



# GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr.: 215 – 2023 | **Az.: 1 K 97/23**

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Einzelgarage  
Am Moosgraben 9, 93333 Neustadt an der Donau,  
Flst. Nr. 1171/128 – Gemarkung Neustadt a. d. Donau

Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg  
- Vollstreckungsgericht -  
Augustenstraße 3, 93049 Regensburg



**Wertermittlungstichtag <sup>1</sup>: 12. Januar 2024**  
**Verkehrswert: 397.000 €**

Seitenzahl Gutachten / Anlagen: 37 / 13

Ausfertigungen: 6 Stück (inkl. Büroausfertigung)

Abensberg, 14. März 2024

<sup>1</sup> Zeitpunkt der Ortsbesichtigung; Zugang zum Objekt nicht möglich, Gutachten steht unter diversen Annahmen zum Ausbau- und Unterhaltungszustand

[REDACTED]

**ZUSAMMENFASSUNG****Auftrag:**

Ortsbesichtigung	12. Januar 2024
Wertermittlungsstichtag	12. Januar 2024
Auftraggeber	Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht -
Art / Verwendungszweck	Verkehrswertgutachten / Grundlage für Teilungsversteigerung

**Grundstück:**

Adresse	Am Moosgraben 9, 93333 Neustadt an der Donau
Flurstücknummer	Flurstück 1171/128, Gemarkung Neustadt an der Donau
Grundstücksgröße	573 m <sup>2</sup>
Lage / Baurecht	Innenbereich / Wohngebiet gem. § 34 BauGB

**Gebäude:**

Objektart / Nutzung	Einfamilienhaus mit Einzelgarage
Baujahr	ca. 1975
Bruttogrundfläche	ca. 449 m <sup>2</sup> (Wohnhaus), ca. 39 m <sup>2</sup> (Garage)
Wohnfläche	ca. 156 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Standardstufe 2,18 von 5,0 gem. Anlage 2 Sachwertrichtlinie
Restnutzungsdauer	31 Jahre

**Wertermittlung:**

Bodenwert (modellkonform)	160.440 €		
Sachwert boG <sup>2</sup>	396.820 €	2.544 €/m <sup>2</sup> WoFl	1.515 €/m <sup>2</sup> Gebäude
		-	

**Verkehrswert** <sup>3</sup> **rd. 397.000 €** → abgeleitet vom Sachwert

<sup>2</sup> Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

<sup>3</sup> Gerundet auf volle 1.000 €, Zugang zum Objekt nicht möglich, Gutachten steht unter diversen Annahmen zum Ausbau- und Unterhaltungszustand

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I. Allgemeine Grundlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>I.1 Auftraggeber</b> .....	<b>6</b>
<b>I.2 Art und Zweck des Gutachtens</b> .....	<b>6</b>
<b>I.3 Bewertungsobjekt</b> .....	<b>6</b>
<b>I.4 Stichtage</b> .....	<b>6</b>
<b>I.5 Ortbesichtigung</b> .....	<b>7</b>
<b>I.6 Prämissen</b> .....	<b>8</b>
<b>I.7 Verwendete Unterlagen</b> .....	<b>9</b>
<b>I.8 Bewertungsgrundsätze</b> .....	<b>10</b>
<b>II. Grundbuch</b> .....	<b>11</b>
<b>II.1 Deckblatt</b> .....	<b>11</b>
<b>II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)</b> .....	<b>11</b>
<b>II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)</b> .....	<b>11</b>
<b>II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)</b> .....	<b>11</b>
<b>II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)</b> .....	<b>11</b>
<b>III. Objektbeschreibung</b> .....	<b>12</b>
<b>III.1 Beschreibung des Grundstücks</b> .....	<b>12</b>
<b>III.1.1 Lagemerkmale</b> .....	<b>12</b>
<b>III.1.1.1 Basisdaten</b> .....	<b>12</b>
<b>III.1.1.2 Makrostandort</b> .....	<b>13</b>
<b>III.1.1.3 Mikrostandort</b> .....	<b>14</b>
<b>III.1.1.4 Nachbarbebauung</b> .....	<b>14</b>
<b>III.1.1.5 Demografische Entwicklung</b> .....	<b>15</b>
<b>III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften</b> .....	<b>16</b>
<b>III.1.3 Erschließung</b> .....	<b>16</b>
<b>III.1.4 Baurechtlicher Zustand</b> .....	<b>16</b>
<b>III.1.5 Außenanlagen</b> .....	<b>17</b>

---



<b>III.2 Beschreibung Gebäude .....</b>	<b>18</b>
III.2.1 Zweckbestimmung – Nutzung .....	18
III.2.2 Baujahr .....	18
III.2.3 Rohbau .....	18
III.2.4 Ausbau.....	19
III.2.4.1 Kellergeschoss .....	19
III.2.4.2 Erdgeschoss.....	19
III.2.4.3 Obergeschoss .....	19
III.2.4.4 Dachgeschoss.....	20
III.2.4.5 Fassaden.....	20
<b>III.3 Baulicher Zustand .....</b>	<b>20</b>
III.3.1 Wirtschaftliche Gestaltung.....	21
III.3.2 Nutzungsdauer.....	21
III.3.3 Baulicher Unterhaltungszustand.....	22
III.3.4 Energetische Eigenschaften.....	23
<b>IV. Wertermittlung.....</b>	<b>25</b>
<b>IV.1 Bodenwertermittlung .....</b>	<b>25</b>
IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens.....	25
IV.1.2 Bodenrichtwert.....	26
IV.1.3 Anpassung .....	26
IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts .....	26
<b>IV.2 Sachwertermittlung.....</b>	<b>27</b>
IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens.....	27
IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert.....	27
IV.2.1.2 Marktanpassung.....	28
IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten.....	29
IV.2.2.1 Normalherstellungskosten .....	29
IV.2.2.2 Außenanlagen.....	29
IV.2.2.3 Sachwertfaktor .....	30
IV.2.3 Ermittlung Sachwert Grundstück.....	32

---



<b>IV.3 Ableitung des Verkehrswertes .....</b>	<b>34</b>
IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	34
IV.3.2 Zusammenstellung der Werte.....	35
IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung .....	35
IV.3.4 Verkehrswert .....	37

## ANLAGENVERZEICHNIS

Nr.	Bezeichnung	Datum	Maßstab	Seiten
1.	Landkarte	04.12.2023	1 : 200.000	1
2.	Ortsplan	04.12.2023	1 : 10.000	1
3.	Lageplan	04.12.2023	1 : 1.000	1
4.	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	-	-	1
5.	Planunterlagen			
5.1	Grundriss Kellergeschoss	06.02.1973	-	1
5.2	Grundriss Erdgeschoss	06.02.1973	-	1
5.3	Grundriss Obergeschoss	06.02.1973	-	1
5.4	Schnitt A-A	06.02.1973	-	1
5.5	Schnitt B-B	06.02.1973	-	1
6.	Bruttogrund- / Geschossfläche	06.03.2024	-	1
7.	Wohnfläche	06.03.2024	-	1
8.	Fotodokumentation (nur außen keine Innenbesichtigung möglich)	12.01.2024	10 Fotos	2
Seitenzahl der Anlagen				13

## **I. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

### **I.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Regensburg  
- Vollstreckungsgericht -  
Augustenstraße 3  
93049 Regensburg

### **I.2 Art und Zweck des Gutachtens**

Art: Verkehrswert gemäß § 194 BauGB  
Zweck: Grundlage für Teilungsversteigerung

### **I.3 Bewertungsobjekt**

Einfamilienhaus mit Einzelgarage  
Am Moosgraben 9  
93333 Neustadt an der Donau

Flst. Nr. 1171/128 - Gemarkung Neustadt an der Donau

### **I.4 Stichtage**

Wertermittlungsstichtag: 12. Januar 2024  
Qualitätsstichtag: entspricht Wertermittlungsstichtag

---



### I.5 Ortsbesichtigung

Zeitpunkt: 12.01.2024 - 10:40 bis 11:25 Uhr

Umfang: Grundstück und Gebäude von außen;

Der Sachverständigen wurde das Betreten des Hauses verwehrt, weshalb hinsichtlich des Innenausbaus angenommen wird, dass sich dieser in einem ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand befindet, welcher der äußeren Erscheinung der Baulichkeiten entspricht. Ferner wird angenommen, dass das Gebäude entsprechend den vorliegenden Eingabep länen errichtet wurde. Darüber hinaus wurden einige Angaben durch die Beteiligten gemacht.

Anwesende Personen:



Die Aufnahme aller wertrelevanten Details des Grundstücks wurde mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an den Gebäuden sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.



## **I.6 Prämissen**

Die nachfolgende Wertermittlung steht unter diversen Annahmen bzw. Vorbehalten, wobei die Begutachtung regelmäßig nach dem Augenschein erfolgt.

Insbesondere eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit technischer Anlagen oder Bauteilöffnungen bzw. zerstörerische Untersuchung sind explizit nicht Gegenstand des Auftrags, wobei eine uneingeschränkte Funktionsfähigkeit sämtlicher gebäudetechnischer Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Medien, etc.) unterstellt wird.

Weiter wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen die zum Wertermittlungsstichtag gültigen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie Schall- und Wärmeschutz, erfüllen oder ein entsprechender Bestandschutz vorliegt.

Ausnahmen bilden konkrete Hinweise involvierter Personen, welche gegebenenfalls die Hinzuziehung entsprechender Fachleute erforderlich machen.

Außerdem steht das Gutachten unter dem Vorbehalt, dass keine Kontaminierungen an Grund und Boden sowie an Gebäuden vorhanden sind bzw. ein altlastenfreier Zustand vorliegt.

Gegenteilige Erkenntnisse können sich aufgrund eingeholter Auskünfte aus dem Altlastenkataster ergeben und sind entsprechend wertmäßig zu berücksichtigen.

Abschließend steht die Wertermittlung unter der Annahme, dass die aufstehende Bebauung genehmigt ist, entsprechend der Baugenehmigung errichtet wurde und weiter allen sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht.

Für Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit, sofern die Maße aus vorhandenen Plänen entnommen wurden sowie Angaben Dritter kann keine Gewähr übernommen werden.



### I.7 Verwendete Unterlagen

Für die Wertermittlung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

a) vom Gericht zur Verfügung gestellt:

---

- Beweisbeschluss vom 23.11.2023
- Grundbuchauszug Band 62 / Blatt 1635 Neustadt a. d. Donau vom 30.08.2023

b) von den Beteiligten übermittelt:

---

- Schreiben der Berufsbetreuerin, [REDACTED] vom 05.12.2023 über die Weiterleitung der Ladung an die Betreute, [REDACTED]

c) vom Büro TSH besorgt:

---

- Auszüge aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim vom 22.01.2024
  - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim vom 06.12.2023
  - Flächennutzungsplan Neustadt a.d. Donau mit Auszug vom 12.01.2024
  - Eingabeplanung inkl. Wohnflächenberechnung vom 06.02.1973
- 
- [REDACTED]

## **I.8 Bewertungsgrundsätze**

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Zum 1. Januar 2022 trat im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft, worin zahlreiche Regelungen aus nachfolgenden Richtlinien übernommen wurden:

- Bodenwertrichtlinie
- Vergleichswertrichtlinie
- Ertragswertrichtlinie
- Sachwertrichtlinie
- Wertermittlungsrichtlinien 2006

Die neue ImmoWertV überführt somit die entsprechenden Richtlinien in eine Rechtsverordnung und macht diese bundeseinheitlich und rechtsverbindlich.

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind sämtliche Gutachten ab 1. Januar 2022, unabhängig des Wertermittlungsstichtags, nach dieser neuen Verordnung zu erstellen.

