



GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr.: 117 – 2024 | **Az. 1 K 149/23**
Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Anbau und Einzelgarage
Kelheimwinzerstraße 278, 93309 Kelheim,
Flst. Nr. 502/9 – Gemarkung Kelheimwinzer
Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -
Augustenstraße 3, 93049 Regensburg



Wertermittlungstichtag: 6. Juni 2024
Verkehrswert: 251.000 €

Seitenzahl Gutachten / Anlagen: 41 / 23

Ausfertigungen: 9 Stück (inkl. Büro- / Digitalausfertigung)

Abensberg, 30. Juli 2024

[Redacted signature area]

ZUSAMMENFASSUNG**Auftrag:**

Ortsbesichtigung	6. Juni 2024
Wertermittlungsstichtag	6. Juni 2024
Auftraggeber	Amtsgericht Regensburg
Art / Verwendungszweck	Verkehrswertgutachten / Grundlage für Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Grundstück:

Adresse	93309 Kelheim, Kelheimwinzerstraße 278
Flurstücknummern	Flurstück 502/9, Gemarkung Kelheimwinzer
Grundstücksgröße	749 m ²
Lage / Baurecht	Bebauungsplan / Wohngebiet gem. § 30 BauGB

Gebäude:

Objektart / Nutzung	Einfamilienhaus mit Anbau und Einzelgarage
Baujahr	ca. 1957
Bruttogrundfläche	ca. 183 m ² (Wohnhaus), ca. 35 m ² (Anbau), ca. 30 m ² (Garage)
Wohnfläche	ca. 112 m ²
Ausstattung	Standardstufe 1,25 von 5 gem. Anlage 2 Sachwertrichtlinie
Restnutzungsdauer	12 Jahre → Restwertbetrachtung


Wertermittlung:

Bodenwert (modellkonform)	210.000 €		
Sachwert	250.700 €	2.238 €/m ² WoFl	363 €/m ² Gebäude
boG ¹	- €		

Verkehrswert² **rd. 251.000 €** → abgeleitet vom Sachwert


¹ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

² Gerundet auf volle 1.000 €



INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeine Grundlagen	6
I.1 Auftraggeber	6
I.2 Art und Zweck des Gutachtens	6
I.3 Bewertungsobjekt	6
I.4 Stichtage	6
I.5 Ortbesichtigung	7
I.6 Prämissen	8
I.7 Verwendete Unterlagen	9
I.8 Bewertungsgrundsätze	10
II. Grundbuch	11
II.1 Deckblatt	11
II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)	11
II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)	11
II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	11
II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	11
III. Objektbeschreibung	12
III.1 Beschreibung des Grundstücks	12
III.1.1 Lagemerkmale	12
III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften	16
III.1.3 Erschließung	16
III.1.4 Baurechtlicher Zustand	16
III.1.5 Außenanlagen.....	17
III.2 Beschreibung Gebäude 1 – Wohnhaus	18
III.2.1 Zweckbestimmung – Nutzung	18
III.2.2 Ertragsverhältnisse	18
III.2.3 Rohbau	18
III.2.4 Ausbau.....	19
III.3 Beschreibung Gebäude 2 – Garage	22
III.3.1 Zweckbestimmung	22
III.3.2 Ertragsverhältnisse	22
III.3.3 Rohbau	22
III.3.4 Ausbau.....	22



III.4 Baulicher Zustand	23
III.4.1 Wirtschaftliche Gestaltung	23
III.4.2 Nutzungsdauer	24
III.4.3 Baulicher Unterhaltungszustand	25
III.4.4 Energetische Eigenschaften	26
IV. Wertermittlung	27
IV.1 Bodenwertermittlung	27
IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens	27
IV.1.2 Bodenrichtwert	28
IV.1.3 Anpassung	28
IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts	28
IV.2 Sachwertermittlung	29
IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens	29
IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten	30
IV.2.3 Ermittlung Sachwert Grundstück	34
IV.3 Ableitung des Verkehrswertes	38
IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
IV.3.2 Zusammenstellung der Werte	39
IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung	40
IV.3.4 Verkehrswert	41



ANLAGENVERZEICHNIS

Nr.	Bezeichnung	Datum	Maßstab	Seiten
1.	Landkarte	13.02.2024	1 : 200.000	1
2.	Ortsplan	13.02.2024	1 : 10.000	1
3.	Lagepläne			
5.1	Lageplan	13.02.2024	1 : 1.000	1
5.2	Luftbild mit Hochwasser (HQextrem)	17.07.2024	1 : 1.000	1
4.	Auszug aus dem Bebauungsplan	30.01.1995	-	8
5.	Planunterlagen			
5.1	Grundrisskizze Erdgeschoss	17.07.2024	-	1
5.2	Grundrisskizze Dachgeschoss	17.07.2024	-	1
6.	Bruttogrund- und Geschossfläche	10.07.2024	-	1
7.	Wohnfläche	10.07.2024	-	1
8.	Fotodokumentation	06.06.2024	40 Fotos	7
Seitenzahl der Anlagen				23

I. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

I.1 Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg

- Vollstreckungsgericht -

Augustenstraße 3, 93049 Regensburg

I.2 Art und Zweck des Gutachtens

Art: Verkehrswert gemäß Definition § 194 BauGB

Zweck: Grundlage für Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft

I.3 Bewertungsobjekt

Einfamilienhaus mit Anbau und Einzelgarage

Kelheimwinzerstraße 278

93309 Kelheim

Flst. Nr. 502/9 - Gemarkung Kelheimwinzer

I.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag: 6. Juni 2024

Qualitätsstichtag: entspricht Wertermittlungsstichtag



I.5 Ortsbesichtigung

Zeitpunkt: 06.06.2024 - 15:00 bis 16:05 Uhr

Umfang: Grundstück und Gebäude mit sämtlichen Räumen

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 der Unterzeichnerin folgende Unterlagen zur Verfügung:

a) vom Gericht zur Verfügung gestellt:

- Auftragschreiben des Amtsgerichts Regensburg vom 06.02.2024
- Beweisbeschluss des Amtsgerichts Regensburg vom 05.02.2024
- Grundbuchauszug Band 24 Blatt 1032 vom 05.12.2023

b) vom Büro TSH besorgt:

- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim vom 01.01.2022
 - Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim
 - Bebauungsplan Nr. 12 „An der Kirche (neu)“ vom 30.01.1995
 - Lageplan vom 13.02.2024
-
- 

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.

