



Sybilla Freudenmacher

Abensberger Straße 36
84048 Mainburg

von der Industrie- und Handelskammer Regensburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung DIAZert(F)

Telefon: 08751-842731
Telefax: 08751-4035

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das

einseitig angebaute, unterkellerte Wohnhaus samt zwei Einzelgaragen¹

93077 Bad Abbach, Lerchenstraße 1, Grundstücksfläche 537 m² auf Flst.

458/9, eingetragen im Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 1745

- **genehmigt als 2 Familienwohnhaus mit jeweils einer 4-Zimmer-Etagenwohnung im Erd- und Obergeschoss mit jeweils ca. 100 m² Wohnfläche inkl. anteiliger Terrasse im EG und Loggia im OG**
- **nach Auskunft der Beteiligten 3. Wohnung im Dachgeschoss vorhanden, nicht genehmigt (siehe 2.3), deshalb als wohnlich ausgebaute Nutzfläche mit ca. 60 m² Nutzfläche nur zum Zwecke der Wertermittlung angesetzt (siehe 2.3)**
- **Baujahr 1973, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 31 Jahre**



Gesamtansicht von der Lerchenstraße



Seitenansicht von Norden

¹ 1 Garage an der Nordseite des Grundstücks nicht in Baugenehmigungsunterlagen enthalten (siehe 2.3)

Zweck des Gutachtens: **Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Auseinandersetzung der Ge-
meinschaft
GZ: 1 K 109/23**

Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg
-Vollstreckungsgericht-
93049 Regensburg

Antragsteller (lt. Beschluss): Herr **xxx**
xxx
- Antragsteller -
Verfahrensbevollmächtigte:
Rechtsanwälte **xxx**
gegen

xxx
- Antragsgegnerin -

Der **Verkehrswert** wurde zum **Wertermittlungstichtag 19.07.2024**
(Tag der Ortsbesichtigung von außen) ermittelt mit:

**Fl.St. 458/9 Wohnhaus, genehmigt als Zweifamilienhaus sowie wohnlich ausge-
bauter Nutzfläche im DG**

mit rd. 549.000,00 Euro

in Worten: fünfhundertneunundvierzigtausend Euro

Seitens der Beteiligten war nur die Antragsgegnerin anwesend, welche aber keine Auskünfte erteilte am Ortstermin. Ein Einlass wurde seitens des Antragsgegnerin weder in den Garten noch in das Innere des Gebäudes und der Garagen gewährt. Die Besichtigung beschränkte sich auf den allgemein zugänglichen Hofbereich und von Außen von der Straße aus. Eine Außenbesichtigung an der Südseite ist durch die Begrünung stark eingeschränkt.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.

Das Ergebnis der Wertermittlung ist auf der Seite 39 des Gutachtens zusammengefasst.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	5
2	Allgemeine Angaben.....	6
2.1	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	6
2.2	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen und allgemeine Ausschlüsse.....	7
2.3	Objektspezifische Hinweise und Vorbehalte	8
3	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes.....	9
3.1	Makrolage	9
3.2	Mikrolage	11
3.3	Demographie	13
3.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	14
3.4.1	Grundbuchangaben	14
3.4.2	Mietvertrag / Ertragsverhältnisse	15
3.4.3	Baulasten und Denkmalschutz	15
3.4.4	Altlasten	15
3.4.5	Umlegungs-/Sanierungsverfahren	16
3.4.6	Bauleitplanung	16
3.4.7	Abgabenrechtlicher Zustand	17
3.5	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	18
3.5.1	Erschließungszustand	18
3.5.2	Grenzverhältnisse, nachbarliche Verhältnisse	19
3.5.3	Bodenbeschaffenheit	19
3.6	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen.....	19
3.6.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	19
3.6.2	Allgemeines	19
3.6.3	Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht	19
3.6.4	Gebäudeaufbau	21
3.6.5	Bauliche Ausführung (gemäß Planunterlagen und Außenbesichtigung).....	21
3.6.6	Ausbau/Ausstattung (gemäß Planunterlagen und Außenbesichtigung).....	21
3.6.7	Nutzung und Raumprogramm (lt. vorliegenden Plänen).....	24
3.6.8	Flächenangaben	25
3.6.8.1	Mietflächen	25
3.6.8.2	Bruttogrundfläche	26
3.6.9	Außenanlagen	26
3.6.10	Allgemeine Beurteilung des Gebäudebestandes	26
3.6.11	Ermittlung der Restnutzungsdauer	28
4	Ermittlung des Verkehrswerts	30
4.1	Verfahrenswahl.....	30
4.2	Bodenwertermittlung.....	32
4.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	32
4.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	32
4.2.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	32
4.3	Sachwertermittlung	33
4.3.1	Sachwertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung	33

4.3.1.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe und den Wertansätzen	33
4.3.1.2	Sachwertberechnung.....	38
5	Literaturverzeichnis.....	41
6	Anlagenverzeichnis.....	42

1 Vorbemerkungen

Das nachfolgende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Auseinandersetzung der Gemeinschaft. Aus diesem Grunde wurden die versteigerungsrechtlichen Besonderheiten beachtet und der Wert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II ermittelt. Es liegen neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Einträge vor. Es wurde in Anlehnung an die Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung in der aktuellen Fassung erstellt.

Objektbeschreibung/Lage

Lerchenstraße 1, Flurstück 458/9, 93077 Bad Abbach, Wohnhaus, Baujahr 1973, genehmigt als Zweifamilienhaus, vollständig unterkellert, Erdgeschoss und Obergeschoss, nach Angabe der Beteiligten wurde das Anwesen von den Beteiligten als 3-Parteienhaus gekauft, d.h. es soll der relativ flachgeneigte Dachboden zu einer 3. Wohneinheit ausgebaut sein. 2 Einzelgaragen vorhanden, davon ist die an der Nordgrenze stehende im Baugenehmigungsbescheid durchgestrichen, was der erforderlichen Abstandsfläche zur damaligen Staatstraße geschuldet war. Nachdem die Römerstraße nunmehr zur Gemeindestraße herabgestuft ist, wäre lt. Recherche am Landratsamt eine Nachgenehmigung vorbehaltlich anderer Einwände aus einem baugenehmigungsverfahren in Aussicht gestellt. (siehe hierzu 2.3).

Die Aufbauten wurden von den jetzigen Eigentümern im Jahr 2013 nach Angabe als Dreifamilienhaus erworben. Die Bebauung ist ursprünglich im Jahr 1973 als „Zweifamilienwohnhaus in Doppelhausform“ errichtet worden, d.h. Art und Maß der Bebauung auf Flurnummer 458/9 setzt sich gespiegelt auf Flurnummer 458 gen Westen fort.

Eine Innenbesichtigung wurde am Ortstermin nicht gestattet, die Besichtigung beschränkte sich auf die Ansicht von außen vom Hof aus und von der Straße.

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 537 m². Das Wohnhaus verfügt gemäß Grundrissplan der Baugenehmigung über 2 Etagenwohnungen jeweils im Erd- und Obergeschoss als baugleiche 4-Zimmer-Wohnungen mit Terrasse (EG) und Loggia (OG) mit je rd. 100 m² Wohnfläche. Von der entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer 3. Wohneinheit ausgebauten Nutzfläche im Dachgeschoss liegen keine Planunterlagen vor, die Nutzfläche ausgehend von der Schräge und den Grundrissen der darunter liegenden Wohnungen wird mit rd. 60 m² überschlägig nur zum Zwecke der Wertermittlung geschätzt. Eine Raumaufteilung und lichte Höhe liegt mir nicht vor.

Im Keller befinden sich gemäß Grundrissplan neben dem Heiz- und Heizöllageraum 4 weitere Räume, davon ist der Raum an der Südostseite bezeichnet als „Hobbyraum“.

Die Gebäudesubstanz wirkt von außen im Wesentlichen aus dem Baujahr stammend, es sollen nach Angabe des Antragstellers einzelne Modernisierungen stattgefunden haben. Das Anwesen wirkt insgesamt normal instandgehalten. An der Südostseite ist eine Einzelgarage angebaut.

Das Grundstück befindet sich in Siedlungslage von Bad Abbach.

2 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- 93049 Regensburg Auftrag gemäß Beschluss vom 13.05.2024
Eigentümer:	Herr xxx, geb. am xxx, xxx xxx, geboren am xxx, xxx
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (gemäß § 194 BauGB) um Zwecke der Zwangsversteigerung.
Tag der Ortsbesichtigung:	19.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Wertermittlungsstich- tag/Qualitätsstichtag:	19.07.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau xxx (Antragsgegnerin), die Sachverständige Sybilla Freudenmacher, Herr Dipl. Ing. xxx (Mitarbeiter SV-Büro)
Bewertungsgegenstand:	Flurstück Nr. 458/9 , bebaut mit einem einseitig angebauten, als Zweifamilienhaus genehmigten Baukörper mit 3 Wohneinheiten zum Stichtag und zwei Einzelgaragen (davon 1 Garage angrenzend an das Wohnhaus) und rückwärtigem Gartenbereich.

2.1 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- Baugenehmigungsakt aus 1973, erhalten durch Staatsarchiv Landshut: „Errichtung von 2 Wohnhäusern in Doppelhausform mit je 1 PKW-Garage auf dem Flurstück Nr. 458,² Gemarkung Bad Abbach.“
- Grundbuchauszug Blatt 1745 vom 12.09.2023;
- E-Mail Antragsteller vom 12.07.2024 mit Übersendung Objektbilder und E-Mail vom 05.08.2024

² Später in Flurstücke 458 und 458/9 geteilt.

- E-Mail der Antragsgegnerin vom 08.09.2024 mit Anlage Brief vom 23.06.2020, lt. Antragsgegnerin „Schadensmeldung der ehemaligen Mieterin des Dachgeschosses vom 23.06.2020....“
- Aktueller BRW zum 01.01.2022, GAA für Grundstückswerte des Landkreises Kelheim;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster Maßstab 1:1000, vom 21.06.2024
- Auszug B-Plan Bad Abbach

Rücksprache per E-Mail und telefonisch mit dem Bauamt des Marktes Bad Abbach, per E-Mail und telefonisch mit Herrn xxx LA Kelheim, schriftlich an der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des LK Kelheim, Altlastenauskunft, Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB, Rücksprache Marktteilnehmer sowie Erhebungen/Informationen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

2.2 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen und allgemeine Ausschlüsse

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

Bei diesem Gutachten werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Bodenverunreinigungen können nur durch ein Altlastengutachten geprüft werden. Sollten Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, empfehle ich ein Altlastengutachten anzufertigen. Untersuchungen des Bodens oder des Gebäudes auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wurden keine Funktionsprüfungen der technischen und sonstigen Einrichtungen, Ausstattungen und Bauteile vorgenommen. Die Besichtigung erfolgte mittels Augenscheins ohne zerstörende Untersuchungen und Eingriffe in die Bausubstanz. Abdeckungen oder Verkleidungen wurden nicht entfernt. Für nicht einsehbare Bauteile wurde die Mängelfreiheit unterstellt.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, EnEV) eingehalten worden sind. Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (z. B. Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) wurden nicht getroffen.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Es kann nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Erwerber bei seiner Entscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen geben.

Sofern Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, wird deren Richtigkeit angenommen, sofern im Gutachten hierzu keine anderslautenden Ausführungen gemacht werden.

Für den Fall des Bekanntwerdens neuer, das Ergebnis der Wertermittlung beeinflussender Erkenntnisse, muss sich die Sachverständige das Recht einer nochmaligen Überprüfung des Verkehrswertes unter ggf. Beiziehung eines entsprechenden Fachsachverständigen vorbehalten.

2.3 Objektspezifische Hinweise und Vorbehalte

Das Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 458/9 konnte am Ortstermin nur im Hofbereich und von außen besichtigt werden. Ein Zugang zum Garten wurde nicht gewährt, die Innenbesichtigung des Wohnhauses sowie der Garagen wurde seitens der Antragsgegnerin nicht erlaubt, die Außenbesichtigung v.a. auf die Südseite durch die starke Eingrünung erschwert. Auskünfte seitens der Antragsgegnerin wurden im Vorfeld bei terminlicher Abstimmung des Ortstermins und Recherche zu den Unterlagen noch erteilt, am Ortstermin erklärte sie keinerlei Auskünfte geben zu wollen und auch keine Innenbesichtigung zuzulassen. Planunterlagen mussten über das Staatsarchiv angefordert werden. Die Antragsgegnerin teilte lediglich mit, das Anwesen als 3-Familienhaus mit Wohnungen im EG, OG und DG gemeinsam mit dem Antragsteller gekauft zu haben. Die Grundbuchumschreibung ist im Jahr 2013 erfolgt.

Im Bauakt ist eine Loggia im EG und OG gegen Süden eingezeichnet. Gemäß Eindruck von der Straße aus ist die Loggia im OG verlängert als Balkon und im Erdgeschoss verlängert als Terrasse mit Überdachung.

Im Bauantrag vom 28.04.1973 wurde die „... Errichtung eines Zwei-Familien-Wohnhauses in Doppelhausform ...“ beantragt. Der Bebauungsplan stammt aus 1963. In der dortigen Legende wird ausgeführt, dass ein Erd- und Dachgeschoss erlaubt, Dachgeschoss Ausbau unzulässig ist. Die Recherche am Landratsamt bestätigt die Gültigkeit des Bebauungsplanes in der damaligen Fassung. Gleichwohl wurde mir bestätigt, dass der über 60 Jahre alte Bebauungsplan insofern überholt ist, dass er dem aktuellen Zeitgeist und politischen Willen zur Schaffung von Wohnraum nicht nachkommt. Es wurde mir die Auskunft erteilt, dass eine Nutzungsänderung für die 3. Wohneinheit einzureichen wäre.