**Aufgrund der neuen Anforderungen an die Gutachterausschüssen in Bezug auf die Bereitstellung von Bodenrichtwerten und Marktdaten sowie der fehlenden Novellierung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) ist eine Anwendung der neuen ImmoWertV derzeit noch nicht möglich, weshalb gem. § 53 ImmoWertV 2021 den Gutachterausschüssen eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2024 zur Bereitstellung der Daten eingeräumt wurde.**

**Das vorliegende Gutachten wird demnach weiterhin auf Basis der ImmoWertV 2010 sowie den auf dieser Basis bereitgestellten Marktdaten erstellt.**

Zur Wertermittlung von Grundstücken beschreibt die Verordnung folgende, normierte Verfahren:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Näheres zum Ablauf und zur Wahl der Verfahren ist den jeweiligen Kapiteln (Kap. IV. ff.) dieses Gutachtens zu entnehmen.

---



## II. GRUNDBUCH

### II.1 Deckblatt

Amtsgericht:	Kelheim	Band:	62
Grundbuch:	Neustadt a. d. Donau	Blatt:	1635
Ausdruck:	31.08.2023		

### II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1171/128	Am Moosgraben 9, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum	573 m <sup>2</sup>

### II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)

- 3.1 [REDACTED] geb. 05.02.1985
- 3.2 [REDACTED], geb. Schwarz, geb. 13.06.1960
- 3.3 [REDACTED], geb. 25.09.1964
- in Erbengemeinschaft -

### II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

- Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet –  
Amtsgericht Regensburg – eingetragen am 30.08.2023;

### II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in der Abteilung III bleiben im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig unberücksichtigt, da diese zwar den Preis beeinflusst nicht aber den Wert.

Es ist vielmehr zu unterstellen, dass sie durch den Verkaufserlös befriedigt werden und daher den Käufer nicht betreffen.

---

[REDACTED]

### III. OBJEKTBESCHREIBUNG

#### III.1 Beschreibung des Grundstücks

##### III.1.1 Lagemerkmale

##### III.1.1.1 Basisdaten<sup>4</sup>

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Kelheim
Höhe:	ca. 354 m ü. NHN
Fläche:	93,53 km <sup>2</sup>
Einwohner:	14.714 (31.12.2022)
Bevölkerungsdichte:	157 Einwohner je km <sup>2</sup>
Homepage:	<a href="http://www.neustadt-donau.de">www.neustadt-donau.de</a>

Wappen:



Lage der Stadt Neustadt an der Donau im Landkreis Kelheim:



<sup>4</sup> [https://de.wikipedia.org/wiki/Neustadt\\_a.\\_d.\\_Donau](https://de.wikipedia.org/wiki/Neustadt_a._d._Donau)

### III.1.1.2 Makrostandort

Die Gemeinde Neustadt an der Donau ist eine Stadt an der Westgrenze des niederbayerischen Landkreises Kelheim.

Sie ist auch durch den ca. 2 km entfernten Kurort Bad Gögging bekannt und liegt ca. 11 km nordwestlich der Autobahn A93 (Dreieck Holledau – Regensburg), Autobahnausfahrt Siegenburg.

Neustadt ist weiter über die Bundesstraßen B 16 bzw. B 299 zu erreichen und dadurch verbunden mit den nächstgrößeren Städten Ingolstadt, Regensburg und Landshut.

Außerdem ist die Stadt durch den ortseigenen Bahnhof an die Bahnstrecke Regensburg-Ingolstadt, die von den Agilis Verkehrsbetrieben bedient wird, angeschlossen.

Die dadurch erschlossenen Bahnhöfe Regensburg und Ingolstadt bieten zudem Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn sowie das ICE-Fernverkehrsnetz.

Neustadt / Donau ist bekannt als Raffineriestandort, als Sitz von namhaften Autozulieferern und weltweit agierenden Gewerbebetrieben.

Die Stadt verfügt über ein gutes Angebot an Nahversorgung, so findet man vor Ort mehrere Supermärkte sowie Discounter, einen Drogeriemarkt, Bäckereien und Metzgereien.

Ebenso findet man vor Ort mehrere Banken sowie ein gutes Angebot an ärztlicher Versorgung in Form von Allgemein- und Fachärzten sowie Apotheken.

Umfangreichere Einkaufs-, Bildungs-, und Freizeitmöglichkeiten sowie ein differenzierteres Einzelhandelsangebot sind im etwa 30 bzw. 45 km entfernten Ingolstadt bzw. Regensburg anzutreffen.

Zudem bietet der Ort ein gutes Kinderbetreuungsangebot in Form von verschiedenen Kindergärten, Kinderkrippen, darüber hinaus gib es vor Ort eine Grund- und Mittelschule.

Weiterführende Schulen finden sich in den Nachbargemeinden wie beispielweise Abensberg, Kelheim oder Mainburg.

Zusammenfassend ist die Makrolage auf Grund der guten Nahversorgung sowie der soliden Anbindung an den Nah- und Fernverkehr als gut zu bezeichnen.

#### Wichtige Entfernungen:

Neustadt a. d. Donau -	Regensburg	ca. 45 km
Neustadt a. d. Donau -	Ingolstadt	ca. 30 km
Neustadt a. d. Donau -	München	ca. 95 km
Neustadt a. d. Donau -	Flughafen München	ca. 80 km

---



### III.1.1.3 Mikrostandort

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Südwesten der Stadt Neustadt an der Donau, in einem Wohngebiet, das in seinem Kern durch Geschosswohnungsbau sowie im Umfeld durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt ist.

Allgemein liegt die Siedlung „Schwaigfeld“ abgeschnitten vom Stadtgebiet und verfügt über eine ringförmige Erschließung.

Die Bundesstraße B299 verläuft lediglich gut 250 m westlich des Bewertungsobjekts, ist jedoch, auf Grund der Straßenanbindung, erst nach ca. 2 km zu erreichen.

Darüber ist nach weiteren ca. 10 km die Autobahn A93 (Regensburg – München) anfahrbar.

Innerhalb einer fußläufigen Entfernung sind keine Anlaufstellen des täglichen Bedarfs vorhanden.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in ca. 1,0 km Entfernung im Ortszentrum.

Zum Neustädter Fachmarktzentrum an der Donaustraße gelangt man über einen Fußweg in ca. 700 m.

Weitere Anlaufstellen sind vor Ort in Form von Cafés und Gaststätten sowie einer Apotheke, mehreren Bankfilialen und einem Hallenbad anzutreffen.

Als öffentliche Einrichtungen sind Kindergärten sowie eine Grund- und eine Mittelschule vorhanden.

Die Mikrolage ist insgesamt in etwa als durchschnittlich zu bewerten.

### III.1.1.4 Nachbarbebauung

Allgemein: Stockhäuser, weit herausgebautes Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss;

---



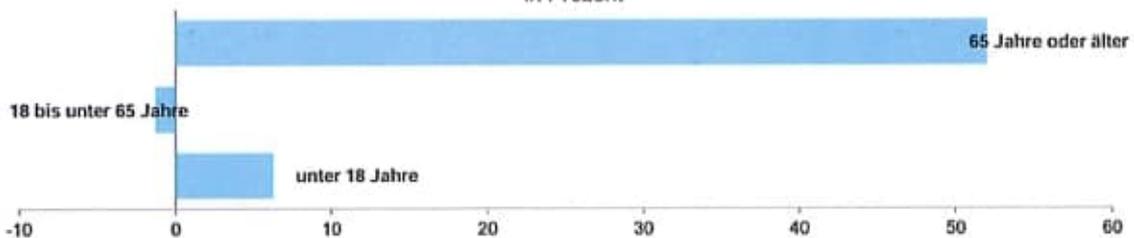
**III.1.1.5 Demografische Entwicklung**

Das Bayerische Landesamt für Statistik erstellt den Demographie-Spiegel Bayern, der insbesondere die Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde wiedergibt, wobei für die vorliegende Gemeinde nachfolgende Auswertungen erfolgt sind:

**Datenblatt 09 273 152 Neustadt a.d.Donau**

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	14 604	2 560	9 488	2 556
2020	14 500	2 500	9 300	2 600
2021	14 600	2 600	9 400	2 700
2022	14 700	2 600	9 400	2 700
2023	14 800	2 600	9 400	2 800
2024	14 900	2 700	9 400	2 900
2025	15 000	2 700	9 400	3 000
2026	15 100	2 700	9 300	3 100
2027	15 200	2 700	9 300	3 100
2028	15 300	2 700	9 300	3 200
2029	15 400	2 800	9 300	3 300
2030	15 400	2 800	9 300	3 400
2031	15 500	2 800	9 200	3 500
2032	15 600	2 800	9 200	3 500
2033	15 600	2 800	9 200	3 600
2034	15 700	2 800	9 200	3 700
2035	15 800	2 800	9 200	3 700
2036	15 800	2 800	9 300	3 800
2037	15 900	2 700	9 300	3 800
2038	15 900	2 700	9 300	3 900
2039	16 000	2 700	9 400	3 900

**Veränderung der Bevölkerung 2039 gegenüber 2019 nach Altersgruppen  
in Prozent**



Es ist demnach allgemein von einem Anstieg der Bevölkerung auszugehen, wobei lediglich eine geringe Abwanderung im Bereich der 18- bis unter 65-Jährigen prognostiziert wird. Der Anteil derjenigen älter als 65 nimmt zu.

### III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften

Oberfläche:	im Wesentlichen eben;
Form:	kompakt, ausgerundet im Nordosten;
Mittlere Abmessungen:	ca. 23,50 x 24,40 m;
Baugrund:	nicht bekannt;
Grundwasser:	bei Errichtung Gebäude in Gründungstiefe vorhanden, aktuell keine Probleme aufgrund Dauergrundwasserabsenkung von der Erdö Raffinerie, letztes Hochwasser 1999;
Altlasten:	nicht bekannt, auftragsmäßig nicht abgeklärt;
Überschwemmungsgebiet:	HQ extrem;
Denkmalschutz:	nein

### III.1.3 Erschließung

Straße:	asphaltiert, alt, ca. 1975, Randeinfassung, Betonkantensteine, einfach, kein Gehweg;
Wasser, Kanal:	vorhanden, Nordseite;
Strom:	wie vor;
Gasanschluss:	wie vor;
Telefon/Internet/TV:	vorhanden;
Beiträge:	Die Wertermittlung steht unter der Annahme, dass sämtliche Erschließungsbeiträge abgegolten sind.

### III.1.4 Baurechtlicher Zustand

Der Auskunft der Stadt Neustadt a.d. Donau zufolge ist das zu bewertende Grundstück gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan als Wohngebiet („WA“) ausgewiesen.

Ferner existiert kein Bebauungsplan.

Das Baurecht richtet sich daher nach den Vorgaben des § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt. Somit ist das Grundstück als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 zu bewerten.

