5.2 Bodenwertableitung	26
5.3 Sachwertverfahren	29
6 Verkehrswert	38
7 Schlusswort	39

Anlagen

Anlage 1/1	Zusammenfassung	40
Anlage 2/1-2/8	Bilddokumentation	41-48
Anlage 3/1-3/2	Plankopien	49-50

1

Auftrag

Mit Beschluss vom 24. September 2021 hat das Amtsgericht Regensburg, vertreten durch Herrn Hammerl, Rechtsanwalt am Amtsgericht, die Verkehrswertermittlung für folgendes Grundstück in Auftrag gegeben:

93102 Pfatter, Ringstraße 16, Flst. 304/6

Gebäude- und Freifläche – 833 m²

Mit Schreiben vom 04.05.2022 wurde mitgeteilt, dass nunmehr eine Innenbesichtigung ermöglicht wird und ein erneuter Ortstermin stattfinden soll. Dieser Ortstermin konnte am 13. Juni 2022 im Beisein der Eigentümerin durchgeführt werden.

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

Der Verkehrswert (Marktwert) wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 13. Juni 2022 (Ortstermin) ermittelt. Der Zweck des Gutachtens dient der Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet:

- durch das Amtsgericht Regensburg bereitgestellte Unterlagen:
 - Beschluss vom 24. September 2021 sowie weiteres Schreiben vom 04. Mai 2022, einen 2. Ortstermin zu vereinbaren und eine Innenbesichtigung vorzunehmen
- durch die Sachverständige beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Pfatter, im Maßstab 1:1000, gefertigt am 08. Oktober 2021 in unbeglaubigter Kopie (**Kartengrundlage/Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung**)
 - Grundbuchauszug des Amtsgerichts Regensburg, Grundbuch von Pfatter, Blatt 2513 mit letzter Änderung vom 18. Oktober 2021 und Ausdruck vom 21. Oktober 2021
 - Planunterlagen samt Baubeschreibung, Wohn- und Nutzflächenberechnung über die Gemeinde Pfatter erhalten

- Von der Eigentümerin erhaltene Unterlagen:
 - keine

- durch die Sachverständige durchgeführte Recherchen:
 - Nachforschungen beim Bauamt von Pfatter betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstückes
 - Nachforschungen beim Bauamt von Pfatter, betreffend die Erschließungssituation des Grundstückes
 - Nachforschungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Gutachterausschuss Regensburg, betreffend zum Vergleich geeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung (Bodenrichtwert des Gutachterausschusses) – Stichtag der Bodenrichtwertkarte 31. Dezember 2020 und 01. Januar 2022

- Ortsbesichtigung:
 - Der 1. Ortstermin wurde zunächst am 21. Oktober 2021 (nur Außenschätzung); am 13. Juni 2022 konnte die nachträglich gewünschte Innenbesichtigung durchgeführt werden

- **Hinweis:**
 - Die Gebäude konnten zum 1. Ortstermin nur von außen besichtigt werden. Zum 2. Ortstermin am 13. Juni 2022 wurde eine Innenbesichtigung ermöglicht, weshalb das Gutachten vom 20. Dezember 2021 aktualisiert wird. Planunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen wurden von der Gemeinde Pfatter übermittelt

- Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen COVID-19-Pandemie:

„Aufgrund der COVID-19-Pandemie bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.“

2 Grundlagen des Auftrages

2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das Grundstück Flst. 304/6, bebaut mit einem Wohnhaus sowie einem Garagengebäude. Das Grundstück samt Gebäuden dient der Eigennutzung.

Das Baujahr der Gebäude ist nach Angaben 1983. Planunterlagen, Baubeschreibung und Berechnungen wurden von der Gemeinde überlassen. Eine Innenbesichtigung konnte zum 1. Ortstermin nicht durchgeführt werden, da zum angekündigten Ortstermin nicht geöffnet wurde. Beim 2. Ortstermin am 13. Juni 2022 wurde eine Innenbesichtigung ermöglicht, weshalb das Gutachten vom 20. Dezember 2021 aktualisiert wird.

Das Wohnhaus befindet sich eher mittig im oberen nord-östlichen Grundstücksbereich. Das Garagengebäude schließt Richtung Nord-Westen an und grenzt an die nord-westliche Grundstücksgrenze.

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 (Erbaurecht, 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 dem zu bewertenden Grundstück 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.

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. BlmSchV) – Verordnung über Kleinfreuerungsanlagen, in der Fassung vom 14. März 1997, letzte Änderung am 14. August 1983;
- 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 1983;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24.07.2007;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009) vom 30.04.2009 – gültig zum 01. 10.2009;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) – gültig zum 01.05.2014;
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010;
- Literatur Markwertermittlung nach ImmoWertV, 8. Auflage von Kleiber

2.5 Annahmen

2.5.1 Zustand des Grund und Bodens

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

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

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

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

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

Am Wertermittlungstichtag 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 der auf dem Grundstück mit der Flst. 304/6, Gemarkung Pfatter, vorhandenen Gebäude, wurde den Bauantragsunterlagen 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 18. Oktober 2021 mit Ausdruck vom 21. Oktober 2021.

In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass zwischen dem 18. Oktober 2021 und dem 13. Juni 2022 (2. Ortstermin) keine den Verkehrswert beeinflussenden Änderungen des Eintragungsstandes erfolgt sind.

2.5.6

Hinweis

Die Gebäude konnten zum 1. Ortstermin lediglich von außen besichtigt werden. Die Eigentümerin ist zum Ortstermin nicht erschienen. Zum 2. Ortstermin am 13. Juni 2022 konnten die Gebäude auch von innen besichtigt werden.