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:	24
Grundbuch:	Kelheimwinzer	Blatt:	1032
Ausdruck:	05.12.2023		

II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
502/9	Kelheimwinzer, Kelheimwinzerstraße 278, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Gebäude- und Freifläche	749 m ²

II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)

3.1

- in Erbengemeinschaft -

II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet – siehe Amtsgericht Regensburg Az.: 1 K 149/23 – lastend an Flurstück Nr. 502/9;

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.

III. OBJEKTDESCHEIBUNG

III.1 Beschreibung des Grundstücks

III.1.1 Lagemerkmale

III.1.1.1 Basisdaten³

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Kelheim
Höhe:	ca. 343 m ü. NHN
Fläche:	100,23 km ²
Einwohner:	17.094 (31.12.2023)
Bevölkerungsdichte:	171 Einwohner je m ²
Homepage:	www.kelheim.de

Wappen:



Lage der Stadt Kelheim im Landkreis Kelheim:



³ <https://de.wikipedia.org/wiki/Kelheim>

III.1.1.2 Makrostandort

Die Kreisstadt Kelheim, gelegen im gleichnamigen Landkreis, befindet sich an der Donau und dem Main-Donau-Kanal, zwischen den Städten Ingolstadt und Regensburg.

Kelheim wird von der Befreiungshalle überragt, die auf einem Bergsporn zwischen Donau- und Altmühltal thront. Die Stadt liegt am Ausgang des Donaudurchbruchs, unterhalb des Michelsbergs, an der Mündung der Altmühl in die Donau.

In Kelheim sind diverse Bildungseinrichtungen vorhanden, darunter drei Grundschulen, die Wittelsbacher Mittelschule, das Donau-Gymnasium Kelheim, eine staatliche Berufsschule, eine staatliche Berufs- und Fachoberschule sowie die Bayerische Waldbauernschule der Bayerischen Forstverwaltung.

Zusätzlich gibt es das Förderzentrum Thaldorf, eine Berufsfachschule für Krankenpflege, das Institut für Aus-, Fort- und Weiterbildung im Gesundheitswesen sowie die Volkshochschule Kelheim.

Darüber hinaus beherbergt Kelheim eine Klinik und diverse ärztliche Einrichtungen.

Der Hafen Kelheim dient primär als Güter- und Umschlaghafen, bietet jedoch auch Personenschifffahrten durch den Donaudurchbruch nach Weltenburg sowie auf dem Main-Donau-Kanal nach Riedenburg und Dietfurt an.

An das überregionale Straßennetz ist Kelheim durch die Bundesstraße 16, die von Roding nach Füssen verläuft, sowie durch die Autobahn A 93 angebunden, die das Autobahndreieck Hochfranken (A 72) mit dem Autobahndreieck Holledau (A 9) verbindet.

Während die Bundesstraße Kelheim-Zentrum in einem Abstand von etwa 4 Kilometern passiert, liegt die nächste Autobahnauffahrt in Hausen knapp 15 Kilometer entfernt.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Buslinien der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim (VLK) bedient, die auch den Bahnhof Saal anbinden, welcher stündliche Verbindungen zur Donautalbahn und somit zu den Fernverkehrsknoten der Deutschen Bahn in Regensburg und Ingolstadt bietet.

Die infrastrukturelle Anbindung an Fernstraßen ist für eine Stadt dieser Größenordnung akzeptabel, wobei die Makrolage allgemein auf Grund vieler Anlaufstellen, Einrichtungen und der relativen Nähe zu größeren Städten als gut zu betrachten ist.

Wichtige Entfernungen:

Kelheim	-	Regensburg	ca. 24 km
Kelheim	-	Ingolstadt	ca. 58 km
Kelheim	-	München	ca. 107 km
Kelheim	-	Nürnberg	ca. 111 km
Kelheim	-	Flughafen München	ca. 95 km

III.1.1.3 Mikrostandort

Das zu bewertende Objekt liegt nordöstlich von Kelheim im Ortsteil Kelheimwinzer.

Es befindet sich in einem Siedlungsgebiet, das vorwiegend durch eine Bebauung mit Mehr-, Doppel- und Einfamilienhäusern geprägt ist.

In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt befindet sich die Kelheimwinzer Kirche.

Die Kelheimwinzerstraße, eine stark frequentierte Straße, verläuft am Bewertungsobjekt vorbei und führt zu erheblichen Lärmemissionen, insbesondere im Norden des Bewertungsobjektes.

Die nächstgelegenen Anlaufstellen des täglichen Bedarfs befinden sich etwa 1,5 Kilometer westlich des Bewertungsobjekts und umfassen zwei Discounter, sowie einige weitere Supermärkte, Discounter, Bäcker, Metzger, etc.

Die Altstadt von Kelheim, die neben historischen Bauten auch zahlreiche gastronomische Einrichtungen bietet, liegt etwa 3,5 Kilometer entfernt.

Die nächste Bushaltestelle für den Stadtbus ist fußläufig in etwa 150 Metern erreichbar.

Die Auffahrt zur Bundesstraße B16 kann innerhalb von etwa 2 Kilometern vom Bewertungsobjekt angefahren werden.

Diese führt östlich zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt zur Autobahn A93 (Hof-Holledau), die nach etwa 17 Kilometern erreichbar ist.

Zusammenfassend ist die Lage als durchschnittlich zu bewerten, was zum einen auf die gute verkehrliche Anbindung, jedoch auf die fehlende fußläufig erreichbare Nahversorgung und die hohe Lärmbelastung durch die Straße zurückzuführen ist.

III.1.1.4 Nachbarbebauung

Westen:	Zweifamilienhaus, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss;
Süden:	Mehrfamilienhaus, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss;
Osten:	kleines Haus mit Anbau, Erd-, und Dachgeschoss, ähnlich Bewertungsobjekt;
Norden:	leerstehendes Gebäude, Erd-, und Dachgeschoss, hoher Kniestock, Verfall preisgegeben;