---



### III.1.5 Außenanlagen

#### Verkehrsflächen:

---

Zugang Terrasse:	ca. 6 Steigungen, Naturstein, vermutlich Travertin;
Umgang Wohnhaus:	Betonplatten, teilweise gebrochen, gelblich, vielfach bedeckt, Flechten, Fugen, Unkraut oder Moos;
Zugang Wohnhaus:	ca. 2 Steigungen, dann zwei Podeste, Naturstein, gelblich;
Gartentürchen zu Differenzterrasse:	Betonquadratpflaster
Zufahrt Garage:	Betonverbundsteinpflaster, H-Steine;
Rechte Zufahrt:	zu angebauter Garage, Fahrspuren, uneben, zweiflügeliges Holztür, Holzbretter, Metallrahmen, seitlich verschiebbar;

#### Grünflächen:

---

Allgemein:	aus Baujahr, einfache Grasflächen, überwiegend Moos, Randbereich, Sträucher, Koniferen, Blattsträucher, dicht gewachsen, hoch, lange nicht mehr geschnitten;
------------	--

#### Zäune:

---

Norden:	Holzbretter, Metallkonstruktion, Fundament, Beton;
Süden:	Maschendrahtzaun, Nachbar;
Westen:	Jägerzaun, Nachbar;





Treppen: Naturstein

### III.2.4 Ausbau

#### III.2.4.1 Kellergeschoss

Technische Ausstattung: nach Pfingsthochwasser ca. 1999, Ölheizung auf Gas umgestellt, Leitungen nur im Bereich Ölschaden;

Hauswirtschaftsraum: Waschbecken, Waschmaschinenanschluss;

Türen: einige Metalltüren;

#### III.2.4.2 Erdgeschoss

Allgemein: nachrichtlich durchschnittliche Ausstattung aus dem Baujahr, einige Merkmale (Boden, Türen) nach Pfingsthochwassers 1999 im Erdgeschoss erneuert, nicht wertrelevant;

Boden:

Eingangsbereich / Küche: Laminat

Sonstige Räume: Parkett

Wände: verputzt, gestrichen;

Decken: verputzt, gestrichen;

Fenster: Holz, Isolierverglasung, Baujahr, einfach;

Türen: Holzumfassungszargen, Holztürblätter, gesamt neu, nach Pfingsthochwasser;

Duschbad: Dusche, WC, Waschbecken;

Elektroinstallation: Standard, Baujahr;

#### III.2.4.3 Obergeschoss

Türen: Holzumfassungszargen, Holztürblätter, Ursprungsbaujahr;

Boden: Teppichboden, Baujahr;

---



Bad: Badewanne, 2 Waschbecken, Bidet;

WC: WC, Waschbecken;

#### III.2.4.4 Dachgeschoss

Allgemein: nicht ausgebaut;

#### III.2.4.5 Fassaden

Allgemein: verputzt, gestrichen;

Westseite: über Garage, Verkleidung, Kunststeinplatten;

Giebelfenster: Wasserlaufspuren, nach unten;

#### III.3 Baulicher Zustand

Der Zutritt zum Gebäude wurde im Zuge des Ortstermins nicht gewährt, weshalb die Wertermittlung auf Basis des äußeren Anscheins erstellt wird.

Das Gutachten steht somit unter der Annahme, dass es sich um ein baujahrestypisches, vollumfänglich ausgebautes bzw. modellkonform – gemäß Eingabeplan – fertiggestelltes Gebäude mit einer üblichen Ausstattung handelt.

Auch wird hinsichtlich des Beschriebs auf die Baupläne [s. Anlage 5] verwiesen. Teile des Beschriebs entstammen den im Rahmen des Ortstermins durch die Parteien gemachten Angaben.

---



### **III.3.1 Wirtschaftliche Gestaltung**

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus, bestehend aus einem Keller-, Erd-, einem Ober- und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss samt Einzelgarage.

Das Kellergeschoss, erreichbar über das gemeinschaftliche Treppenhaus, umfasst neben zwei Kellerräumen, einen Heiz- und einen Hobbyraum. Unter der Einzelgarage liegt der Öltankraum.

Über eine Diele gelangt man zunächst in eine Garderobe, ein Duschbad und ein WC.

Daneben liegt eine Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer. Letzteren beiden liegt eine Terrasse Richtung Südwesten vorgelagert.

Im Obergeschoss liegen, erschlossen über einen Gang, ein Bad mit Dusche und Badewanne, ein WC und ein Gästezimmer. Richtung Südwesten orientiert befinden sich zwei Kinderzimmer mit einem gemeinsamen Balkon.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und dient aufgrund der baulichen Beschaffenheit lediglich zu Lager- und Abstellzwecken.

Die Einzelgarage bietet Platz zum Abstellen eines PKWs, wobei auch die Zufahrt zur Garage zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden kann.

Der Garten bietet ausreichend Fläche zur persönlichen Entfaltung und Erholung.

Insgesamt ist von einem Objekt auszugehen, dass altersbedingt nicht mehr dem Zeitgeschmack gerecht wird, einen umfangreichen Abnutzungs- und Verschleißzustand aufweist und energetisch nicht heutigen Anforderungen entspricht. Trotz der zeitlosen Konzeption, welche ebenfalls eine Nutzung als Zweifamilienhaus erlauben würde, ist von einem eingeschränkt marktgängigen Objekt auszugehen. Dies führt zu einer erhöhten Vermarktungsdauer.

### **III.3.2 Nutzungsdauer**

Gemäß dem Modell der Sachwertrichtlinie wird die Gesamtnutzungsdauer anhand von Standardmerkmalen des Gebäudes festgelegt und bewegt sich grundsätzlich in einem Bereich von mindestens 60 bis maximal 80 Jahren.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 hingegen gibt den Ansatz der Gesamtnutzungsdauer mit pauschal 80 Jahren an, was gleichermaßen dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim entspricht. Um einer modellkonformen Wertableitung Rechnung zu tragen wird ein Ansatz in dieser Höhe gewählt.

Das Wertermittlungsobjektes wurde ca. im Jahr 1975 fertiggestellt.

---



Entsprechend stellt sich die rechnerische Restnutzungsdauer wie folgt dar:

Baujahr	Wertermittlungsjahr	Alter	Gesamtnutzungsdauer	Restnutzungsdauer
1975	2024	49 Jahre	80 Jahre	31 Jahre

Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich regelmäßig um eine Rechengröße, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Gebäudes widerspiegelt und nicht deren tatsächliche Lebensdauer.

Ungeachtet dessen existieren Gebäude meist länger, als die Gesamtnutzungsdauer vermuten lässt, da sie in gewissen Zeitabständen umfassend saniert bzw. modernisiert werden, um sie weiterhin wirtschaftlich nutzen zu können.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kann durch Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen herbeigeführt werden. Gleichermaßen mindern unterlassene Instandhaltungen, Baumängel bzw. -Schäden oder sonstige ertragsschwächende Einflüsse die Restnutzungsdauer.

Wertrelevante Modernisierungen haben in der Regel zeitnah vor dem Stichtag zu erfolgen, während sie mit zeitlichem Abstand lediglich anteilig zu berücksichtigen sind. Ungeachtet dessen sind vorliegend keine wesentlichen Maßnahmen bekannt.

Gegenteilige Merkmale waren entweder nicht ersichtlich oder werden im Folgekapitel fiktiv behoben, weshalb diesbezüglich kein Abschlag erfolgt.

Es verbleibt bei einer rechnerischen Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Das Nebengebäude stellen dabei eine wirtschaftliche Einheit mit dem Wohnhaus dar und teilt deshalb dessen Schicksal sowie auch dessen Restnutzungsdauer. Dies, weil nicht davon auszugehen ist, dass beim Untergang des Wohnhauses erhalten bleiben.

### III.3.3 Baulicher Unterhaltungszustand

Etwaige im Rahmen der Gebäudebeschreibung aufgezeigte Problembereiche können als alterskonform und entsprechend vernachlässigbar in Bezug auf ihren Werteeinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale betrachtet werden.

Vor dem Hintergrund, dass derartige Abnutzungserscheinungen bereits im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt werden bzw. der Abnutzung durch eine entsprechend niedrigere Restnutzungsdauer Rechnung getragen wird, ist dies modellkonform.

Darüber hinaus fallen geringfügige Mängel, unter die Kategorie „laufende Instandhaltung“.

Auch wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer im Rahmen seiner Kaufpreisüberlegungen nicht sämtliche Kostenpunkte erkennen oder diese wertmindernd ansetzen.

Ausgenommen in diesen Überlegungen und Gegebenheiten des Marktes sind bauliche Maßnahmen, die keinen zeitlichen Aufschub dulden und die Gebäudesubstanz schädigen.

Derartige indisponible Mängel sind nicht ersichtlich oder bekannt.

Letztlich wurde die Liegenschaft, in Bezug auf die wertrelevanten baulichen Anlagen, seit der Errichtung im Jahr 1975, äußerlich weitgehend gemäß den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Wirtschaftsführung instandgehalten. Optisch verbrauchte Merkmale in Bezug auf die Fassaden sind dabei der laufenden Instandhaltung zuzuordnen. Gleiches wird für den Innenausbau unterstellt.

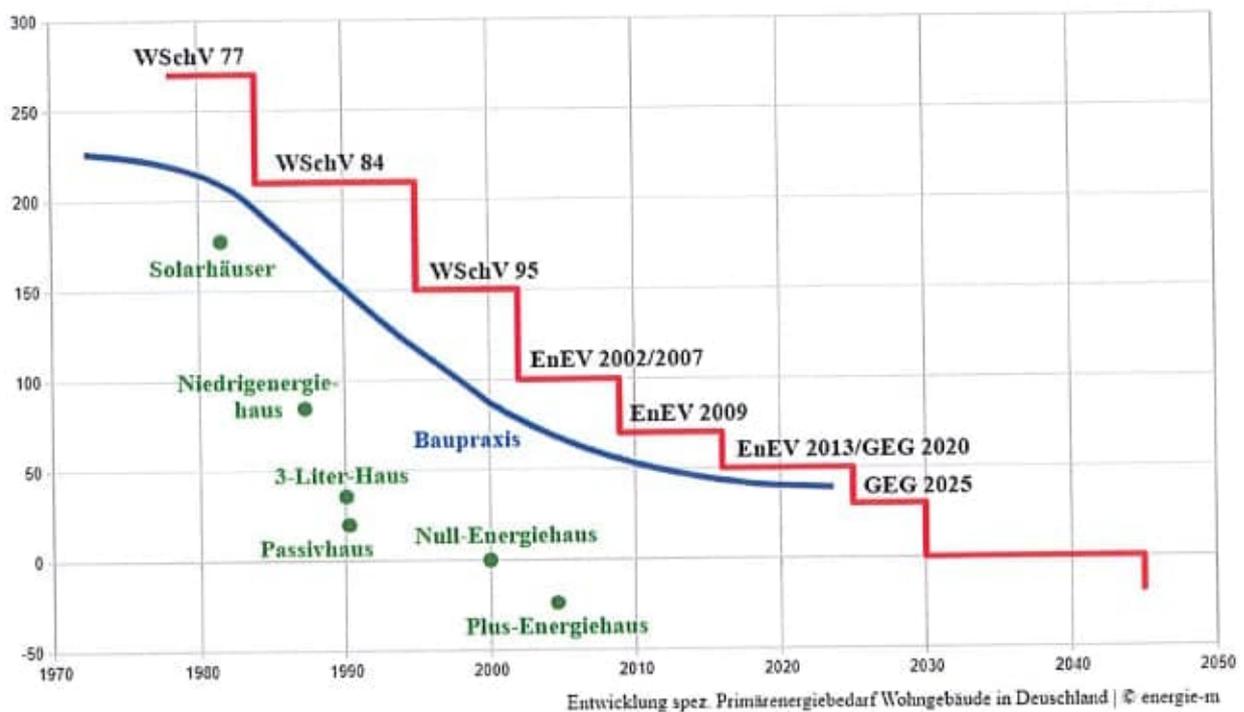
Ungeachtet dessen ist auf Grund des Alters ein augenscheinlich erkennbarer Abnutzungs- und Verschleißzustand als üblich bzw. modellkonform anzusehen.

Per Saldo wird für die Liegenschaft ein uneingeschränkt funktionsfähiger und zu Wohnzwecken nutzbarer Zustand unterstellt.

#### **III.3.4 Energetische Eigenschaften**

Es liegt im Rahmen der Wertermittlung kein Energieausweis vor, der den Energiebedarf oder -Verbrauch belegt.

Zum Stichtag gelten bereits die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes 2024, welches die Grenzwerte zum Heizenergieverbrauch der Energieeinsparverordnung 2014, mit Änderungen 2016, implementiert hat und die Fortführung des Gebäudeenergiegesetzes 2020 darstellt, was sich im Zeitverlauf wie folgt darstellt:



Auf Grund eines Baujahres um 1975 und nicht wesentlicher Modernisierungsmaßnahmen in die Gebäudehülle sowie die Haustechnik ist von nicht zeitgemäßen bzw. vorwiegend unterdurchschnittlichen Eigenschaften auszugehen.