3 **Grundbuch**

3.1 **Band- und Blattstelle**

- Grundbuchamt: Regensburg
- Grundbuch von: Pfatter
- Blatt: 2513

3.2 **Bestandsverzeichnis**

- lfd. Nr.: 1
- bisherige lfd. Nr.: -
- Gemarkung: Pfatter
- Flurstück: 304/6
- Wirtschaftsart und Lage: Ringstraße 16, Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße: 833 m²

3.3 **Abteilung I**

- Eigentümer: XXX

3.4 **Abteilung II**

- lfd. Nr. der Eintragungen 1
- lfd. Nr. des betroffenen Grundstücks 1
- Lasten und Beschränkungen Auflassungsvormerkung – Anspruch bedingt – für XX, geb. xx; gemäß Bewilligung vom 26.06.2014 URNr. 1968 Notar Dr. Bernhard Gschoßmann, Regensburg; eingetragen am 10.07.2014 und hierher übertragen am 21.11.2018. Rang nach Abt. III/2 und III/3
- lfd. Nr. der Eintragungen 2
- lfd. Nr. des betroffenen Grundstücks 1
- Lasten und Beschränkungen Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 1K 14/21); eingetragen am 01.04.2021.

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. Die Angaben beziehen sich auf den Zeitpunkt des 1. und 2. Wertermittlungstages vom 21. Oktober 2021 und vom 13. Juni 2022.

4.1 Grund und Boden

4.1.1 Regionale Lage

Pfatter ist ein Dorf und eine Gemeinde im Oberpfälzer Landkreis Regensburg in Bayern (Ostbayern).

Das Donaudorf war früher ein zentraler Ort im Gäuboden und hatte eine Mittelpunktfunktion in seiner Region.

Pfatter liegt 24 km östlich von Regensburg an der Mündung des Baches Pfatter in die Donau. Die nächstgelegene Stadt ist Wörth an der Donau (Entfernung ca. 10 km).

Die Gemeinde grenzt im Norden und Nordosten an die Stadt Wörth an der Donau, im Osten an die Gemeinde Aholing, im Südosten an die Gemeinde Mötzing, im Süden an die Gemeinde Riekofen sowie im Westen an die Gemeinde Mintraching und im Nordwesten an die Gemeinde Barbing. Pfatter hat insgesamt 12 Gemeindeteile.

Der einwohnerstärkste Ortsteil der Gemeinde ist Pfatter mit 1769 Einwohnern, gefolgt von Geisling mit 876, Griesau mit 214, Gmünd mit 156, Leiterkofen mit 60 sowie den übrigen Ortsteilen mit insgesamt 37 Einwohnern. (Stand 2013)

Abbildung 1: Regionale Lage, Maßstab verkleinert

Abbildung 2: örtliche Lage, Maßstab verkleinert

4.1.2

Örtliche Lage

Das Grundstück Flst. 304/6 ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Garagengebäude bebaut.

Das Grundstück befindet sich im mittleren südlichen Bereich von Pfatter und hier wiederum nördlich der Bundesstraße 8 gelegen.

4.1.3

Beschaffenheit des Grundstückes

4.1.3.1

Größe, Zuschnitt, Flächennutzung

Das Grundstück wird über die „Ringstraße“ an der nord-östlichen Grundstücksgrenze erschlossen.

Bei der Ortsbesichtigung konnten kaum störende (Straßenverkehrs-) Immissionen festgestellt werden. Das Grundstück wird lt. Mitteilung der Gemeinde Pfatter gem. Flächennutzungsplan als Wohnbauland „WA“ dargestellt und befindet sich im Baugebiet „Römersiedlung“ aus dem Jahr 1986.

Das Grundstück hat lt. Grundbuchbeschrieb eine Größe von 833 m² (Form und Zuschnitt des Grundstücks gleicht einem Trapez - siehe Lageplan). Das Einfamilienwohnhaus befindet sich beinahe mittig in der oberen nord-östlichen Grundstückshälfte. Das Garagengebäude schließt Richtung Nord-Westen unmittelbar an das Wohnhaus an und reicht bis zur nord-westlichen Grundstücksgrenze (Grenzgarage).

Abb. 3: Lageplan M 1/1000

4.1.4 Oberflächen- und Untergrundstruktur

Das Grundstück ist weitgehend eben. Aussagen über die Untergrundstruktur können nicht abschließend getroffen werden, da Baugrunduntersuchungen nicht den Umfang des Verkehrswertgutachtens umfassen.

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 (Flst. 304/6) weist zum Wertermittlungsstichtag folgende Erschließungsleistungen auf:

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

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 Grundstück liegt eine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans vor. Gemäß Auskunft der Bauabteilung befindet sich das Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet „WA“, und hier wiederum im Bereich des Bebauungsplans „Römersiedlung“ aus dem Jahr 1986.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung lediglich die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung darstellt.

Er entfaltet für den Bürger keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung. Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt somit nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

4.2.2

Bestimmung des Entwicklungszustandes

Für das mit dem Einfamilienwohnhaus und Garagengebäude bebaute Grundstück Flst. 304/6 mit einer gesamten Grundstücksgröße von 833 m² leitet sich der Entwicklungszustand (§ 4 WertV) aus folgenden Sachverhalten ab:

- ° das Grundstück Flst. 304/6 ist bebaut und befindet sich im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ und hier wiederum in einem festgesetzten Baugebiet namens „Römersiedlung“ aus dem Jahr 1986;
- ° 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. 304/6 wurde im Jahr 1983 mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Garagengebäude bebaut. Weitere Gebäude wurden laut Mitteilung der Gemeinde nicht beantragt und nicht genehmigt.

Lt. Google-Maps ist jedoch erkennbar, dass im Anschluss an das Garagengebäude und in Anbindung an die Nord-Westfassade des Wohnhauses ein Anbau (Wintergarten o.ä.) erfolgte und sich im Gartenbereich ein weiteres Nebengebäude befindet.

Beim 2. Ortstermin wurde festgestellt, dass im Anschluss an das Garagengebäude ein Wintergarten mit Whirlpool und Ruhebereich angebaut wurde. Weiterhin befindet sich im Garten ein Pavillon.

