

Aktenzeichen 2 K 64/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

Objektart

Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Objektadresse

Reuting 17b
93149 Nittenau OT Reuting

Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

Bewertungsdaten

Auftragsdatum 12.02.2025
Wertermittlungstichtag 08.04.2025
Qualitätstichtag 08.04.2025
Abschlussdatum 30.09.2025



Gutachten Nr.

23-2025 / Exemplar 0 von 3

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang und Fotodokumentation insgesamt 63 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	4
0 ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
0.1 Auftraggeber	5
0.2 Bewertungszweck.....	5
0.3 Auftrag	5
0.4 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	5
0.5 Ortsbesichtigung.....	5
0.6 Wertermittlungstichtag.....	5
0.7 Qualitätsstichtag	5
0.8 Eigentümer laut Grundbuch.....	5
0.9 Auftragnehmer	6
0.10 Interessenskonflikt und Verschwiegenheit.....	6
0.11 Gutachtenverwendung und Urheberrecht.....	6
0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung.....	6
0.13 Bewertungsunterlagen.....	7
I LAGEBESCHREIBUNG	9
I.1 Makrolage.....	9
I.2 Mikrolage.....	9
I.3 Lagebeurteilung.....	10
2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	11
2.1 Grundbuch	11
2.2 Planungsrechtliche Beurteilung.....	11
2.3 Bauordnung.....	12
2.4 Baulasten.....	12
2.5 Altlasten.....	12
2.6 Zuschnitt.....	12
2.7 Erschließung.....	12
2.8 Erschließungsbeiträge	13
3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	14
3.1 Gebäudekonzeption.....	14
3.2 Wohnfläche.....	14
3.3 Baubeschreibung.....	15
3.4 Außenanlagen	17
3.5 Energieausweis	17
3.6 Gebäudezustand	17
4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	19
4.1 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach ImmoWertV 2021	19
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	20
5 BODENWERTERMITTLUNG.....	21
5.1 Systematische Darstellung.....	21
5.2 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf.....	23
5.3 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses	23
5.4 Bodenwertansatz.....	23
5.5 Bewertungsgrundstück.....	24
5.6 Bodenwert	24

6	SACHWERTERMITTLUNG	25
6.1	Systematische Darstellung.....	25
6.2	Herstellungskosten.....	25
6.3	Brutto-Grundfläche (BGF).....	26
6.4	Ansätze der Normalherstellungskosten, Außenanlagen und Baunebenkosten	26
6.5	Regionalfaktor	27
6.6	Alterswertminderungsfaktor	27
6.7	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	28
6.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
6.9	Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert).....	30
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	31
7.1	Systematische Darstellung.....	31
7.2	Mietverhältnis / Ist-Miete.....	32
7.3	Rohertrag / marktüblich erzielbare Erträge	32
7.4	Bewirtschaftungskosten	33
7.5	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	35
7.6	Restnutzungsdauer	36
7.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
7.8	Ertragswert des Grundstücks.....	38
8	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	39
8.1	Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	39
8.2	Verkehrswert (Marktwert).....	39
ANHANG 1:	FLÄCHENBERECHNUNG	40
ANHANG 2:	GRUNDRISS (UNMAßSTÄBLICH)	43
ANHANG 3:	LAGEPLAN	46
ANHANG 4:	LUFTBILD	47
ANHANG 5:	UMGEBUNGSKARTE	48
ANHANG 6:	ÜBERSICHTSKARTE	49
ANHANG 7:	FOTOS	50

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
Art.	Artikel
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
Bd.	Band
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
BRI	Brutto-Rauminhalt
Bl.	Blatt
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
Fl.	Flur
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
k.A.	keine Angabe
lfd.	laufend
KG	Kellergeschoss
M	Maßstab
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
Nr.	Nummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
WF	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl

Zitate wurden innerhalb des Textes kursiv gedruckt.

0 ALLGEMEINE ANGABEN

0.1 Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

0.2 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) zu Zwecken der Zwangsversteigerung.

0.3 Auftrag

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Amberg – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstücks Reuting 17b, 93149 Nittenau OT Reuting, zu erstellen. Grundlage des Gutachtens ist die Schätzungsanordnung vom 12.02.2025.

0.4 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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. (§ 194 BauGB)

0.5 Ortsbesichtigung

08.04.2025 (09.30 Uhr bis 10.15 Uhr)

Das Bewertungsobjekt wurde durch Herrn Bernd Steger in Begleitung von Frau YYY von außen und von innen besichtigt. Es konnten mit Ausnahme des Schlafzimmers mit Ankleide im Erdgeschoss des Einfamilienhauses und des nicht ausgebauten Dachgeschosses der Doppelgarage sämtliche Räume begangen werden. Die in dem Gutachten enthaltenen Fotos wurden während der Ortsbesichtigung aufgenommen.

0.6 Wertermittlungstichtag

08.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.7 Qualitätsstichtag

08.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.8 Eigentümer laut Grundbuch

XXX

0.9 Auftragnehmer

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.
HypZert F/M
Röntgenstraße 4a
92224 Amberg

Tel. + 49 9621 785806
Mobil + 49 172 8357993
E-Mail: info@ib-steger.de

0.10 Interessenskonflikt und Verschwiegenheit

Der Sachverständige versichert, dass er diese Wertermittlung als unabhängiger Gutachter durchgeführt hat und dass zu keinem Zeitpunkt ein Interessenskonflikt bestanden hat oder besteht.

Nach § 15 der Sachverständigenverordnung sowie Strafgesetzbuch § 203 Abs. 2 Nr. 5 ist der Sachverständige zur Verschwiegenheit verpflichtet.

0.11 Gutachtenverwendung und Urheberrecht

Dieses vom Sachverständigen erstellte Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) ist grundsätzlich nur für in der Schätzungsanordnung sowie unter Punkt 0.2 vereinbarte Zwecke zu verwenden. Eine anderweitige Nutzung oder Weitergabe an Dritte darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers erfolgen.

Das Urheberrecht an diesem vom Sachverständigen erstellten Wertgutachten sowie allen eventuellen nachträglichen Überarbeitungen stehen ausschließlich dem Sachverständigen zu.

0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen zum Zustand des Grundstücks erfolgten auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, die auf Plausibilität hin überprüft dem Gutachten zugrunde gelegt wurden und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen. Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen erfolgten nicht.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden (insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Korrosion und Rohrfraß in den Leitungen) sowie zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Alle Feststellungen bezüglich der Ortsbesichtigung sowie Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen bzw. Baustoffen beruhen auf Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und eigenen Einschätzungen des Sachverständigen oder erhaltenen Auskünften bzw. auf vorgelegten Unterlagen.

Es wurde unterstellt, dass keine Baustoffe und keine Bauteile vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigung, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

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

Eine Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen erfolgte nur insofern, als von diesen ein besonders zu berücksichtigender Einfluss auf den Bewertungsgegenstand ausgeht oder ausgehen kann.

0.13 Bewertungsunterlagen

0.13.1 Normative Bewertungsunterlagen

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002, zuletzt geändert am 22.12.2023
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert 24.07.2023
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25.11.2003
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25.11.2003
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) in der Fassung vom 24.07.2007, zuletzt geändert am 24.10.2015
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

0.13.2 Objektbezogene Bewertungsunterlagen

- Grundbuchauszug vom 04.12.2024
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nittenau
- Schriftliche Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Nittenau zur planungs- und abgabenrechtlichen Grundstückssituation vom 26.02.2025
- Altlastenauskunft des Landratsamts Schwandorf vom 26.02.2025
- Bauantrag mit Baubeschreibung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom 31.03.1993
- Wohnflächenberechnung und Berechnung des Umbauten Raums zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom März 1993
- Eingabeplan zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage mit Grundrissen, Ansichten und Schnitt im Maßstab M 1:100 vom März 1993

- Baugenehmigung des Landratsamts Schwandorf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom 14.07.1993
- Bauantrag mit Baubeschreibung zum Neubau einer Doppelgarage mit Unterkellerung vom 18.04.1995
- Eingabeplan zum Neubau einer Doppelgarage mit Unterkellerung mit Grundriss, Ansichten und Schnitt im Maßstab M 1:100 mit Genehmigungsdatum vom 26.06.1995
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf zum 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf
- Vergleichspreise für Einfamilienhäuser in der Stadt Nittenau zum Stichtag 04/2025 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf
- Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnhäuser im Landkreis Schwandorf mit Stand 11/2024
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 des IVD Instituts
- Immobilien-Marktbericht 2024/2025 des Maklerhauses RE/MAX
- RIWIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG vom 26.03.2025
- Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut für die Stadt Nittenau aus dem Jahr 2025
- Lageplan und Luftbild der bayerischen Vermessungsverwaltung vom 24.09.2025
- Umgebungskarte und Übersichtskarte von www.stadtplandienst.de vom 24.09.2025

I LAGEBESCHREIBUNG

I.1 Makrolage

Die Stadt Nittenau (ca. 9.150 Einwohner) liegt im Landkreis Schwandorf (ca. 149.500 Einwohner) und umfasst neben dem Hauptort über 87 Ortsteile. Der Ortsteil Reuting liegt ca. 9,0 km nordwestlich des Stadtzentrums von Nittenau. Die nächstgelegenen größeren Städte Regensburg, Amberg und Weiden i.d.OPf. sind etwa 25 km in südwestlicher Richtung, etwa 30 km in nordwestlicher Richtung und etwa 47 km in nördlicher Richtung entfernt. Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt ca. 10 km nordwestlich (siehe Anhang 6 – Übersichtskarte).