Mitunter sind die energetischen Eigenschaften in der Baualtersgruppe enthalten, wobei die Thematik in Zeiten stark steigender Betriebskosten vom Markt zunehmend als wertrelevant empfunden wird. Dies auch wegen eines politisch motivierten Modernisierungsdrucks, verbunden mit unklaren sowie sprunghaften gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Dabei ist festzustellen, dass insbesondere energetisch rückschrittliche Liegenschaften nach der Zinswende, welche zur Jahresmitte 2022 begann, deutlich weniger gehandelt werden bzw. Erwerber ihren Fokus energetisch zeitgemäße Liegenschaften legen oder vom Kauf absehen.

Dieser Umstand ist ggf. im Zuge der Marktanpassung zu berücksichtigen.

## **IV. WERTERMITTLUNG**

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gem. § 8 Abs. 1 ImmoWertV 2010 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die Wahl des maßgeblichen Verfahrens ist zu begründen.

Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser ist üblicherweise vom Sachwert abzuleiten, da die Eigennutzung und damit die Baukosten bei solchen Objekten regelmäßig im Vordergrund stehen.

Näheres zur Wahl des maßgeblichen Verfahrens sowie zur Plausibilitätsprüfung und Kennzahlenanalyse ist den Kapiteln IV.3 ff. zu entnehmen.

### **IV.1 Bodenwertermittlung**

#### **IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens**

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Eine Anwendung von Umrechnungskoeffizienten wird insbesondere dann erforderlich, wenn das Maß der baulichen Nutzung (GFZ bzw. WGFZ) oder die Grundstücksgröße und –tiefe vom Richtwert- bzw. Vergleichsgrundstück abweichen.

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

---



#### IV.1.2 Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Kelheim ist für die betreffende Richtwertzone, zum Stichtag 01.01.2022, ein Wert von 280 €/m<sup>2</sup> dargestellt.

Dieser ist bezogen auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand, eine durchschnittliche Lage innerhalb des Gebiets, verknüpft mit durchschnittlichen Grundstückseigenschaften.

#### IV.1.3 Anpassung

Im Zuge einer modellkonformen Wertableitung ist gemäß Vorgaben des zuständigen Gutachterausschuss vom angepassten Bodenrichtwert auszugehen, wobei Anpassungen lediglich in Bezug auf die durch den Gutachterausschuss ausgewiesenen Merkmale vorzunehmen sind.

Konjunkturelle Preisabweichungen oder wertrelevante Umstände des Einzelfalls werden im Zuge der weiteren Wertableitung durch entsprechende Marktanpassungen (Sachwertfaktoren) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund einer üblichen Größe, weiter nicht vorhandener Festsetzungen sowie eines durchschnittlichen Zuschnitts und einer üblichen Topografie sind keine Anpassungen auf den Richtwert vorzunehmen.

Es ist an dieser Stelle zu verdeutlichen, dass es sich hierbei explizit nicht um einen marktüblichen Bodenwert handelt, sondern ausschließlich um eine Modellgröße für die nachfolgende Sachwertermittlung.

#### IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts

Bezeichnung	Bodenwert 2024		
Neustadt a.d. Donau, 151200, B, W, 01.01.2022			
Flurstück 1171/128 - Am Moosgraben 9	573 m <sup>2</sup>		
Wohnbaufläche	573 m <sup>2</sup>	280 €/m <sup>2</sup>	160.440 €
abzgl./zzgl. Rundung			- €
<b>objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>	<b>573 m<sup>2</sup></b>	<b>280 €/m<sup>2</sup></b>	<b>160.440 €</b>



## **IV.2 Sachwertermittlung**

### **IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens**

#### **IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert**

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschließlich der Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) der darauf befindlichen, nutzbaren Gebäude und baulichen Anlagen.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Bezugseinheit (BGF / m<sup>2</sup>, BRI / m<sup>3</sup>, etc.) mit der entsprechenden Anzahl zu vervielfachen.

Gewöhnliche Kosten stellen die sogenannten Normalherstellungskosten dar, welche marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten werden im Zeitverlauf in Richtlinien neu veröffentlicht und sind in der Regel unter Anwendung geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Die NHK sind daraufhin, unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 VI S. 1 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen wegen Alters zu mindern.

Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige, lineare Wertminderung zugrunde zu legen.

Im gegenständlichen Bewertungsfall beziehen sich die NHK sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauern auf die Vorgaben der SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.



#### **IV.2.1.2 Marktanpassung**

Der vorläufige Sachwert beschreibt ein fiktives Gebäude, das weiter an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist.

Hintergrund dafür ist der abweichende Wert eines bestimmten Gebäudes in unterschiedlichen Lagen.

Diese Marktanpassung ist in der Regel durch Anwendung eines zutreffenden Sachwertfaktors (§ 8 II Nr. 1, § 14 II Nr. 1 ImmoWertV) vorzunehmen, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (§ 193 V S. 2 Nr. 2 BauGB).

Es ist Aufgabe des zuständigen Gutachterausschusses solche SWF abzuleiten, welche sowohl positiv ( $>1$ ) als auch negativ ( $<1$ ) ausfallen können.

Dabei kommt es darauf an, ob der Wert eines Gebäudes auf dem gegenständlichen Grundstück vom Markt akzeptiert wird.

Erfahrungsgemäß werden niedrigpreisige bzw. günstige Gebäude in eher niedrigen Richtwertzonen eher akzeptiert als Luxusimmobilien und umgekehrt.

Die Zahl der Gutachterausschüsse in Bayern, die derartige SWF ableiten ist zunehmend aber nicht flächendeckend, weshalb alternativ SWF von GAA heranzuziehen sind, die über ein ähnliches Bodenrichtwertniveau verfügen.

Unter Kapitel IV.2.2.3 ist die Ableitung des Sachwertfaktors nachzulesen.

---



## IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten

### IV.2.2.1 Normalherstellungskosten

#### Wohnhaus:

---

Gebäudetyp:	1.12 – Einfamilienhäuser mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baunebenkosten:	17 % im Ansatz enthalten
Standardstufe:	2,18 von 5,0 gem. sachverständiger Gewichtung
Sonstiges:	Anpassungen an die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Dachgeschosses oder das individuelle Ausbauverhältnis (BGF zu Wohnfläche) nach Sachwertrichtlinie 4.1.1.5 Abs. 2 und 5 sind gem. Gutachterausschuss Landkreis Kelheim nicht anzuwenden.

#### Garage:

---

Gebäudetyp:	14.1 – Einzelgaragen
Baunebenkosten:	12 % im Ansatz enthalten
Standardstufe:	4 – Garagen in Massivbauweise
Besonderheit:	Gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim erhält die Garage einen Pauschalansatz von 10.000 € nach Alterswertminderung.

### IV.2.2.2 Außenanlagen

Allgemein:	Gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim beträgt die Bandbreite für Außenanlagen 3 bis 5 %.
Ansatz:	Auf Grund tendenziell durchschnittlicher Anlagen ist von einem Ansatz in Höhe von 4 % auszugehen.

---



**IV.2.2.3 Sachwertfaktor**

Der Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim beschreibt zuletzt eine Spanne an Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern von 0,72 bis 1,70 sowie einen Median als auch Mittelwert von 1,24. Diese Auswertung entstammt dem Marktbericht 2020, welcher das 1. Halbjahr des Jahres 2021 zusätzlich beinhaltet. Die Nachfolgende Marktberichte verweisen bis zuletzt auf diese Auswertung.

Die ausgewiesene multiple Regressionsgleichung nimmt Bezug auf den vorläufigen Sachwert, das Quartal, die Grundstücksgröße und den Bodenrichtwert. Weitere Merkmale wie die Brutto-Grundfläche, die Wohnfläche, die Standardstufe, das Baujahr und die Restnutzungsdauer wurden ebenfalls untersucht, konnten jedoch keinen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor begründen. Für die vorliegenden Objekteigenschaften ergibt sich eine durchschnittliche Marktanpassung in Höhe von 1,33.

Die durchschnittlichen Objekteigenschaften gestalten sich dabei wie folgt, im Vergleich zur Gesamtauswertung:

Merkmal	Auswertung	Bewertungsobjekt	Abweichung
vorl. Sachwert	359.400 €	389.037 €	8 %
Grundstück	588 m <sup>2</sup>	573 m <sup>2</sup>	-3 %
Bodenrichtwert	235 €/m <sup>2</sup>	280 €/m <sup>2</sup>	19 %
Bruttogrundfläche	315 m <sup>2</sup>	449 m <sup>2</sup>	43 %
Wohnfläche	146 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	7 %
Bodenwert	117.310 €	160.440 €	37 %
Standardstufe	2,87	2,18	-24 %
Baujahr	1992	1975	-1 %
Restnutzungsdauer	53 Jahre	31 Jahre	-42 %

Es ist festzustellen, dass die relevanten Objekteigenschaften lediglich in Bezug auf den Bodenwert vom Durchschnitt abweichen. Ein hoher Bodenrichtwert ist ein Indikator für eine gute Nachfrage, weshalb der Faktor in der Regel mit zunehmendem Bodenwertniveau steigt. Dieser Umstand wurde in der Regression bereits berücksichtigt.

Wie oben dargestellt unterliegen die Anpassungsfaktoren im Landkreis einer erheblichen Streuung, wobei Spannen innerhalb des 1. bis 3. Quartils der untersuchten Menge als typisch anzusehen sind. Dies bedeutet eine Bandbreite von -10,5 bis +8,9 % bzw. für den vorliegenden Fall eine Spanne von 1,19 bis 1,45.

Im Weiteren ist die Wertentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Zeit bis zum Wertermittlungstichtag Anfang 2024 zu betrachten. Nach dem Kriegsbeginn in der Ukraine sowie der sukzessiven Leitzinserhöhung ab Mitte 2022 nahmen die Verkäufe ab. Dies ist auf eine allgemeine Verunsicherung sowie erheblich steigende Finanzierungszinsen zurückzuführen. Entsprechend war es für viele Interessenten nicht mehr möglich Kaufpreise zu finanzieren. Auch die Wiedereinführung von Eigenkapitalquoten (ca. 10 bis 20 %) verschärfte diese Wendung. Folglich ist von einem wesentlich schlechteren Marktumfeld auszugehen als im Durchschnitt der Auswertung.

In diesem Zusammenhang beschreibt der vom Statistischen Bundesamt abgeleitete Preisindex für Wohnimmobilien (mit aktueller Auswertung zu III/2023) eine gesamte Preisänderung für Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen von rund 2 % (Faktor 0,98; III/2023). Im Gegenzug stieg der Baupreisindex, welcher für die Ableitung des vorläufigen Sachwerts herangezogen wurde, im selben Zeitraum um rund 28 % an (Faktor 1,28). Um diesen Anstieg wertmäßig zu berücksichtigen, ist der Sachwertfaktor im Verhältnis der Entwicklung der beiden Indizes zu reduzieren. Dies gestaltet sich wie folgt:

$$\begin{array}{rcccl} \text{Preisindex für Wohnimmobilien} & / & \text{Baupreisindex} & = & \text{Anpassung} \\ 0,98 & / & 1,28 & = & 0,77 \end{array}$$

Die Spanne an Sachwertfaktoren sinkt demnach auf 0,92 bis 1,12. Der Mittelwert liegt bei nunmehr 1,02.

Auf Grund weitgehend durchschnittlicher Objekteigenschaften ist ein Faktor im Bereich des Mittelwerts schlüssig. Die Unschärfe der statistischen Anpassung berücksichtigt weiter die vorliegenden Negativkriterien einer nicht zeitgemäßen Erscheinung und energetischen Beschaffenheit. Hierbei ist weiter zu konstatieren, dass diese mitunter auch bereits durch die Baualtersgruppe Berücksichtigung fanden.

Damit wird der Sachwertfaktor mit 1,02 in Ansatz gebracht.