Das Wohnhaus mit Wintergartenanbau und Garagengebäude wurde im oberen nord-östlichen Grundstücksbereich platziert. Das Garagengebäude reicht bis zur nord-westlichen Grundstücksgrenze (Grenzgarage). Baupläne, Baubeschreibungen sowie Berechnungen wurden von der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Der Pavillon befindet sich im süd-westlichen Bereich des Grundstücks.

Das Grundstück mit Gebäuden wird von der Eigentümerin und deren Ehemann bewohnt und genutzt.

Das Grundstück ist baurechtlich nach § 30, Abs. 1 bis 3, BauGB zu beurteilen.

§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- (2) Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- (3) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.

4.4 Gebäude

4.4.1 Allgemeine Daten und Raumaufteilung

Die weitere Beschreibung erfolgt auf Grundlage der beiden Ortsbesichtigungen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Laut Planunterlagen und Baubeschreibung wurde das Einfamilienwohnhaus und Garagengebäude in Massivbauweise errichtet. Das Baujahr der Gebäude wurde mit 1983 genannt.

Die Zufahrt und der Zugang zum Wohnhaus und Garagengebäude erfolgt an Nord-Ostseite des Grundstücks über die Ortsstraße „Ringstraße“.

Der Hauseingang befindet sich an der Nord-Ostfassade des Wohnhauses. Hier gelangt man zunächst in den Windfang. Der Windfang erschließt zum einen die Essdiele mit Treppenanlage zum Keller- und Dachgeschoss mit weiterführenden Räumlichkeiten, aber auch das Gästewc.

Von der Essdiele gelangt man in die Küche mit anschließender Speise, aber auch in den Wohnbereich mit anschließendem Wintergartenanbau.

Die runde Treppenanlage, die die Geschosse miteinander verbindet, liegt beinahe mittig an der Nord-Westfassade des Wohnhauses.

Das Kellergeschoss ist wie folgt aufgeteilt: Flur/Vorraum, Vorratskeller, großer Kellerraum, Heizungsraum und Öllagerraum.

Im Dachgeschoss befindet sich zunächst der Flur, der dann ein Badezimmer, ein Schlafzimmer und ein Studio mit anschließendem Balkon erschließt.

Die Wohnfläche beträgt lt. Wohnflächenberechnung rd. 149 m², ohne Anrechnung des Wintergartenanbaus. Der Wintergartenanbau hat nochmals eine Fläche von ca. 30 bis 35 m².

Das lt. Plan ebenso in Massivbauweise errichtete Garagengebäude ist eine sog. Doppelgarage und bietet Platz für zwei Personenwagen. Das Gebäude ist nicht unterkellert, eine Zwischendecke grenzt zum Dachspitz ab. Die Nutzfläche beträgt rd. 33 m².

Über den Erhaltungszustand und den Ausbaustandard kann keine sachverständige Beurteilung abgegeben werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

4.4.2 Konstruktive Bauteile

Die Angaben zu den beschädigungsreich nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen, die über die Gemeinde Pfatter übermittelt wurden sowie auf die beiden Ortsbesichtigungen.

4.4.2.1 konstruktive Bauteile – Wohnhaus mit Wintergarten

Fundamente	Betonstreifenfundamente/Betonbodenplatte
Bodenplatte	Stahlbetonbetonbodenplatte
Umfassungswände	Kellergeschoss: Stahlbetonwände, Ziegelwände Erd- bis Dachgeschoss: Leichtziegel 36,5 cm stark
Trennwände	Ziegelmauerwerk
Decken	Stahlbetondecken
Treppenanlage	Massivtreppenanlage als Wendeltreppe, Teppichboden
Außentreppenanlage	nicht vorhanden
lichte Raumhöhen	je ca. 2,40 m; Kniestockhöhe ca. 80 cm
Dach	zimmermannsmäßiger Satteldachstuhl, Dachneigung ca. 44 Grad; Eindeckung mit Betondachziegeln
Kaminkopf	verklinkert
Dachentwässerung	Kupfermaterial
Fassade	verputzt (Rauputz) mit Anstrich versehen
Balkon	Bodenfläche gefliest, Holzgeländer
Terrasse	mit Platten belegt
Eingangsbereich/Zufahrt	Zugang und Zufahrt zum Wohnhaus mit Garagengebäude ist mit Granit-Pflastersteinen gestaltet

4.4.2.2 Ausstattung – Wohnhaus (gem. Baubeschreibung)

Sanitärausstattung	baujahrestypische, nicht mehr zeitgemäße Sanitärausstattung Gäste-WC mit WC-Schüssel und Waschtisch
---------------------------	--

Badezimmer mit WC-Schüssel, Dusche, Badewanne, zwei Waschtischen

Elektro- und Telekom-

munikationsinstallation	baujahrestypische Elektroinstallation
Heizung	Ölzentralheizung, Buderus G 115, BJ 1997, 17 bis 21 kW
	Wärmeübertragung mittels Fußbodenheizung und Heizkörper
Warmwassererwärmung	Warmwassererzeugung über die Zentralheizung
Lüftung	nicht vorhanden
Fußböden	Estrichboden vermutlich mit baujahrestypischer Isolierung unter dem Estrich
Bodenbeläge	keramische und textile Bodenbeläge
Wandflächen	verputzte Wandflächen, teils Tapeten, sanitäre Räume mit keramischen Platten gestaltet
Deckenuntersichten	teils verputzt, teils mit Holz verfäfelt, teils tapeziert
Fensterelemente	Holzfenster mit Rollläden
Innentürelemente	einfache Innentürelemente
Eingangstüren	Holzeingangstür mit Seitenelement und Glasfüllung

4.4.2.3

Kurzbeschreibung Garagengebäude

Garagengebäude in Massivbauweise mit einem großen Holzgaragentor, elektrisch bedienbar. Bodenfläche betoniert und mit Estrich versehen.