Als Teil des Wirtschaftsraums Mittlere Oberpfalz ist die Wirtschaft des Landkreises Schwandorf mit Industrie-, Handwerk- und Dienstleistungsunternehmen breit aufgestellt. Zahlreiche mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Automobilwirtschaft, Metallindustrie, Maschinenbau, Elektrotechnik, Mechatronik und Kunststofftechnik sind im Landkreis Schwandorf vertreten. Im Innovationspark Wackersdorf haben sich neben der BMW AG zahlreiche Zuliefer- und Dienstleistungsfirmen mit insgesamt über 2.000 Mitarbeitern niedergelassen. Größte Arbeitgeber in der Region sind neben der BMW AG mit rund 600 Beschäftigten die Automobilzulieferer Läpple AG mit ca. 1.200 Beschäftigten und Benteler International AG mit rund 690 Beschäftigten. Darüber hinaus hat sich der Landkreis zu einer hochwertigen Touristikregion entwickelt. Das Oberpfälzer Seenland mit seinen ehemaligen Braunkohletagebaugruben ist eines der größten Naherholungsgebiete Ostbayerns.

Das Kultur- und Bildungsangebot des Landkreises Schwandorf ist überwiegend durch die Nähe zu Regensburg, der Hauptstadt des Regierungsbezirks Oberpfalz, und zu den kreisfreien Städten Amberg und Weiden in der Oberpfalz geprägt.

Die verkehrstechnische Infrastruktur des Landkreises Schwandorf ist gut. Sie umfasst neben den Bundesautobahnen A 6 (Goldene Bremm – Waidhaus) und A 93 (Dreieck Holledau – Hof) die Bundesstraßen B 15 (Leupoldsgrün – Raubling), B 16 (Roding – Schwangau), B 22 (Kitzingen – Cham) und B 85 (Berga – Passau). In der Kreisstadt Schwandorf ist der nach Regensburg bedeutendste Knotenpunkt des Schienennetzes in der Oberpfalz vorhanden. Der internationale Flughafen Nürnberg „Albrecht Dürer“ liegt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 110 km mit dem Pkw bzw. einer Fahrzeit von einer Stunde und 10 Minuten.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schwandorf lag im April 2025 mit 3,6 % knapp unter dem Landesdurchschnitt Bayerns von 4,0 % und deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 6,3 %. Die Kaufkraft des Landkreises Schwandorf wird für 2025 mit 29.651 € je Einwohner angegeben. Dies entspricht einem Kaufkraftindex in Höhe von 97,0 (Deutschland = 100).

I.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich etwa 9,0 km nordwestlich des Stadtzentrums von Nittenau (Hauptstraße) im Ortsteil Reuting.

Das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück befindet sich auf der südwestlichen Straßenseite einer Erschließungsstraße von Reuting. Die Erschließungsstraße ist wenig befahren und das Bewertungsobjekt weitgehend ruhig gelegen.

Die Bebauung der näheren Umgebung ist meist durch 1- bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre sowie durch eine Reithalle und landwirtschaftlich genutzte Anwesen geprägt.

In einer Entfernung von rund 300 m ist die Haltestelle „Reuting“ der Buslinie 105 (Schwandorf – Wackersdorf – Steinberg – Fischbach – Nittenau) gelegen. Das überregionale Verkehrsnetz ist mit der ca. 5,5 km entfernten Anschlussstelle „Teublitz“ zur Bundesautobahn A 93 und der ca. 12 km entfernten Bundesstraße B 85 (Berga – Passau) durchschnittlich erreichbar. Parkmöglichkeiten stehen im näheren Umfeld im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Geschäfte des täglichen und längerfristigen Bedarfs sind im Umkreis von ca. 10 km in der Stadt Nittenau, im Markt Bruck i.d.OPf. und der Großen Kreisstadt Schwandorf vorhanden (siehe Anhang 5 – Umgebungskarte).

1.3 Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als durchschnittliche ländliche Wohnlage zu bewerten. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in der Erschließungsstraße von Reuting ist das Grundstück und das zu bewertende Einfamilienhaus mit Doppelgarage bezüglich der ausgeübten Wohnnutzung als weitgehend ruhig gelegen zu beurteilen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und für den motorisierten Individualverkehr ist als durchschnittlich zu beurteilen. Die Nahversorgung ist ebenfalls durchschnittlich und für den ländlichen Bereich typisch.

2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Grundbuch

**Amtsgericht Schwandorf
Grundbuch von Fischbach
Grundbuchblatt 1456**

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.	Flurstück Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
I	1029/I	Reuting 17b, Gebäude- und Freifläche	817 m ²
Gesamt			817 m ²

Abteilung I – Eigentümer XXX

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

Laufende Nummer	Betroffenes Grundstück lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
I	I	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Amberg, AZ: 2 K 64/24); eingetragen am 04.12.2024.

Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Nicht berücksichtigt.

2.2 Planungsrechtliche Beurteilung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nittenau vom 18.02.2020 ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt als Außenbereich dargestellt.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Nittenau vom 26.02.2025 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder Baulinienplans. Die Beurteilung des Baurechts hat somit gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu erfolgen.

Die anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom März 1993 und zum Neubau einer Doppelgarage mit Unterkellerung mit Genehmigungsdatum vom 26.06.1995, jeweils im Maßstab M 1:100, und der vorliegenden Berechnung des Umbauten Raums zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom März 1993 sowie anhand der Eindrücke vor Ort und des Lageplans näherungsweise ermittelte Grundfläche der Bestandsbebauung liegt bei ca. 386 m², bezogen auf die vorhandene Grundstücksgröße von 817 m² entspricht dies einer GRZ von gerundet 0,47. Die ermittelte Geschossfläche liegt bei gerundet 368 m², bezogen auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks von 817 m² entspricht dies einer GFZ von rd. 0,22 (siehe Anhang I – Flächenberechnung).

Soweit anhand der planungsrechtlichen Vorgaben und der vorhandenen Unterlagen sowie der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Umgebungsbebauung erkennbar, ist das Bewertungs-

grundstück mit der Bestandsbebauung baurechtlich nahezu vollständig ausgenutzt. Es besteht mit Ausnahme der voraussichtlichen Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses keine nennenswerte Baureserve. Endgültig ist dies nur durch Bauantrag oder Bauvoranfrage zu klären, dies gehört nicht zum Aufgabenbereich des Sachverständigen.

Das Bewertungsgrundstück und die Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück sind nicht in der bayerischen Denkmalliste geführt. Das Bewertungsgrundstück liegt laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht im Einzugsbereich überschwemmungsgefährdeter Gebiete.

2.3 Bauordnung

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.

2.4 Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Lasten werden in Abteilung II des Grundbuches geführt. In Abteilung II des Grundbuches liegen keine derartigen Eintragungen vor.

2.5 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamts Schwandorf vom 26.02.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Gegebenheiten festgestellt werden, die Altlasten vermuten lassen. Für die Wertermittlung werden normale und ungestörte Bodenverhältnisse vorausgesetzt.

Sollte sich aufgrund ergänzender Bodenuntersuchungen ein hiervon abweichendes Bild ergeben, ist der in diesem Sachverständigenutachten ermittelte Verkehrswert (Marktwert) um den für die Dekontamination des Grundstücks erforderlichen Aufwand zu mindern.

2.6 Zuschnitt

Das zu bewertende Grundstück ist nahezu rautenförmig geschnitten. Es liegt südwestlich einer Erschließungsstraße teilweise auf dem Niveau des angrenzenden Geländes. Das Bewertungsgrundstück liegt etwas oberhalb des Niveaus des südwestlichen Nachbargrundstücks. Das Grundstück ist vermessen und abgemarkt sowie leicht nach Südwesten abfallend. Das Grundstück ist entlang der Erschließungsstraße ca. 30,0 m lang. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 29,0 m. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 28,0 m (siehe Anhang 3 – Lageplan).

2.7 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird von nordöstlicher Seite von einer Erschließungsstraße, die im Bereich des Bewertungsobjekts asphaltiert ist und über nicht befestigte Seitenstreifen verfügt, aus erschlossen. Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenraum entlang der Erschließungsstraße und im näheren Umfeld in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Die Breite der Erschließungsstraße beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes ca. 9,00 m (inkl. der nicht befestigten Seitenstreifen). Anschlüsse für die Versorgungsmedien wie Wasser, Kanal, Telefon und Strom sind vorhanden.

2.8 Erschließungsbeiträge

Laut schriftlicher Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Nittenau vom 26.02.2025 sind keine Beiträge nach § 127 BauGB oder Kommunalabgabengesetz offen. Somit erfolgt die Wertermittlung für den erschließungsbeitragsfreien Zustand. Gegebenenfalls noch anfallende Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB oder Kommunalabgabengesetz sind entsprechend nicht berücksichtigt.

3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Gebäudekonzeption

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem vollständig unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (KG, EG und nicht ausgebautem Dachgeschoss) und einer vollständig unterkellerten, erdgeschossigen Doppelgarage mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (KG, EG und nicht ausgebautem Dachgeschoss) bebaut. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde das Einfamilienhaus im Jahr 1994 errichtet. Die Doppelgarage wurde im Jahr 1995 errichtet. Das Einfamilienhaus besitzt einen Eingang an der Nordwestfassade, der über den Grundstückszugang und die Grundstückszufahrt von Nordosten von einer Erschließungsstraße aus erschlossen wird. Die Zufahrt zur Doppelgarage erfolgt ebenfalls über die Grundstückszufahrt von Nordosten von einer Erschließungsstraße aus. Die vertikale Erschließung des Zweifamilienhauses erfolgt über ein Treppenhaus an der Nordwestfassade des Gebäudes.

Das Einfamilienhaus verfügt im Erdgeschoss über ein Wohnzimmer, eine Küche mit Essplatz, eine Speisekammer, ein Schlafzimmer mit Ankleide, zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer und ein WC, die mit Ausnahme des Wohnzimmers und der Speisekammer alle über eine zentrale Diele vom Treppenhaus aus erschlossen werden. Das Wohnzimmer und die Speisekammer werden jeweils über die Küche mit Essplatz erschlossen. Dem Wohnzimmer ist eine nach Südosten orientierte, teilweise überdachte Terrasse und eine nach Südwesten orientierte, nicht überdachte Terrasse vorgelagert. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss ist zu Lagerzwecke nutzbar. Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Heizungsraum und dem Öllageraum, eine Waschküche, ein WC, ein Büro, ein Aufenthaltsraum, ein Partyraum und eine Werkstatt, die mit Ausnahme der Werkstatt alle über einen zentralen Flur erschlossen werden. Die Werkstatt wird über den Partyraum erschlossen.