Zudem wurde mir mit E-Mail vom 08.08.24, Frau xxx, Teamassistentin Bauamt Bad Abbach die Frage nach der Genehmigungsfähigkeit des Dachgeschossausbaus wie folgt beantwortet: „Kann nicht pauschal beantwortet werden, da die Genehmigungsprüfung erst bei uns durch die Verwaltung und den Bauausschuss läuft und anschließend dann zum Landratsamt (Untere Bauaufsichtsbehörde) geht.“

Der Ausgang eines derartigen Verfahrens, eventuelle Auflagen und damit verbundene Kosten und Risiken sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu klären. Anzumerken ist hierbei auch, dass das Dach flach geneigt ist und die nutzbare lichte Höhe mangels Innenbesichtigung nicht bekannt ist und daher die Nutzflächen im Gutachten nur grob geschätzt werden können. Es bleibt einem Ersterher überlassen, inwiefern er versucht eine Genehmigung für eine 3. Wohneinheit zu erhalten falls bauordnungsrechtlich möglich. Andernfalls bliebe noch der Versuch behördlich abzuklären, ob diese Fläche im Dachgeschoss als Erweiterung der genehmigten Wohnung im Obergeschoss möglich wäre.

Den Unsicherheiten wird im Gutachten nach sachverständigem Ermessen Rechnung getragen.

In den Bauantragsunterlagen aus 1973 ist die nördlich stehende Garage zusammengebaut mit der 2. Garage auf Flurnummer 458 durchgestrichen und mit rot handschriftlich eingetragen „12 m Abstand vom Fahrbahnrand“. Im Baugenehmigungsbescheid Nr IV 3 602-1126/73 ist unter Punkt Auflagen 7. ausgeführt „vom Rand der Fahrbahndecke der ST 2329 ist ein Abstand von mind. 13 m einzuhalten“.

Die Rücksprache am Landratsamt ergab, dass zwischenzeitig die Römerstraße als Gemeindestraße eingestuft ist, d.h. keine Staatstraße mehr ist. Insofern wurde eine Nachgenehmigung grundsätzlich in Aussicht gestellt. Um Rechtssicherheit zu erlangen und zur Abklärung von ggfs. geforderten Auflagen, wäre ein Baugenehmigungsverfahren zu stellen.

Das Gutachten wurde stichtagsbezogen unter Berücksichtigung aller zur Kenntnis gelangten Unterlagen und auf Basis der bauplanungsrechtlichen Situation (2-Familienhaus) mit wohnlich ausgebauter Nutzfläche im Dachgeschoss sowie 2 vorhandenen Garagen erstellt.

Im Gutachten mussten Annahmen aufgrund fehlender Innenbesichtigung und nach Auskünften der Beteiligten getroffen werden (siehe hierzu Punkt 3.4.2 und 3.6.10). Seitens des Antragstellers wurden Fotos übersandt. Diese stammen aus dem Jahr 2014. Sie wurden im Gutachten mangels Innenbesichtigung ebenso hilfsweise herangezogen (siehe Punkt 3.6 ff) wie die Auskünfte der Parteien.

Für Abweichungen seither kann ebenso keine Haftung übernommen werden, wie dem Objektzustand, Grundrissabweichungen im Inneren des Gebäudes, Besonderheiten der Mietverhältnisse und ggf. eintretende Haftungsrisiken für den Eigentümer in Bezug auf den nicht genehmigten Dachgeschossausbau. Es wurde hilfsweise eine eigene Skizze aus Schnitt und vorhandenen Planunterlagen gefertigt –mangels Innenbesichtigung keine Haftung für Höhen und Flächenangaben!

3 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

3.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Kelheim

Ort und Einwohnerzahl:

Die Großgemeinde Bad Abbach mit allen Ortsteilen hat insgesamt 12.679 Einwohner lt. dem „Bayern-Portal“ des bayerischen Staatsministeriums³ (Datenerhebung zum 30.09.2023), davon leben im Hauptort ca. 8.700 Einwohner. Der Ort liegt im Landkreis Kelheim, ca. 10 km südlich der bayerischen Großstadt Regensburg am großen Donauknie und ist bekannt als Schwefelmoorheilbad. Die Ortschaft befindet sich geographisch in etwa mittig zwischen Regensburg und der Kreisstadt Kelheim. Zur Großgemeinde Bad Abbach zählen die Ortsteile Lengfeld, Peising, Oberndorf, Saalhaupt, Dünzling und Poikam.

Überörtliche Anbindung und Entfernungen (in Luftlinie):

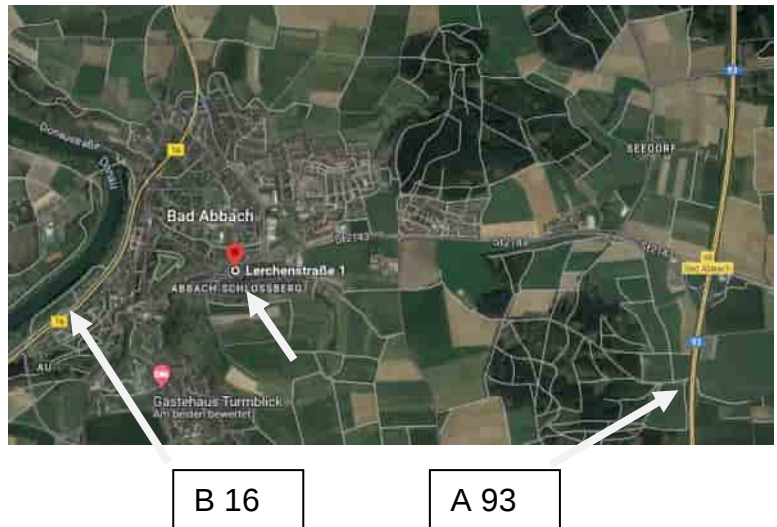
Verkehrerschließung des Ortes über die Bundesstraße B 16 nach Regensburg und entgegengesetzt Ingolstadt, über den Autobahnanschluss „Bad Abbach“ zur A 93 (Regensburg-Dreieck Holledau) und zur Autobahn A 9 (München/Nürnberg); zur B 15n über das Autobahndreieck Saalhaupt; der Bahnhof Bad Abbach liegt an der Hauptbahnstrecke Regensburg-Ingolstadt. Bad Abbach liegt an der Donau. Schiffverkehr auf dem Main-Donaukanal mit Personen- und Frachtschiffahrt. Bushaltestelle in der Nähe.

Zielpunkt (vom Bewertungsobjekt aus gesehen):	Entfernung in Luftlinie (km):
Bushaltestelle „Hebbergring“	ca. 110 m
Rathaus Bad Abbach	Ca. 160 m
Bushaltestelle „Neues Rathaus“	ca. 170 m
Gemeindezentrum (Neues Rathaus Bad Abbach)	ca. 180 m
Bundesstraße B 16	ca. 710 m
Bahnhof Poikam	ca. 2,4 km
Autobahn A 93 (AS Bad Abbach)	ca. 2,9 km
Hauptbahnhof Regensburg	ca. 9,0 km
Domplatz Regensburg	ca. 9,5 km
Rathaus Kelheim	ca. 18 km
Ingolstadt	ca. 45 km
Flughafen München	ca. 65 km
Nürnberg	ca. 85 km
Stadtzentrum München (Marienplatz)	ca. 95 km
Flughafen Nürnberg	ca. 96 km

³ <https://www.bayernportal.de/dokumente/behoerde/50775439504>

3.2 Mikrolage

Innerörtliche Lage:
(Pfeile/Markierungen: Lage des
Bewertungsobjekts zwischen
Bundesstraße und Autobahn)



Das Grundstück liegt im Süden Bad Abbachs in einer Siedlungslage; Ortskern und Bushaltestellen sind in fußläufiger Entfernung, hinsichtlich Entfernungen in etwa 700 m östlich der Bundesstraße B16 (Richtung Regensburg /Ingolstadt) und ca. 3,0 km von der östlich verlaufenden Autobahn A93 (Richtung Regensburg bzw. entgegengesetzt Autobahndreieck „Hollndau“ mit Anschluss A9 Richtung München oder Ingolstadt). Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsgegenstandes ist von Wohnnutzung geprägt, jedoch auch als durchgrünt zu betrachten. Das Donauufer liegt nach der B 16 in ca. 820 m Entfernung (Luftlinie) westlich. Nordöstlich des Bewertungsobjekts Gehölz, Lugerbach.

Wohnlage und Versorgung:

Im Bereich des Wertermittlungsobjekts herrscht Siedlungslage – vor allem mit Wohnnutzung. Es liegt eine gewachsene Gebäudestruktur mit überwiegend Bestandsbebauung vor, wobei die unmittelbare Umgebung durch die Bebauung mit Einfamilien-/Reihen- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist.

Die Lerchenstraße als reine Anliegerstraße in einer Wohnsiedlung beginnt nördlich an der Römerstraße und verzweigt sich westlich Richtung Hebbergring und östlich Richtung Amselstraße. Ihre Gesamtlänge sind ca. 380 m. Die Lerchenstraße verläuft mittig weitgehend parallel zur nördlichen Römerstraße und südlichen Amselstraße. Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 20 m westlich der Kreuzung mit dem Hebbergring und ca. 22 m südlich von der Römerstraße. An der Römerstraße/ Ecke Raiffeisenstraße befindet sich unweit das Rathaus von Bad Abbach.

Kulturelles Angebot wird allgemein im Ort Bad Abbach im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb geboten, darüber hinaus vielfach im rd. 10 km LL entfernten Stadtzentrum von Regensburg. Grund- und Mittelschule sind im Markt vorhanden, weitere Schulen und eine Universität sowie Fachhochschule sind in der Großstadt Regensburg bzw. bzgl. Gymnasium in der Kreisstadt Kelheim situiert.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im westlichen Umkreis des Bewertungsobjekts u.a. in ca. 600 m Entfernung durch einen Supermarkt und einen Discounter genauso gewährleistet, wie auch die medizinische Versorgung in Bad Abbach generell mit der „Asklepios“ Klinik und Ärzten verschiedener Fachrichtungen gegeben ist. Eine Gemeinschaftspraxis befindet sich ca. 55 m nördlich.

Weitere Kliniken finden sich in Kelheim und vielfach in Regensburg.

Immissionen:

Keine Immissionen, die über den üblichen Rahmen für derartige Gebiete hinausgehen, bekannt.

Topografische Grundstückslage:

Geländeanstieg von Nord nach Süd, bzgl. des Bewertungsgegenstandes ist der rückwärtige Garten höher als der Zufahrts- und Garagenbereich gelegen. Die Lage des Grundstücks und seine Beziehung zum Ort und zur Umgebung sind aus den anliegenden Plänen bzw. Übersichtskarten zu ersehen.

Lagebeurteilung:

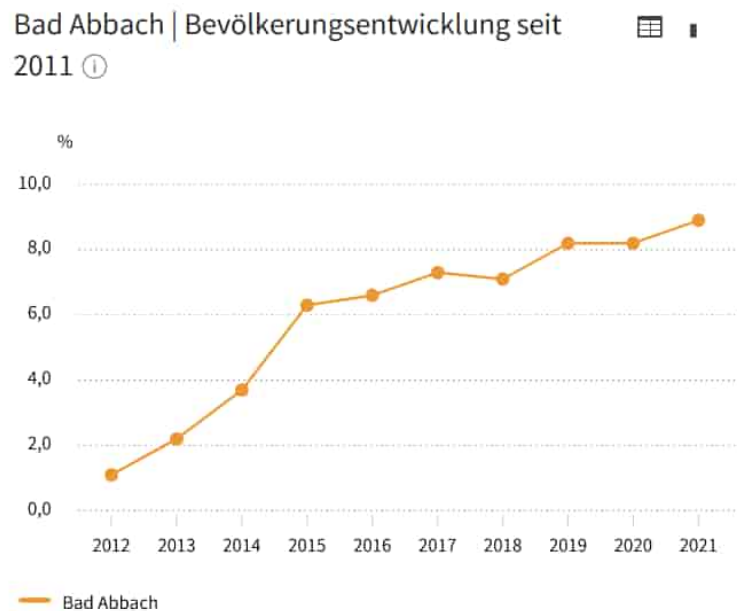
Der Bewertungsgegenstand befindet sich in weitgehend ruhiger Wohnlage innerhalb einer gewachsenen Wohnbaustruktur. Die Anbindung an den ÖPNV über die nahe gelegenen Bushaltestellen „Hebbergring“ und „Neues Rathaus“ sowie die Nähe zum Autobahnanschluss A93, „Bad Abbach“, und der Bundesstraße B16 im Umkreis von maximal 3,0 km (Luftlinie) wie auch ergänzend zu Gütern des täglichen Bedarfs, zu medizinischer Versorgung und Schulen am Ort allgemein führen dazu, die Wohnlage des Bewertungsobjektes mit mindestens „durchschnittlich“ zu beurteilen.

3.3 Demographie

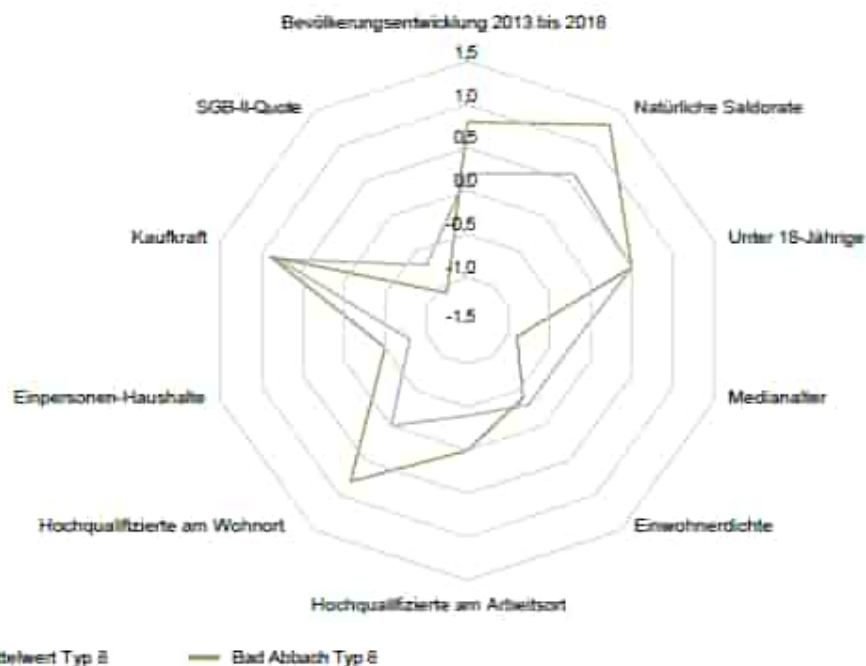
Demographie:

Gemäß der Bertelsmann Stiftung ist der Ort Bad Abbach dem Demographie-Typ 8 „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“ zuzuordnen.