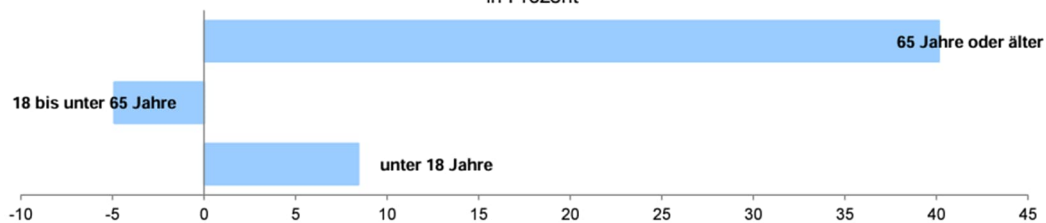
III.1.1.5 Demografische Entwicklung

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 09 273 137 Kelheim

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	16 842	2 833	10 482	3 527
2020	16 700	2 800	10 400	3 600
2021	16 800	2 900	10 300	3 600
2022	16 900	2 900	10 300	3 700
2023	17 000	3 000	10 300	3 800
2024	17 100	3 000	10 200	3 800
2025	17 200	3 000	10 200	3 900
2026	17 200	3 100	10 200	4 000
2027	17 300	3 100	10 100	4 100
2028	17 400	3 100	10 100	4 200
2029	17 400	3 100	10 000	4 300
2030	17 500	3 100	10 000	4 400
2031	17 600	3 200	9 900	4 500
2032	17 600	3 200	9 900	4 600
2033	17 700	3 200	9 900	4 700
2034	17 800	3 200	9 900	4 700
2035	17 800	3 100	9 900	4 800
2036	17 900	3 100	9 900	4 900
2037	17 900	3 100	9 900	4 900
2038	17 900	3 100	9 900	4 900
2039	18 000	3 100	10 000	4 900

Veränderung der Bevölkerung 2039 gegenüber 2019 nach Altersgruppen in Prozent



Es ist demnach allgemein von einem Anstieg der Bevölkerung auszugehen, wobei eine 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:	eben
Baugrund:	vermutlich kiesig, Bereich ehemaliges Donaubecken, Kiesablagerungen;
Grundwasser:	Südostecke, Brunnen geschlagen, Brunnenwasser vorhanden;
Form:	im Wesentlichen rechteckig, leicht zulaufend im Südwesten;
Mittlere Abmessungen:	22,5 m x 33 m
Altlasten:	nicht bekannt, auftragsmäßig nicht abgeklärt;
Überschwemmungsgebiet:	HQ extrem [s. Anlage 3.2];
Denkmalschutz:	nein

III.1.3 Erschließung

Straße:	Kelheimwinzerstraße, gerade, asphaltiert, beidseits Gehwege, Bordstein, asphaltiert, Leitungsraben ersichtlich;
Wasser, Kanal:	vorhanden
Strom:	Zuführung über Dachständer;
Beiträge:	Aufgrund des Alters der aufstehenden Bebauung steht die Wertermittlung unter der Annahme, dass sämtliche Erschließungsbeiträge abgegolten sind.

III.1.4 Baurechtlicher Zustand

Gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim ist das zu bewertende Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen.

Ferner existiert der Bebauungsplan Nr. 12 „An der Kirche (neu)“ vom 30. Januar 1995 [s. Anlage 4]. Dieser gibt Baulinien, Baugrenzen und somit das bebaubare Baufenster vor.

Zudem gibt es Vorgaben zur Errichtung der festgeschriebenen Vollgeschossen, im Fall des Bewertungsobjektes von 2 Vollgeschossen.

Das Baurecht richtet sich daher nach den Vorgaben des § 30 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans regelt.

Somit ist das Grundstück als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV zu bewerten.

III.1.5 Außenanlagen

Verkehrsflächen:

Allgemein:	einfach, Ursprungsbaujahr, alt, Betonflächen, gerissen, Ausbrüche, nicht mehr vermittelbar;
Zugang nördlicher Gehsteig:	Art Abstreifer, asphaltiert;
Umgang Nordseite Wohnhaus:	Beton, alt, gerissen, Fugen vermoost, Ränder eingewachsen;
Ostseite:	wie vor, Lichtschacht, alt, Umgriff gerissen;
Übergang Asphalt zu Beton:	verkantet, gebrochen;
Zufahrt Garage:	Beton, vermoost, alt, mehrere Teilflächen;

Grünflächen:

Allgemein:	Grasflächen, verwildert, teilweise gemäht, diverse Obstbäume ca. 50 – 60er Jahre, alt, nicht zugeschnitten, nicht mehr vermittelbar;
------------	--

Zäune:

Süden:	Betonsockel, aufgesetzt, Holzelemente, Einfahrtstor, verzinkter Stahl, massiv;
Östlich:	Holzzaun, alt, Besitz Nachbar;
Westen:	Maschendrahtzaun, einfach, teilweise nicht sichtbar, eingewachsen, Betonsäulen, alt;
Norden:	Betonsockel, aufgesetzt, Jägerzaun, älter;

Unterstand:

Bauart:	einfach
Westen:	offene Holzkonstruktion, windschief;
Östlich:	Dachüberbau angebaut, provisorisch, einfach;
Aktuelle Nutzung:	Abstellung Werkzeuge, Holz, Gartenmöbel etc., alter Traktor, Funktionsfähigkeit nicht bekannt;

III.2 Beschreibung Gebäude 1 – Wohnhaus

III.2.1 Zweckbestimmung – Nutzung

Das Gebäude wurde zu Wohnzwecken errichtet und wurde entsprechend genutzt. Zum Wertermittlungsstichtag ist dieses leerstehend.

III.2.2 Ertragsverhältnisse

Allgemein: Das Gebäude war zum Wertermittlungsstichtag leerstehend, wobei von einer Eigennutzung auszugehen ist.

III.2.3 Rohbau

Allgemein: Gebäude überwiegend in Eigenleistung errichtet;

Zugang Wohnhaus: Beton, im Winkel betoniert, in Auflösung begriffen, vielfach gebrochen, nicht mehr verkehrssicher;

Aufteilung: zwei Baukörper, Wohnhaus und Anbau (mit Eingangsbereich, Waschküche bzw. Bad bzw. Schuppen), insgesamt 1 Gebäude, Teilunterkellerung, Hälfte vom Wohnhaus;

Fundamente: nicht bekannt, einfache Gründung;

Außenwände: nach Angabe Antragsteller, zweischalig gebaut, dazwischen Luftschicht;

 Kellergeschoss: vermutlich gemauert;

 Erdgeschoss: zweischalig wie beschrieben, Vollziegelmauerwerk, teilweise Betonhohlkammersteine, wie ersichtlich an der Scheune;

Zwischenwände: vermutlich Vollziegelmauerwerk

Decken:

 Über Kellergeschoss: Beton

 Über Erdgeschoss: Holzbalken

 Über Obergeschoss: Holzbalken

Dachstuhl: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl;