Die Doppelgarage ist vollständig unterkellert und verfügt im Erdgeschoss über zwei Kfz-Stellplätze mit üblichen Abmessungen und im Kellergeschoss über einen Abstellraum. Die Doppelgarage verfügt über einen Durchwurf zum Kellergeschoss. Der Abstellraum im Kellergeschoss wird von der Waschküche des Einfamilienhauses und an der Südwestfassade von außen erschlossen. Die Waschküche im Kellergeschoss des Einfamilienhauses und der Abstellraum im Kellergeschoss der Doppelgarage sind zusätzlich über eine Kelleraußentreppe zugänglich. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss der Doppelgarage ist lediglich über eine Leiter vom Zwischenraum zwischen Einfamilienhaus und Doppelgarage erreichbar und dient zu Lagerzwecke.

3.2 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses mit Doppelgarage liegt gemäß näherungsweise Berechnung anhand des vorliegenden Eingabepfandes zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Maßstab M 1:100 vom März 1993 und der vorliegenden Wohnflächenberechnung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom März 1993 sowie anhand der Eindrücke vor Ort bei gerundet 133 m² (siehe Anhang I – Flächenberechnung). Das Wohnflächenverhältnis (Wohnfläche / Geschossfläche) liegt mit rund 73,9 % im üblichen und nachvollziehbaren Bereich der Daten vergleichbarer Objekte.

Die Grundrisskonzeption des Einfamilienhauses ist insgesamt noch zeitgemäß und zweckmäßig angelegt. Lediglich beim Wohnzimmer und der Speisekammer handelt es sich um gefangene Räume. Die einzelnen Räume weisen je Nutzung eine übliche und ausreichend dimensionierte, baujahrestypische Größe auf. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Wohnflächen sind gut. Die nach Südosten orientierte, teilweise überdachte Terrasse und die nach Südwesten orientier-

te, nicht überdachte Terrasse sind für die Wohnnutzung vorteilhaft. Die vertikale Erschließung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen ist. Die Ausstattungsqualität des Einfamilienhauses mit Doppelgarage ist baujahrestypisch und zweckmäßig. Insgesamt ist der Wohn- und Nutzwert als durchschnittlich zu beurteilen.

3.3 Baubeschreibung

Konstruktion	Massivbauweise.
Fassade	Putzfassade mit Anstrich.
Dach	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Betonsteindeckung.
Decken	Massivdecken aus Stahlbeton, teilweise mit Holz verkleidet.
Wände	Außenwände aus Porenbetonsteinen, Innenwände aus Ziegelmauerwerk. Kelleraußenwände aus Betonsteinen und Kellerinnenwände aus Kalksandsteinen.
Treppen	Massivtreppe aus Stahlbeton mit Betonwerksteinbodenbelag und Holzgeländer vom KG bis DG. Zugangstreppe zum Hauseingang aus Stahlbeton mit Keramikbodenbelag. Kelleraußentreppe als Massivtreppe aus Stahlbeton mit Keramikbodenbelag, wandseitigem Holzhandlauf und Absturzsicherung aus Stahl mit Holzlattenverkleidung. Treppe vom Garten zur Südwestterrasse aus Stahlbeton mit einseitigem Holzgeländer.
Fenster	Kunststofffenster und Kunststofffenstertüren mit Isolierverglasung und überwiegend mit manuell betriebenen Kunststoffrollläden. Fenster im KG als Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Stahlfenster mit Einfachverglasung und Mäusegitter.
Türen	Hauseingangstür als Holztür mit Isolierglasausschnitten in Holzrahmen mit Isolierglasausschnitten, Eingangstür zu den Wohnräumen im EG als Holztür mit Bleiglasausschnitt in Holzzarge, Innentüren als Holztüren, teilweise mit Bleiglasausschnitt, in Holzzargen, Zugangstür zum nicht ausgebauten DG als Holztür in Holzzarge, Zugangstür zum KG als Holztür in Stahlzarge, Kellertüren als Holz- und Stahltüren in Stahlzargen. Kelleraußentür als mit Metall verkleidete Holztür in Stahlzarge.
Bodenbeläge	Laminat und Keramikbodenbeläge in den Wohnräumen. Betonwerksteinbodenbelag im EG und DG des Treppenhauses und

Keramikbodenbelag im KG des Treppenhauses. Betonrohboden im nicht ausgebauten DG. Textil- und Keramikbodenbeläge teilweise mit Laminatauflage oder PVC-Auflage und Betonstrich im KG.

Heizung

Zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung über Öl-Heizkessel (Baujahr 1993) mit Warmwasserspeicher mit ca. 300 L Fassungsvermögen und drei Öltanks aus Kunststoff à ca. 2.000 L Fassungsvermögen. Beheizung der Wohnräume über übliche Flachheizkörper. Zusätzliche Raumwärme im Wohnzimmer im KG über mit Holz befeuerten Kachelofen und im Partyraum im KG über mit Holz befeuerten Einzelofen. Zuständiger Bezirks-schornsteinfeger: Kaminkehrermeister Frank Oberhansl (An-schrift: Birkenstraße 5, 92442 Wackersdorf; Telefon: 09431/51451 bzw. 0170/4801231).

Sanitärinstallationen

WC im EG mit Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss. Wände raumhoch gefliest.

Badezimmer im EG mit Wandhänge-WC mit Unterputzspülkas-ten sowie mit Handwaschbecken, Badewanne und Duschkabine, jeweils mit Einhebelmischbatterie. Wände raumhoch gefliest.

WC im KG mit Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss. Wände raumhoch gefliest.

Waschküche im KG mit Handwaschbecken mit Zweihebel-mischbatterie und Waschmaschinenanschluss sowie mit Dusche, teilweise mit Armaturen.

Gartenwasseranschluss an der Südwestfassade.

Elektroinstallationen

Zweckmäßige Elektroinstallation mit Stromversorgung über übliche Wand- und Deckenauslässe sowie mit Gegensprechan-lage, Einbaustrahler im Badezimmer im EG, Elektroleitungen im KG teilweise auf Putz und Glasfaserleitungen im KG in Kabelka-nälen auf Putz.

Sonstiges

Teilweise überdachte Terrasse mit Keramikbodenbelag und manuell betriebener Markise.

Rohinstallation im nicht ausgebauten Dachgeschoss ist vorhan-den.

Einbauküche nach Maßanfertigung mit üblichen Küchengeräten.

Doppelgarage in Massivbauweise mit Betonsteinwänden, Putz-

fassade mit Anstrich, Stahlbetondecke, Satteldach in Holzkonstruktion mit Betonsteindeckung, zwei manuell betriebenen Metallkipptoren mit Holzverkleidung sowie mit Kunststoffens-ter mit Isolierverglasung und mit Metall verkleideter Holztür in Stahlzarge.

3.4 Außenanlagen

Die Grundstückszufahrt und der Grundstückszugang sind mit Betonsteinen befestigt und nach Nordwesten mit einem Metallstabzaun mit Metallpfosten auf einem Stahlbetonstützmauer eingefriedet. Die Grundstückszufahrt und der Grundstückszugang sind mit einer Stahlbetonstützmauer sowie der südwestliche Garten ist mit einer Stützmauer eingeebnet. Der nordöstliche Umfassungsweg ist mit Natursteinen befestigt. Der Garten ist mit Rasen, Hecken, Büschen, Sträuchern und Bäumen gärtnerisch angelegt. Straßenseitig ist das Bewertungsgrundstück mit einem Metallstabzaun mit Metallpfosten auf einem Betonsockel eingefriedet und zur Grundstückszufahrt und zum Grundstückszugang mit einer Metalltür abgeschlossen. Das Bewertungsgrundstück ist zum südöstlichen Nachbargrundstück mit einem Holzlattenzaun mit Metallpfosten auf einem Betonsockel eingefriedet. Im südöstlichen Garten ist ein Gartenhaus in einfacher Holzkonstruktion mit einfach verglasten Fenstern und Wasseranschluss vorhanden.

3.5 Energieausweis

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer bzw. Vermieter/Verpächter dem Käufer/Mieter einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon unverzüglich zu übergeben. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 16 Abs. 5 EnEV 2014).

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Für die Erstellung des Gutachtens wurde ein Energieausweis nicht vorgelegt. Inwieweit ein Energieausweis für das Gebäude vorhanden ist, ist nicht bekannt.

Am Immobilienmarkt im Landkreis Schwandorf war nach Recherchen des Gutachterausschusses bei Gebrauchtimmobilien bisher überwiegend festzustellen, dass die energetische Beschaffenheit von Gebäuden durch Kaufinteressenten nur untergeordnet oder gar nicht wahrgenommen wurde und damit keinen wesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung besaß. Ausnahmen bildeten Immobilien, die sich aufgrund ihrer energetischen Eigenschaften für zinsvergünstigte Darlehen eignen. Seit der Energiekrise im Zuge des Ukrainekriegs und der politischen Diskussion im Zuge der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes ist jedoch festzustellen, dass inzwischen die energetische Beschaffenheit des Bewertungsobjekts wertbeeinflussend ist.

3.6 Gebäudezustand

Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Doppelgarage befindet sich in einem insgesamt durchschnittlich gepflegten und unterdurchschnittlich instand gehaltenen Zustand. Bei der Ortsbesichtigung war ein Instandhaltungs- und Modernisierungsstau erkennbar. Das Einfamilienhaus mit Doppelgarage entspricht zudem nicht den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz.