Satteldachabschluss mit Betontascheneindeckung.

4.4.3

Außenanlagen

Zugang/Zufahrt	die Zufahrt und der Zugang zum Wohnhaus und Garagengebäude ist mit Granitpflastersteinen gestaltet. Der Zugang zum Wohnhaus führt über zwei Stufen mit anschließendem Podest – Belag Schieferplatten.
Einfriedung/Garten	Einfriedung mit Holzlattenzaun und umlaufender Bepflanzung.

4.5

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung der Gebäude

Die äußere architektonische Gestaltung des Wohnhauses und Garagengebäudes vermittelt den Eindruck von weitgehend gepflegten Gebäuden, die jedoch auch Instandhaltungs-, Renovierungs-, Sanierungs- und Modernisierungsstau im Innen- und Außenbereich deutlich erkennen lassen. Ebenso sind Baumängel und Bauschäden erkennbar.

4.6

Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei den baulichen Außenanlagen werden nur die Gebäudeanschlüsse für Ver- und Entsorgungsanlagen berücksichtigt, deren Herstellung nicht durch die Erschließungskosten abgedeckt ist. Für das Einfamilienwohnhaus mit Wintergarten und Garagengebäude bestehen Gebäudeanschlüsse an das öffentliche Kanalisationsnetz. Die Wasserversorgung erfolgt über eine Fernwasserleitung. Die Stromversorgung ist gesichert.

Der Zugang und die Zufahrt erfolgen über die Siedlungsstraße „Ringstraße“ entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

4.7

Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das Grundstück mit den Gebäuden unterliegt der Eigennutzung.

4.8

Lasten und Beschränkungen

siehe Nr. 3 des Gutachtens

4.9

Hinweis

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden haben nur für die Feststellung des Verkehrswerts Bedeutung, aber keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich (ein Ersteigerer) bei der Ersteigerung auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel oder Bauschäden und deren kostenmäßigen Bewertungen berufen kann.

Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung. Baumängel und Bauschäden innerhalb dieser Schätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potenziellen Erwerber haben. Kleinere Schönheitsfehler haben i.d.R. keine wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert. Sie wirken sich zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel (oder Schäden) auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Es ist nicht korrekt, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- oder Bauschadenbeseitigung voll in Ansatz zu bringen, denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängel und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten belaufen, die tatsächlich entstanden sind. Schadenbeseitigungskosten können demnach höchstens einen Anhalt für die Größenordnung des Abschlags bieten.

Eine exakte Feststellung eines bestimmten Betrags als Verkehrswert kann nicht gefordert werden, da es sich bei einem Verkehrswertgutachten letztendlich um eine Schätzung handelt, die das Marktverhalten wiedergeben soll (OLG Schleswig, Urt. Vom 05.06.2007 (14 U 61/06).

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

5

Wertermittlung

Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks 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)

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sollen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) bewertet werden. Nach § 8 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren selbst sind im Abschnitt 3 der ImmoWertV geregelt.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1

Schema Wertermittlungsverfahren (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

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 ein Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Wintergarten, einer Pergola und einem Garagengebäude.

Die Gebäude dienen vorwiegend der Eigennutzung und nicht der Renditeerzielung. Es konnten zeitnah zum Wertermittlungsstichtag keine Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses ermittelt werden.

Das Vergleichswertverfahren kann im gegenständlichen Fall somit keine Anwendung finden. 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. Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Regensburg zum 31.12.2020 (Stichtag) ermittelt.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Aufgrund der Tatsache, dass es sich vorwiegend um ein zur Eigennutzung geeignetes Objekt handelt, wird der Verkehrswert aus dem Sachwert, teils Abbruchkosten abgeleitet.

5.1.2

Zubehör (gem. § 97 BGB)

Grundstückszubehör (§ 97 BGB) / gewerbliches Inventar (§98 BGB)

Wertrelevantes Grundstückszubehör (§97 BGB) und/oder gewerbliches Inventar (§98 BGB) konnte nicht festgestellt werden. Gem. § 97 BGB sind dies:

„bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehre nicht als Zubehör angesehen wird.“

5.2 Bodenwertableitung

5.2.1 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)

Nach der Systematik der ImmoWertV ist für die Ermittlung im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren der Bodenwert Bestandteil der Wertermittlung. In Punkt 5.2 wird der Bodenwert ermittelt, der sowohl im Sachwert als auch im Ertragswert Eingang findet.

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

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine vergleichbaren Kauffälle vor. Sofern keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

5.2.2 Darstellung der Vergleichsdaten

Direkte Vergleichskauffälle

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

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte mit Wertspannen in Abhängigkeit der Nutzungsart (wie z.B. Wohnbaufläche, Mischbauflächen, etc.).

5.2.3 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.

5.2.4

Angleichung des Ausgangswertes

Allgemeine Erläuterungen

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

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt zwischen den Zeitpunkten, auf die sich die Vergleichsdaten beziehen und dem Wertermittlungsstichtag;
- Unterschiede in den 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 lag für Pfatter im Bereich „Ringstraße“ zum Stichtag 31.12.2020 bei 220,00 €/m² und zum Stichtag 01.01.2022 bei 250,00 €/m². Eine Preissteigerung vom 01.01.2022 zum Stichtag 13. Juni 2022 kann aufgrund des vorherrschenden Immobilienmarktes angenommen werden und wird mit einem Zuschlag von 5 % für sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

Wertefluss der individuellen Lage

Ausgehend von dem als Vergleichswert dienenden Bodenrichtwert besteht ein Wertefluss 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, weshalb eine weitere Anpassung diesbezüglich nicht erforderlich ist.

Wertefluss der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität

Die vorhandene Nutzungsintensität gleicht grundsätzlich der Umgebungsbebauung, weshalb auch diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist.