Diagramme bzgl. Demographie:



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen



Quelle: Statistische Ämter der Länder, BA, ZEFIR, Faktor Familie GmbH, eigene Berechnungen

Charakteristik dieses Demographie-Typs: ⁴	- Kleinere, ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte - Leichtes Wachstum und moderate Alterung - Hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten - Hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit
--	--

3.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

3.4.1 Grundbuchangaben

Es wurde mir ein Grundbuchauszug vom 12.09.2023 (Ausdruck und letzte Änderung), Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 1745 mit Deckblatt, Bestandsverzeichnis und Abteilung I - III seitens des Amtsgerichts Kelheim vorgelegt. Es wird im Gutachten unterstellt, dass der Auszug zum Stichtag aktuell ist. Die Einträge lauten wie folgt:

Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 1745

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 12.09.2023, ist das zu bewertende Grundstück beim Amtsgericht Kelheim im Grundbuch von Bad Abbach, Band 49 Blatt 1745 wie folgt eingetragen:

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Größe
	1	458/9	Lerchenstraße 1 Gebäude und Freifläche	537 m²

Abteilung I Lfd. Nr. 1 a und b: gerötet

Lfd. Nr. 2.1: xxx
– zu ½ -

Lfd. Nr. 2.2: xxx
– zu ½ -

Abteilung II Lfd. Nr. 1: gelöscht

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht –, AZ: 1 K 109/23); eingetragen am 12.09.2023.

Abteilung III Eintragungen in Abt. III bleiben bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich außen vor.

⁴⁴ Bertelsmann Stiftung, Demographietypisierung

Nicht im Grundbuch des Wertermittlungsobjektes eingetragene Rechte und Lasten:

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind mir nicht bekannt geworden und wurden auch nicht am Ortstermin genannt.

Es wird für die Bewertung unterstellt, dass keine derartigen Beschränkungen oder Rechte vorliegen, ansonsten wäre ggf. eine Neubewertung erforderlich.

3.4.2 Mietvertrag / Ertragsverhältnisse

Der Bewertungsgegenstand ist zum Stichtag lt. Auskunft der Beteiligten vermietet (siehe 2.3, Auskunft per E-Mail Antragsteller). Es waren 3 Klingelschilder und 3 Briefkästen am Ortstermin im Eingangsbereich erkennbar. Auskünfte zu den Mietverhältnissen wurden nicht erteilt, auch keine Mietverträge zur Verfügung gestellt. Insofern sind die Vertragskonditionen mir nicht bekannt.

Seitens des Antragstellers wurde per E-Mail am 12.07./05.08.2024 mitgeteilt:

„... Das Haus ist seitdem durchgehend vermietet. Lediglich eine Partei hat einmal gewechselt. Die Mieter waren durchgehend ordentliche Leute so, das mit einer größeren Abnutzung nicht zu rechnen ist...“

Die Antragsgegnerin hat mir per E-Mail am 08.09.2024 einen Brief vom 23.06.2020 einer Mieterin übersandt. In der E-Mail wird zu den Ertragsverhältnissen⁵ ausgeführt: „die damals in der Dachgeschosswohnung wohnende Mieterin ...“. „Inzwischen ist die Mieterin trotz der günstigen Kaltmiete von 450,00 € ausgezogen. Der jetzige Mieter, ein Student wurde auf das Schimmelproblem hingewiesen....“. Zur mittleren Wohnung wird u.a. ausgeführt:

„Neun Monate nach Einzug kündigten mir die Mieter wegen dem Schimmel wieder, trotz der Miete von 620,00 €, da Ihnen die Gesundheit und die die Ihrer Kinder vorgehe...“ „Die Wohnung wurde schließlich an ein über achtzig jähriges Ehepaar vermietet. Die Mieter wurden auf das Schimmelproblem hingewiesen, nahmen es aber in Kauf.....“ „Die mittlere Etage wurde inzwischen viermal neu vermietet“.

„Bei allen Mietern handelt es sich um sozial schwache Mieter. Ein Verlangen einer höheren Miete, insbesondere aufgrund des Mangels (Schimmel) würde zu einem kompletten Zusammenbruch des Projektes Lerchenstr. führen“.

3.4.3 Baulasten und Denkmalschutz

Das Bundesland Bayern führt kein Baulastenverzeichnis. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände wird hier grundsätzlich im Grundbuch vorgenommen.

Denkmalschutzeigenschaft bzw. denkmalschutzrechtliche Belange auf Fl.NR. 458/9 liegen gemäß E-Mail vom 29.07.2024, Landratsamt Kelheim, nicht vor.

3.4.4 Altlasten

Bzgl. Altlasten hat das Landratsamt Kelheim, Abteilung Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht folgende Auskunft per Post mit Datum 02.08.2024 übersandt:

⁵ Ausführungen der Antragsgegnerin zum baulichen Zustand siehe Punkt 3.6.10

„...im Geltungsbereich der vorgenannten Anfrage, ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche/Altlast bekannt. Dies bedeutet nicht, dass der Bereich frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die jahrelange Nutzung kann es auf der Fläche zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.“

3.4.5 Umlegungs-/Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt liegt nach Auskunft der Gemeinde Bad Abbach weder in einem städtebaulichen Sanierungs- noch Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet.

3.4.6 Bauleitplanung

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

(WR) Reines Wohngebiet⁶

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt gemäß Online-Recherche auf den Seiten des Landkreises Kelheim⁷ ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan gemäß Datum der Bekanntmachung vom 08. Januar 1964, mit der Bezeichnung „Hebberg, Teilbebauungsplan“ vor.

Danach ist die Art der Nutzung als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Die Bebauung ist für das Grundstück mit E+1 (Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss) festgesetzt, Bebauungsgrenzen sind markiert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgelegt. Bezüglich der Baugestaltung als Hangbebauung ist geschrieben: Zweigeschossige Gebäude – Dachform Satteldach 25 Grad, Kniestock unzulässig, Dacheindeckung mit dunkelbraunen Falz- oder Flachdachpfannen.

Im Bauantrag vom 28.04.1973 wurde die „ .. Errichtung eines Zwei-Familien-Wohnhauses in Doppelhausform ..“ beantragt. Der Bebauungsplan stammt aus 1963. In der dortigen Legende wird ausgeführt, daß ein Erd- und Dachgeschoss erlaubt ist, ein Dachgeschoss Ausbau unzulässig ist.

⁶ Gem. E-Mail vom 08.08.24, Frau xxx, Teamassistentz Bauamt

⁷ <https://www.landkreis-kelheim.de/amt-service/onlineservices/>

Die Recherche am Landratsamt bestätigt die Gültigkeit des Bebauungsplanes in der damaligen Fassung.

Gleichwohl wurde mir bestätigt, dass der über 60 Jahre alte Bebauungsplan insofern überholt ist, dass er dem aktuellen Zeitgeist und politischen Willen zur Schaffung von Wohnraum nicht nachkommt. Es wurde mir die Auskunft erteilt, dass eine Nutzungsänderung für die 3. Wohneinheit einzureichen wäre.

Zudem wurde mir mit E-Mail vom 08.08.24, Frau xxx, Teamassistentin Bauamt Bad Abbach die Frage nach der Genehmigungsfähigkeit des Dachgeschossausbaus wie folgt beantwortet: „Kann nicht pauschal beantwortet werden, da die Genehmigungsprüfung erst bei uns durch die Verwaltung und den Bauausschuss läuft und anschließend dann zum Landratsamt (Untere Bauaufsichtsbehörde) geht.“

Der Ausgang eines derartigen Verfahrens, eventuelle Auflagen und damit verbundene Kosten und Risiken sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu klären. Anzumerken ist hierbei auch, dass das Dach flach geneigt ist und die nutzbare lichte Höhe mangels Innenbesichtigung nicht bekannt ist und daher die Nutzflächen im Gutachten nur grob geschätzt werden können. Es bleibt einem Ersterer überlassen, inwiefern er versucht eine Genehmigung für eine 3. Wohneinheit zu erhalten falls bauordnungsrechtlich möglich. Andernfalls bliebe noch der Versuch behördlich abzuklären, ob diese Fläche im Dachgeschoss als Erweiterung der genehmigten Wohnung im Obergeschoss möglich wäre.

3.4.7 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend. Im Bereich des Bewertungsobjektes gilt die Lerchenstraße als erschlossen.

Die Rückfrage an der Gemeinde Bad Abbach ergab, dass bzgl. Kanalabgaben keine Rückstände bestehen.

Bezüglich Wasserversorgung wurde mir seitens des Zweckverbandes Bad Abbach telefonisch am 22.08.2024 mitgeteilt, dass Verbesserungsbeiträge zur Wasserversorgung als Vorausleistungsbescheide in den Jahren 2019 und 2021 bezahlt worden sind und die Schlussrate gemäß Bescheid vom 08.07.2024 in Höhe von 553,71 € noch offen sei.

3.5 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße (lt. GB):	537 m ²
Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckiges Grundstück mit Abschrägungen an den nordost- und südost-Ecken, das Zweifamilienhaus liegt in etwa mittig des Flurstücks, eine Einzelgarage grenzt an das Wohngebäude an, die zweite befindet sich an der nordwestlichen Flurstücksecke (siehe hierzu 2.3).
Nutzung des Grundstücks:	Das Flurstück Nr. 458/9 ist bebaut mit einem einseitig angebauten, als Zweifamilienhaus genehmigten Baukörper sowie zwei Einzelgaragen und rückwärtigem Gartenbereich auf der Südseite. Es wird genutzt gemäß Auskunft der Beteiligten als 3 Mietwohnungen je 1 Etagenwohnung EG/OG und einer Studio-Wohnung im DG (siehe 2.3).
Entwicklungszustand:	Baureifes Land

3.5.1 Erschließungszustand

Straßenart:	Lerchenstraße/Hebbergring: Ortsstraße Römerstraße: Gemeindestraße Gen Norden angrenzend an die Garagenrückwand (siehe 2.3), kleinere Parkplatzfläche mit Parkzeitbeschränkung im öffentlichen Bereich.
Straßenausbau:	Die Lerchenstraße ist asphaltiert, im Bereich östlich des Bewertungsobjektes (Zufahrtsbereich) mit seitlichen Bürgersteigen angelegt. Es ist eine ausreichende Beleuchtung von Gebäude und Straße vor dem Wertermittlungsobjekt gegeben (Straßenleuchte auf Seiten des Bewertungsobjekts).
Zugang zum Grundstück und Gebäude:	Von Osten über die Lerchenstraße und dem gepflasterten Vorbereich zum Hauseingang, ebenso Garageneinfahrt. Der Zugang zum rückwärtigen Garten erfolgt über ein Gartentürchen neben der Garage.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wasser, Abwasser, Strom und Kanal sind vorhanden.

3.5.2 Grenzverhältnisse, nachbarliche Verhältnisse

Das Wohnhaus liegt in etwa mittig im Flurstück 458/9, grenzt jedoch westlich an das Nachbargebäude auf Flst. 458 entlang der Grundstücksgrenze an, da als Doppelhaushälfte errichtet. Die nördliche Einzelgarage grenzt analog zur Garage auf dem Nachbarflurstück an.

3.5.3 Bodenbeschaffenheit

Das Gebäude ist gemäß vorliegenden Planunterlagen vollständig unterkellert. Bei dem Baugrund handelt es sich vermutlich um gewachsenen Boden. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen (z. B. Bodenuntersuchungen) und Nachforschungen wurden nicht angestellt, da mir Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte am Ortstermin nicht bekannt geworden sind und auch nicht mitgeteilt wurden.

3.6 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.6.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht!

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind nur die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung von außen soweit möglich, Lageplan aus dem Liegenschaftskataster und aus dem über das Staatsarchiv erhaltenen Baugenehmigungsakt (siehe 2.3).

3.6.2 Allgemeines

Das Flurstück 458/9, Lerchenstraße 1, ist mit einem einseitig, versetzt angebauten, unterkellerten Wohnhaus samt zwei Einzelgaragen (1 Stück grenzt an das Wohnhaus an) bebaut. Aufgrund des abfallenden Geländeverlaufs liegt der rückwärtige Garten topographisch höher als der vordere Zufahrts-/Zugangsbereich (nördlich). Die Straßenfront des Grundstücks (bezüglich Lerchenstraße) beträgt östlich ca. 28 m, südlich weist die Grenze zur Straße ca. 20 m auf. Das Flurstück wird von Süd nach Nord schmaler (Breite der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 14 m). Das Dach über dem etwa mittig im Grundstück gelegenen Wohnhaus ist ein Satteldach mit Dachneigung 23 Grad, Firstrichtung Ost- West. Die beiden Garagen weisen flachgeneigte Dachformen auf.