Die Gebäudeausstattung ist zweckmäßig, wird aber den heute üblichen Ansprüchen an eine zeitgemäße Wohnnutzung nicht mehr umfassend gerecht. Neben den durch den täglichen Gebrauch entstandenen generellen Abnutzungserscheinungen (z.B. Schönheitsreparaturen), die im Rahmen der üblichen Instandhaltung zu beseitigen sind, waren bei der Ortsbesichtigung insbesondere folgende Schäden / Mängel / Überalterungen erkennbar:

- Wärmedämmung der obersten Geschossdecke bzw. der Dachhaut.
- Überarbeitungsbedürftige Südwestfassade im Bereich der Treppe zur Südwestterrasse und der Fensterleibungen.
- Erneuerungsbedürftiger Heizkörper im Badezimmer im EG.
- Instandsetzungsbedürftiger Rollladengurt im Badezimmer im EG.
- Teilweise überarbeitungs- bzw. erneuerungsbedürftige Bodenbeläge.
- Instandsetzungsbedürftiger Bodenbelag in der Waschküche im KG.
- Erneuerungsbedürftige Heizungsanlage.
- Instandsetzungsbedürftiger Bodenbelag der Zugangstreppe zum Hauseingang und des Zwischenraums zwischen Einfamilienhaus und Doppelgarage.
- Überarbeitungsbedürftiger bzw. teilweise erneuerungsbedürftiger Bodenbelag der Terrasse.
- Höhenniveauunterschied zwischen Doppelgarage und Grundstückszufahrt.
- Instandsetzungsbedürftige südwestliche Stützmauer.

Die oben aufgeführten Mängel / Schäden / Überalterungen müssen beseitigt werden, um die Gebäude an die Anforderungen aktueller und moderner Wohn- und Lebensverhältnisse anzupassen. Der Aufwand hierfür wird unter Berücksichtigung der anteiligen Alterswertminderung mit ca. 50.000 € inkl. 20 % Baunebenkosten als marktgerecht eingeschätzt ($133 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 500 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,2 \times 50/80 = 49.875 \text{ €} = \text{ca. } 50.000 \text{ €}$).

In welchem Umfang die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden, ist dabei stark von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten eines potentiellen Erwerbers abhängig. Da nicht abschließend beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden hingenommen und welche beseitigt werden, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden. Insgesamt wird eine Wertminderung von ca. 50.000 € als angemessen erachtet. Sie ist nicht mit Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswertes (Marktwertes) gleichzusetzen.

Nach Abschluss der angenommenen und erforderlichen Instandsetzung und Modernisierung wird der Wohnwert weiterhin als durchschnittlich unterstellt.

4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach ImmoWertV 2021

Nach § 6 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) bebauter und unbebauter Grundstücke grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes 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 ist zu begründen.

In den zuvor genannten Wertermittlungsverfahren sind nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 2021 und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die jeweiligen Wertermittlungsverfahren grundsätzlich in die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts und in die Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Gemäß § 7 ImmoWertV 2021 erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen, und im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach den zuvor genannten Ansätzen nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 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.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere des Umfangs und der Qualität der zur Verfügung stehenden Markt- und Objektdaten, orientieren.

Die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie unbebauten Grundstücken erfolgt am Immobilienmarkt üblicherweise anhand des Vergleichswertverfahrens oder mit Ausnahme von unbebauten Grundstücken vorrangig anhand des Sachwertverfahrens. Renditeüberlegungen spielen beim Erwerb oder bei der Errichtung dieser Objektarten, in der Regel infolge einer renditeunabhängigen Eigennutzung, meist eine untergeordnete Rolle.

Ein Vergleichswertverfahren kann für die Bewertung des Einfamilienhauses mit Doppelgarage nicht angewendet werden, da keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 oder von objektspezifisch anpassbarer Vergleichsfaktoren im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV 2021 vorliegt, die hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Das Sachwertverfahren ist vorwiegend dann anzuwenden, wenn nach der Einschätzung des Marktes bei der Preisbildung der verkörperte Sachwert bzw. die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erforderlichen Herstellungskosten und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete, eigengenutzte bzw. eigennutzungsfähige Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Unter Berücksichtigung der wertbildenden Merkmale des Einfamilienhauses mit Doppelgarage erfolgt die Wertermittlung anhand des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021.

Ein Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 wird zur Unterstützung bzw. zur Kontrolle des im Sachwertverfahren ermittelten Wertes durchgeführt. Renditeüberlegungen spielen bei dem Erwerb eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage jedoch meist eine untergeordnete Rolle.

5 BODENWERTERMITTLUNG

5.1 Systematische Darstellung

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 vorbehaltlich des § 40 Abs. 5 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist ein insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise, die hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse und des jeweiligen Grundstückszustands hinreichend übereinstimmen, ermittelter durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke. Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 2021) oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustands, der Art und des Maßes der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung, der tatsächlichen Nutzung, des beitragsrechtlichen Zustands, der Lagermerkmale, der Ertragsverhältnisse, der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts, der Bodenbeschaffenheit, bei bebauten Grundstücken zusätzlich die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung, die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 2021), durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind nach § 16 Abs. 2 ImmoWertV 2021 der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere das Maß der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021, die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung, die Grundstücksgröße, die Grundstückstiefe und die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl gehören. Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand. Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf den sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht; dies gilt nicht, wenn nach § 142 Abs. 4 BauGB ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 deduktiv oder in

anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 1 oder § 166 Abs. 3 Satz 4 BauGB sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Abs. 2 BauGB zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43 ImmoWertV 2021.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt gemäß § 41 ImmoWertV 2021 eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann gemäß § 42 ImmoWertV 2021 in Anwendung des § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Abs. 2 ImmoWertV 2021 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.

Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist gemäß § 43 ImmoWertV 2021 bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist. Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

5.2 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf

Der Bodenrichtwert ist der auf Grund der Kaufpreissammlung zu einem bestimmten Stichtag ermittelte durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks (€/m²) mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung, sondern stellen Orientierungswerte dar. Sie sind nicht gleich zu setzen mit den Verkehrswerten einzelner Objekte.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw. bewirken Abweichungen des Marktwertes vom Bodenrichtwert und erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.3 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf hat für die Bodenrichtwertzone 14029, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, zum 01.01.2024 für baureife gemischte Bauflächen einen Bodenrichtwert in Höhe von 75 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt.

Eine wertrelevante Geschossflächenzahl bzw. ein durchschnittlich nach Einschätzung des Gutachterausschusses innerhalb der Bodenrichtwertzone realisierbares Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgelegt. Die Geschosshöhe wird mit zwei Vollgeschossen angegeben.

5.4 Bodenwertansatz

Die Bodenwertermittlung erfolgt durch mittelbaren Preisvergleich aufgrund des vom Gutachterausschuss zum 01.01.2024 festgesetzten Richtwertes für baureife gemischte Bauflächen. Unter Berücksichtigung der zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungstichtag stabilen Bodenwerte ist dieses Vorgehen sachgerecht.

Anpassung wegen Maß der baulichen Nutzung

Die auf dem Bewertungsgrundstück realisierte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) beträgt nach anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom März 1993 und zum Neubau einer Doppelgarage mit Unterkellerung mit Genehmigungsdatum vom 26.06.1995, jeweils im Maßstab M 1:100, und der vorliegenden Berechnung des Umbauten Raums zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom März 1993 sowie anhand der Eindrücke vor Ort und des Lageplans gerundet 0,39 (315 m² wertrelevante Geschossfläche / 817 m² Grundstücksfläche). Eine Anpassung bezüglich der realisierten Ausnutzung des Grundstücks ist aufgrund der dem Bodenrichtwert nicht zugeordneten wertrelevanten Geschossflächenzahl nicht sachgerecht.

Anpassung wegen Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht das vorhandene Einfamilienhaus mit Doppelgarage den wertbildenden Merkmalen der Bodenrichtwertzone bzw. des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung des Richtwertes ist daher nicht erforderlich.

Anpassung wegen konjunktureller Entwicklung / Bodenwertentwicklung

Zwischen dem Zeitpunkt der Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 war am Immobilienmarkt eine Steigerung des Bodenwertniveaus nicht feststellbar. Eine Anpassung des Richtwerts ist daher nicht erforderlich.

Anpassung wegen Lagequalität

Die durch den Gutachterausschuss festgesetzte Bodenrichtwertzone 26019 erstreckt sich über den gesamten Ortsteil Reuting der Stadt Nittenau. Die wertbildenden Merkmale des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks wie beispielsweise Verkehrsanbindung, Nahversorgung oder Freizeitwert wurden somit bei der Ableitung des Bodenrichtwerts ausreichend erfasst. Eine Anpassung bezüglich Lagequalität oder Prägung des Umfelds ist daher nicht notwendig somit.

Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Lagequalität und des stabilen Bodenwertniveaus zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag sowie aller weiteren zum Wertermittlungsstichtag wertbildenden Merkmale ist ein Bodenwertansatz in Höhe von 75 €/m² erschließungsbeitragsfrei angemessen.

5.5 Bewertungsgrundstück

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug misst das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Bewertungsgrundstück 817 m².

5.6 Bodenwert

Nr.	Flurstück(e)	Nutzung	Größe	€/m ²	WGfZ	Wert
I	1029/1	Wohnen	817,00 m ²	75 €/m ²	0,39	61.275 €
			817,00 m ²	075 €/m ²		61.275 €
Bodenwert						61.275 €
	pro m ² Wohnfläche					461 €
	pro m ² Brutto-Grundfläche					96 €

6 SACHWERTERMITTLUNG

6.1 Systematische Darstellung

Gemäß § 35 Abs. 1 ImmoWertV 2021 wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich gemäß § 35 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV 2021, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV 2021 und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind laut § 36 Abs. 1 ImmoWertV 2021 die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 2021) zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gemäß § 37 ImmoWertV 2021 gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Laut § 35 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich gemäß § 35 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.2 Herstellungskosten

Nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Die Normalherstellungskosten werden nach den zum Wertermittlungsstichtag maßgebenden Gebäudestandardstufen aus den vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen in der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) abgeleitet. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

6.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom März 1993 und zum Neubau einer Doppelgarage mit Unterkellerung mit Genehmigungsdatum vom 26.06.1995, jeweils im Maßstab M 1:100, und der vorliegenden Berechnung des Umbauten Raums zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom März 1993 sowie anhand der Eindrücke vor Ort und des Lageplans ermittelte Brutto-Grundfläche des zu Wohnzwecken genutzten Einfamilienhauses beträgt ca. 539 m². Die Brutto-Grundfläche der Doppelgarage beträgt ca. 102 m² (siehe Anhang I – Flächenberechnung).