5.2.5**Berechnung des angepassten Quadratmeterpreises**

Aus der zuvor dargestellten Anpassung des Ausgangswertes und der Größe der gegenständlichen Flächen ergibt sich zu den Stichtagen folgender Bodenwert:

Bodenwert - Flst. 304/6 in 93102 Pfatter, Ringstraße 16

Gesamtfläche: 833 m ²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	833,00 m ²	250,00 EUR/m ²	208.250,00 €
Erschließungskosten	833,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 5 %	833,00 m ²	12,50 EUR/m ²	10.412,50 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	833,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Anpassung bauliche Nutzung: 0 %	833,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
	833,00 m ²	262,50 EUR/m ²	218.662,50 €

Bodenwert	gerundet
218.662,50 €	219.000,00 €

5.3 Sachwertverfahren

5.3.1 Darstellung der Verfahrenssystematik

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

Im Einzelnen sind folgende Werte zu ermitteln:

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

5.3.2 Schema Sachwertverfahren

5.3.3 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) – siehe 5.2

5.3.4 Sachwert der Gebäude (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

5.3.4.1 Darstellung der Bewertungssystematik

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

Ausgehend von diesem Wert werden nach der Systematik des Sachwertverfahrens der ImmoWertV Alterswertminderungen (§ 23 ImmoWertV) in Abzug gebracht. Die alterswertgeminderten Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag sind mit Hilfe der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren, sofern vorhanden, an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Vom zuständigen Gutachterausschuss konnten Sachwertfaktoren zum Stichtag 31.12.2020 in Erfahrung gebracht werden.

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

5.3.4.2 Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

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

Die nicht im Ansatz der Bruttogrundfläche erfassten Bauteile, wie z.B. Dachüberstände oder Kellerlichtschächte, werden nachfolgend nicht explizit bewertet, sondern gelten durch die nachfolgenden Ansätze als miterfasst. Im Herstellungswert sind auch die Baunebenkosten (BNK) zu erfassen. Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen.

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

Das Baujahr des Wohnhauses und Garagengebäude liegt lt. Unterlagen bei 1983. Der Wintergartenanbau sowie die Pergola wurden vermutlich einige Jahre später errichtet.

Instandhaltungs-, Renovierungs-, Sanierungs-, Modernisierungs- und Reparaturstau ist vorhanden und zeigt sich sowohl im Innen- als auch zum Teil im Außenbereich der Gebäude.

Dies betrifft sowohl Bodenbeläge, Türelemente als auch sanitäre und elektrische Einrichtungen, die zum einem nicht mehr zeitgemäß und zum anderen teils defekt sind.

Ebenso sind Baumängel und folgende Bauschäden erkennbar.

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

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

	Typ	NHK	BNK
Wohnhaus	1.01	590,00 €/m ²	16 %
Garagengebäude	Kleingarage	230,00 €/m ²	10 %

Der Wintergartenanbau sowie die Pergola werden pauschal in Ansatz gebracht.

Die Baunebenkosten (BNK) sind im Wesentlichen abhängig von den Planungsanforderungen eines Gebäudes und den Gesamtbaukosten. Im gegenständlichen Fall werden daher (aus NHK 2000) 16 % bzw. 10 % Baunebenkosten für sachgerecht erachtet.

5.3.4.3 **Korrekturfaktoren**

5.3.4.3.1 **Korrekturfaktoren für Länder und Ortsgrößen**

Anpassung an die regionalen Faktoren

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

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

aufgrund der Lage im Bereich Pfatter wird der untere bis mittlere Wert mit 1,08 in Ansatz gebracht

- Korrekturfaktor für Ortsgrößen:

für Orte von 50.000 bis 500.000 Einwohner: 0,98 – 1,03

da es sich um eine kleinere Gemeinde handelt, wird ein Spannenwert mit 0,98 in Ansatz gebracht

5.3.4.3.2 **Indexzahl gemäß statistischen Bundesamt Deutschland**

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

Gem. Ausdruck der Preisindizes für Gebäude (Insgesamt) liegt der Index für das I. Quartal 2022 für Wohngebäude bei 129,6 bezogen auf 2015 = 100; der durchschnittliche Index beträgt somit für NHK 2000: 138,1 x 1,2913 = 178,33.

5.3.4.4 **Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)**

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

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

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

Die Wertminderung wegen Alters hat für alle Grundstücksarten gleichmäßig zu erfolgen und führt somit zur linearen Abschreibung. Beim Ansatz der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer wird die Durchführung ordnungsgemäßer Instandhaltungsmaßnahmen unterstellt.

Das tatsächliche Baualter des jeweiligen Gebäudes wird zwar auch für die Einschätzung der Restnutzungsdauer berücksichtigt, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und bei älteren Gebäuden der Umfang bereits vorgenommener Modernisierungsmaßnahmen.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur der Gebäude eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrissveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglichen oder nicht. Dies ist hier aufgrund der Grundstücksgröße gegeben, baurechtlich jedoch vorher abzustimmen bzw. genehmigen zu lassen.

Der Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer schwankt bei massiven Gebäuden zwischen 60 und 80 Jahren, bei Gebäuden in Fertigbauweise oder Holzständerkonstruktion ist eine geringere Gesamtnutzungsdauer anzunehmen.

Für das Wohnhaus mit Wintergarten und Garagengebäude wird eine Restnutzungsdauer von ca. 42 Jahren geschätzt. Bei einer Gesamtlebensdauer von 80 Jahren wird ein Alter von 38 Jahren in Ansatz gebracht. Da das Garagengebäude ebenso in Massivbauweise erstellt wurde und in direktem baulichem Zusammenhang mit dem Wohnhaus steht, wird auch hier eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Instandhaltungs-, Renovierungs-, Sanierungs-, Modernisierungs- und Reparaturstau ist vorhanden und zeigt sich sowohl im Innen- als auch zum Teil im Außenbereich der Gebäude. Ebenso sind Baumängel und darauffolgend Bauschäden erkennbar und vorhanden. Dies wird entsprechend bei der Bewertung in Ansatz gebracht.

Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes wird es im vorliegenden Fall für marktgerecht erachtet, den Gebäuden, ausgehend von der zuvor dargelegten Gesamtnutzungsdauer und unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands die folgenden Restnutzungsdauerzeiten zuzumessen sowie die daraus resultierende **Wertminderung wegen Alters** zu berücksichtigen.

	GND	RND	Alterswertminderungsfaktor
Wohnhaus	80 Jahre	42 Jahre	52,50 %
Garagengebäude	80 Jahre	42 Jahre	52,50 %

5.3.4.5

bauliche Außenanlagen

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

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kann der Sachwert der baulichen Außenanlagen daher, ausgehend von der Summe der Gebäudesachwerte, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet werden. Die am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich dabei üblicherweise zwischen 3 % und 10 %, wobei der jeweilige Ansatz sowohl durch Umfang und Qualität der baulichen Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe des Gebäudesachwertes beeinflusst wird. Unter Berücksichtigung des Umfanges der baulichen Außenanlagen, wird ein Sachwert in Höhe von rd. 5.000,00 € für sachgerecht erachtet, da die weiteren Außenanlagen noch nicht fertiggestellt sind.

5.3.5

Vorläufiger Sachwert

5.3.5.1

Allgemeine Marktanpassung (WertV bzw. § 8 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Dies geschieht mit Marktanpassungsfaktoren (WertV bzw. § 14 ImmoWertV). Im gegenständlichen Fall ist der vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB) anzuwenden.

Der Sachwertfaktor wird durchschnittlich für den Landkreis Regensburg, für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit einem vorläufigen Sachwert bis 500.000,- € mit 1,20 ermittelt und angegeben. Weiterhin ergaben die Auswertungen bei 22 geeigneten Kauffällen in Gebieten mit einem Richtwertniveau von mehr als 250,- €/m² einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,18. In Würdigung dieser Auswertungen wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,19 für angemessen erachtet.

5.3.5.2

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (WertV bzw. § 8 ImmoWertV)

Hier sind eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen, die nicht auf nutzungs- oder alterungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind (z.B. unsachgemäße Bauausführungen) und sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen beseitigen lassen. Instandhaltungs-, Renovierungs-, Sanierungs-, Modernisierungs- und Reparatsstau ist vorhanden und zeigt sich sowohl im Innen- als auch zum Teil im Außenbereich der Gebäude. Baumängel/Bauschäden konnten ebenso festgestellt werden.

Dies wird insgesamt mit einem Abschlag von 15 % vom vorläufigen Sachwert für angemessen geschätzt und in Ansatz gebracht.

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.

Diese weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach Ermittlung des marktangepassten Wertes zu würdigen. Wertrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

In Abteilung II bestehen für die Grundstücke keine besonderen Eintragungen, die weiter zu berücksichtigen sind.

Energetische Maßnahmen sind im Rahmen dieser Kosten nicht berücksichtigt, da ein möglicher neuer Eigentümer, mit ziemlicher Sicherheit, die Gebäudehülle energetisch sanieren und das Heizungssystem austauschen wird.

5.3.6

Sachwert – Flst. 304/6

93102 Pfatter, Ringstraße 16, Flst. 304/6

Grundstücksfläche	833,00 m ²	262,50 €/m ²	218.662,50 €			
BODENWERT gerundet:	219.000,00 €					
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN						
Wohnhaus						
(BGF * Anzahl Geschosse) BGF: 369,83 m ²	369,83 m ²	590,00 €/m ²	218.199,70 €			
Wintergarten pauschal:			30.000,00 €			
Pergola pauschal			3.000,00 €			
Garagengebäude						
(BGF * Anzahl Geschosse) BGF: 38,88 m ²	38,88 m ²	230,00 €/m ²	8.942,40 €			

Wohnhaus	Typ	1.01
Ausstattungsstandard		mittel
Baujahr		1983
Normalherstellungswert rd.		218.199,70 €
Korrekturfaktor für Bayern		1,08
Korrekturfaktor für Ortsgröße		0,98
objektbezogener Normalherstellungswert	gerundet	230.943,00 €
objektbezogener Normalherstellungswert		230.943,00 €
Baunebenkosten (aus NHK, Gebäudetypenblatt)		16%
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2000 = 100)		178,33
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag rd.		477.735,00 €
Gesamtnutzungsdauer		80
zu erwartende Restnutzungsdauer		42
Alterswertminderungsfaktor (linear)		52,50%
alterswertgeminderter Gebäude-Sachwert Wohnhaus		250.811,00 €

Garagengebäude	Typ	Kleingarage
Ausstattungsstandard		mittel
Baujahr		1983
Normalherstellungswert rd.		8.942,40 €
Korrekturfaktor für Bayern		1,08
Korrekturfaktor für Ortsgröße		0,98
objektbezogener Normalherstellungswert	gerundet	9.465,00 €
objektbezogener Normalherstellungswert		9.465,00 €
Baunebenkosten (aus NHK, Gebäudetypenblatt)		10%
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2000 = 100)		178,33
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag rd.		18.567,00 €
Gesamtnutzungsdauer		80
zu erwartende Restnutzungsdauer		42
Alterswertminderungsfaktor (linear)		52,50%
alterswertgemind. Gebäude-Sachwert Garagengebäude		9.748,00 €

Bodenwert:	219.000,00 €
Gebäude-Sachwert Wohnhaus:	250.811,00 €
Gebäude-Sachwert Carport/Nebengebäude:	9.748,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	484.559,00 €
Abschlag aufgrund Instandhaltungsstau, Baumängel/Bauschäden etc.	-72.683,85 €
ergibt:	411.875,15 €
Marktanpassungsfaktor:	1,19
angepasster Sachwert	490.131,43 €
Sachwert nach Marktanpassung	490.131,43 €
Sachwert gerundet:	490.000,00 €
Zubehör:	0,00 €

6

Verkehrswert

Das Sachwertverfahren führt für das Grundstück in 93102 Pfatter, Ringstraße 16, Flst. 304/6 zum Wertermittlungsstichtag 13. Juni 2022 zu einem Sachwert i.H.v. 490.000,00 €.