3.6.3 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Wohnhaus:	Rechteckig gestaltetes Wohnhaus, vollunterkellert, mit Erdgeschoss und Obergeschoss sowie Dachgeschoss, Dachneigung ca. 23 Grad. Keller, Erd- und Obergeschoss sind gemäß Planunterlagen über Treppen erreichbar (Treppenbereich unmittelbar nach Hauseingang). Das Dachgeschoss ist – soweit aus den gegebenen Informationen ableitbar – vermutlich ebenfalls über eine Treppe begehbar. Gemäß Planunterlagen ist die Grundrissgestaltung des Erd- und Obergeschosses weitestgehend identisch: genehmigt als 2 Familienwohnhaus mit jeweils einer 4-Zimmer-
-----------	--

	Etagenwohnung im EG und OG. Über den zentralen Flur können sämtliche Zimmer der Wohnungen erreicht werden. Die Wohneinheit im EG verfügt über eine Gartenterrasse mit Gartennutzung, darüber liegend befindet sich die Loggia der Wohnung im OG. Nach Auskunft der Beteiligten ist eine 3. Wohnung im DG zwar vorhanden, jedoch nicht genehmigt (siehe 2.3). Der Haupteingang zum Wohnhaus befindet sich an der Nordseite direkt an einer Gebäudeecke (Nordwestecke), erreichbar von der Lerchenstraße über einen gepflasterten Vorplatz, der auch als Zufahrt zu den Einzelgaragen dient. Der Hauseingang ist überdacht, davor liegt ein Eingangspodest. Zur Wohnung im Erdgeschoss führen vermutlich Differenzstufen, nach Süden Terrasse auf Geländeniveau erkennbar von außen. Es handelt sich um deckungsgleich gestaltete Etagenwohnungen im EG und im OG. Im Keller befinden sich den Plänen zufolge der Heizraum und Heizöllageraum sowie 4 Kellerräume. Von den Kellerräumen ist 1 Raum im Grundriss als Hobby-Raum bezeichnet. Die grenzständige Außenwand, welche an das Nachbargebäude angebaut ist, ist nach Unterlagen als Brandwand gemäß BayBO ausgestaltet.
Bauweise:	Das Gebäude wurde nach Planunterlagen in Massivbauweise errichtet. Gründung Ort beton, Umfassungen Hlz/1,2 lt. BB. Die Außenwandstärken sind im Plan mit 30 cm bzw. 24 cm angegeben. Die Geschossdecken sind aus Stahlbeton. Die Außenwände der rechteckig gestalteten Einzelgaragen sind gemäß Plandarstellung 24 cm.
Außenansicht:	Wohnhaus mit Fassade (verputzt und hell gestrichen), im Bereich des über Geländeoberkante liegenden Kellerbereichs bräunlich gestrichen. Das Satteldach hat nördlich und südlich einen geringen Dachüberstand (laut Planunterlage 50 cm). Terrasse im EG, Loggia im OG gen Süden. Gemäß Eindruck von der Straße aus ist die Loggia verlängert als Balkon. Die Außenterrasse ist mit einer Überdachung versehen (siehe 2.3).

Baujahr:	Ursprungsbaupjahr von Wohnhaus und Garage gemäß Planunterlagen vermutlich 1973.
----------	---

3.6.4 Gebäudeaufbau

Fundamente:	Wohnhaus: Massiv, Einzelgaragen: Massiv Streifenfundamente lt. Plan
Geschosse:	Keller, Erd-, Obergeschoss und Dachgeschoss (hier Ausführung als Pfettendach mit Fußpfette 12/10)
Lichte Raumhöhen (Abweichungen nicht bekannt!)	KG ca. 2,0 m; EG ca. 2,5 m; OG ca. 2,5 m (gemessen aus Planunterlagen); DG mangels Besichtigung nur geschätzt, siehe Anlage Skizze 4/4.

3.6.5 Bauliche Ausführung (gemäß Planunterlagen und Außenbesichtigung)

Konstruktionsart/Außenwände:	Massiv; Keller lt. Planunterlagen: Kellerumfassungswände in Beton Geschosse: Mauerwerk 30 cm, die grenzständig stehende Mauer ist 24 cm dick.
Geschossdecken:	Stahlbeton
Fußböden (siehe 2.3):	Im KG: nicht bekannt Im EG/OG und DG: nicht bekannt; nach Eindrücken aufgrund Fotos wischbare Beläge, Fliesen und vermutlich Kunststoffbeläge, Laminat oder Parkett.
Dachform und Dacheindeckung:	Das gesamte Dach über dem Wohnhaus ist ein Satteldach mit ca. 23° Neigung (Firstrichtung Ost-West). Eindeckung soweit erkennbar, mit Flachdachpfannen (dunkel eingefärbt).

3.6.6 Ausbau/Ausstattung (gemäß Planunterlagen und Außenbesichtigung)

Treppen:	KG/EG/OG: Treppenverlauf von KG bis DG, am Zwischenpodest im EG und OG befindet sich jeweils der Zugang zu den Wohneinheiten. Dachgeschoss: vermutlich über Treppenaufgang erreichbar.
----------	---

	Anmerkung: Laut Mitteilung der Antragsgegnerin per E-Mail soll von den Mietern der Wohnung im 1. Obergeschoss aus gesundheitlichen Gründen ein Treppenlift eingebaut worden sein.
Fenster, Fenstertüren:	Holz oder Kunststoff weiß (soweit erkennbar)
Rollläden:	Vorhanden (soweit erkennbar)
Türen:	Haustür aus Metall mit zwei Glaselementen (übereinander), Seitenteil mit integrierter Klingelanlage vorhanden
Innenwände/Innenwandbekleidungen:	Nicht bekannt
Verkleidung der Decken:	Nicht bekannt
Leitungen Elektro/Wasser:	Nach Angabe des Antragsstellers: „Während der Renovierungsarbeiten in den Jahren 2014/2015 haben wir alle Wasserleitungen sowie die Elektronik erneuert“ Die Antragsgegnerin führt in Ihrer E-Mail u.a. aus: „.....entschloss ich mich die Wohnungen mit Freunden selbst zu renovieren. Im Keller sind wie bisher weiterhin die alten Strom und Zinkleitungen. Nach der Renovierung im Jahr 2015...“
Heizung / Warmwasser:	Laut Auskunft Schornsteinfeger: Ölheizung Niedertemperaturkessel Firma Viessmann, BJ 1992, Nennleistung 21 kW, Brenner Viessmann, Heizkörper vorhanden Warmwasserbereitung zentral. Lt. Rückfrage beim Schornsteinfeger keine Beanstandung. Anmerkung: Laut E-Mail der Antragsgegnerin: „Ölheizung aus dem Jahre 1991.“
Entwässerung:	Das Gebäude ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen.

Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Metall, nach Augenschein aus weiß lackiertem Blech.
Sanitäre Installation:	Es ist keine Innenbesichtigung erfolgt insofern Annahme wie folgt: Gemäß übersandter Bilder soll folgendes Raumprogramm und Ausstattung vorliegen: Jeweils im EG und OG jeweils ein modernes Badezimmer : Dusche (kreissegmentförmig), Waschtisch, Badewanne, WC, Sanitärfarbe weiß. Fliesenboden dunkel, halbhoch gefliest mit Bordüre. Gäste-WC im EG: WC, Waschtisch, Sanitärfarbe weiß. Fliesen Boden und Wand (halbhoch) hell gefliest. Gäste-WC im OG: Bodenfliesen dunkel und Wände halbhoch hell gefliest, Abdeckung bei Fenster wie Fußboden dunkel gefliest.
Besondere Bauteile:	• Eingangsüberdachung • Terrassenüberdachung • Auskragung der Loggia als Balkon • Hinweis: Pflasterungen/Terrasse in Außenanlagen enthalten
Energieausweis:	Wurde nicht vorgelegt
Zuständiger Kaminkehrer:	Bezirksschornsteinfeger xxxx xxx xxxx Mobil: xxx
Zubehör und Mobiliar:	Keine Angabe möglich
Garagen (ebenfalls keine Innenbesichtigung:	Auf dem gegenständlichen Grundstück befinden sich zwei Einzelgaragen mit flachgeneigtem Dach. Eine Garage ist östlich an das Wohnhaus angebaut, die zweite befindet sich gegenüber dem Hauseingang.

	Die Garagentore sind aus Metall, jedoch besteht mangels Innenbesichtigung keine Information, ob sie manuell oder elektrisch betrieben sind.
--	---

3.6.7 Nutzung und Raumprogramm (lt. vorliegenden Plänen)

Kellergeschoss (KG):	Im Inneren des Gebäudes Zugang über den zentralen Treppenbereich in den Kellerflur, über welchen sämtliche Kellerräume erreichbar sind. Die Räume lt. Grundriss sind Heizraum, Heizöllageraum und weitere Abstellräume (davon einer mit Hobbyraum bezeichnet). Es besteht kein Außenzugang zum UG.
Erdgeschoss (EG):	Nach dem Hauseingang (Norden) zentraler Treppenbereich, der sowohl Aufgang zum EG als auch Abgang zum Keller bietet; im EG nach Treppenaufgang links Zutritt zur Wohnung. Es handelt sich laut Planunterlage um eine 4-Zimmer Wohneinheit mit Bad, separatem WC und Küche. Alle Räume werden über den Wohnungsflur erschlossen. Die Gartenterrasse mit Gartennutzung ist über zwei Zimmer zugänglich.
Obergeschoss (OG):	Nach dem Treppenaufgang links Zutritt zur Wohnung. Es handelt sich laut Planunterlage um eine Etagenwohnung, welche vom Grundriss der Räume deckungsgleich zum EG ist. Die Loggia (verlängert als Balkon) ist ebenfalls über zwei Zimmer zugänglich.
Dachgeschoss:	Vermutlich über Treppenaufgang vom Flur im Dachgeschoss aus erreichbar, nach Auskunft des Antragstellers befindet sich dort noch eine „kleine Studio Wohnung die in der gleichen Art renoviert wurde.“ Siehe hierzu Ausführungen unter 2.3, auch bzgl. der nicht bekannten lichten Raumhöhen.

3.6.8 Flächenangaben

3.6.8.1 Mietflächen

Wie unter 2.3 ausgeführt, habe ich die Baugenehmigungsakte vom Staatsarchiv erhalten. In der Baugenehmigung steht „Errichtung von 2 Wohnhäusern in Doppelhausform mit je 1 Pkw-Garage ..“

Anzumerken ist, dass es sich hierbei um das gegenständliche Wohnhaus und das Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück handelt – seinerzeit wurden beide Häuser auf 1 gemeinsamen Grundstück errichtet.

Unter Baubeschreibung heißt es, dass 4 Wohnungen mit zusammen 387,12 m² Wohnfläche errichtet werden. Geht man von 4 baugleichen Grundrissen aus, wäre das pro Wohnung $387,12/4 = 96,78$ m² d.h. rd. 97 m² Wohnfläche. Terrassen- und Loggiaflächen wurden nicht berücksichtigt.

Mangels Innenbesichtigung habe ich die Grundrisse herangezogen und kam unter Berücksichtigung der Maßeisten und eigener Messung auf nachfolgend aufgelistetes Flächen- und Raumprogramm zzgl. anteiliger Terrassen-/Loggia-Flächen zu 1/2 der Fläche.

Wie unter 2.3 und anderen Stellen im Gutachten ausgeführt, ist im DG eine 3. Wohnung vorhanden, welche nicht genehmigt ist. Ein Grundriss liegt mir ebenso wenig vor wie eine Berechnung zur ausgebauten Nutzfläche im DG. Hilfsweise habe ich anhand des Schnittes, der Dachneigung, dem Grundriss der darunterliegenden Wohnung und der Lage des Treppenhauses unter Berücksichtigung der Dachschräge die anrechenbaren Flächen grob überschlägig (nur Zwecke dieses Gutachtens) ermittelt und anhand der üblichen Praxis (ohne Kenntnis des Raumprogramms) rd. 4 m² Abzug für Wandfläche, Schächte und den Kamin getroffen. Im Ergebnis führte dies zu einer vermutlich wohnlich ausgebauten Nutzfläche von rd. 60 m² (siehe Darstellung Anlage 4/3). Anmerkung: Anrechnung von Flächen unter Dachschrägen analog der Vorgehensweise bei einer Wohnflächenberechnung, lichte Höhen mangels Innenbesichtigung nur geschätzt (siehe 2.3).

Wohnfläche				m ²	m ²
EG/OG	Eltern			20,55	
	Kind 2			11,90	
	Wohnen			24,10	
	Kochen			15,44	
	Bad			6,10	
	Garderobe			1,73	
	WC			1,46	
	Kind 1			7,99	
	Flur			8,93	
				98,20	
	Loggia	Ansatz zu 1/2	2,96 * 0,5	1,48	
	Summe			99,68	
	Wohnfläche	EG- Wohnung			100,00
	Wohnfläche	OG- Wohnung			100,00
	Nutzfläche DG aus Schnitt gemessen	und Wände geschätzt			60,00

Im Ergebnis setze ich 100 m² Wohnfläche jeweils für die Wohnung im EG und OG an.

Für die nicht als Wohnung genehmigte Einheit im DG werden 60 m² als wohnlich ausgebaute Nutzfläche angesetzt.

3.6.8.2 Bruttogrundfläche

Zur Ermittlung der Bruttogrundfläche habe ich die vorliegenden Plankopien im Maßstab 1:100 herangezogen. Da ein Aufmaß nicht vorliegt, wurde die Bruttogrundfläche zum Zwecke dieser Wertermittlung überschlägig, in einer für die Wertermittlung ausreichende Genauigkeit ermittelt und die Ergebnisse mit dem Katasterauszug 1:1.000 verprobt.

Wohnhaus:

BGF	Länge /m	Breite /m	BGF/m ²	Summe	gerundet
KG	11,75	11,50		135,13	
EG	11,75	11,50		135,13	
OG	11,75	11,50		135,13	
DG	11,75	11,50		135,13	
Summe				540,52	541 m ²

Garagen:

BGF	Länge/m	Breite /m	BGF/m ²	Summe
Garage angebaut an Wohnhaus	3,50	6,00	21,00	
Garage Nordseite ⁸ (siehe 2.3)	4,00	6,00	24,00	45 m ²

Die Berechnungen zur Ermittlung der BGF können von der DIN 277 abweichen und sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

3.6.9 Außenanlagen

Die Besichtigung des Gartenbereichs zur Südseite und ab Gartentürchen zur Ostseite war durch die starke Eingrünung sehr eingeschränkt. 1 Foto seitens des Antragsstellers zeigt die Gartenseite. Gärtnerische Gestaltung darauf basierend und soweit erkennbar mit Rasenfläche, Büschen, Heckenbestand, Baumbepflanzung. Befestigungen als Terrasse, Wege und Grundstücksteile, Stützmauer.