6.4 Ansätze der Normalherstellungskosten, Außenanlagen und Baunebenkosten

6.4.1 Normalherstellungskosten gemäß NHK 2010

Normalherstellungskosten nach Gebäudetyp und Ausstattungsstandard

Gemäß NHK 2010 der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 ist das Zweifamilienhaus dem Gebäudetyp 1.02 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) zuzuordnen. Bezüglich des Ausstattungsstandards ist das Gebäude unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag angenommenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zweimal in Stufe 2 (Außenwände, Fußböden) und siebenmal in Stufe 3 (Dach, Innenwände und -türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Sanitäreinrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung) und einmal in Stufe 4 (Fenster und Außentüren) einzuordnen. Voraussetzung für die ermittelten Gebäudestandardstufe ist die Beseitigung der unter Punkt 3.6 aufgeführten Mängel, Schäden und Überalterungen, die zu einer höherwertigen Gebäudequalität führen. Bei Gewichtung anhand des Wägungsschemas der NHK 2010 ergibt sich ein Normalherstellungskostenansatz in Höhe von 670 €/m² BGF ((28 x 605 €/m² BGF + 72 x 695 €/m² BGF) / 100 = 670 €/m² BGF).

Die Doppelgarage ist nach den NHK 2010 dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen) zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der Bauweise und des Ausstattungsstandards als individuelles Gebäude in Massivbauweise ist das Gebäude jeweils hälftig in die Stufen 3 und 4 einzuordnen. Gemäß den NHK 2010 ergibt sich demnach ein Normalherstellungskostenansatz in Höhe von 365 €/m² BGF.

Baupreisindex

Der durch das deutsche statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (2021 = 100) wurde zum I. Quartal 2025 mit 1,326 veröffentlicht. Auf das Basisjahr 2010 bezogen entspricht dies einem Baupreisindex (2010 = 100) von 1,8729 (132,6 / 70,8 = 1,8729).

Indexierte Normalherstellungskosten 2010

Gebäudetyp 1.02 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss)

$$670 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \times \quad 1,8729 \quad = \quad 1.255 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd. 1.255 €/m² BGF

Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen)
 $365 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,8729 = 684 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
rd. 685 €/m² BGF

6.4.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden nach Erfahrungswerten und entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf mit 5,0 % der alterswertgeminderten Normalherstellungskosten angesetzt.

6.4.3 Baunebenkosten

Der Ansatz für Baunebenkosten ist in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten, ein gesonderter Ansatz ist nicht erforderlich.

6.5 **Regionalfaktor**

Nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der Regionalfaktor ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Gemäß dem zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens gültigen und im Grundstücksmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf wurden den Auswertungen des Gutachterausschusses keine Regionalfaktoren zu Grunde gelegt. Gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind daher in dieser Wertermittlung Regionalfaktoren nicht zu berücksichtigen.

6.6 **Alterswertminderungsfaktor**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht gemäß § 38 ImmoWertV 2021 dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Laut § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Nach Anlage I der ImmoWertV 2021 liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bei 80 Jahren. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf beträgt die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reiheneinheitshäusern 80 Jahre. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Garagengebäuden wird bei ordnungsgemäßer Instandhaltung mit 60 Jahren angegeben. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf entspricht die Gesamtnutzungsdauer von Garagen der Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes.

Aufgrund der Konzeption und Bauweise des Einfamilienhauses, des Baujahres sowie der ausgeübten Nutzung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf mit 80 Jahren angesetzt. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich gemäß § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und des Baujahres. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem vorläufigen rechnerischen Gebäudealter von 31 Jahren ($2025 - 1994 = 31$ Jahre) ergibt sich eine vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer von 49 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 31 \text{ Jahre} = 49 \text{ Jahre}$). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 anhand eines kleineren Modernisierungsgrades im Zuge der Instandhaltung nach den unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen mit 50 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der modifizierten Restnutzungsdauer von 50 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen ein fiktives Gebäudealter von 30 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre} = 30 \text{ Jahre}$). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr 1995 ($2025 - 30 \text{ Jahre} = 1995$). Entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf wird für die Doppelgarage analog eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren nach den unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen in Ansatz gebracht. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt somit jeweils $0,6250$ ($50 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,6250$).

6.7 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

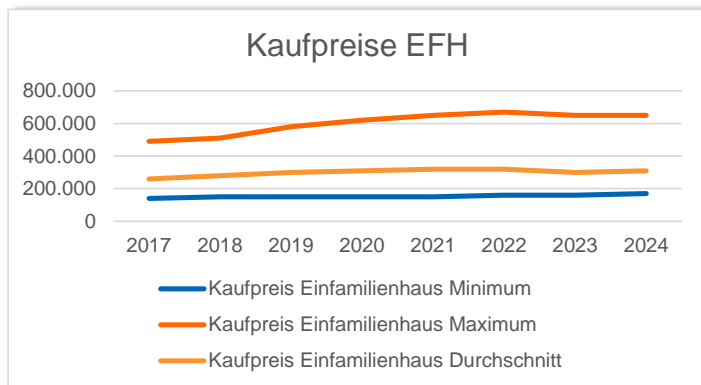
Der Sachwert entspricht in der Regel nicht dem Verkehrswert (Marktwert). Je nach Objektart, Höhe des ermittelten Sachwerts und des Bodenpreisniveaus liegt er entweder höher oder niedriger als der Verkehrswert (Marktwert). Zur Berücksichtigung des Marktes ist deshalb der Sachwert mittels eines Marktanpassungsfaktors, dem sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, an das Marktgeschehen, d.h. an für vergleichbare Grundstücke realisierte Kaufpreise, anzupassen. Sachwertfaktoren dienen laut § 21 Abs. 1 ImmoWertV 2021 der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 39 ImmoWertV 2021 ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor, der das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert angibt und nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird, auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023/2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser im Süden des Landkreises Schwandorf, in dem die Stadt Nittenau gelegen ist, Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,62 bis 1,35 sowie im Durchschnitt in Höhe von 0,94 abgeleitet. Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von ca. 550.000 € wurden im Landkreis Schwandorf Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,61 bis 1,18 sowie im Durchschnitt in Höhe von ca. 0,85 beobachtet.

Gemäß eigenen Kaufpreisauswertungen von Vergleichspreisen für Einfamilienhäuser in Nittenau aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf zum Wertermittlungsstichtag liegen die Sachwertfaktoren für vergleichbare Einfamilienhäuser in vergleichbaren Lagen in Nittenau und Umgebung in einer Spanne von 0,65 bis 0,80. Die Vergleichspreise für Einfamilienhäuser in Nittenau und Umgebung liegen zum Wertermittlungsstichtag in einer Spanne von 1.195 €/m² Wohnfläche bis 2.786 €/m² Wohnfläche.

Gemäß RIWIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG vom 26.03.2025 lagen im Jahr 2024 die Kaufpreise von Einfamilienhäusern im Landkreis Schwandorf in einer Spanne von 170.000 € bis 650.000 €. Der durchschnittlich erzielbare Kaufpreis lag bei 310.000 €.



Quelle: RIWIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG vom 26.03.2025

Laut Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut liegen im Jahr 2025 die Kaufpreise von Eigenheimen in der Stadt Nittenau in einer Spanne von 756 €/m² bis 4.530 €/m² und im Durchschnitt bei 2.350 €/m² Wohnfläche.

Gemäß Immobilien-Marktbericht 2024/2025 des Maklerhauses RE/MAX liegen die Kaufpreise von Einfamilienhäusern im Bestand in guten Lagen im Landkreis Schwandorf, zu denen die Stadt Nittenau zählt, in einer Spanne von 260.000 € bis 580.000 € mit einer Preisprognose von -2 % bis +2 %.

Nach den Merkmalen des Bewertungsobjekts, insbesondere hinsichtlich der Höhe des vorläufigen Sachwerts, wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 35 %, dies entspricht einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 0,65, gewählt.

Der Marktanpassungsabschlag in Höhe von 35 % liegt im Bereich der zum Wertermittlungsstichtag verfügbaren Marktdaten, er wird entsprechend als marktgerecht beurteilt und für die Sachwertermittlung übernommen.

6.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldi-

gen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Doppelgarage befindet sich in einem insgesamt durchschnittlich gepflegten und unterdurchschnittlich instand gehaltenen Zustand. Bei der Ortsbesichtigung war ein Instandhaltungs- und Modernisierungstau erkennbar. Das Einfamilienhaus mit Doppelgarage entspricht zudem nicht den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz. Die Gebäudeausstattung ist zweckmäßig, wird aber den heute üblichen Ansprüchen an eine zeitgemäße Wohnnutzung nicht mehr umfassend gerecht.

Im Rahmen der Wertermittlung wird für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungs- und Modernisierungstaus des Einfamilienhauses mit Doppelgarage eine Wertminderung in Höhe von 50.000 € berücksichtigt. Die Wertminderung ist nicht mit Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswerts (Marktwerts) gleichzusetzen. Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiko wie auch eine mögliche Werterhöhung nach Instandsetzung und Modernisierung sind darin enthalten.