---

### IV.2.3 Ermittlung Sachwert Grundstück

#### 1. NHK-Ansatz Wohnhaus

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.12					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		570 €/m <sup>2</sup>	635 €/m <sup>2</sup>	730 €/m <sup>2</sup>	880 €/m <sup>2</sup>	1.100 €/m <sup>2</sup>	
Außenwände	23%	100%					131 €/m <sup>2</sup>
Dächer	15%		100%				95 €/m <sup>2</sup>
Außentüren und Fenster	11%		100%				70 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11%			100%			80 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			100%			80 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	5%		50%	50%			34 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9%			100%			66 €/m <sup>2</sup>
Heizung	9%		100%				57 €/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6%		100%				38 €/m <sup>2</sup>
<b>vorl. NHK (Summe), entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.</b>						<b>2,18</b>	<b>652 €/m<sup>2</sup></b>

#### 1.1 Anpassungen des NHK-Ansatzes

1.1.1 Anpassung an die wirtschaftliche Nutzbarkeit des nicht ausgebauten DG

1.1.2 Individuelle Anpassung an das Ausbauverhältnis

1.1.3 Korrektur für freistehende Zweifamilienhäuser	nicht erforderlich	0 €/m <sup>2</sup>
Zwischensumme		652 €/m <sup>2</sup>
1.1.4 Sonstiges	nicht erforderlich	0 €/m <sup>2</sup>
objektspezifische NHK		652 €/m <sup>2</sup>
<b>objektspezifische NHK, gerundet</b>		<b>650 €/m<sup>2</sup></b>

#### 1.2 Objektspezifischer NHK-Ansatz für Teilunterkellerung

Der aus dem Typenvergleich ermittelte NHK Ansatz pro m<sup>2</sup> BGF der Teilunterkellerung beträgt bei der

Standardstufe	2	425 €/m <sup>2</sup>
Standardstufe	3	495 €/m <sup>2</sup>
Standardstufe	2,18	438 €/m <sup>2</sup>

vorl. NHK der Teilunterkellerung entsprechend der gemittelten Standardstufe	438 €/m <sup>2</sup>
Anpassungen	0 €/m <sup>2</sup>
objektspezifischer NHK-Ansatz der Teilunterkellerung	438 €/m <sup>2</sup>
<b>objektspezifische NHK der Teilunterkellerung, gerundet</b>	<b>440 €/m<sup>2</sup></b>

1.3 Objektspezifischer NHK-Ansatz für das Nebengebäude	nicht vorhanden
1.4 NHK-Ansatz Garage	<b>Pauschalansatz gem. Gutachterausschuss</b> 10.000 €

**2. Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) nach Anlage 3 SW-RL**

**2.1 Wohnhaus**

Die GND ist in Abhängigkeit der Standardstufe zu wählen:  
z.B. Standardstufe 1: 60 Jahre, Standardstufe 5: 80 Jahre.

Kostenkennwert	635 €/m <sup>2</sup> bei Standardstufe	2	GND	65 Jahre
Kostenkennwert	730 €/m <sup>2</sup> bei Standardstufe	3	GND	70 Jahre
objektsp. NHK	652 €/m <sup>2</sup> gew. Standardstufe	2,18	GND	65,9 Jahre

Gesamtnutzungsdauer, gewichtet

**Gesamtnutzungsdauer gem. Vorgaben des zuständigen Gutachterausschuss**

66 Jahre  
80 Jahre

**3. Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL**

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit vom jeweiligen Zeitpunkt und Umfang der Maßnahmen nach sachverständigem Ermessen, noch zeitgemäße Bauteile sind entsprechend zu berücksichtigen.

**3.1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades:**

Modernisierungselement		Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	max. 4	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	max. 2	0,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	max. 2	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	max. 2	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	max. 4	0,00
Modernisierung von Bädern	max. 2	0,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	max. 2	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	0,00
Summe Modernisierungspunkte		0,00

**Summe Modernisierungspunkte (Modernisierungsgrad, gerundet auf 0,5 Punkte)** 0,0

ursprüngliches Baujahr	1975
Wertermittlungsstichtag	2024
rechnerisches Gebäudealter (im Folgenden kurz "Alter", maximal die GND)	49 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	31 Jahre

**3.2 Modifizierte Restnutzungsdauer**

**3.3 Anzusetzende Restnutzungsdauer**

Die modellkonform ermittelte RND entspricht dem Zeitraum, in dem das Objekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, und wird gerundet auf volle Jahre angesetzt.

**anzusetzende Restnutzungsdauer**

**31 Jahre**

**4. lineare Alterswertminderung**

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{80 \text{ Jahre} - 31 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100\% = \text{rd. } 61\%$$

**5. Baupreisindex**

<https://www.bki.de/baupreisindex.html>

Index für Wohngebäude zum Wertermittlungsstichtag, Basis 2015	$\frac{161,3}{90,1}$	=	1,790
---	----------------------	---	-------



**6. Sachwert der baulichen Anlagen**

Wohnhaus	449 m <sup>2</sup> BGF x	650 €/m <sup>2</sup>	x	1,790	522.480 €
Teilunterkellerung	20 m <sup>2</sup> BGF x	440 €/m <sup>2</sup>	x	1,790	15.483 €
Herstellungskosten					537.962 €
Alterswertminderung					61%
Zwischensumme					209.805 €
Garage	pauschal gem. Gutachterausschuss				10.000 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten					219.805 €
Außenanlagen, pauschal					4%
Sachwert der baulichen Anlagen					8.792 €
					228.597 €

**7. Sachwert**

Bezeichnung		Verkehrswert 2024
Sachwert der baulichen Anlagen		228.597 €
Bodenwert		160.440 €
vorläufiger Sachwert		389.037 €
Marktanpassung - Sachwertfaktor	1,02	7.781 €
zzgl. / abzgl. Rundung		2 €
Marktangepasster Sachwert		396.820 €

**IV.3 Ableitung des Verkehrswertes****IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im Zuge der Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV kann eine Werterhöhung bzw. Wertminderung auf Grund von boG erfolgen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Eine solche Anpassung hat für alle angewandten Verfahren gleichermaßen zu erfolgen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (Art. 6 Abs. 1 SW-RL).

Beispielhaft können eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Pflichten sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall sind an dieser Stelle kleine wertrelevanten Merkmale ersichtlich, welche gesondert zu berücksichtigen sind.

### IV.3.2 Zusammenstellung der Werte

Bezeichnung	Verkehrswert 2024
marktangepasster Sachwert	396.820 €
zzgl. / abzgl. boG <sup>5</sup> – nicht vorhanden	- €
zzgl. / abzgl. Rundung	180 €
<b>Sachwert / Verkehrswert<sup>6</sup></b>	<b>397.000 €</b>

### KENNZAHLEN – BEZOGEN AUF DEN UNBELASTETEN VERKEHRSWERT (OHNE BOG)

Verkehrswert je m <sup>2</sup> Mietfläche	Sachwert 396.820 €	:	Mietfläche 156 m <sup>2</sup>	=	2.544 €/m <sup>2</sup>
Gebäudewert je m <sup>2</sup> Mietfläche	Gebäudewert 236.380 €	:	Mietfläche 156 m <sup>2</sup>	=	1.515 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswertanteil	Bodenwert 160.440 €	:	Sachwert 396.820 €	=	40 %

### IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung

Es wurde zusätzlich - zur Plausibilisierung - intern eine Ertragswertermittlung auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge durchgeführt, welche sich zusammengefasst wie folgt darstellt:

Rohertrag <sup>7</sup>				14.976 €
Bewirtschaftungskosten <sup>8</sup>	14.976 €	*	19,42 % ./.	2.908 €
Bodenwertverzinsung	160.440 €	*	2,00 % ./.	3.209 €
Reinertrag				8.859 €

Restnutzungsdauer	31 Jahre			
Liegenschaftszinssatz <sup>9</sup>	2,00 %			
Barwertfaktor der Kapitalisierung	$\frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$	=	$\frac{0,84759}{0,03695}$	= 22,9377
	Reinertrag		Barwertfaktor	

<sup>5</sup> Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

<sup>6</sup> Gerundet auf volle 1.000 €; Zugang zum Objekt nicht möglich, Gutachten steht unter diversen Annahmen zum Ausbau- und Unterhaltungszustand

<sup>7</sup> gem. IMV Mieten-Datenbank

<sup>8</sup> gem. Ertragswert-Richtlinie

<sup>9</sup> gem. IVD bzw. Marktberichten von Gutachterausschüssen

Ertragswert der baulichen Anlagen	8.859 €	*	22,9377	=	203.205 €
objektspez. angepasster Bodenrichtwert					160.440 €
zzgl. / abzgl. Rundung					5 €
vorläufiger Ertragswert					363.650 €

Damit bewegen sich die hier ermittelten Werte auf Augenhöhe, wobei der marktangepasste Sachwert rund 8 % höher ausfällt als der Ertragswert.

Eine gewisse Abweichung zu Gunsten des Sachwertes ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern regelmäßig zu beobachten, wobei die Annäherung der beiden Werte für sich die vorliegende Wertermittlung plausibel ist.

Zusätzlich wurden Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim angefragt, wobei die Auswahl an Datensätze über Ein- und Zweifamilienhäuser in der Umgebung nur zwei vergleichbare Objekte beinhaltet.

Die Objekte mit Vertragsdaten aus dem ersten und zweiten Quartal 2022 verfügten im Mittelwert über eine Grundstücksfläche von 673 m<sup>2</sup>, einer Wohnfläche von rund 200 m<sup>2</sup> und einem durchschnittlichen Baujahr von 1973. Damit sind sie als weitgehend vergleichbar anzusehen.

Angepasst an die Wertverhältnisse zum Stichtag auf Basis des Preisindex für Wohnimmobilien von Destatis, einer Bereinigung um den Bodenrichtwertanteil und eine darauffolgende Addierung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes ergibt sich ein durchschnittlicher Preis von 533.963 € bzw. 2.640 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit liegt der Preis rund 4 % über dem sich vorliegend ergebenden marktangepassten Sachwert, was schlüssig ist.

Darüber hinaus weist der Marktbericht (2020) des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus.

Die dafür erstellte multiple Regressionsgleichung bezieht sich auf das Bewertungsjahr, die Wohnfläche, den Bodenrichtwert, die Grundstücksgröße sowie das Gebäudealter und ist damit in Summe als sehr repräsentativ anzusehen.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Vergleichsfaktor in Höhe von 2.820 €/m<sup>2</sup> zum 2. Quartal 2021. Fortgeschrieben auf Basis des Preisindex für Wohnimmobilien von Destatis sinkt die Zahl auf 2.774 €/m<sup>2</sup>, womit der Vergleichsfaktor lediglich rund 9 % vom hier ermittelten unbelasteten Verkehrswert (2.544 €/m<sup>2</sup>) abweicht, was erneut als sach- und marktgerecht anzusehen ist.

Vor diesem Hintergrund ist der ermittelte Verkehrswert uneingeschränkt plausibel.

#### **IV.3.4 Verkehrswert**

Der Verkehrswert für das Grundstück **Am Moosgraben 9, 93333 Neustadt an der Donau – Flurstück 1171/128 - Gemarkung Neustadt an der Donau** wurde zum **Wertermittlungsstichtag 12. Januar 2024** wie folgt ermittelt:

**397.000 €**

(dreihundertsiebenundneunzigtausend Euro)

**Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Unwägbarkeiten sind entsprechend im Gebot zu berücksichtigen.**

Vorstehendes Gutachten wurde von der Unterzeichnerin als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, persönlich bzw. unter ihrer Anleitung, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Die Sachverständige hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht.