3.6.10 Allgemeine Beurteilung des Gebäudebestandes

Es handelt sich um ein nach Angabe vermietetes und von außen beurteilt, um ein normal instandgehaltenes Zweifamilienhaus (genutzt als 3-Familienhaus siehe 2.3) in massiver Bauweise. Der Grundriss und die Gebäudesubstanz sind bauzeittypisch und baualtersgemäß, die Raumgestaltung mit zentralem Treppenbereich als Verbindung sämtlicher Etagen ist zweckmäßig. Die Ausrichtung der Terrasse im Erd-

⁸ Aus Lageplan gemessen, nicht im genehmigten Plan vorhanden

geschoss, Loggia/Balkon im Obergeschoss sowie Gartenflächen sind v.a. gen Süden, ausreichend Freiflächen vorhanden und gut angebunden.

Wesentliche, wertbeeinträchtigende Mängel oder Schäden waren zum Tag der Ortsbesichtigung von außen nicht festzustellen (siehe 2.3).

Seitens des Antragstellers wurde per E-Mail am 12.07./05.08.2024 mitgeteilt:

„... übersende ich Ihnen noch Bilder der Immobilie Lerchenstraße 1 in Bad Abbach für Ihre Begutachtung...“ „Wir haben das Haus in den Jahren 2014/15 grund renoviert. Die Bilder der einzelnen Stockwerke finden Sie anbei. Unter dem Dach befindet sich noch eine kleine Studio Wohnung, die in der gleichen Art renoviert wurde. Hierzu habe ich leider keine Fotos...“ „...das mit einer größeren Abnutzung nicht zu rechnen ist. Die Ölheizung und das Dach sind nicht mehr auf dem neuesten Stand. Einzelheiten dazu habe ich jedoch nicht...“. „...Während der Renovierungsarbeiten in den Jahren 2014/15 haben wir alle Wasserleitungen sowie die Elektronik erneuert...“

Auf die Frage nach Erneuerung der Fenster:

„.. Zu den Fenstern kann ich ehrlich gesagt ebenfalls keine präzise Aussage machen. Es ist gut möglich, dass die Vorbesitzer dieses durchgeführt haben.“

Mit E-Mail der Antragsgegnerin vom 08.09.2024 wurde mir u.a. mitgeteilt:

„Fenster wurden von uns nicht erneuert. Seitens des Verkäufers wurden keine Angaben zu Erneuerungen von Fenster oder Renovierungen gemacht“.

„...Nach Renovierung im Jahr 2015 zog in den ersten Stock....“.

„.... dass diese Mieter zu einem späteren Zeitpunkt ohne Renovierung wieder ausgezogen sind und übergangslos neu vermietet wurde.“ „...Gezwungener Maßen mussten die Mieter in die nicht renovierte Wohnung einziehen“. „...Sowohl die Mieterin der Dachgeschosswohnung, wie auch die damaligen Mieter der mittleren Wohnung monierten das sie mit Schimmelproblemen zu kämpfen haben.“

An verschiedenen Stellen wird in der E-Mail auf „rostiges Wasser“ hingewiesen und dann ausgeführt: „...entschloss ich mich die Wohnungen mit Freunden selbst zu renovieren. Im Keller sind wie bisher weiterhin die alten Strom und Zinkleitungen. Nach der Renovierung im Jahr 2015...“

„...Die Ölheizung ist aus dem Jahre 1991. Während der Zeit kam es immer wieder zu Heizungsausfällen, so dass kein Warmwasser aufbereitet werden konnte und mir die Mieter wegen des ständigen Heizungsausfalls mit Mietkürzung auf null drohten. Zeitweilig konnte ich das Problem dann durch drücken des Notknopfes lösen, manchmal jedoch auch nicht mehr. Einmal war die Steuerung kaputt, ein anderes Mal war der Brenner kaputt.“

Fazit: Mangels Innenbesichtigung wird bei der Wertermittlung für das bestehende Risiko von Baumängeln/Bauschäden nach sachverständigem Ermessen ein pauschaler Abschlag von 2% vom vorläufigen Sachwert unter den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen vorgenommen.

3.6.11 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Information am Ortstermin wurden nicht erteilt. Das Wohnhaus aus 1973 wurde im Jahr 2013 durch die Beteiligten erworben.

Gemäß vorstehenden Ausführungen der Parteien und Fotos wurde der Zustand in Ermangelung einer Innenbesichtigung nach sachverständigem Ermessen eingewertet.

Sanierungsmaßnahmen haben erfahrungsgemäß eine Verlängerung der Restnutzungsdauer zur Folge, allerdings gilt dies im nachfolgenden Modell nur dann, wenn sie in der jüngeren Vergangenheit erfolgt sind. Hier wird im Gutachten nach getroffenem Eindruck und Recherche angenommen, dass bis auf die Modernisierung des Innenausbaus, der Bäder und teilweise im Bereich der Leitungen, die Maßnahmen länger zurück liegen.

Die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) beträgt im Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser 80 Jahre und entspricht somit den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV.

Die Restnutzungsdauer wird nachfolgend unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Modernisierungselemente mit Wertung zur Ableitung des Modernisierungsgrades:

	Max. Punkte	Punkte im Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Summe:	3

Da im vorliegenden Bewertungsfall das Gebäudealter, ausgehend vom Ursprungsbaujahr 1973, somit 51 Jahre am Wertermittlungstichtag alt ist, ist die Restnutzungsdauer (RND) gemäß nachfolgender Formel zu ermitteln:

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

Wobei bei dem vorliegenden Modernisierungsgrad von 3 Punkten mit den folgenden Werten für a, b, und c gerechnet wird.

a	0,9033
b	1,9263
c	1,2505

$$RND = 0,9033 \times \frac{51^2}{80} - 1,9263 \times 51 + 1,2505 \times 80$$

Ergebnis: 31,17 gerundet 31 Jahre

Als Ergebnis erhält man bei 3 Punkten einen Modernisierungsgrad gem. Anl. 2 ImmoWertV der kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung vorsieht. Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauern von Wohngebäuden bei Modernisierungen mit 31 Jahren abgeleitet. Die Restnutzungsdauer der Garagen wird aufgrund des gewonnenen Eindrucks am Ortstermin analog angesetzt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes für den im anliegenden Lageplan rot markierten Grundbesitz 93077 Bad Abbach, Lerchenstraße 1 Flurstück 458/9 mit einer Größe von 537 m², einschließlich Bestandteilen wie Wohnhaus, Garage, Außenanlagen und sonstigen Anlagen zum Wertermittlungstichtag 19.07.2024 (Besichtigung von außen).

4.1 Verfahrenswahl

Der zu ermittelnde Wert eines Grundstücks wird im Allgemeinen mit den untereinander gleichbedeutenden Begriffen „gemeiner Wert“, „Verkehrswert“ oder „Marktwert“ bezeichnet.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„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.“*⁹

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks bzw. des Gegenstands der Wertermittlung zu bestimmen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Dies gilt auch für den Grundstückszustand, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (Qualitätstichtag). Wertermittlungs- und Qualitätstichtag sind im vorliegenden Fall identisch.

Die allgemeinen Wertverhältnisse (Wertniveau) auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)“ in der jeweils aktuellen Fassung.

In der ImmoWertV sind die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes beschrieben. Hiernach sind

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

⁹ Vgl. §194 BauGB

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach der Art des Wertermittlungsobjekts, d.h. welche Preismechanismen auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind; die Wahl ist zu begründen. Bei allen Wertermittlungsverfahren kommt es entscheidend darauf an, das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt in die Wertermittlungsmethodik zu integrieren.

Demzufolge wählt man:

- **das Vergleichswertverfahren**

wenn derartige Objekte im gewöhnliche Grundstücksverkehr hauptsächlich auf der Grundlage von Vergleichspreisen aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt werden.

Bei dem Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke abgeleitet, die hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

- **das Ertragswertverfahren**

wenn sich der Verkehrswert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Dem Käufer kommt es dabei auf die Verzinsung des investierten Kapitals an, d. h. die Preisbemessung erfolgt nach der Ertragsfähigkeit der Immobilie. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Immobilien angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens, wie auch bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens, finden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt direkt Eingang in die Wertermittlung.

- **das Sachwertverfahren**

wenn sich das Marktgeschehen durch eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung bestimmt. Im Vordergrund der Kaufüberlegungen steht hier der Substanzwert. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Die Einbeziehung des Grundstücksmarktes erfolgt durch Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV).

Gemäß § 6 (2) ImmoWertV sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, d. h. die Marktanpassung vorzunehmen. Diese erfolgt beim Sachwertverfahren durch Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV) und ist i.d.R. im Vergleichswert- und Ertragswertverfahren bereits im Verfahren berücksichtigt.

Anschließend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks, soweit diese nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, im Anschluss an die Ermittlung der vorläufigen marktangepassten Verfahrenswerte durch Zu- oder Abschläge marktkonform berücksichtigt.

Nach meiner Erfahrung weist die Anwendung des Sachwertverfahrens bei der Verkehrswertermittlung von rein wohnwirtschaftlich genutzten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken bei fehlenden passenden Vergleichspreisen, die größte Nähe zu den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes auf.

4.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 (1) ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichsverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut ist. Dies erfolgt durch unmittelbaren Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken oder durch mittelbaren Preisvergleich mit geeigneten Bodenrichtwerten.

4.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der letztveröffentlichte **Bodenrichtwert** beträgt zum Stichtag 01.01.2022 in der Bodenrichtwertliste des Landkreises Kelheim für Bad Abbach, Lerchenstraße 1, Richtwertzone 40500 bezogen auf die Nutzung W (Wohnen), durchschnittliche Lagewerte, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, 500,-- €/m². Die Richtwertkarte wird erstellt vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Kelheim. Die Richtwertkarte gibt keine Auskunft über Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Grundstückstiefe und Anzahl der Vollgeschosse.

4.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet		WR (Reines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Grundstücksfläche	=	537 m ²

4.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Gemäß Rücksprache an der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen die Werte zum 01.01.2024 noch nicht vor. Allgemein sei eine Seitwärtsbewegung bei den Bodenrichtwerten festzustellen, insofern erfolgt kein weiterer Zu-/bzw. Abschlag. Die bauliche Ausnutzung sehe ich beim Bodenrichtwert als repräsentiert.

Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 458/9		Fläche	Betrag
Bodenwert Bewertungsgrundstück pro m ²			
	500 €/m ²	537 m ²	268.500,-- €
Bodenwert FlSt. 458/9			268.500,-- €

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2024
für **das Flurstück 458/9** **268.500,-- Euro**

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV geregelt. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert des Grundstücks auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäudesachwert), sonstigen baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die Einbeziehung des Grundstücksmarktes, d. h. Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt mittels Sachwertfaktoren.

Darüber hinaus sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel, Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, usw. sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen marktkonform durch entsprechende Zu- und Abschläge, insoweit zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits im Verfahren berücksichtigt worden sind.

4.3.1.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe und den Wertansätzen

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten eines am Wertermittlungstichtag errichteten Neubaus, unter Berücksichtigung der Objektart, des Ausstattungsstandards und der jeweils individuellen Merkmale ermittelt. Bei den Herstellungskosten sind bauliche Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten werden im Modell des Sachwertverfahrens die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) von Gebäuden, Preisbasis 2010, gemäß Anlage 4 der ImmoWertV, bezogen auf die Bruttogrundfläche (€ pro m² BGF) herangezogen. Dies erfolgt nur zum Zwecke der Wertermittlung nach der DIN 277 überschlägig in einer hierfür ausreichenden Genauigkeit. In den Kostenkennwerten sind die üblichen Baunebenkosten sowie die Umsatzsteuer bereits enthalten. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (besondere Bauteile), sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der örtliche Gutachterausschuss weist im Modell des Sachwertverfahrens den Regionalfaktor mit 1,0 aus. Insofern verbleibt es bei der Höhe der durchschnittlichen Herstellungskosten.

Aufgrund der Größe und Struktur des Bewertungsobjekts ist es in die Kategorie der Doppel- und Reihenendhäuser einzuordnen. Für die 2. Wohnung im Obergeschoss erhöhen sich die Kostenkennwerte gemäß NHK insgesamt um 5%. Wie beschrieben, ist das Gebäude unterkellert und hierfür wird der Gebäudetyp 2.11 Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss vollausgebaut angesetzt.

Die einzelnen Kostengruppen der Normalherstellungskosten sind mit einem Wägungsanteil jeweils in die Ausstattungsstufen 1 (niedrigste) bis 5 (höchste)¹⁰ einzuteilen, um die Höhe der Normalherstellungskosten zu ermitteln. Es wird der Gebäudestandard aus gewonnenem Eindruck am Ortstermin, Baubeschreibung und Recherche abgeleitet.

Aus den getroffenen Annahmen ergibt sich auch die Gebäudestandardkennzahl. Diese beträgt im Bewertungsfall 2,49 in der Skala von 1 (niedrigste) – 5 (höchste).

Berechnung:

Gebäudetyp 2.11		615 €	685 €	785 €	945 €	
Zweifamilienhaus	zzgl. 5%	646 €	719 €	824 €	992 €	
Standardstufe		1	2	3	4	
Kostengruppe	Wägungsanteil					Kostenanteil NHK 2010
Außenwände	23%		1,0			165 €
Dach	15%		1,0			108 €
Fenster und Außentüren	11%			1,0		91 €
Innenwände und - türen	11%		1,0			79 €
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			1,0		91 €
Fußböden	5%		0,5	0,5		39 €
Sanitäreinrichtun- gen	9%			1,0		74 €
Heizung	9%			1,0		74 €
Sonstige technische Einrichtung	6%			1,0		49 €
Summe pro m² BGF	ergibt 100 %					770 €

Das Zweifamilienhaus mit wohnlich ausgebauter Nutzfläche im DG wurde somit von mir zum Zwecke dieser Wertermittlung wie vorstehend gewichtet eingeteilt und führt zu einem NHK-Wert von 770,-- € pro m² BGF.

Baunebenkosten sind eingerechnet.

Die beiden massiv errichteten Garagen werden innerhalb des Typs 14 Garagen, mit dem Typ 14.1 als Garage bei Standardstufe 4 eingestuft und mit 485 €/m² Bruttogrundfläche angesetzt.