6.9 Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)

Nr.	Gebäudebezeichnung	Baujahr	GND	RND	Anzahl / Einheit	€/Einheit	Neuwert	Alterswert- minderungsfaktor	Zeitwert		
1	Einfamilienhaus	1994	80	50	539 m ² BGF	1.255 €	676.445 €	0,6250	422.778 €		
2	Doppelgarage	1995	80	50	102 m ² BGF	685 €	69.870 €	0,6250	43.669 €		
					641 m ² BGF		746.315 €	0,6250	466.447 €		
Außenanlagen und besondere Bauteile							466.447 €	x	5%	=	23.322 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten							466.447 €	+	23.322 €	=	489.769 €
Bodenwert Grundstück									61.275 €		
Vorläufiger Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)							489.769 €	+	61.275 €	=	551.044 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor									0,65		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)							551.044 €	x	0,65	=	358.179 €
abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale											
Wertminderung für Beseitigung des Instandhaltungs- und Modernisierungstaus									-50.000 €		
Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet							358.179 €	.	50.000 €	=	308.179 €
Rundung									1.821 €		
Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)							308.179 €	+	1.821 €	=	310.000 €
der Sachwert entspricht											
pro m ² Wohnfläche									2.331 €		
pro m ² Brutto-Grundfläche									484 €		

7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

7.1 Systematische Darstellung

Gemäß § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021 wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird gemäß § 27 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Abs. 1 ImmoWertV, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ImmoWertV ermittelt. Laut § 27 Abs. 3 ImmoWertV 2021 entspricht der marktangepasste vorläufige Ertragswert nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich gemäß § 27 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Gemäß § 27 Abs. 5 ImmoWertV 2021 stehen für die Ermittlung des Ertragswerts das allgemeine Ertragswertverfahren, das vereinfachte Ertragswertverfahren und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert gemäß § 28 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und dem Bodenwert ermittelt.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert gemäß § 29 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert ermittelt.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert gemäß § 30 Abs. 1 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks ermittelt werden.

Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist gemäß § 30 Abs. 2 ImmoWertV 2021 so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeit-

raum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Der Restwert des Grundstücks kann gemäß § 30 Abs. 3 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert ermittelt werden.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich laut § 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

7.2 Mietverhältnis / Ist-Miete

Das Einfamilienhaus mit Doppelgarage ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses mit Doppelgarage liegt gemäß näherungsweise Berechnung anhand des vorliegenden Eingabepplans zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Maßstab M 1:100 vom März 1993 und der vorliegenden Wohnflächenberechnung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom März 1993 sowie anhand der Eindrücke vor Ort bei gerundet 133 m² (siehe Anhang I – Flächenberechnung). Zusätzlich sind zwei Kfz-Stellplätze in der Doppelgarage vorhanden.

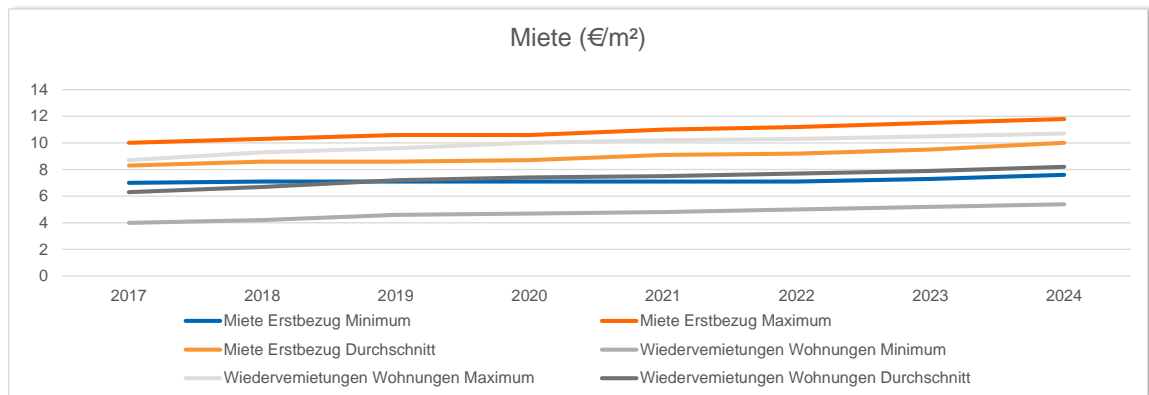
7.3 Rohertrag / marktüblich erzielbare Erträge

Der Rohertrag ergibt sich gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021 aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

7.3.1 Markt für Wohnungen und Wohnhäuser

Laut Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnungsmieten im Landkreis Schwandorf mit Stand 11/2024 lagen die Wohnungsmieten von Wohnungen mit 70 m² Wohnfläche je nach Ausstattung und Lage in einer Spanne von 5,20 €/m² Wohnfläche bis 11,80 €/m² Wohnfläche. Für Wohnungen in durchschnittlicher Wohnlage lagen die Wohnungsmieten bei 6,60 €/m² Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung und bei 6,90 €/m² Wohnfläche bei guter Ausstattung. Für Wohnungen in guter Wohnlage lagen die Wohnungsmieten bei 8,00 €/m² Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung und bei 8,40 €/m² Wohnfläche bei guter Ausstattung. Die Merkmale der hierfür zugrunde liegenden Mietflächen sind ein guter Objektzustand und Wohnungsgrößen mit 70 m² Wohnfläche für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden.

Gemäß RIWIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG vom 26.03.2025 lagen bei Wiedervermietungen im Jahr 2024 die erzielbaren Mieten von Wohnungen im Landkreis Schwandorf in einer Spanne von 5,40 €/m² bis 10,70 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielbare Miete lag bei 8,20 €/m² Wohnfläche.



Quelle: RIWIS Kreisreport für den Landkreis Schwandorf der bulwiengesa AG vom 26.03.2025

Laut Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut liegen im Jahr 2025 die Mieten von Eigenheimen in der Stadt Nittenau in einer Spanne von 5,00 €/m² bis 11,00 €/m² und im Durchschnitt bei 7,05 €/m² Wohnfläche.

Gemäß Immobilien-Marktbericht 2024/2025 des Maklerhauses RE/MAX liegen die Mieten von Bestandswohnungen im Landkreis Schwandorf in einer Spanne von 6,50 €/m² bis 9,00 €/m² Wohnfläche mit einer Preisprognose von +2 % bis +5 %.

7.3.2 Markt für Garagenstellplätze

Für Garagenstellplätze werden allgemein keine flächendeckenden bzw. detaillierten Marktdaten veröffentlicht. Nach Erfahrung des Sachverständigen werden in vergleichbaren Lagen meist Mietpreise für Garagenstellplätze in einer Spanne von 30,00 €/Stellplatz bis 50,00 €/Stellplatz erzielt.

7.3.3 Mieteinschätzung

Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung und des nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung durchschnittlichen Ausstattungsgrades sowie des insgesamt durchschnittlichen Wohnwerts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung, der durchschnittlichen Wohnlage und der durchschnittlichen Verkehrsanbindung sowie der für den ländlichen Bereich typischen Nahversorgung und aller weiteren wertbildenden Merkmale wird für die Ertragswertermittlung ein für das Einfamilienhaus marktüblich erzielbarer Mietzins in Höhe 7,00 €/m² Wohnfläche angesetzt. Der monatliche Mietzins der beiden Garagenstellplätze in der Doppelgarage wird mit 45,00 €/Stellplatz als marktgerecht beurteilt und in Ansatz gebracht.

7.4 **Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 Abs. 1 ImmoWertV 2021 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB.

7.4.1 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen gemäß § 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021 insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der

Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Nach den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit Stand 01.01.2025 sowie nach Erfahrungssätzen von Objekten mit vergleichbarer Größe wird für den Verwaltungsaufwand des Einfamilienhauses mit Doppelgarage ein Ansatz in Höhe von 359 € pro Jahr gewählt. Für die beiden Garagenstellplätze wird ein Ansatz in Höhe von 47 € pro Jahr als sachgerecht erachtet.

7.4.2 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung sowie des in der Ertragswertermittlung angesetzten Mietniveaus wird nach den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit Stand 01.01.2025 für die Mietfläche ein Instandhaltungskostenansatz in Höhe von 14,00 €/m² Wohnfläche jährlich als sachgerecht erachtet. Für die beiden Garagenstellplätze wird ein Ansatz in Höhe von 106 € pro Jahr als sachgerecht beurteilt.

7.4.3 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Nach den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 liegt das Mietausfallwagnis bei Wohnnutzung bei 2,0 % der Nettokaltmiete. Das Mietausfallwagnis von Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Schwandorf liegt in der Regel ebenfalls bei ca. 2,0 %.

Unter Berücksichtigung der Lage und Verkehrsanbindung, der Qualität der Gebäudeausstattung sowie der angesetzten Mieten ist ein Mietausfallwagnis in Höhe von 2,0 % für das Objekt markt- und sachgerecht.

7.4.4 Betriebskosten

Betriebskosten sind gemäß § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die Betriebs- und Heizkosten im Sinne des § 2 BetrKV vollständig auf den Nutzer umgelegt werden. Entsprechend wird angenommen, dass bei einem potentiellen Erwerber keine Betriebs- oder Heizkosten verbleiben.

7.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Nach § 21 Abs. 1 ImmoWertV 2021 dienen Liegenschaftszinssätze der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Schwandorf hat zum Wertermittlungsstichtag für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet und veröffentlicht.

Liegenschaftszinssätze der Fachliteratur

Da für das vorliegende Grundstück und für die vorliegende Nutzung keine lokalen Liegenschaftszinssätze vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlicht wurden, wird hilfsweise auf Empfehlungen der Fachliteratur und dem Sachverständigen bekannte Vergleichsobjekte zurückgegriffen.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)

In der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) wurden keine Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze mehr genannt.

Liegenschaftszinssätze des IVD

Der Immobilienverband Deutschland IVD nennt in seinem IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 folgende mittlere Spanne marktüblicher Liegenschaftszinssätze (Stand: Januar 2024):

Freistehendes Einfamilienhaus 1,5 % bis 4,0 %

Gemäß eigenen Kaufpreisauswertungen von Vergleichspreisen für Einfamilienhäuser im Landkreis Schwandorf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf liegen zum Wertermittlungsstichtag die Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Einfamilienhäuser in vergleichbaren Lagen im Landkreis Schwandorf in einer Spanne von 1,5 % bis 2,0 %.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung und des nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung durchschnittlichen Ausstattungsgrades sowie des insgesamt durchschnittlichen Wohnwerts, den für die Wertermittlung angesetzten marktüblichen Mieten, der

durchschnittlichen Wohnlage und der durchschnittlichen Verkehrsanbindung sowie der für den ländlichen Bereich typischen Nahversorgung wird bei der zum Stichtag aktuellen Marktlage ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % angesetzt.