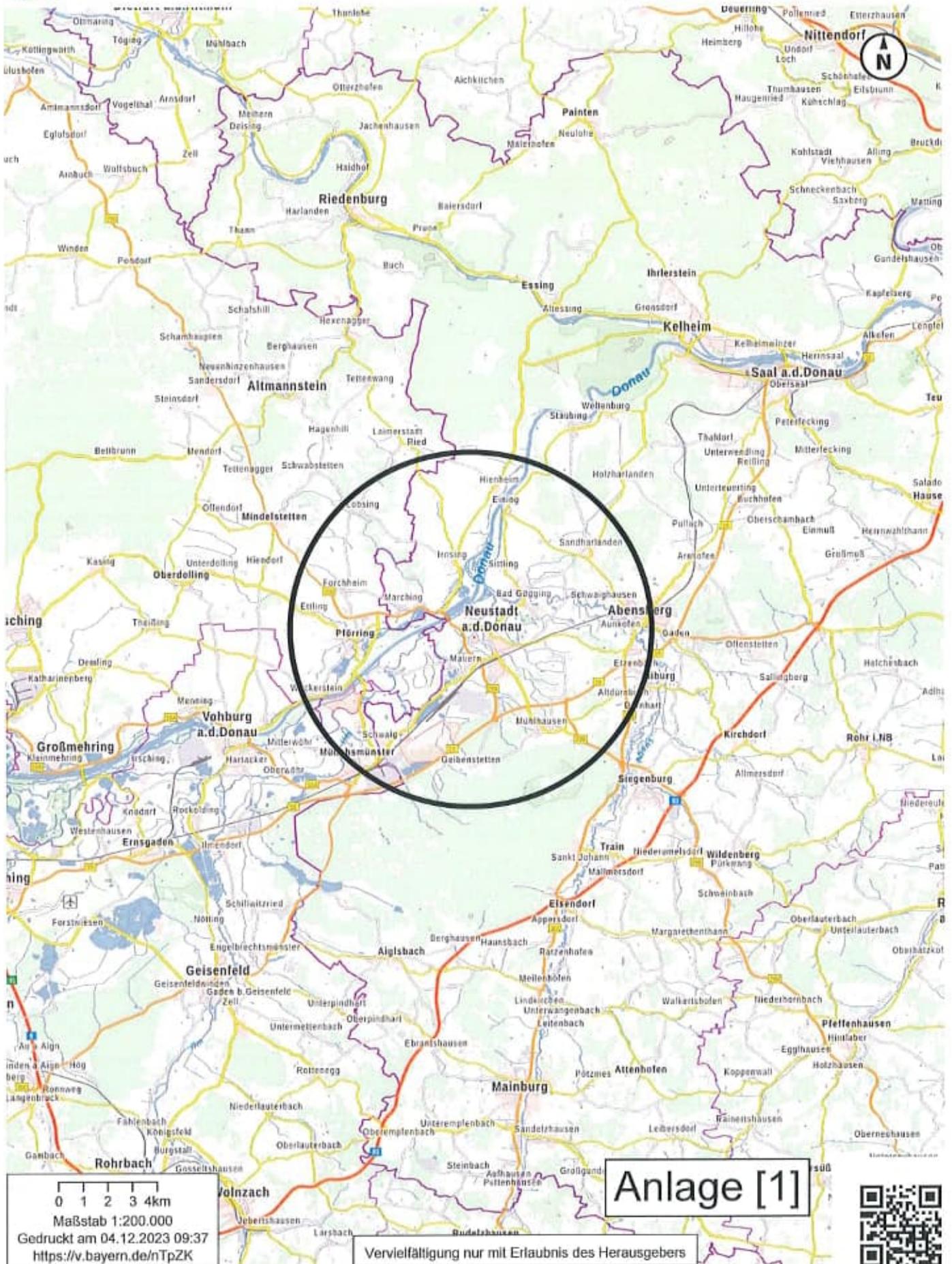
Diese darf nur zweckgebunden verwendet werden, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