Dacheindeckung:	Tondachsteine, Profilsteine, Baujahr;
Anbau:	wie vor, 1 Stück komplett gebrochen;
Treppen:	
Zu Kellergeschoss:	Beton, ohne Belag, Estrichausgleich, kein Handlauf, keine Absturzsicherung;
Zu Dachgeschoss:	Holz
Zu Spitzboden:	Holzeinschubtreppe


III.2.4 Ausbau

III.2.4.1 Kellergeschoss

Allgemein:	ein Raum mit Vorraum, Treppe;
Boden:	Beton verrieben, unterschiedliche Höhen, Ablagerungen;
Wände:	verputzt, umfangreiche Putzschäden, Deckschichtablösungen, verschiedene Dicken auch tiefer gehend;
Decken:	Stahlbeton, nicht entgratet, nicht deckend gestrichen, einfach;
Fenster:	Holz, alt, Ursprungsbaujahr, Einfachglas, verbraucht;
Elektroinstallation:	geringer Umfang, auf Putz, einfach, ca. 1957, nicht mehr verwendbar;
Technische Ausstattung:	<u>keine Zentralheizung vorhanden;</u>

III.2.4.2 Erdgeschoss

Boden:	Holzdielen, Linoleum-Imitat, PVC-Holzdielen, umfangreicher Anobienbefall erkennbar;
Wände:	Tapeten, ca. 60er Jahre bzw. verputzt, gestrichen bzw. Raufasertapete, verbraucht;
Flurbereich:	teilweise Grauschimmelverfärbungen;
Fenster:	Holzkasten, Baujahr, angegriffen;
Speisekammer:	Einfachfenster, Einfachglas;




Türen: Holzumfassungszargen, Holztürblätter, lackiert, Beschläge, einfach, Baujahr;
Zu Kellergeschoss: Sperrholz, einfach, in Auflösung begriffen;
Elektroinstallation: Standard, Baujahr, Lichtschalter, hoch, mal erneuert, alt, Verkabelung, Ursprungsbaujahr;

Anbaubereich:

Waschküche: Stand-WC, Druckspülung, nicht funktionsfähig;
Boden: gefliest, Ursprungsbaujahr;
Wände: verputzt, gestrichen, alt;
Fenster: Holz, Einfachglas;
Nutzung: ehemalige Waschküche, umgenutzt, Bad;
Bad: Badewanne, Elektroboiler, nicht funktionsfähig, nicht zeitgemäß, nicht mehr vermittelbar;
Boden: Estrich, glatt verrieben, Gefälle Richtung Bodenablauf, Risse;
Fenster: Holz, Einfachglas;
Schuppen:
Boden: Stampfboden
Wände: verputzt, teilweise Vollziegelmauerwerk sichtbar, teilweise Hohlkammern Beton, Betonsteine;
Zwischendecke: provisorisch, Holzbohlen aufgelegt, paar Rundhölzer aufgestützt, Bockgestell, Holz, einfach, laienhaft;
Dachkonstruktion: sichtbar, Dachsteine;
Dacheindeckung: wie Wohnhaus;

III.2.4.3 Dachgeschoss

Zugang: Holztreppe, ohne Belag, Geländer, Holz, niedrig;
Boden: Holzdielen
Fenster: wie Erdgeschoss;




Westseite:	Fenster ausgetauscht, Kunststoff, einfach, Isolierverglasung, schwergängig offenbar;
Diele:	Einfachfenster, Einfachglas
Schlafraum:	
Sanitäre Ausstattung:	Anschlussmöglichkeit Waschbecken;
Elektroinstallation:	Lichtschalter, alt, Ursprungsbaujahr, Steckdosen, alt, teilweise ergänzt, auf Putz;
Türen:	einfache Holzoberflächen, Natur, einfache Beschläge, nicht lackiert;
Treppenabtrennung:	eingebaut, provisorisch, Obergeschoss abgetrennt;
Türe:	Ziehharmonika, einfach;

III.2.4.4 Spitzboden

Zugang:	Holzeinschubtreppe, Ursprungsbaujahr
Boden:	Holzdielen
Dachschrägen:	ohne Dämmung, Dachtaschen sichtbar;
Über Treppenhaus:	umfangreiche Schimmelbildung;
Giebelwände:	Vollziegelmauerwerk, einschalig;
Fenster:	kleines, Ursprungsbaujahr;
Kamin:	Klinker, Mauerwerk ohne Schäden;

III.2.4.5 Fassaden

Allgemein:	verputzt, Betonputz, gleichmäßige Struktur, kein Anstrich;
Sockelputz:	glatt verrieben, auch in Ecken und Fensterrahmen;
Waschhaus:	Sockel, umfangreiche Putzschäden;



III.3 Beschreibung Gebäude 2 – Garage

III.3.1 Zweckbestimmung

Das Gebäude wurde zum Abstellen eines PKWs errichtet und wurde entsprechend genutzt.

III.3.2 Ertragsverhältnisse


Allgemein: Das Gebäude war zum Wertermittlungsstichtag in einem wohnwirtschaftlichen Zusammenhang eigengenutzt.

III.3.3 Rohbau

Bauart:	Erdgeschoss, Pultdach;
Außenwände:	Ziegelsteine;
Dacheindeckung:	Platten, vermutlich asbesthaltig;
Dach:	Holzbohlen aufgelegt;
Außenwände:	keine Seiteneinfassung, einfach gebaut;
Dachrinne:	hinten, einfach, Fallrohr, einfach, Regentonne;
Tor:	Metallschwingtor, einfach;

III.3.4 Ausbau

Aktuelle Nutzung:	Lagerung
Fenster:	Holz, einfach, anscheinend Zweitverwendung, Scheiben gesprungen;
Türen:	Holzrahmen, einfach, Holztüre, Bretter, verbogen, einfach;



III.4 Baulicher Zustand

III.4.1 Wirtschaftliche Gestaltung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kleines Einfamilienhaus mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss, bestehend aus einem Wohnhaus sowie Anbau.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Einzelgarage.

Das Gebäude wird über ein vierstufiges Eingangspodest im Süden des Anbaus betreten, wonach man sich in einem Eingangsbereich mit Bad und WC befindet.

Die Teilunterkellerung besteht aus einem Raum und beherbergt die kaum vorhandene Haustechnik.

Das Erdgeschoss umfasst neben der Wohnküche, zwei weitere Räume sowie einen Abstellraum.

Im Obergeschoss sind an einen Flur angegliedert ein Abstellraum sowie drei Schlafräume situiert.