7.6 Restnutzungsdauer

Laut § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Nach Anlage I der ImmoWertV 2021 liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bei 80 Jahren. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf beträgt die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenedelhäusern 80 Jahre. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Garagengebäuden wird bei ordnungsgemäßer Instandhaltung mit 60 Jahren angegeben. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf entspricht die Gesamtnutzungsdauer von Garagen der Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes.

Aufgrund der Konzeption und Bauweise des Einfamilienhauses, des Baujahres sowie der ausgeübten Nutzung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Schwandorf mit 80 Jahren angesetzt. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich gemäß § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und des Baujahres. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem vorläufigen rechnerischen Gebäudealter von 31 Jahren ($2025 - 1994 = 31$ Jahre) ergibt sich eine vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer von 49 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 31 \text{ Jahre} = 49 \text{ Jahre}$). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 anhand eines kleineren Modernisierungsgrades im Zuge der Instandhaltung nach den unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen mit 50 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der modifizierten Restnutzungsdauer von 50 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen ein fiktives Gebäudealter von 30 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre} = 30 \text{ Jahre}$). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr 1995 ($2025 - 30 \text{ Jahre} = 1995$). Entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf wird für die Doppelgarage analog eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren nach den unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen in Ansatz gebracht.

7.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Doppelgarage befindet sich in einem insgesamt durchschnittlich gepflegten und unterdurchschnittlich instand gehaltenen Zustand. Bei der Ortsbesichtigung war ein Instandhaltungs- und Modernisierungsstau erkennbar. Das Einfamilienhaus mit Doppelgarage entspricht zudem nicht den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz. Die Gebäudeausstattung ist zweckmäßig, wird aber den heute üblichen Ansprüchen an eine zeitgemäße Wohnnutzung nicht mehr umfassend gerecht.

Im Rahmen der Wertermittlung wird für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus des Einfamilienhauses mit Doppelgarage eine Wertminderung in Höhe von 50.000 € berücksichtigt. Die Wertminderung ist nicht mit Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten, sondern einer Minderung des Verkehrswerts (Marktwerts) gleichzusetzen. Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiko wie auch eine mögliche Werterhöhung nach Instandsetzung und Modernisierung sind darin enthalten.

7.8 Ertragswert des Grundstücks

Nr.	Nutzung	Anzahl/Einheit	€/Einheit		€/Monat		€/Einheit		€/Monat	
			IST	MARKT	IST	MARKT	ANSATZ	ANSATZ		
1	Wohnen eigengenutzt	133,00 m ²	0,00 €	7,00 €	0,00 €	931,00 €	7,00 €	931,00 €		
2	Garagenstellplätze eigengenutzt	2 Stk.	0,00 €	45,00 €	0,00 €	90,00 €	45,00 €	90,00 €		
	Mietflächen vermietet gesamt	0,00 m ²	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Mietflächen eigengenutzt gesamt	133,00 m ²	0,00 €	7,00 €	0,00 €	931,00 €	7,00 €	931,00 €		
	Stellplätze vermietet gesamt	0 Stk.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Stellplätze eigengenutzt gesamt	2 Stk.	0,00 €	45,00 €	0,00 €	90,00 €	45,00 €	90,00 €		
					0,00 €	1.021,00 €				
Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag					12	x	1.021,00 €	=	12.252 €	
abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten										
	Instandhaltung Wohnflächen		14,00 €/m ²	x	133,00 m ²	=	-1.862 €			
	Instandhaltung Garagenstellplätze		106 €/Stk.	x	2 Stk.	=	-212 €			
	Verwaltung Wohnen		359 €/Stk.	x	1 Stk.	=	-359 €			
	Verwaltung Stellplätze		47 €/Stk.	x	2 Stk.	=	-94 €			
	Mietausfallwagnis Wohnen		2,0%	x	12.252 €	=	-245 €			
	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten gesamt						-2.772 €			
die Bewirtschaftungskosten entsprechen			22,62 % des marktüblichen Rohertrages p.a. rd. 20,84 €/m ² Mietfläche							
Jahresreinertrag					12.252 €	.	2.772 €	=	9.480 €	
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (rentierlicher Anteil)					61.275 €	x	1,50%	=	-919 €	
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen					9.480 €	.	919 €	=	8.561 €	
	Restnutzungsdauer		50 Jahre							
	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz		1,50%							
	Rentenbarwertfaktor		35,00							
Ertragswert der baulichen Anlagen					8.561 €	x	35,00	=	299.635 €	
Bodenwert Grundstück					61.275 €					
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)					299.635 €	+	61.275 €	=	360.910 €	
abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale										
	Wertminderung für Beseitigung des Instandhaltungs- und Modernisierungsaus		-50.000 €							
Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet					360.910 €	.	50.000 €	=	310.910 €	
	Rundung		-910 €							
Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)					310.910 €	.	910 €	=	310.000 €	
der Ertragswert entspricht										
	pro m ² Wohnfläche		2.331 €							
	Vervielfältiger bezogen auf den marktüblichen Rohertrag p.a.		25,30							

8 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

8.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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. (§ 194 BauGB)

8.2 Verkehrswert (Marktwert)

Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes werden vergleichbare Objekte anhand des verkörperten Sachwertes bzw. der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erforderlichen Herstellungskosten beurteilt und gehandelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird entsprechend aus dem Sachwert in Höhe von 308.179 € zuzüglich 1.821 € Rundung abgeleitet. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht notwendig, die wertbildenden Parameter wurden im Rahmen der Wertermittlung ausreichend erfasst.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstücks Reuting 17b, 93149 Nittenau OT Reuting, zum 08.04.2025 bemessen mit:

310.000 €

(in Worten: Dreihundertzehntausend Euro)

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht 2.331 €/m² Wohnfläche und liegt somit im üblichen Bereich vergleichbarer Objekte (siehe 6.7 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Amberg, den 30.09.2025

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.
HypZert F/M

ANHANG I: FLÄCHENBERECHNUNG

Die Brutto-Grundfläche (BGF), die Grundfläche (GR) und die Geschossfläche (GF) des zu bewertenden Einfamilienhauses mit Doppelgarage wurden anhand der vorliegenden Eingabepäne zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom März 1993 und zum Neubau einer Doppelgarage mit Unterkellerung mit Genehmigungsdatum vom 26.06.1995, jeweils im Maßstab M 1:100, und der vorliegenden Berechnung des Umbauten Raums zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom März 1993 sowie anhand der Eindrücke vor Ort und des Lageplans näherungsweise ermittelt.

Brutto-Grundfläche (BGF) Einfamilienhaus

Kellergeschoss	14,99 m x 11,99 m	=	179,7 m ²
Erdgeschoss	14,99 m x 11,99 m	=	179,7 m ²
Dachgeschoss	14,99 m x 11,99 m	=	<u>179,7 m²</u>
			539,1 m ²
		rd.	<u>539 m²</u>

Brutto-Grundfläche (BGF) Doppelgarage

Kellergeschoss	7,74 m x 6,615 m	=	51,2 m ²
Erdgeschoss	7,74 m x 6,615 m	=	<u>51,2 m²</u>
			102,4 m ²
		rd.	<u>102 m²</u>

Grundfläche (GR)

Erdgeschoss Einfamilienhaus	14,99 m x 11,99 m (wie BGF)	=	179,7 m ²
Erdgeschoss Doppelgarage	7,74 m x 6,615 m (wie BGF)	=	51,2 m ²
Befestigte Oberflächen	½ x (ca. 10,00 m + ca. 12,00 m) x ca. 8,00 m + ca. 1,20 m x ca. 9,00 m + ca. 1,60 m x ca. 6,00 m + ca. 0,80 m x ca. 6,00 m + ca. 1,00 m x ca. 12,00 m + ca. 4,00 m x ca. 7,50 m	=	<u>155,2 m²</u>
			386,1 m ²
		rd.	<u>386 m²</u>

Grundflächenzahl (GRZ)

	386 m ² / 817 m ²	=	0,47
		rd.	<u>0,47</u>

Geschossfläche (GF)

Erdgeschoss Einfamilienhaus	14,99 m x 11,99 m (wie BGF)	=	<u>179,7 m²</u>
			179,7 m ²
		rd.	<u>180 m²</u>

Geschossflächenzahl (GFZ)

	180 m ² / 817 m ²	=	0,22
		rd.	<u>0,22</u>

Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

Gemäß § 16 Abs. 5 ImmoWertV 2021 sind neben den Geschossflächen in den Vollgeschossen auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen, sofern als Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks das Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche angegeben ist und hierbei nach § 5 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV2021 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend ist. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV2021 mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Erdgeschoss Einfamilienhaus	14,99 m x 11,99 m (wie BGF)	=	179,7 m ²
Dachgeschoss Einfamilienhaus	14,99 m x 11,99 m x 75 %	=	<u>134,8 m²</u>
			314,5 m ²
		rd.	<u>315 m²</u>

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

315 m ² / 817 m ²	=	0,39
	rd.	<u>0,39</u>

Wohnfläche

Die Wohnfläche (WF) des zu bewertenden Einfamilienhauses mit Doppelgarage wurde anhand des vorliegenden Eingabeplans zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Maßstab M 1:100 vom März 1993 und der vorliegenden Wohnflächenberechnung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom März 1993 sowie anhand der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelt. Es wurde ein Putzabzug von 3 % angesetzt. Nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung wurde die Fläche der überdachten Südostterrasse im EG mit 50 % der Grundfläche angesetzt. Die Grundrisse des Erd- und Kellergeschosses des Einfamilienhauses weichen von der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Situation im Bereich der Diele bzw. Gang und dem Flur aufgrund der nicht errichteten Innenwand im Bereich der Garderobe im Erdgeschoss und des Abstellraums im Kellergeschoss geringfügig ab.