Berechnungsbasis

Diese Werte sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtages zu indizieren. Ich halte es als sachgerecht aufgrund des Ensembles der Aufbauten einheitlich den Baupreisindex für Wohngebäude zu verwenden. Da sich die NHK auf das Jahr 2010 beziehen, ist eine Umbasierung erforderlich. Der Baupreisindex, Mai 2024 beträgt 129,4 (Basis 2021 =100).

Es handelt sich um den am Wertermittlungstichtag aktuell veröffentlichten Index des Statistischen Bundesamtes. Er wird wie folgt umbasiert:

¹⁰ In der Berechnung werden die Standardstufen des Gebäudes aufgeführt.

BPI aktuell/BPI Jahresdurchschnitt 2010 * 100 somit $(129,4/70,8) * 100 = 182,7 \%$

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation mit dem jeweiligen m² Bruttogrundfläche mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard ermittelt.

Der aktuelle Baupreisindex beträgt somit 182,7 (Basis 2010 = 100).

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation mit dem jeweiligen m² Bruttogrundfläche mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard ermittelt.

Besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen

Neben den so ermittelten Herstellungskosten sind nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen (besondere Bauteile oder Betriebseinrichtungen) durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet

Aus Marktsicht sehe ich folgende Bauteile im NHK-Ansatz nicht mit umfasst und setze mit 4.500 € Zeitwert an:

- Eingangsüberdachung
- Terrassenüberdachung
- Auskragung der Loggia als Balkon

Die baulichen Außenanlagen wie Stützmauern, Wegeplatten, Pflasterungen werden unter dem Punkt Außenanlagen gewürdigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage gemäß Anlage 1 der ImmoWertV mit dem Modellansatz von 80 Jahre bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus (siehe 2.3). Die Garagen sehe ich in wirtschaftlicher Einheit mit dem Wohnhaus.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen, siehe hierzu Punkt 3.6.11.

Es wird demnach für das Wohnhaus und Garagen eine einheitliche Restnutzungsdauer von 31 Jahre angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Gebäude sind trotz Instandhaltung einem wirtschaftlichen Werteverzehr unterworfen. Die auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Normalherstellungskosten eines fiktiven Neubaus sind infolge abnutzungsbedingter Alterung und des Verschleißes von Bauteilen sowie der infolge zunehmenden Alters verminderten wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Gebäudes zu mindern.

Der Alterswertminderungsfaktor ermittelt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen. Entsprechend werden die Normalherstellungskosten mit dem Alterswertminderungsfaktor multipliziert und ergeben den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen. Die Reduzierung der Herstellungskosten entspricht im Ergebnis einer linearen Alterswertminderung.

Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer von 31 Jahren beträgt der Alterswertminderungsfaktor 0,39¹¹ für das Wohngebäude und 2 Garagen.

Außenanlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, in erster Linie nach Erfahrungssätzen und hilfsweise entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet.

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren, bereits angelegten Objekten in der Regel prozentual in % des Gebäudezeitwerts oder pauschal veranschlagt und berücksichtigt und im Bewertungsfall mit 3 % des Gebäudezeitwert von Wohnhaus u. Garagen angesetzt. Hierin sind z.B. bauliche Außenanlagen wie Stützmauern, Wegeplatten, Pflasterflächen als Zeitwertansatz enthalten.

Marktanpassung (§ 8 Absatz 2 ImmoWertV)

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Für eine marktkonforme Bewertung ist daher der ermittelte vorläufige Sachwert durch einen angemessenen und modellkonformen Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor gemäß § 14 ImmoWertV) an die Marktverhältnisse anzupassen.

Sachwerte als eine Aufsummierung von Baukosten und Bodenwert sind daher nach Objektart und Wirtschaftskraft der Region an die herrschende Marktanlage anzupassen.

Der örtliche Gutachterausschuss hat zuletzt 2021 einen Immobilienmarktbericht veröffentlicht, in dem zum Daten-Stand 1.Halbjahr 2021 ein Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen wird. Da die damals eingeflossenen Zahlen aus einer sich seither veränderten Immobilienmarktsituation stammen, sind diese nach Rücksprache an der Geschäftsstelle nicht mehr anwendbar. Nach Kenntnis der Marktlage wird der Marktanpassungsfaktor mit 1,0 angesetzt.

¹¹ Restnutzungsdauer/GND = somit 31/80 ergibt rd. 0,39

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)
(§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Hier sind sonstige noch nicht erfasste, den Wert wertbeeinflussende Umstände durch Zu- oder Abschläge in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Wie im Gutachten erläutert, weist die Immobilie Besonderheiten auf, die sich auf die Preisbildung auswirken.

1. Abzug wegen fehlender Genehmigung Ausbau im Dachgeschoss:

Der Ausbau des Dachgeschosses als 3. Wohnung ist nicht genehmigt. Ebenso fehlt die Nachgenehmigung der 2. Garage. Risiken und Umstände sind einzupreisen.

Von der Gutachterausschusses wurden mir zwei verwertbare Vergleichsfälle zur Verfügung gestellt. Aus dem Datenmaterial leitet sich ein Vergleichspreis pro m² Wohnfläche mit rd. 2.293,-- € ab.

Wie im Gutachten ausgeführt, ist die Wohnung im Dachgeschoss bauordnungsrechtlich nicht genehmigt.

Der Ausgang eines Genehmigungsverfahrens, eventuelle Auflagen und damit verbundene Kosten und Risiken sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu klären, jedoch aus Marktsicht einzupreisen.

Es wird nach den mir zur Kenntnis gebrachten Umständen als sachgerecht erachtet, hierfür einen Abschlag in Höhe von 25% des Vergleichspreises pro m² Wohnfläche wie folgt anzusetzen:

$$2.293 \text{ €} * 25 \% * 60 \text{ m}^2 \text{ Mietfläche im Dachgeschoss} = 34.395,-- \text{ €}$$

2. Abzug wegen fehlender Innenbesichtigung (siehe 3.6.10):

Mangels Innenbesichtigung wird bei der Wertermittlung für das bestehende Risiko von Baumängeln/Bauschäden nach sachverständigem Ermessen ein pauschaler Abschlag von 2% vom vorläufigen Sachwert unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen vorgenommen. Der Abschlag errechnet sich wie folgt:

$$\text{Vorläufiger Sachwert } 594.919,-- \text{ €} * 2 \% = 11.898,38 \text{ €} \text{ somit rd. } 11.898,-- \text{ €}$$

4.3.1.2 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohngebäude	Garagen
Berechnungsbasis		
· Brutto-Grundfläche (BGF) in m²	541	45
Baupreisindex (BPI) (Jahr 2021 = 100%)	182,7%	182,7%
Regionalfaktor	1,0	1,0
Normalherstellungskosten (ohne BNK)		
· örtliche NHK im Basisjahr (2010)	770 €	485 €
· NHK am Wertermittlungsstichtag	1.407 €	886 €
Herstellungskosten (inkl BNK)		
· Normgebäude	761.187 €	39.870 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl BNK)	761.187 €	39.870 €
Alterswertminderungsfaktor		
Restnutzungsdauer (RND)	31 Jahre	31 Jahre
Gesamtnutzungsdauer-(GND)	80 Jahre	80 Jahre
	0,39	0,39
	296.863 €	15.549 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
· Gebäude (bzw. Normgebäude)	296.863 €	15.549 €
Bes. Bauteile und Einrichtungen	4.500 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	301.363 €	15.549 €

Gebäudewerte insgesamt			316.912 €
Wert der Außenanlagen in % des Gebäudewerts	3%	+	9.507 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen		=	326.419 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		+	268.500 €
vorläufiger Sachwert		=	594.919 €
x Sachwertfaktor	1,0	x	
marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.		=	594.919 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):			
Ansatz gemäß Ausführungen im Gutachten		-	34.395 €
		-	11.898 €
Marktangepasster Sachwert			548.626 €
Marktangepasster Sachwert gerundet			549.000 €

Der marktangepasste Sachwert beträgt zum Stichtag 549.000, -- Euro.

4.4 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale und wertbildenden Umstände ist der Verkehrswert im Einzelfall unter Einfluss der herrschenden Marktlage aus dem geeigneten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Der marktangepasste **Sachwert** wurde
zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit rd. **549.000,00 €**

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde ca. 1973 auf einem 537 m² großen Grundstück als Zweifamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte errichtet. Es ist vollunterkellert und verfügt über ein Erd- und Obergeschoss, aufgeteilt in 2 Etagenwohnungen. Die Aufbauten sind in massiver Bauweise gefertigt. Das Dachgeschoss ist ausgebaut zu einer 3. Einheit (siehe 2.3). Eine Genehmigung hierzu liegt nicht vor. Die Beteiligten haben nach Angabe in 2013 das Gebäude bereits als 3-Familienhaus mit 2 Garagen gekauft. Eine Innenbesichtigung wurde nicht gestattet. Die Immobilie soll nach Angabe vermietet sein.

Das hier zu bewertende Grundstück ist als genehmigtes Zweifamilienhaus grundsätzlich als **Sachwertobjekt** anzusehen.

Der Verkehrswert für das Flurstück wird daher unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände aus dem marktangepassten Sachwert abgeleitet:

**Der Verkehrswert für das einseitig angebaute, unterkellerte Wohnhaus
samt zwei Einzelgaragen¹² in**

**93077 Bad Abbach, Lerchenstraße 1, Grundstücksfläche 537 m² auf Flst.
458/9, eingetragen im Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 1745**

- **genehmigt als 2 Familienwohnhaus mit jeweils einer 4-Zimmer-Etagenwohnung im Erd- und Obergeschoss mit jeweils ca. 100 m² Wohnfläche inkl. anteiliger Terrasse im EG und Loggia im OG**
- **nach Auskunft der Beteiligten 3. Wohnung im Dachgeschoss vorhanden, nicht genehmigt (siehe 2.3), deshalb als wohnlich ausgebaute Nutzfläche mit ca. 60 m² Nutzfläche nur zum Zwecke der Wertermittlung angesetzt (siehe 2.3)**
- **Baujahr 1973, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 31 Jahre**
- **wird zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2024 ermittelt mit rd.**

549.000,00 €

in Worten: fünfhundertneunundvierzigtausend Euro

¹² 1 Garage an der Nordseite des Grundstücks nicht in Baugenehmigungsunterlagen enthalten (siehe 2.3)

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Mainburg, den 13.09.2024



Sybilla Freudenmacher

5 Literaturverzeichnis

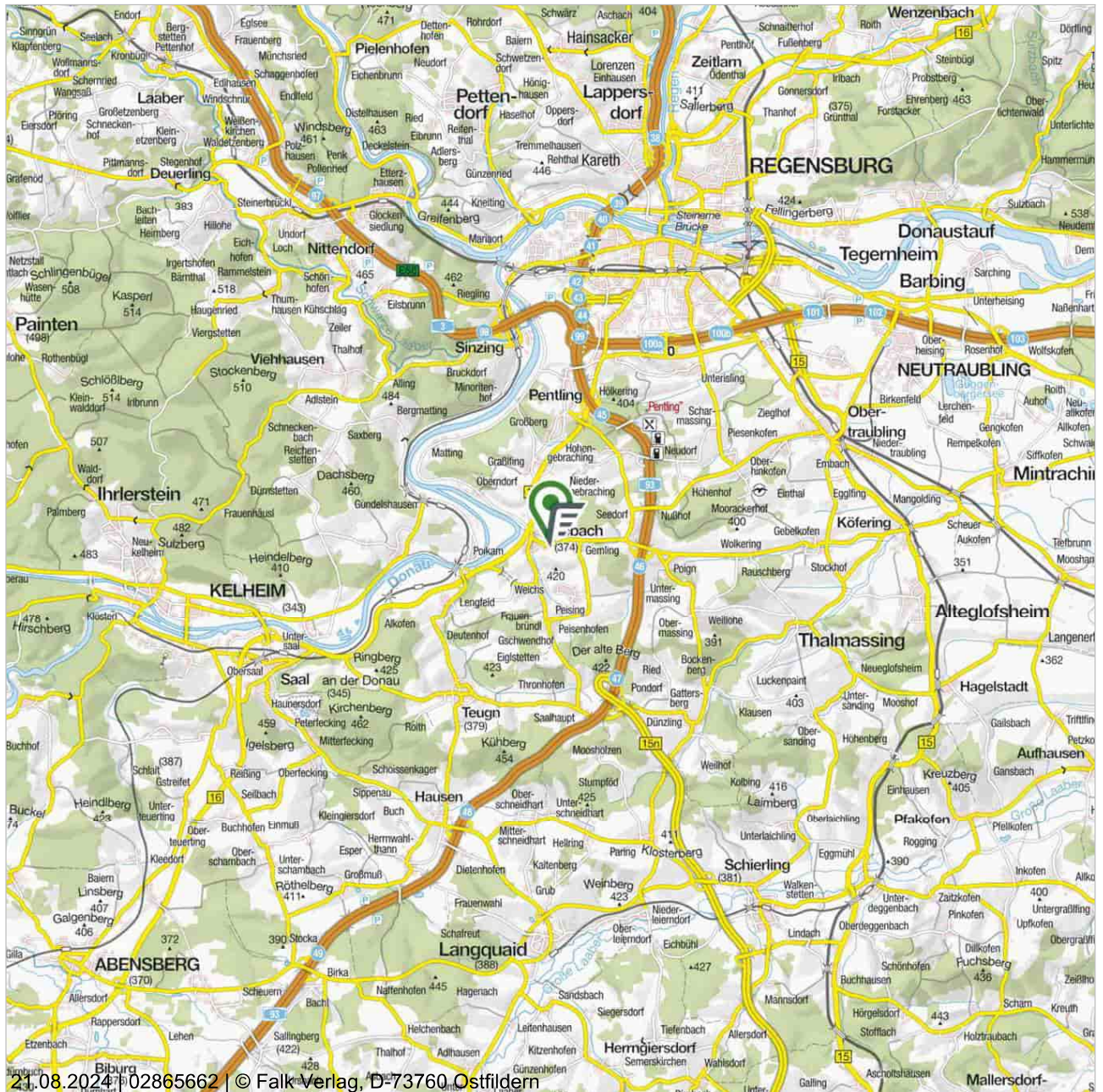
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV), Mietrecht des BGB, usw. in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004
- BayBO = Bayerische Bauordnung (Landesbauordnung, in der zum Stichtag gültigen Fassung)
- Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
9. Auflage 2020, Reguvis Verlag
- Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung 3. Auflage Dezember 2004,
Luchterhand Verlag
- Gerardy, Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung,
Olzog Verlag
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch,
Loseblattsammlung