Der über eine Einschubtreppe erreichbare Spitzboden dient aufgrund seiner baulichen Beschaffenheit lediglich zu Lager- und Abstellzwecken.

Der nicht wohnwirtschaftlich genutzte Teil des Anbaus gestaltet sich im Wesentlichen als Stadel.

Die Einzelgarage kann Unterstellen eines kleinen PKWs verwendet werden.


Der großzügige Garten bietet ausreichend Platz zur freien Entfaltung, wobei jedoch die fehlende Verbindung zwischen Wohnhaus und Freifläche aufgrund der Bauweise mit Hochparterre negativ hervorzuheben ist.

Eine nachhaltige Nutzung zu wohnwirtschaftlichen Zwecken ist vor dem Hintergrund des vorgefundenen Unterhaltungszustand nicht vorstellbar, da das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag bereits längere Zeit unbewohnt war und neben den einfachen Ausstattungsmerkmalen, die zudem vollumfänglich verbraucht sind, einen erheblichen Instandhaltungsstau aufweist.

Hierbei sind besonders die negativen energetischen Eigenschaften sowie die nicht vorhandene Haustechnik, vor allem die fehlende Zentralheizung, hervorzuheben.

Das Gebäude stammt in seiner Grundstruktur und Ausstattung vollständig aus dem Baujahr und bedarf daher einer umfassenden Kernsanierung, die erhebliche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie einen entsprechenden Kostenaufwand erfordert.

Die solide Bausubstanz sowie das moderate Bodenwertniveau vor Ort sprechen somit gegen eine Freilegung (Liquidation), sondern vielmehr für eine Restwertbetrachtung der Bausubstanz, wobei ein potenzieller Erwerber das Gebäude ertüchtigen wird.



Ähnliches lässt sich auch bei der Nachbarbebauung beobachten, die in ihrer Art der baulichen Nutzung sowie dem Baujahr dem Bewertungsobjekt ähnelt, jedoch sukzessive erweitert und modernisiert wurde und sich somit in einem deutlich besseren Zustand befindet.

Eine solche Erweiterung und Modernisierung ist auch für das Bewertungsobjekt denkbar.

Das Gebäude ist somit geeignet für einen Käuferkreis mit geringem Eigenkapital, der Bauleistungen selbst erbringen möchte.

Demzufolge kann dem Wohnhaus mit Anbau und Garage ein Restwert beigemessen werden, während die weiteren Baukörper in Form des Schuppens als wertneutral betrachtet werden.

Für eine weitere wohnwirtschaftliche Nutzung ist zunächst ein Rückbau sämtlicher Ausstattungskriterien bis hin zu Rohbau sowie eine Ertüchtigung des Bestands erforderlich.

Zusammenfassend ist dem Objekt eine eingeschränkte Marktgängigkeit zu attestieren, da lediglich ein geringer Interessentenkreis in Frage kommt, der sich einer solchen Baumaßnahme stellen wird.

Gegenteilig ist zu konstatieren, dass der vorzufindende Zustand viele mögliche Erwerber abschrecken wird.

III.4.2 Nutzungsdauer

Wie den vorherigen Kapiteln zu entnehmen ist, wird das Wohnhaus selbst als erhaltenswert eingestuft. Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes liegt nachrichtlich im Jahr 1957. Somit ist das Gebäude zum Stichtag durchschnittlich rund 67 Jahre alt.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 gibt den Ansatz der Gesamtnutzungsdauer mit pauschal 80 Jahren an, was gleichermaßen dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim entspricht.


Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt demnach 13 Jahre.

Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich regelmäßig nur 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.

Durch derartige Maßnahmen kann eine Verlängerung der Restnutzungsdauer herbeigeführt werden.

Gleichermaßen mindern unterlassene Instandhaltungen, Baumängel bzw. -Schäden oder sonstige ertragsschwächende Einflüsse die Restnutzungsdauer.



Darüber hinaus ergibt sich für weiterhin wirtschaftlich nutzbare Gebäude, mit einer gegenständlichen Gesamtnutzungsdauer und einer nicht mehr vorhandenen, rechnerischen Restnutzungsdauer, gemäß Anlage 4 der Sachwertlinie, eine Restnutzungsdauer in Höhe von 12 Jahren.

Dies entspricht dem Mindestansatz der Anlage 4 der Sachwertlinie für weiterhin wirtschaftlich nutzbare Gebäude in Höhe von 15 % der Gesamtnutzungsdauer.

Eine wirtschaftliche Nutzbarkeit ist für das Gebäude nach Auffassung der Unterfertigerin im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht mehr gegeben bzw. befindet es sich am absoluten Ende seines Lebenszyklus.

Es wird daher ersatzweise eine modifizierte Restnutzungsdauer in Höhe von 12 Jahren gewählt, um den Restwert der Bausubstanz darzustellen, wobei eine Abgrenzung zu einem faktisch noch nutzbaren Gebäude über den Marktanpassungsfaktor (vgl. Kapitel IV. 2.2) erfolgt.

III.4.3 Baulicher Unterhaltungszustand


Wie bereits zuvor beschrieben gilt es gegenständlich ein Gebäude am absoluten Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer zu bewerten, weshalb umfangreiche Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen ersichtlich sind, die als nicht modellkonform zu betrachten sind.

Ferner entspricht die Überalterung fast sämtlicher Ausstattungsmerkmale keiner modellkonformen Unterhaltung, wobei es als üblich zu betrachten ist, dass Gebäude hinsichtlich ihres Ausbaus und ihrer technischen Einbauten (Elektro, Heizung, Sanitär) in gewissen Zeitabständen modernisiert bzw. erneuert werden, um dem Verfall entgegenzuwirken und zum Stand der Technik aufzuschließen.

Dies hat in Zeiten stetiger steigender Betriebskosten auch energetische Gründe, wobei versucht werden soll, Strom- und Heizkosten einzusparen.

Ein derartiges Vorgehen konnte beim Bewertungsobjekt nicht festgestellt werden.