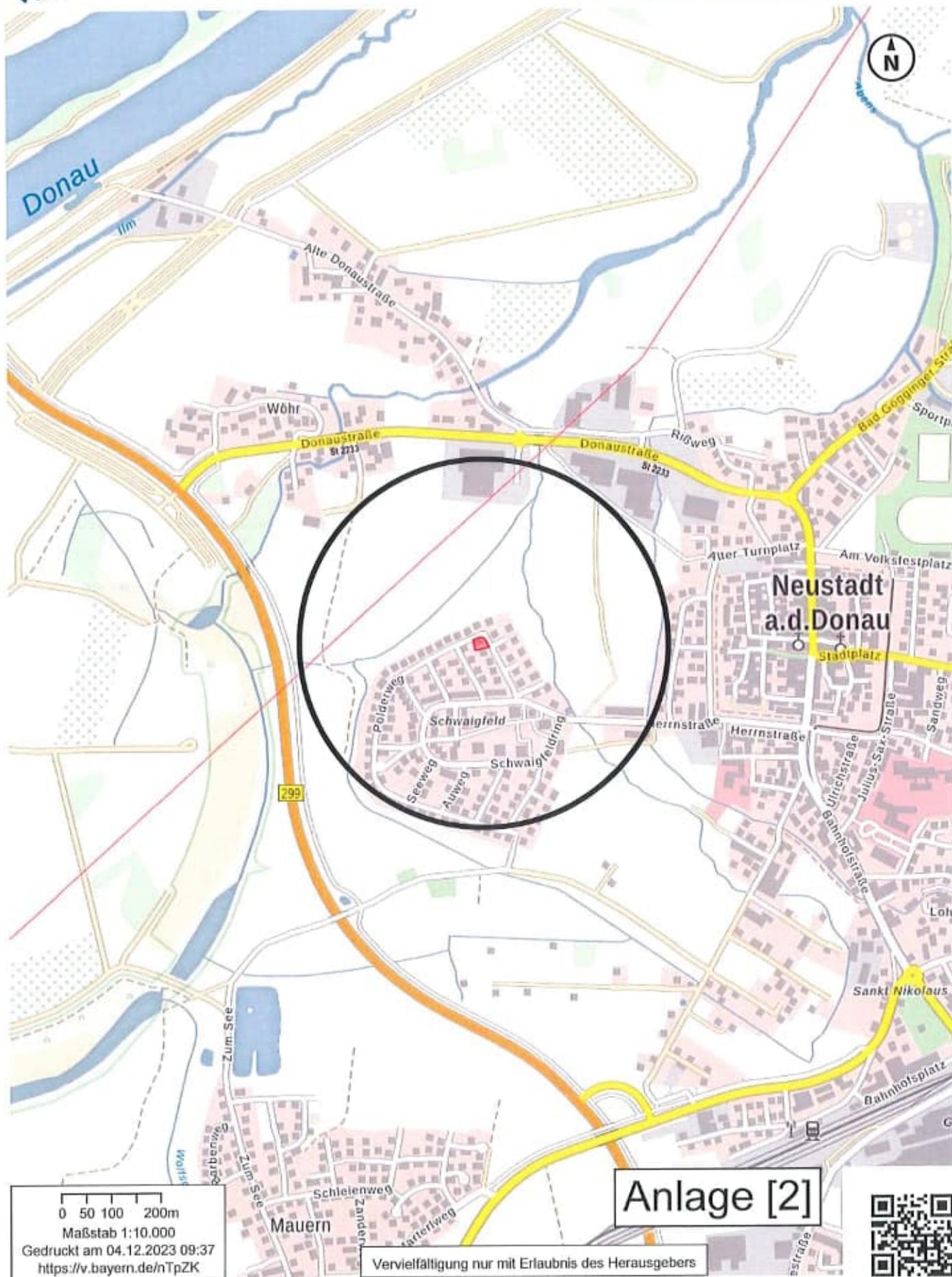
Abensberg, 14. März 2024

---

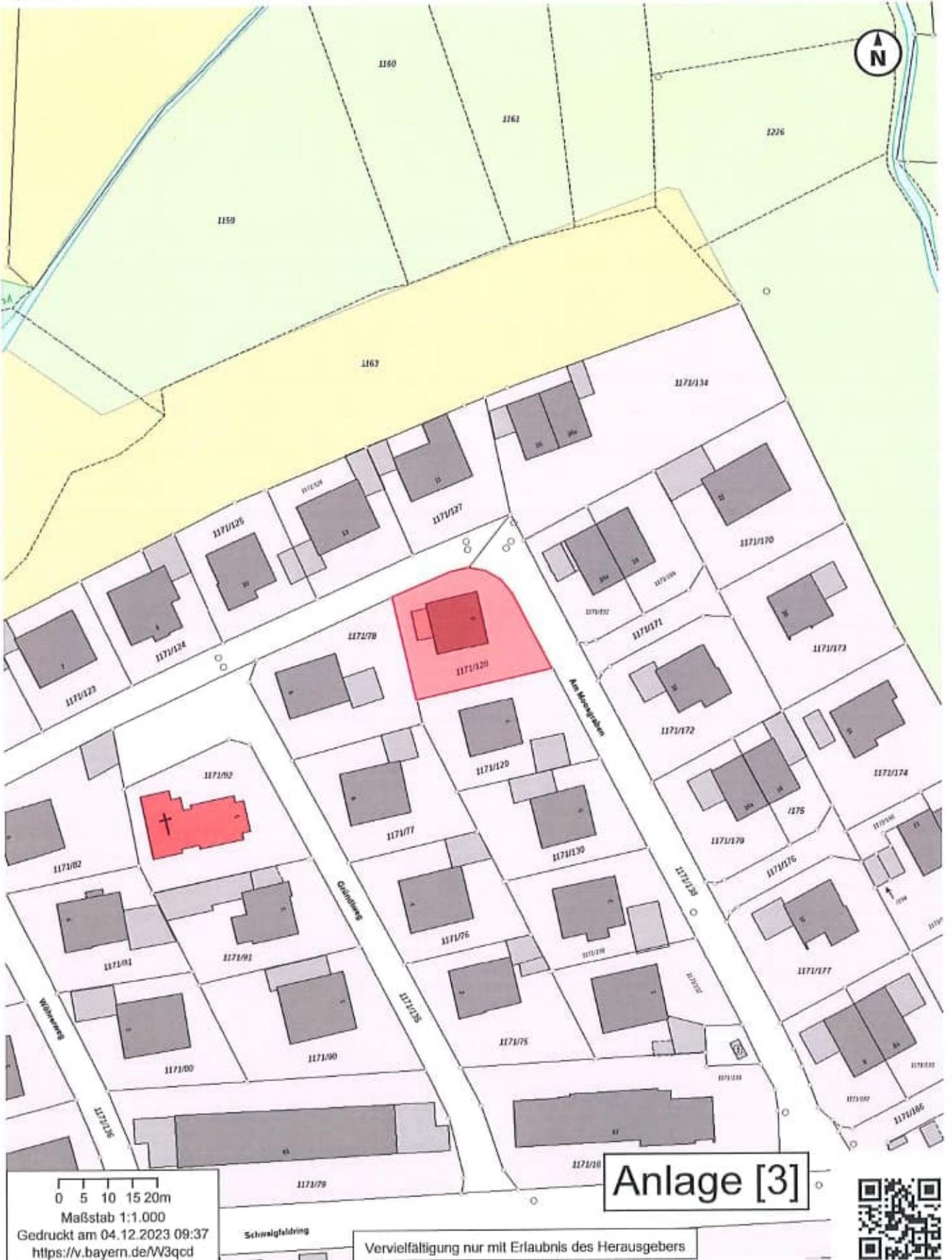


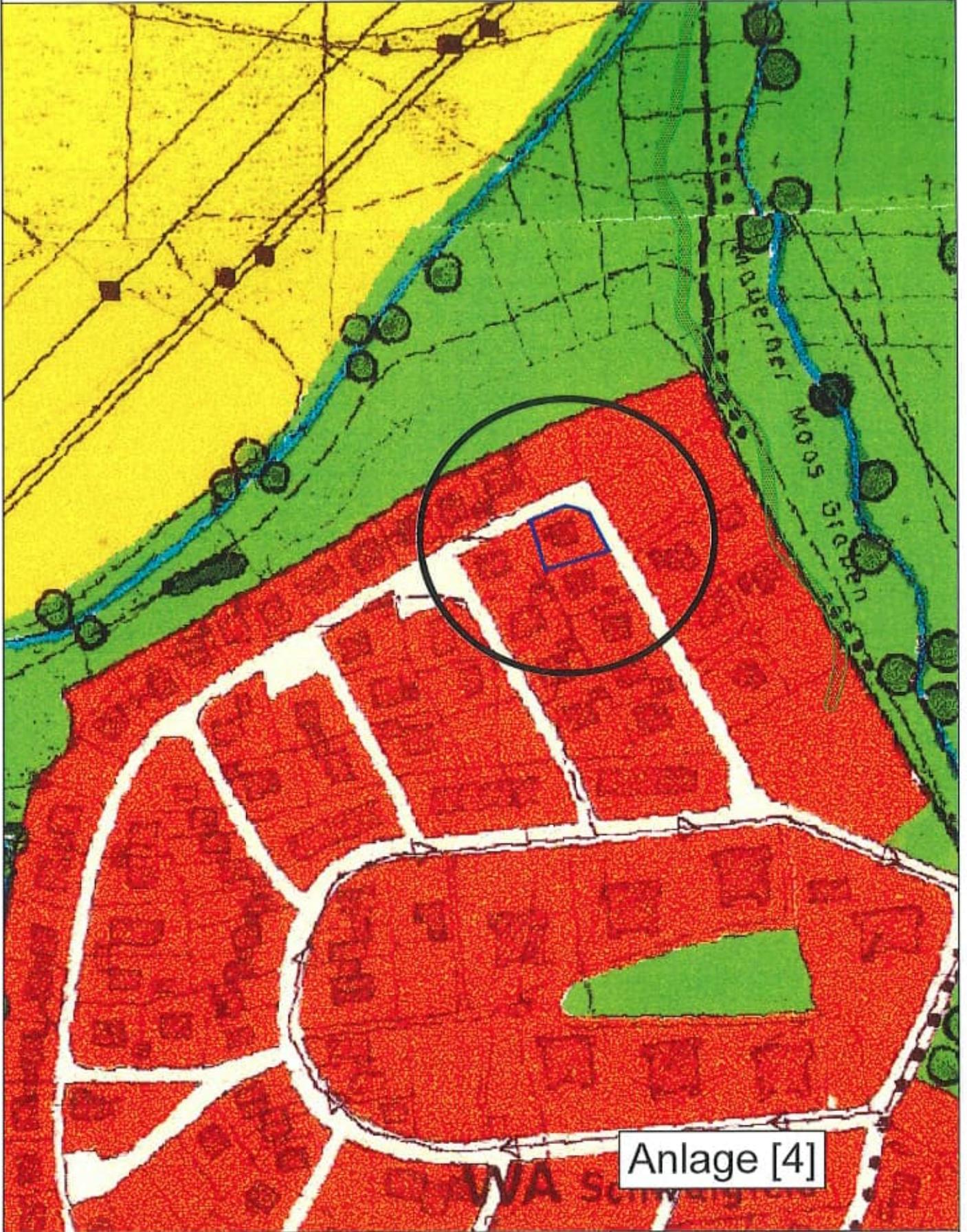




Anlage [2]

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers





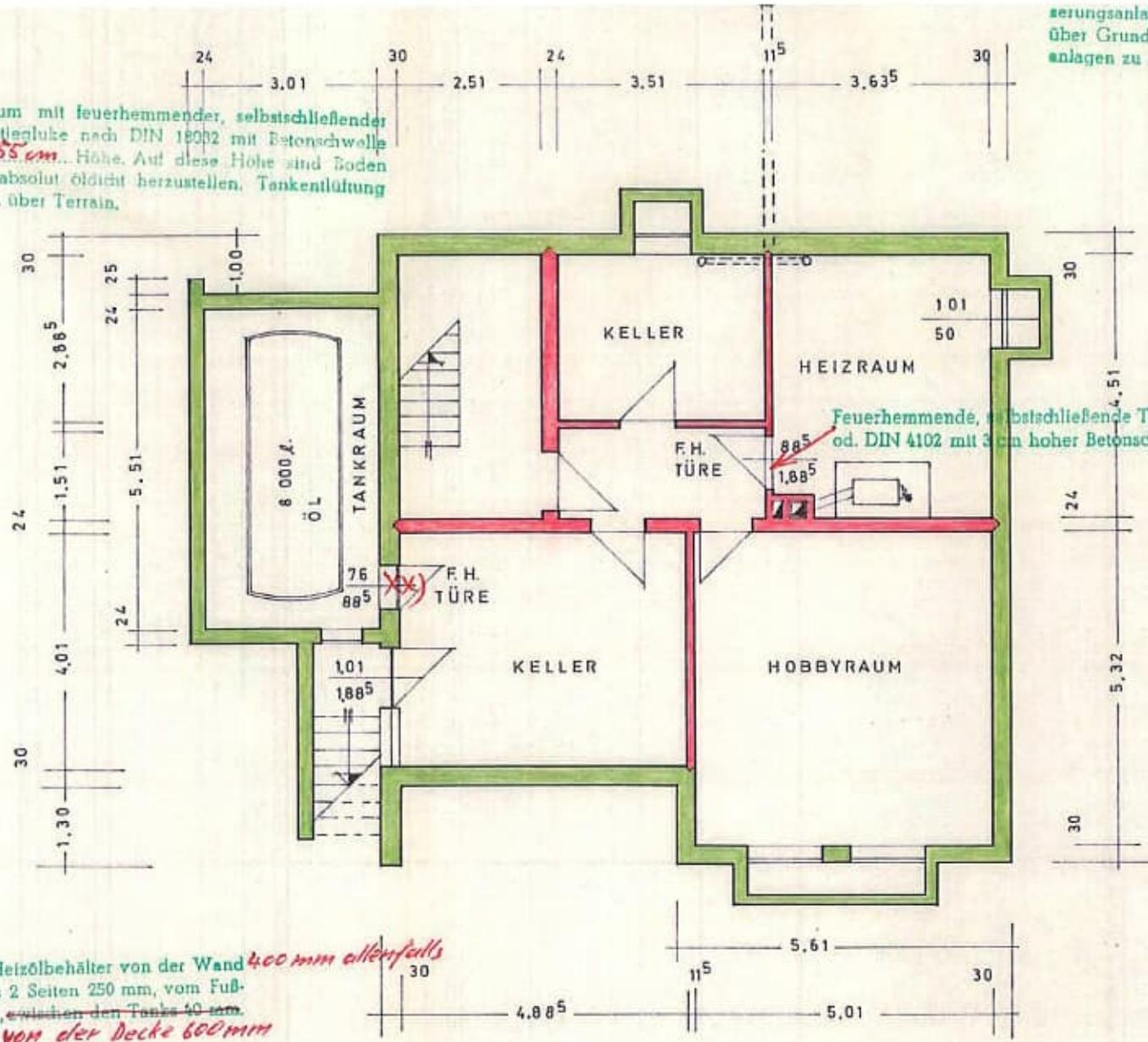
Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.  
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und  
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!



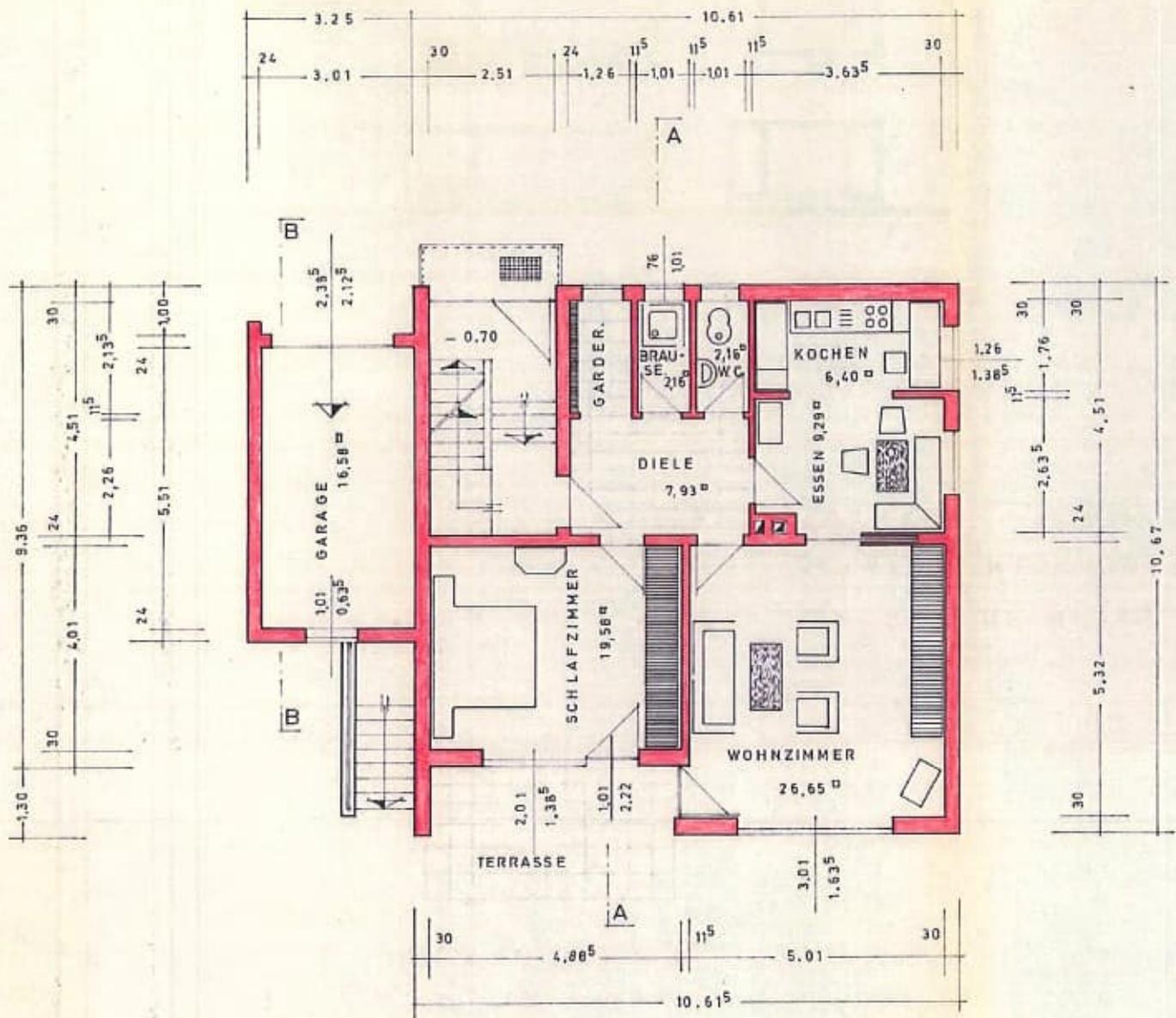
0 50 m  
Maßstab = 1 : 2000

erungsanlagen sind über Grundstücksentanlagen zu beachten.

um mit feuerhemmender, selbstschließender  
 steigluke nach DIN 18032 mit Betonschwelle  
 55 cm Höhe. Auf diese Höhe sind Boden  
 absolut ödicht herzustellen. Tankentlüftung  
 n über Terrain.