6 Anlagenverzeichnis

Anlage	1	Auszug aus der Übersichtskarte	Maßstab siehe Leiste	1 DIN A 4 Seite
Anlage	2	Auszug aus der Regionalkarte Bad Abbach Lerchenstraße	Maßstab siehe Leiste	1 DIN A 4 Seite
Anlage	3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Maßstab 1:1000	1 DIN A 4 Seite
Anlage	4/1	Grundriss KG Eingabeplan	Maßstab 1:100	1 DIN A 3 Seite
Anlage	4/2	Grundriss EG/OG Eingabeplan mit Garage (1 weitere Garage Nordseite siehe 2.3)	Maßstab 1:100	1 DIN A 3 Seite
Anlage	4/3	Kein Plan vorhanden (siehe 2.3), hilfsweise eigene Skizze aus Schnitt und vorhandenen Planunterlagen –mangels Innenbesichtigung keine Haftung für Höhen und Flächenangaben!	Nicht maßstäblich	1 DIN A 4 Seite
Anlage	4/4	Eingabeplan Schnitt	kopierverzerrt	1 DIN A 4 Seite
Anlage	5	Fotodokumentation des Bewertungsobjekts	12 Bilder	2 DIN A 4 Seiten

Übersichtskarte MairDumont

93077 Bad Abbach, Lerchenstr. 1



21.08.2024 | 02865662 | © Falk-Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

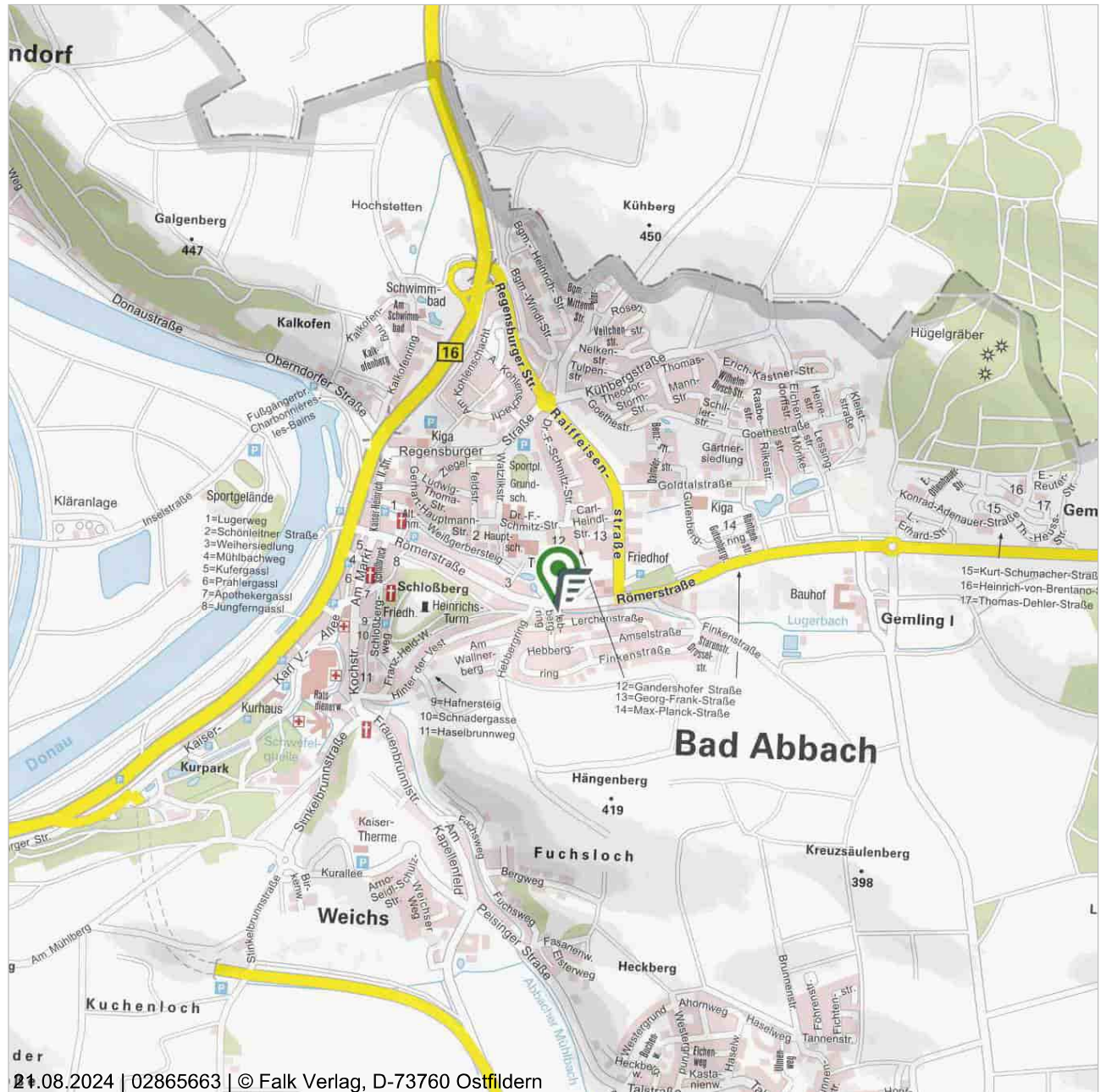
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Regionalkarte MairDumont

93077 Bad Abbach, Lerchenstr. 1



21.08.2024 | 02865663 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Abensberg**

Aventinusplatz 6
93326 Abensberg

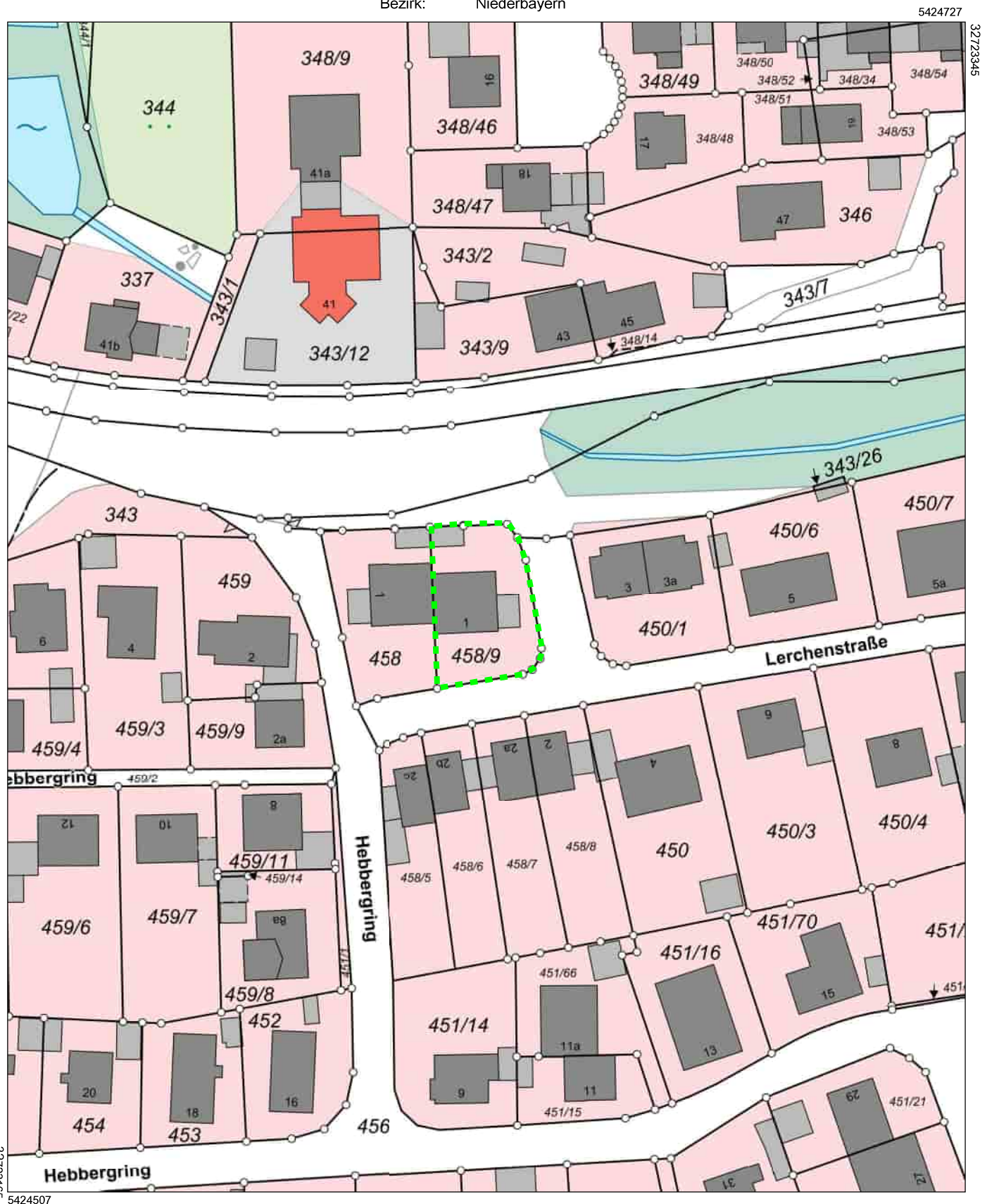
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 21.06.2024

Flurstück: 458/9
Gemarkung: Bad Abbach

Gemeinde: Markt Bad Abbach
Landkreis: Kelheim
Bezirk: Niederbayern



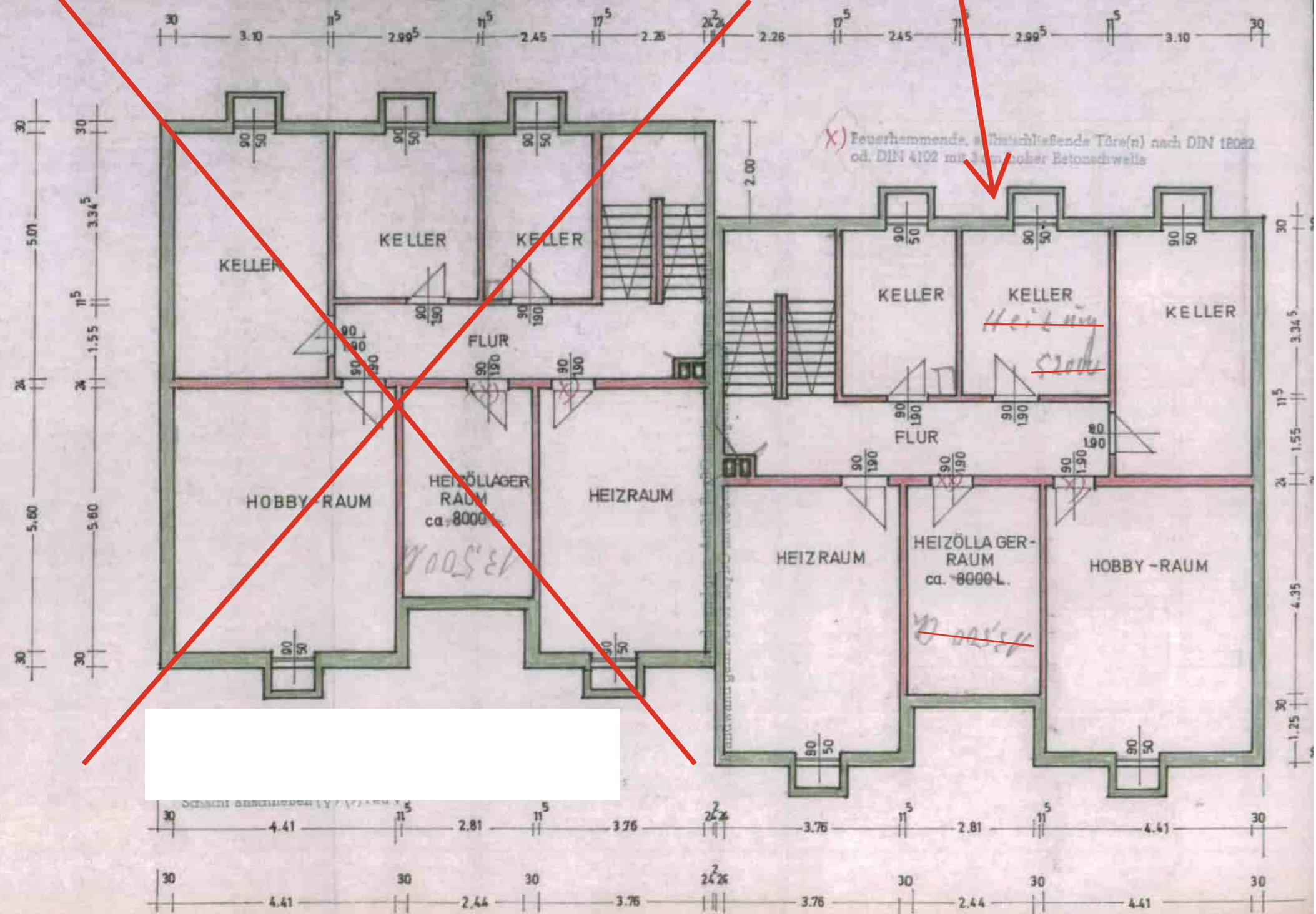
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