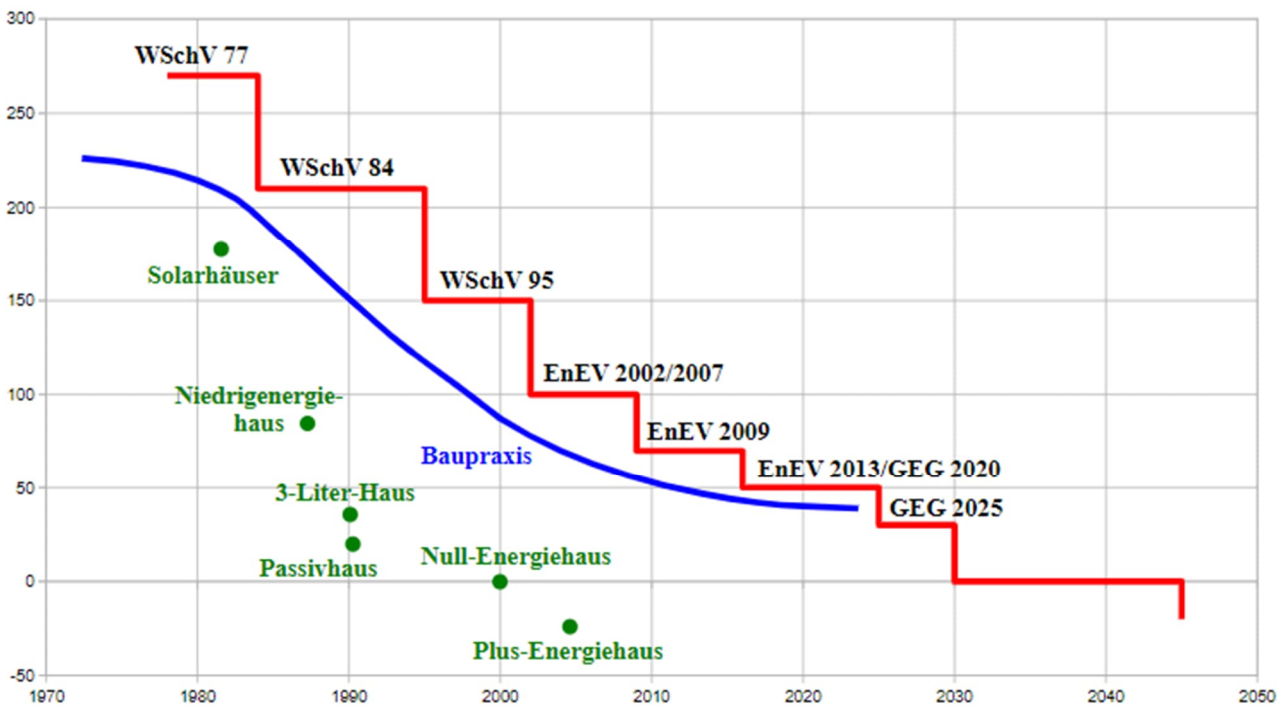
Ein Abschlag dafür wird auf Grund der Entscheidung zu einer Restwertbetrachtung des Gebäudes für nicht sach- und marktgerecht erachtet. Vielmehr ergibt sich der Minderwert aus einem entsprechend geringen Ansatz für die Restnutzungsdauer, welche für ein ordnungsgemäß instandgehaltenes Gebäude absolut unüblich ist.



III.4.4 Energetische Eigenschaften

Es liegt der Unterfertigerin im Rahmen der Wertermittlung kein Energieausweis vor, der den Energiebedarf belegt.

Zum Stichtag gelten bereits die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes mit den Änderungen vom 01.01.2024, welches die Grenzwerte zum Heizenergieverbrauch der Energieeinsparverordnung 2014, mit Änderungen 2016, implementiert hat, was sich im Zeitverlauf wie folgt darstellt:



Auf Grund eines Baujahres um 1957 und nicht wesentlicher Modernisierungsmaßnahmen in die Gebäudehülle sowie die Haustechnik ist von nicht zeitgemäßen bzw. unterdurchschnittlichen Eigenschaften auszugehen.

In Zeiten stark steigender Betriebskosten sorgte dies in der jüngeren Vergangenheit - auch mit-unter aufgrund der deutlich steigenden Zinsen - für einen Rückgang der Nachfrage im Bereich älterer, energetisch nicht zeitgemäßer Liegenschaften.

Ungeachtet dessen ist diesbezüglich nicht von einem Werteeinfluss auszugehen bzw. sind die energetischen Eigenschaften in der Baualtersgruppe enthalten.

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 €/m², dargestellt.

Dieser ist bezogen auf eine wohnwirtschaftliche Nutzung, 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		
Gemarkung Kelheimwinzer, ebf, 01.01.2022, W			
Flurstück Nr. 502/9 - Kelheimwinzerstraße 278	749 m ²		
Wohnbaufläche	749 m ²	280 €/m ²	209.720 €
abzgl./zzgl. Rundung			280 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	749 m²	280 €/m²	210.000 €



IV.2 Sachwertermittlung

IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens

IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV 2021,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV 2021 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor⁴ und dem Alterswertminderungsfaktor⁵ zu multiplizieren (§ 36 ImmoWertV 2021).

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwert zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) bezogen und mit der entsprechenden Anzahl zu vervielfachen sind.

Mit diesen Kosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche 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.

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

⁴ vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

⁵ Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer, § 38 ImmoWertV 2021.



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, welche eine Marktanpassung erforderlich macht.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021.

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

Die Höhe des Sachwertfaktors hängt in der Regel von verschiedenen Eigenschaften des Grundstücks (Bodenrichtwert, Grundstücksgröße) sowie der aufstehenden Bebauung (vorläufiger Sachwert, Objektgröße, Alter, Bauart, etc.) ab.

IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten

IV.2.2.1 Normalherstellungskosten

Wohnhaus:

Gebäudetyp:	1.21 – freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und vollausgebauten Dachgeschoss
Baunebenkosten:	17 % im Ansatz enthalten
Standardstufe:	1,25 / 5,0 gem. sachverständiger Gewichtung nach Sachwertrichtlinie
Sonstiges:	Anpassungen an die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Dachgeschosses oder das individuelle Ausbauverhältnis (BGF zu Wohnfläche) nach Sachwertlinie 4.1.1.5 Abs. 2 und 5 sind im vorliegenden herangezogenen Modell nicht anzuwenden.

Teilunterkellerung:

Allgemein:	der NHK-Ansatz ermittelt sich im Typenvergleich zwischen dem vorstehenden Gebäudetypen (1.21) und dem Typ Nr. 1.02 (Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss)
Sonst:	wie Wohnhaus

Anbau:


Gebäudetyp:	2.22 – Reihenendhaus mit Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baunebenkosten:	17 % im Ansatz enthalten
Standardstufe:	wie Wohnhaus
Sonstiges:	Der spezifisch ermittelte Normalherstellungskosten-Ansatz wurde im Folgenden entsprechend angepasst, um dem Anbau für den Teil des Stadels lediglich die Wertigkeit einer Garage in Massivbauweise zuzuschreiben. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Anbau nur in Teilen wohnwirtschaftliche Qualität bietet.