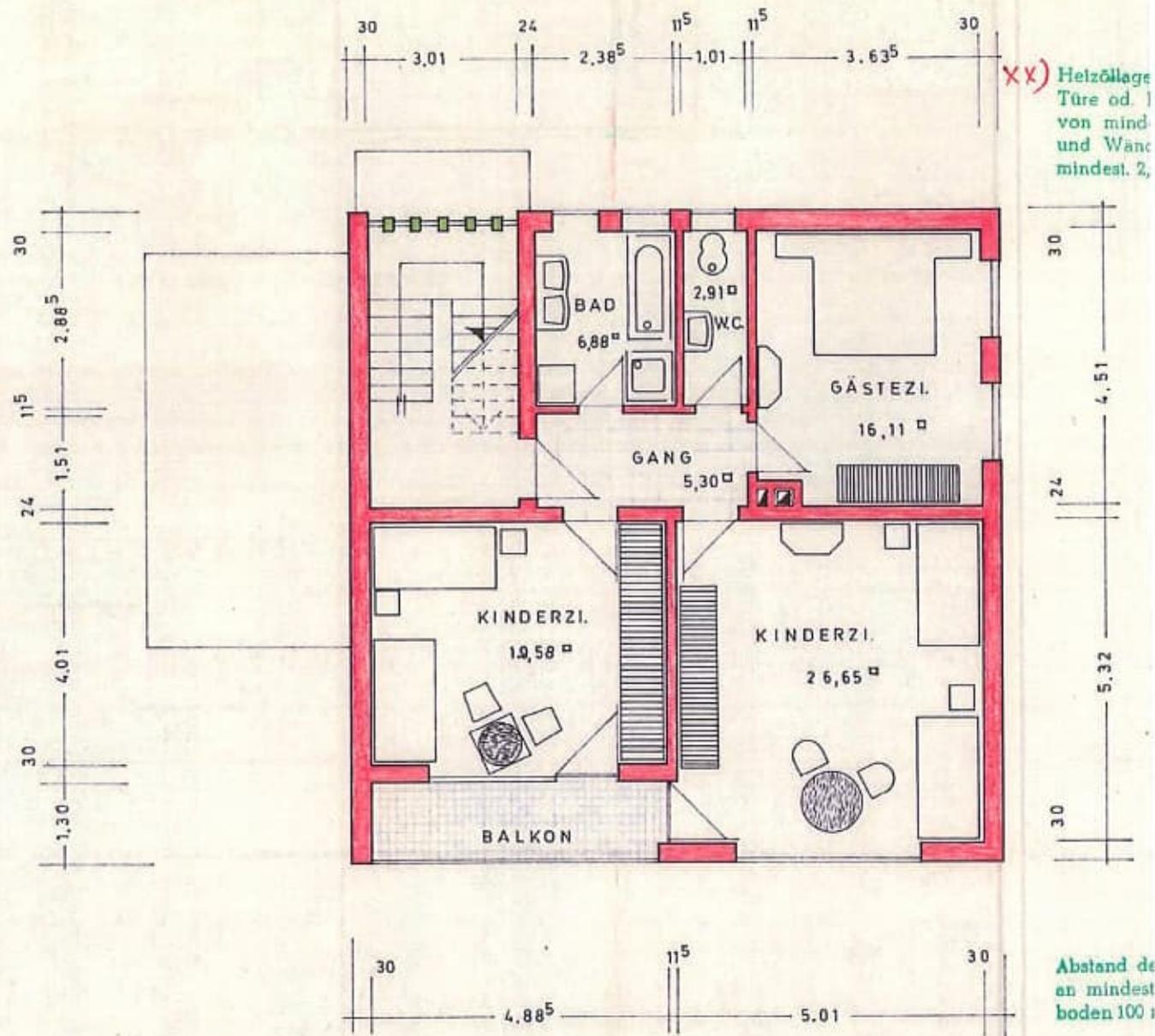


Anlage [5.1]



ERDGESCHOSS

Anlage [5.2]



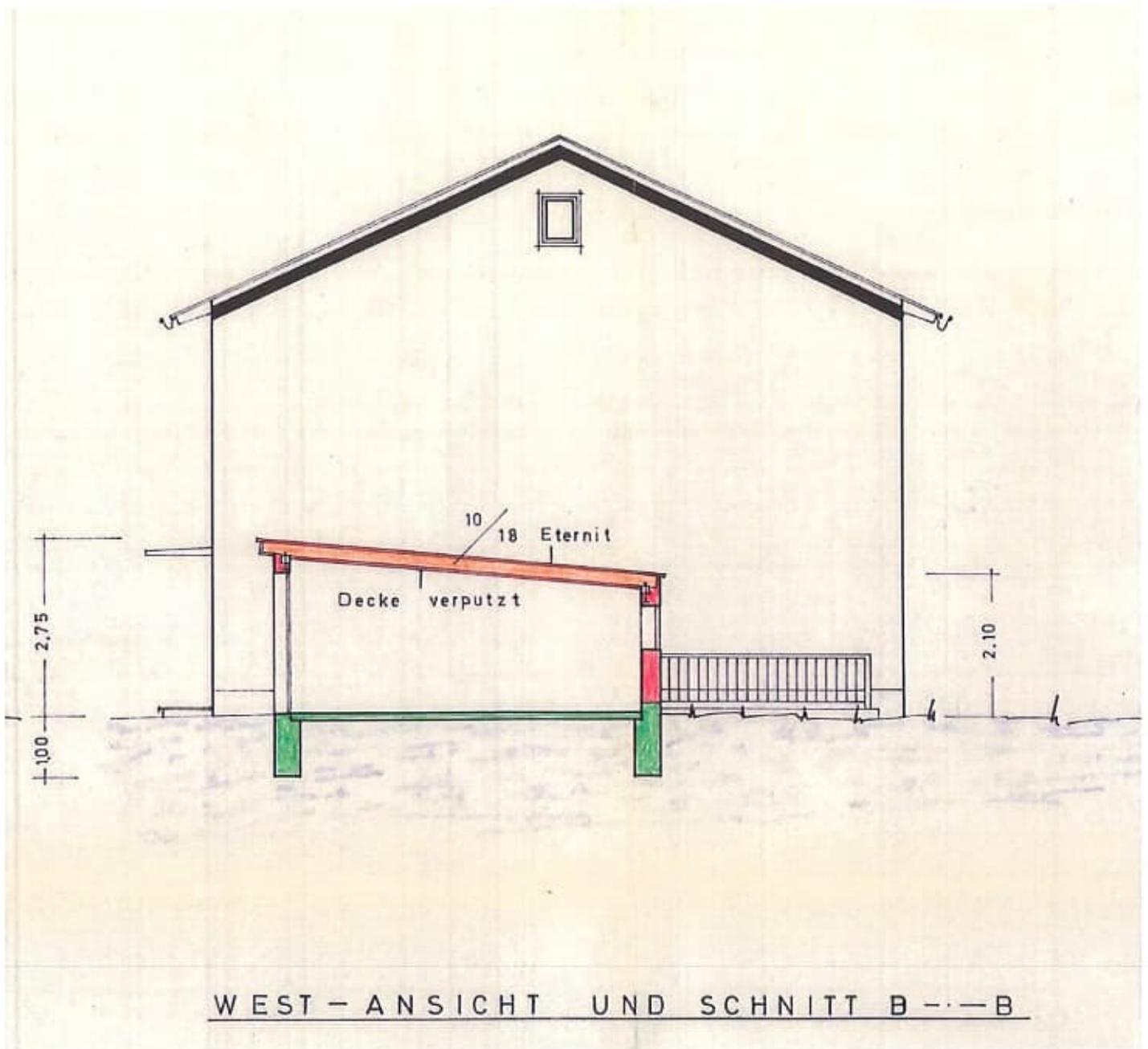
XX) Holzöl-lage  
Türe od. l  
von mind  
und Wand  
mindest. 2,

Abstand de  
en minst  
boden 100 :

OBERGESCHOSS

Anlage [5.3]





Anlage [5.5]

# Anlage [6]

## 1. Ermittlung der Bruttogrundfläche nach DIN 277-1:2005-02, bzw. Nr. 4.1.1.4 SW-RL - a und b Flächen

### 1.1 Gebäude 1 - Wohnhaus gemäß Eingabeplan v. 06.02.1973 zzgl. 1,5 cm Putz

KG	10,645	x	10,700	=	113,90 m <sup>2</sup>	
	-4,700	x	1,300	=	-6,11 m <sup>2</sup>	<b>107,79 m<sup>2</sup></b>
EG	10,645	x	10,700	=	113,90 m <sup>2</sup>	<b>113,90 m<sup>2</sup></b>
OG	10,645	x	10,700	=	113,90 m <sup>2</sup>	<b>113,90 m<sup>2</sup></b>
DG	10,645	x	10,700	=	113,90 m <sup>2</sup>	<b>113,90 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche Gebäude 1 - gerundet</b>						<b>449,00 m<sup>2</sup></b>

### 1.2 Gebäude 2 - Garage gemäß Eingabeplan v. 06.02.1973 zzgl. 1,5 cm Putz

KG	3,265	x	6,020	=	19,66 m <sup>2</sup>	
EG	3,265	x	6,020	=	19,66 m <sup>2</sup>	
<b>Bruttogrundfläche Gebäude 2 - gerundet</b>						<b>39,00 m<sup>2</sup></b>

## 2. Ermittlung der GFZ nach § 20 BauNVO

### 2.1 Gebäude 1 - Wohnhaus

KG	kein Vollgeschoss	0,00 m <sup>2</sup>	
EG		113,90 m <sup>2</sup>	
OG		113,90 m <sup>2</sup>	
DG	kein Vollgeschoss	0,00 m <sup>2</sup>	
<b>Geschossfläche Gebäude 1 - gerundet</b>			<b>228,00 m<sup>2</sup></b>

### 2.2 Gebäude 2 - Garage

EG		19,66 m <sup>2</sup>	
<b>Geschossfläche Gebäude 2 - gerundet</b>			<b>20,00 m<sup>2</sup></b>

### 2.3 Geschossfläche gesamt 248,00 m<sup>2</sup>

Geschossfläche	/	Grundstück		
<b>GFZ</b>	248	/	573	= <b>0,43</b>

# Anlage [7]

## Wohnflächenermittlung nach II. Berechnungsverordnung

Bezeichnung		Grundfläche	
Erdgeschoss		gemäß Eingabeplan v. 06.02.1973	WoFI
Nr.	Raum		m <sup>2</sup>
1	Schlafzimmer	4,885*4,012	19,58
2	Wohnzimmer	5,01*5,32	26,65
3	Essen	3,635*2,635-0,375*0,76	9,29
4	Kochen	3,635*1,76	6,40
5	WC	2,135*1,01	2,16
6	Brause	2,135*1,01	2,16
7	Garderobe	2,135*1,26	2,69
8	Diele	2,26*3,51	7,93
9	Loggia zu 1/2	(4,885+0,115-0,3)*1,30*0,5	3,06
		<b>Summe Erdgeschoss</b>	<b>79,91</b>
		<b>Summe Erdgeschoss, abzgl. 3% Putz</b>	<b>77,52</b>

Bezeichnung		Grundfläche	
Obergeschoss		gemäß Eingabeplan v. 06.02.1973	WoFI
Nr.	Raum		m <sup>2</sup>
1	Kinderzimmer	4,885*4,01	19,58
2	Kinderzimmer	5,01*5,32	26,65
3	Gästezimmer	3,635*4,51-0,375*0,76	16,11
4	WC	2,885*1,01	2,91
5	Bad	2,885*2,385	6,88
6	Gang	1,51*3,51	5,30
7	Loggia zu 1/2	(4,885+0,115-0,3)*1,30*0,5	3,06
		<b>Summe Obergeschoss</b>	<b>80,49</b>
		<b>Summe Obergeschoss, abzgl. 3% Putz</b>	<b>78,08</b>
		<b>Summe Wohnhaus - gerundet</b>	<b>156,00</b>



Wohnhaus  
Nordansicht



Wohnhaus  
Ostansicht



Wohnhaus  
Südostansicht



Wohnhaus  
Westansicht



Wohnhaus  
Eingang



Garten  
Blick Richtung Norden  
Entlang westlicher Grundstücksgrenze



Wohnhaus  
Kellertreppe außen



Garten  
Blick Richtung Süden



Garten  
Blick Richtung Westen  
Entlang Nördlicher Grundstücksgrenze



Garten  
Blick Richtung Osten  
Entlang Südlicher Grundstücksgrenze