KELLERGEOSCHOSS-GRUNDRISS

Bewertungsobjekt



ERDGESCHOSS + OBERGESCHOSS - GRUNDRISS

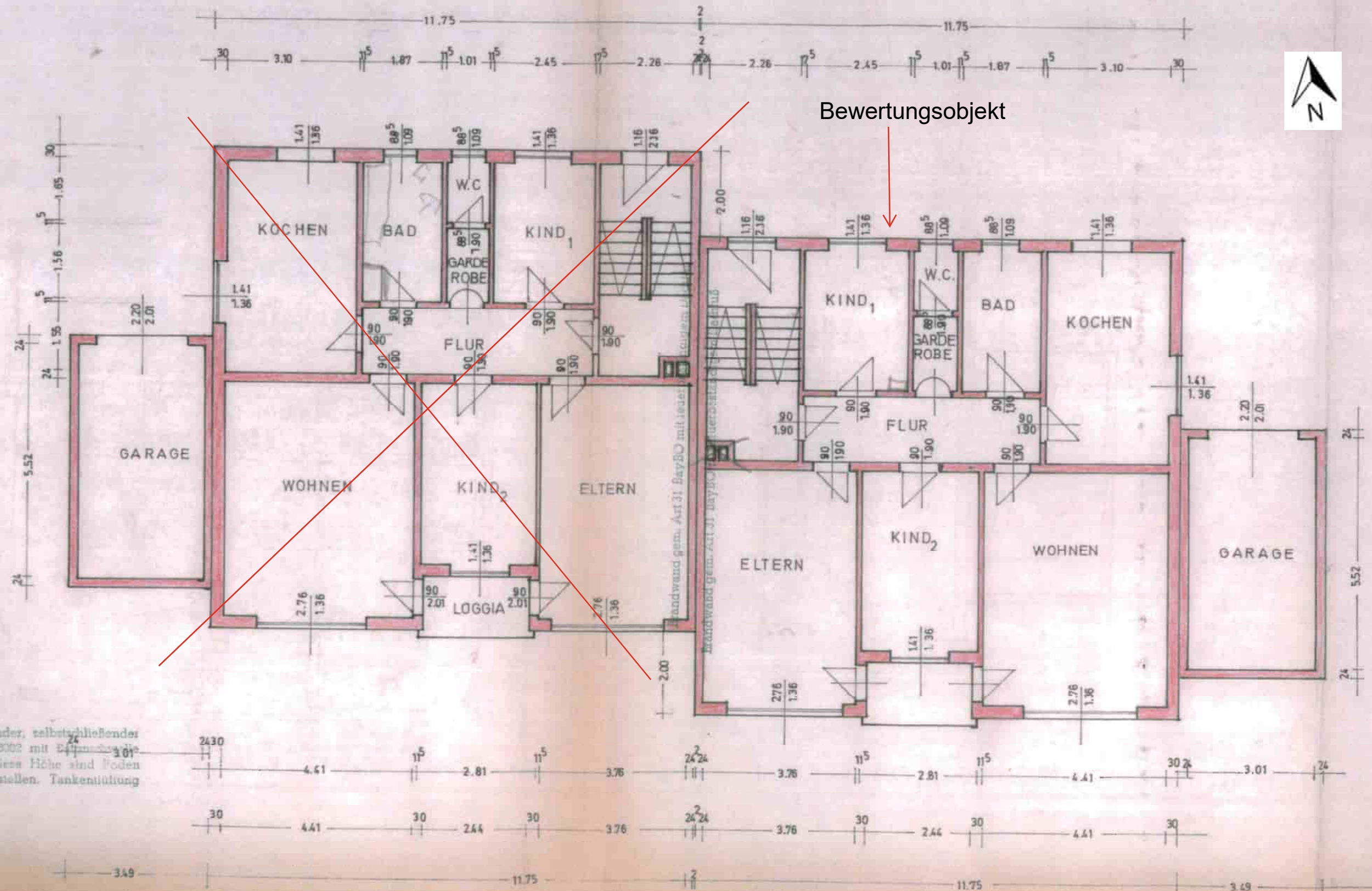
Anlage 4.2 Grundriss EG und OG

ZUR ZUSTIMMUNG
ZEICHNEN:

DER
DIE



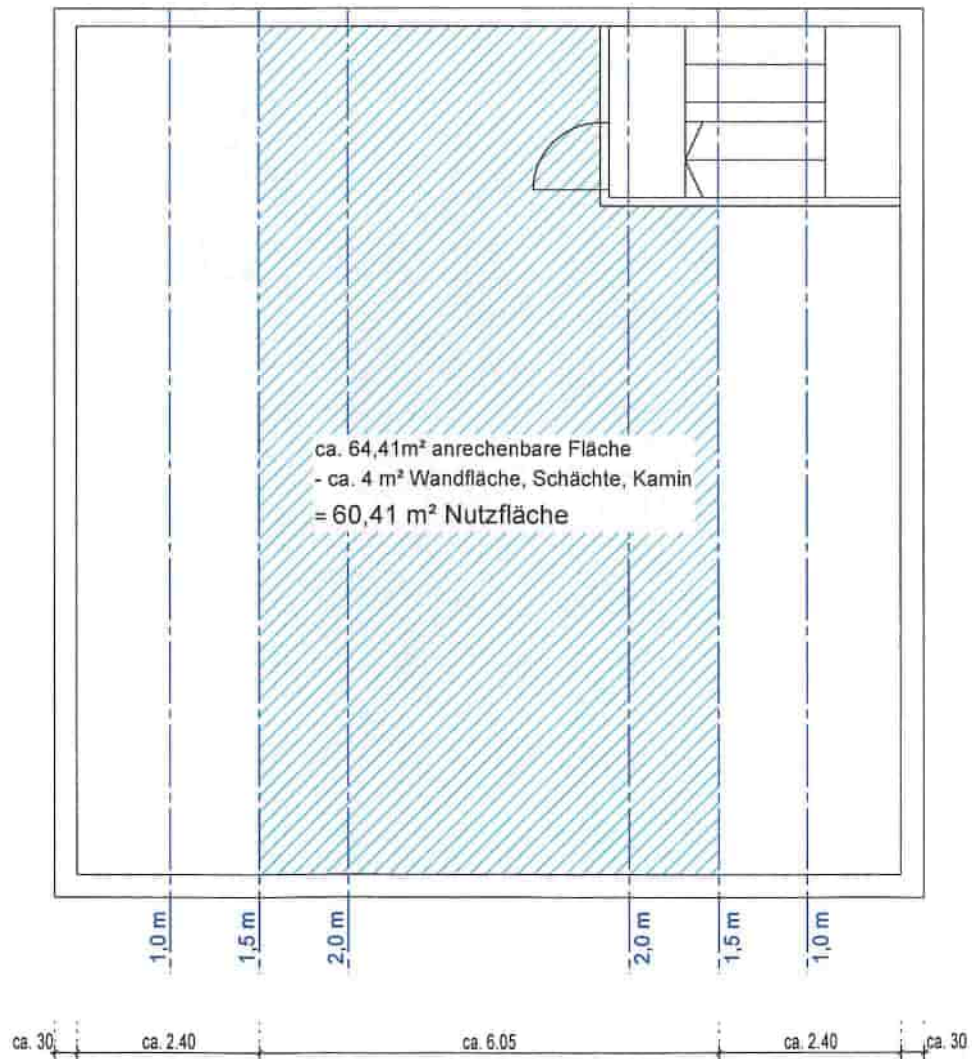
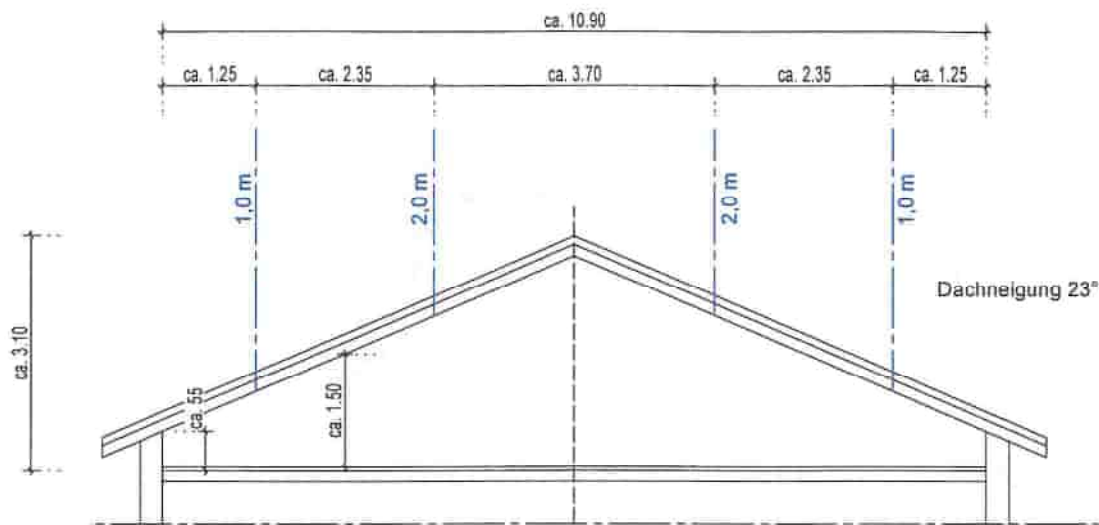
Bewertungsobjekt



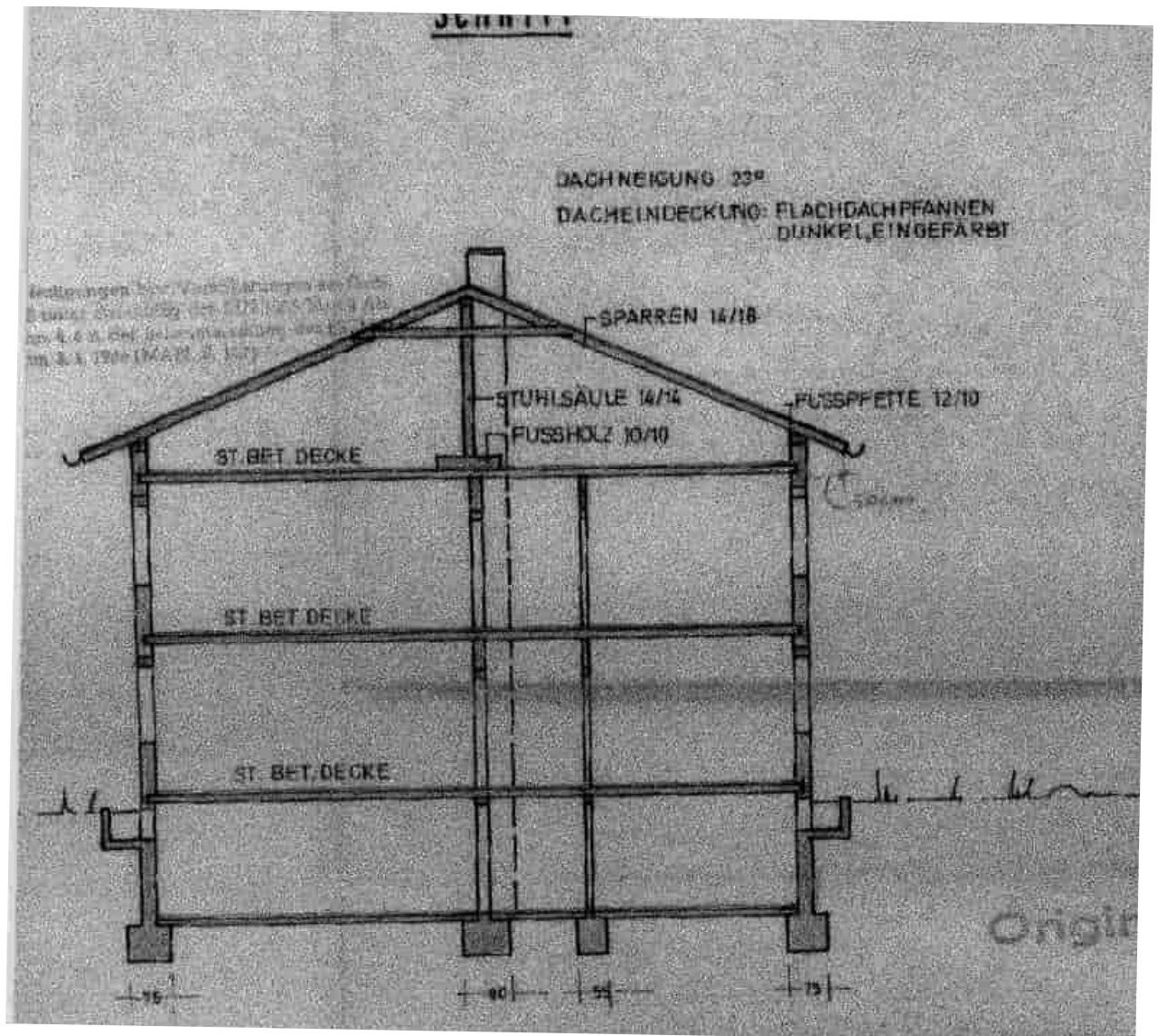
mit feuerhemmender, selbstschließender
Tür nach DIN 18002 mit 2000 mm Höhe. Auf diese Höhe sind Podien
zur Abdichtung herzustellen. Tankentlastung
im Terrain.

Wichtiger Hinweis: Eigene Skizze aus Schnitt und vorhandenen Planunterlagen - mangels Innenbesichtigung keine Haftung für Höhen- und Flächenangaben!

Anlage 4.3



Anlage 4.4





Gesamtansicht - Straßenansicht von der Lerchenstraße



Gebäudefrontansicht mit Hauseingang und angrenzender Einzelgarage (Nordseite)



Seitenansicht (von Osten)



Ansicht von Nordwesten (Bewertungsobjekt rückwärtig, siehe Pfeil)



Grundstücksansicht von Südosten (Eckgrundstück im Verlauf der Lerchenstraße)



Grundstücksansicht von der Kreuzung Lerchenstraße/Hebbergring (Südwesten)



Gebäuderückseite mit Terrasse und Balkon (Süden)



Blick in den Garten (von Osten)



2. Einzelgarage gegenüber



Hauseingang



Objektansicht von Norden (Pfeil = BO)



Eindruck von der Objektumgebung
(Blick entlang des südlichen Teils der
Lerchenstraße)