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:	Aufgrund der einfach sowie zudem vernachlässigten Außenanlagen ist von einem Ansatz von 3 % 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 nachfolgenden 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 1,35.

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

Merkmal	Auswertung	Bewertungsobjekt	Abweichung
vorl. Sachwert	359.400 €	272.504 €	-24%
Grundstück	588 m ²	749 m ²	27%
Bodenrichtwert	235 €/m ²	280 €/m ²	19%
Bruttogrundfläche	315 m ²	218 m ²	-31%
Wohnfläche	146 m ²	112 m ²	-23%
Bodenwert	117.310 €	210.000 €	79%
Standardstufe	2,87	1,25	-57%
Baujahr	1992	1957	-2%
Restnutzungsdauer	53 Jahre	12 Jahre	-77%

Es ist festzustellen, dass die relevanten Objekteigenschaften deutlich vom Durchschnitt abweichen. So liegt der vorläufige Sachwert deutlich zurück. Die Grundstücksgröße sowie der Bodenrichtwert liegen deutlich über dem Durchschnitt, wobei der Faktor mit zunehmendem Preisniveau sinkt, da die Finanzierbarkeit fällt. Dies ist ein Resultat aus einem Flächen bedingt hohen Bodenwert und einem vergleichsweise alten Objekt. Ein hoher Bodenrichtwert hingegen ist ein Indikator für eine gute Nachfrage.

Per Saldo ist unter anderem größenbedingt von einer eingeschränkten Marktgängigkeit und weiter von einem unterdurchschnittlichen Sachwertfaktor auszugehen. Dies auch auf Grund der anstehenden Baumaßnahmen für eine weitere uneingeschränkte wohnungswirtschaftliche Nutzung.

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 1,21 bis 1,47.

Im Weiteren ist die Wertentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2021/2022 bis zum Wertermittlungsstichtag Mitte 2023 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 eine gesamte Preisänderung für Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen von rund 11 % (Faktor 0,89; I/2024). Im Gegenzug stieg der Baupreisindex, welcher für die Ableitung des vorläufigen Sachwerts herangezogen wurde, im selben Zeitraum um rund 30 % an (Faktor 1,30). Um diesen Anstieg wertmäßig zu berücksichtigen, ist der Sachwertfaktor im Verhältnis der Entwicklung der beiden Indizes zu reduzieren. Dies gestaltet sich wie folgt:

$$\begin{array}{rclcl} \text{Preisindex für Wohnimmobilien} & / & \text{Baupreisindex} & = & \text{Anpassung} \\ 0,89 & / & 1,30 & = & 0,68 \end{array}$$

Die Spanne an Sachwertfaktoren sinkt demnach auf 0,82 bis 1,00.

Aufgrund des vorliegenden Marktumfeld in Kelheim erscheint der Abschlag vergleichsweise hoch, weshalb trotz der oben erörterten Defizite von einer Marktanpassung im Mittel der abgeleiteten Spanne ausgegangen wird.

Damit liegt der Sachwertfaktor bei 0,92.



IV.2.3 Ermittlung Sachwert Grundstück

Sachwertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern nach NHK 2010

Ausgangsdaten:

Wertermittlungsstichtag (Jahr)	2024	Wohnfläche	112 m ²
Baujahr	1957	Wohnfläche pro Vollgeschoss (ohne Balkon)	66 m ²
BGF Wohnhaus (ohne Teilunterkellerungen und Anbau)	183 m ²	Wohnfläche* im DG	46 m ²
BGF Garage	30 m ²	*) realisierbare bzw. tatsächliche Wfl., ggf. reduzierte Ansätze für "wohnraumähnliche" Räume	
BGF Anbau	35 m ²		
BGF teil-KG	50 m ²		

Gebäudetyp 1.21 : freistehende Einfamilienhäuser mit EG und voll ausgebautem DG

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 1.21					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		790 €/m ²	875 €/m ²	1.005 €/m ²	1.215 €/m ²	1.515 €/m ²	
Außenwände	23%	100%					182 €/m ²
Dächer	15%	100%					119 €/m ²
Außentüren und Fenster	11%	100%					87 €/m ²
Innenwände und -türen	11%		100%				96 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		100%				96 €/m ²
Fußböden	5%	50%	50%				42 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9%	100%					71 €/m ²
Heizung	9%	100%					71 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6%	100%					47 €/m ²
vorl. NHK (Summe), entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.					1,25		811 €/m²

1.1 Anpassungen des NHK-Ansatzes

1.1.1 Anpassung an den Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des ausgebauten DG

1.1.2 Individuelle Anpassung an das Ausbauverhältnis

1.1.3 Korrektur für freistehende Zweifamilienhäuser nicht erforderlich 0 €/m²

1.1.4 Sonstiges nicht erforderlich 0 €/m²

objektspezifische NHK 811 €/m²

objektspezifische NHK, gerundet 810 €/m²

1.2 Objektspezifischer NHK-Ansatz für Teilunterkellerung

Der aus dem Typenvergleich ermittelte NHK Ansatz pro m² BGF der Teilunterkellerung beträgt bei der

Standardstufe	1	385 €/m ²
Standardstufe	2	425 €/m ²
Standardstufe	1,25	395 €/m ²

vorl. NHK der Teilunterkellerung entsprechend der gemittelten Standardstufe	395 €/m ²
Anpassungen nicht erforderlich	0 €/m ²
objektspezifischer NHK-Ansatz der Teilunterkellerung	395 €/m ²
objektspezifische NHK der Teilunterkellerung, gerundet	395 €/m²

1.3 Objektspezifischer NHK-Ansatz für das Nebengebäude

Der Anbau entspricht näherungsweise dem Gebäudetyp

2.22 : Doppel- und Reihenendhäuser mit EG und nicht ausgebautem DG

Die NHK betragen bei der Standardstufe	1	550 €/m ²
und bei der Standardstufe	2	610 €/m ²
somit bei der gewichteten Standardstufe	1,25	565 €/m ²

vorl. NHK des Anbaus entsprechend der gemittelten Standardstufe	565 €/m ²
Anpassungen aufgrund untersch. Nutzungen	-40 €/m ²
objektspezifischer NHK-Ansatz des Anbaus	525 €/m ²
objektspezifische NHK des Anbaus, gerundet	525 €/m²

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	790 €/m ² bei Standardstufe	1	GND	60 Jahre
Kostenkennwert	875 €/m ² bei Standardstufe	2	GND	65 Jahre
objektsp. NHK	811 €/m ² gew. Standardstufe	1,25	GND	61,2 Jahre

Gesamtnutzungsdauer, gewichtet	61 Jahre
Gesamtnutzungsdauer gem. Vorgaben des GAA	80 Jahre

2.2 Garage

Die GND von Einzelgaragen beträgt entsprechend Anlage 3 der SW-RL 60 Jahre +/- 10 Jahre. Im Regelfall bilden Garage und Wohnhaus eine wirtschaftliche Einheit und teilen sich somit auch die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer.