Wertrelevantes Inventar/Zubehör ist nicht vorhanden.

Da es sich hier bei dem, mit dem Wohnhaus mit Wintergarten, Pavillon und Garagengebäude bebauten Grundstück, Flst. 304/6 um ein vorwiegend zur Eigennutzung geeignetes Objekt handelt, wird der Verkehrswert aus dem Sachwert 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 Wertermittlungsstichtag 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 Bewertungsobjekt birgt im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten geringe Investitionsrisiken.

Nach Würdigung vorgenannter Kriterien hält die Sachverständige eine weitere Anpassung nicht mehr für erforderlich. Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und unter ausdrücklichem Verweis auf die Abschnitte 2.1 und 2.5 dieses Gutachtens wird das Grundstück Flst. 304/6, 93102 Pfatter, Ringstraße 16

zum **Wertermittlungsstichtag 13. Juni 2022** mit einem Verkehrswert von rd.:

490.000,00 €

(vier hundert und neunzig tausend Euro)

bewertet

wertrelevantes Zubehör konnte nicht festgestellt werden

7

Schlusswort

Das vorliegende Verkehrswertgutachten unterliegt dem Urheberschutz der Unterzeichnerin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung der Unterzeichnerin erforderlich und einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und die Unterzeichnerin gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Unterzeichnerin gestattet.

07. Juli 2022

Das Schriftstück besteht aus 50 Seiten einschließlich Anlagen

Anlage 1/1 – Zusammenfassung

Kurzbericht:

- a) Verkehrs- und Geschäftslage: mittlere Lage
- b) Baulicher Zustand/anstehende Reparaturen: Instandhaltungs-, Renovierungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsstau sowie Baumängel/Bauschäden
- c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen: keine bekannt
- d) Verdacht auf Hausschwamm: nicht erkennbar

Anlagen:

- a) Fotos der Gebäude: dem Gutachten beigefügt
- b) Lagepläne: dem Gutachten beigefügt
- c) Wohnungsgrundrisse/Gebäudeschnitte: dem Gutachten beigefügt – von der Gemeinde erhalten

Feststellungen:

- a) zuständiger Kaminkehrer: Georg Wechselberger, 93073 Neutraubling, Leonhard-Deininger-Straße 1b
- b) Hausverwalter: nicht vorhanden - Eigennutzung
- c) Mieter/Pächter: nein – Eigennutzung durch die Eigentümerin mit Ehemann
- d) Sofern es sich um einen Gewerbebetrieb handelt – Angabe von Art und Inhaber: kein Gewerbebetrieb
- e) Vorhandensein von Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen mit Angabe von Art und Bezeichnung (sofern geschätzt): kein Gewerbebetrieb
- f) kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegend

Anlage 2/1 – Bilddokumentation



Nordansicht



Nord-Ostansicht



Ostansicht



Süd-Ostansicht



Südansicht



Blick in den Garten

Anlage 2/2 – Bilddokumentation



Süd-Westansicht



Terrasse



Pavillion



Garten



Garten



Garten

Anlage 2/3 – Bilddokumentation



Garten



Zugang Garten



Garagengebäude



Riss in der Mauer zum Nachbarn



Eingang/Windfang



Diele

Anlage 2/4 – Bilddokumentation



Kellertreppe



Kellerflur



Heizraum



Tankraum



Keller



Keller

Anlage 2/5 – Bilddokumentation



Keller/Sauna



Keller



Wohnen



Wohnen



Wintergarten



Wintergarten – undichte Dachkonstruktion

Anlage 2/6 – Bilddokumentation



Gäste-WC im Erdgeschoss



Küche



Küche



Speise



Dachgeschoss



Dachgeschoss - Flur

Anlage 2/7 – Bilddokumentation



Flur/Badezimmer



Badezimmer



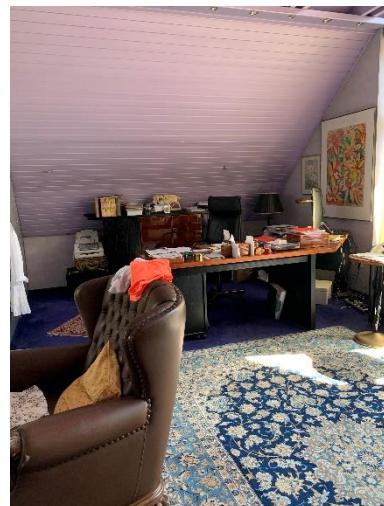
Badezimmer



Schlafen



Schlafen

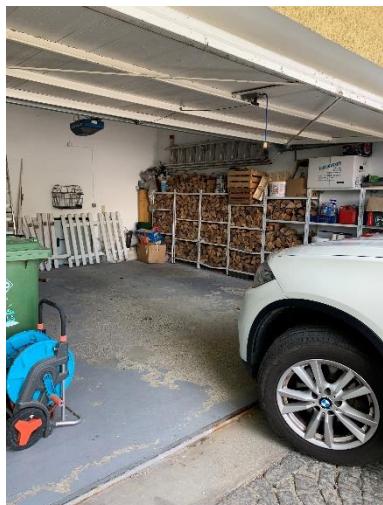


Büro

Anlage 2/8 – Bilddokumentation



Balkon



Garage

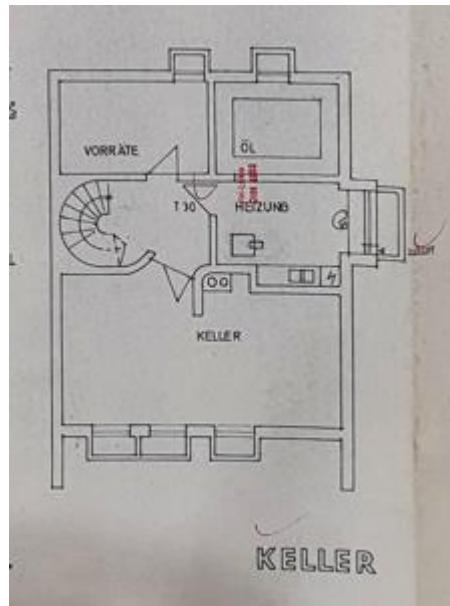


Estrich/Anstrich - mangelhaft

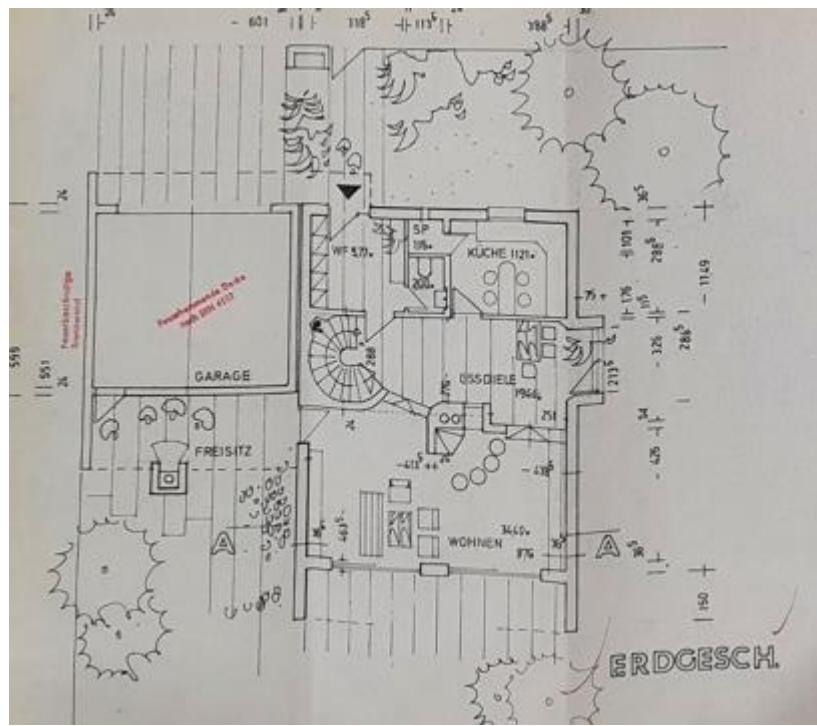


Pavillion

Anlage 3/1 – Plankopien – Grundriss Keller- und Erdgeschoss (verkleinert)

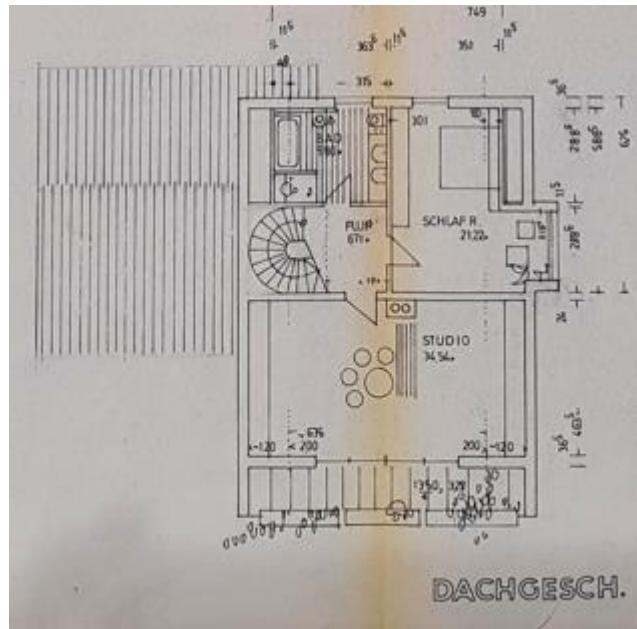


Kellergeschoß

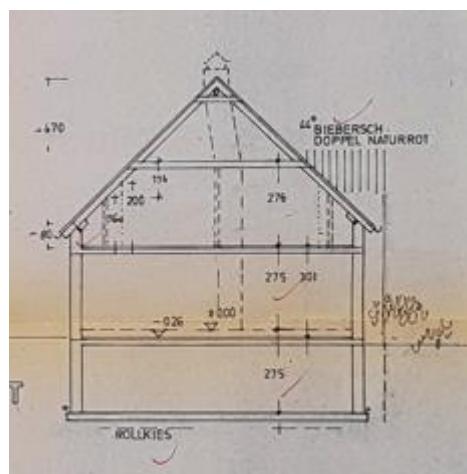


Erdgeschoß

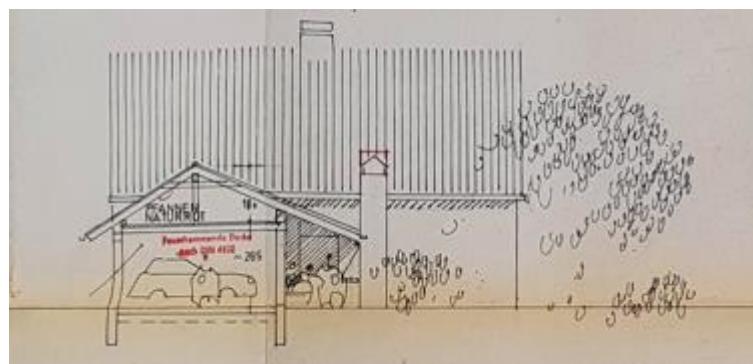
Anlage 3/2 – Plankopien – Grundriss Dachgeschoss und Gebäudeschnitte (verkleinert)



Dachgeschoss



Wohnhaus Gebäudeschnitt



Garagengebäude Gebäude Schnitt