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

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	1957
Wertermittlungsstichtag	2024
rechnerisches Gebäudealter (im Folgenden kurz "Alter", maximal die GND)	67 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	13 Jahre

3.2 Modifizierte Restnutzungsdauer

Die modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) ergibt sich nach folgender Formel:

$$a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{100} = \text{mod. RND}$$

Die Variablen a, b und c werden entsprechend des jeweiligen Modernisierungsgrads und rechnerischen Gebäudealters nach Anlage 4 SW-RL interpoliert.

Im vorliegenden Fall entspricht

a =	0,0125
b =	2,625
c =	152,50

Es ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 16,27 Jahren.

3.3 Anzusetzende Restnutzungsdauer

Die modifizierte RND ist entsprechend Anlage 4 SW-RL nur anwendbar, wenn das relative Alter (in % der GND, entspr. der linearen Alterswertminderung) bei mindestens 60% liegt. (Zwischenwerte wurden in Abhängigkeit des Modernisierungsgrades interpoliert.)

Das relative Alter beträgt hier 84% der Restnutzungsdauer.
Somit ist die modifizierte RND von 16,27 Jahren ansetzbar.

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 **12 Jahre**

Die Garage teilt als Bestandteil der wirtschaftlichen Einheit die ermittelte Restnutzungsdauer.

4. lineare Alterswertminderung

Alterswertminderung	$\frac{80 \text{ Jahre} - 12 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100\%$	= rd.	85%
---------------------	---	-------	------------

5. Baupreisindex

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

Index für Wohngebäude zum Wertermittlungsstichtag, Basis 2015	$\frac{163,3}{90,05}$	=	1,813
---	-----------------------	---	--------------



6. Sachwert der baulichen Anlagen

Wohnhaus	183 m² BGF	x	810 €/m²	x	1,813	268.741 €
Teilunterkellerung	50 m² BGF	x	395 €/m²	x	1,813	35.835 €
Nebengebäude	35 m² BGF	x	525 €/m²	x	1,813	33.314 €
Herstellungskosten						337.890 €
Alterswertminderung						85%
						-287.207 €
Zwischensumme						50.684 €
Garage	pauschal gem. Gutachterausschuss					10.000 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten						60.684 €
Außenanlagen, pauschal						3%
						1.821 €
Sachwert der baulichen Anlagen						62.504 €

7. Sachwert

Bezeichnung		Verkehrswert 2024
Sachwert der baulichen Anlagen		62.504 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		210.000 €
vorläufiger Sachwert		272.504 €
Marktanpassung - Sachwertfaktor	0,92	-21.800 €
zzgl. / abzgl. Rundung		-4 €
Marktangepasster Sachwert		250.700 €



IV.3 Ableitung des Verkehrswertes

IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.


Solche können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Diese Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

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



IV.3.2 Zusammenstellung der Werte

Bezeichnung	Verkehrswert 2024
marktangepasster Sachwert	250.700 €
zzgl. / abzgl. boG ⁶ - nicht vorhanden	- €
zzgl. / abzgl. Rundung	300 €
Sachwert / Verkehrswert⁷	251.000 €

KENNZAHLEN

Verkehrswert je m ² Mietfläche	Sachwert 250.700 €	:	Mietfläche 112 m ²	=	2.238 €/m ²
Gebäudesubstanzwert	Gebäudewert 40.700 €	:	Mietfläche 112 m ²	=	363 €/m ²
Grundstückswertanteil	Bodenwert 210.000 €	:	Sachwert 250.700 €	=	84%

⁶ Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

⁷ Gerundet auf volle 1.000 €



IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung

Vorliegend wurde entschieden, den Verkehrswert des Gebäudes auf Basis des Restwerts der Bausubstanz zu ermitteln. Dies erfolgt regelmäßig im Sachwertverfahren, da die bestehende Rohbausubstanz, verglichen mit einem Neubau, die Investitionskosten schmälert.

Außerdem ist das Bauwerk auf Grund einer soliden Rohbausubstanz im Bereich des ursprünglichen Baus und umfangreicher Fördermöglichkeiten für eine Bestandssanierung als erhaltenswert einzustufen.

Bei einer Restwertbetrachtung ist die vormalige Nutzung weniger entscheidend als die im Zuge einer Revitalisierung wirtschaftlich sinnvollste. Dabei ist eine Nutzung zu Wohnzwecken als weiterhin nachhaltig marktgängig zu betrachten.

Eine alternative Betrachtung bezieht sich auf die Kosteneinsparung, welche einem Bauherrn durch den vorhandenen Rohbau entsteht. Gemäß den Wägungsanteilen der Sachwert-Richtlinie beträgt der Anteil des Rohbaus an den NHK ca. 23 %.

Bei vorliegenden Normalherstellungskosten in Höhe von 337.890 € (vgl. Kapitel IV.2.2) ergibt sich ein Anteil des Rohbaus von 77.715 €. Zuzüglich des Bodenwerts (210.000 €) ergibt sich so ein Wert in Höhe von 287.715 €.

Dieser ist mit dem hier abgeleiteten Verkehrswert zu vergleichen, wobei es schlüssig ist, dass der Wert eines neuen Rohbaus nicht unerheblich höher ausfällt. Somit ist die Abweichung zugunsten eines neuen Rohbaus von 15 % als schlüssig zu erachten.

Dies ist einerseits auf die Gestaltungsfreiheit eines Neubaus, die Platzierung auf dem Grundstück sowie die Einschränkungen beim Umgang mit der alten Bausubstanz und die allgemein einfache Bauqualität zurückzuführen. Auch ist für den Bestandsbau zunächst ein Rückbau der verbrauchten Ausstattungsmerkmale vorzunehmen, was zudem nicht unerhebliche Kosten verursacht.

Vor diesem Hintergrund ist der ermittelte Verkehrswert uneingeschränkt plausibel.