EG

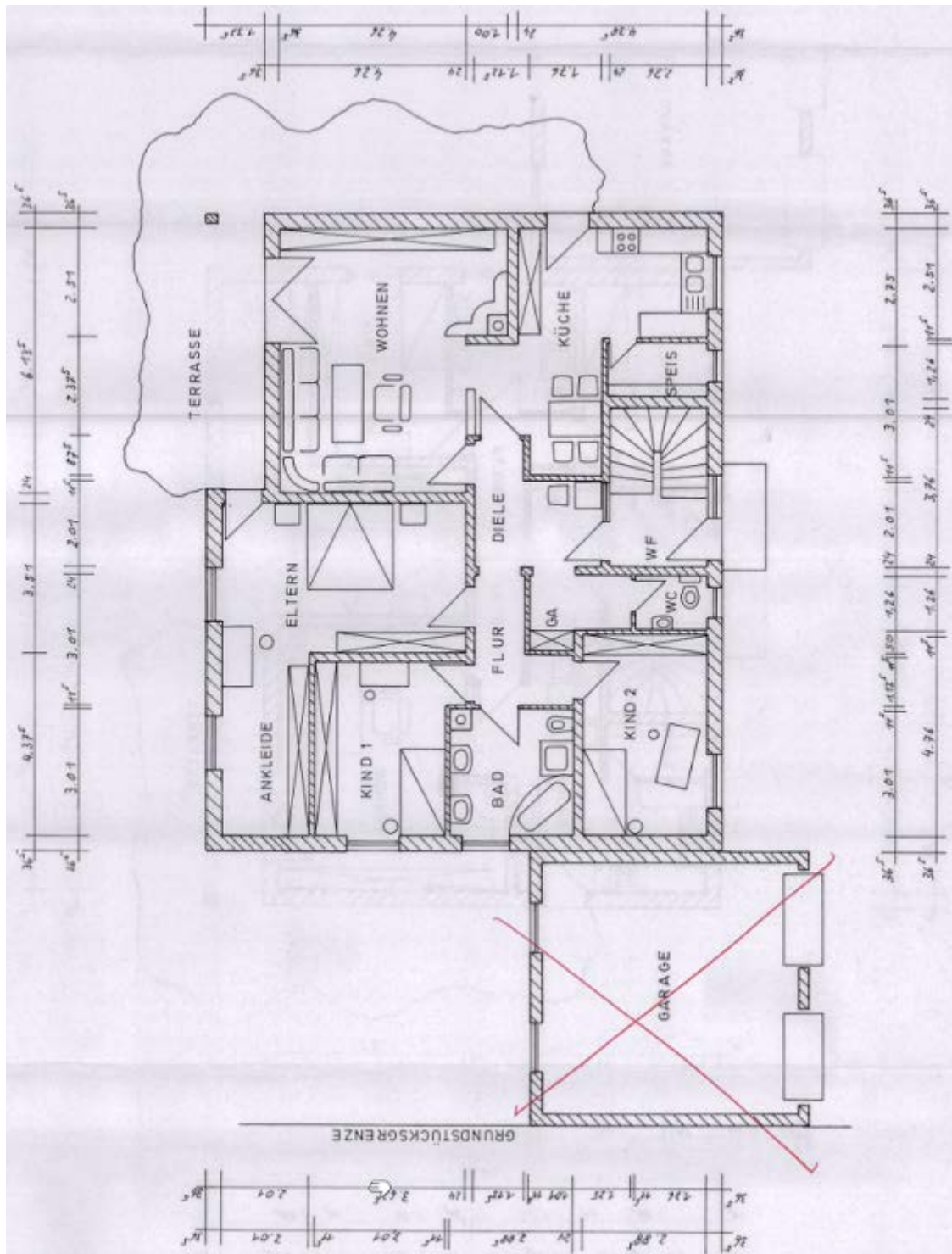
Diele	5,26 m x 2,26 m + 1,26 m x 1,25 m + 2,01 m x 0,625 m + 0,875 m x 1,125 m	=	15,70 m ²
WC	1,26 m x 1,76 m	=	2,22 m ²
Kinderzimmer 2	4,76 m x 2,885 m	=	13,73 m ²
Badezimmer	3,01 m x 2,885 m ./.. ca. 0,50 m x ca. 0,50 m	=	8,43 m ²
Kinderzimmer I	4,135 m x 3,01 m + 1,01 m x 0,385 m	=	12,84 m ²
Schlafzimmer	3,51 m x 3,625 m + 7,885 m x 2,01 m	=	28,57 m ²
Wohnzimmer	6,135 m x 4,26 m + 2,51 m x 1,00 m ./.. ca. 0,50 m x ca. 0,50 m	=	28,40 m ²
Küche	2,51 m x 4,385 m + 2,135 m x 3,125 m + 0,24 m x 2,00 m + 0,875 m x 1,76 m	=	19,70 m ²
Speisekammer	1,26 m x 2,385 m	=	<u>3,01 m²</u>
			132,60 m ²
Putzabzug	132,60 m ² x 3 %	=	<u>3,98 m²</u>
	132,60 m ² ./.. 3,98 m ²		128,62 m ²
Überdachte Südostterrasse	6,01 m x ca. 1,375 m x 50 %	=	<u>4,13 m²</u>
			132,75 m ²
		rd.	<u>133 m²</u>

Wohnflächenverhältnis (Wohnfläche / Geschossfläche)

$$133 \text{ m}^2 / 180 \text{ m}^2 = \underline{\underline{73,9 \%}}$$

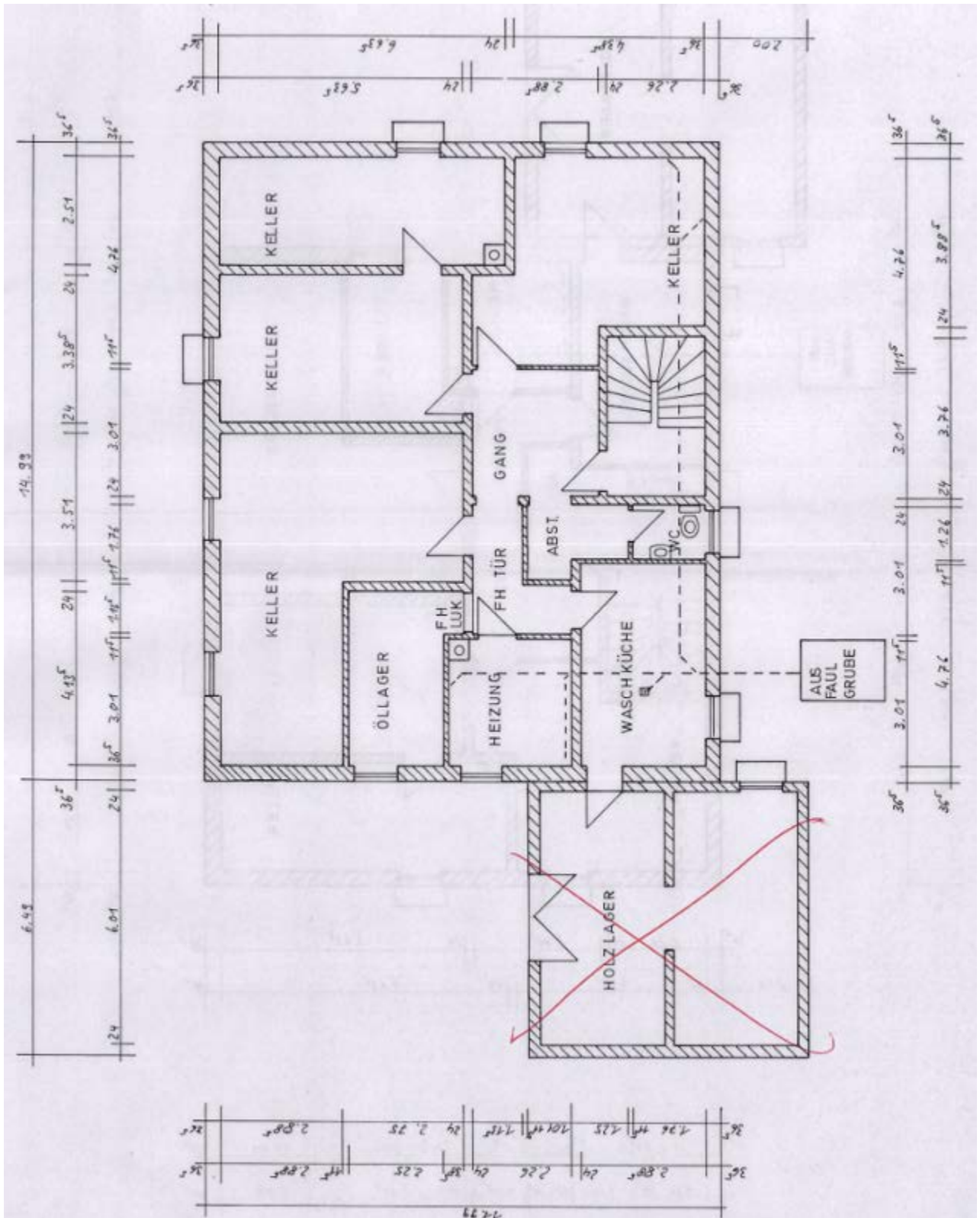
ANHANG 2: GRUNDRISSSE (UNMAßSTÄBLICH)

Die Grundrisse des Erd- und Kellergeschosses des Einfamilienhauses weichen von der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Situation im Bereich der Diele bzw. Gang und dem Flur aufgrund der nicht errichteten Innenwand im Bereich der Garderobe im Erdgeschoss und des Abstellraums im Kellergeschoss geringfügig ab.

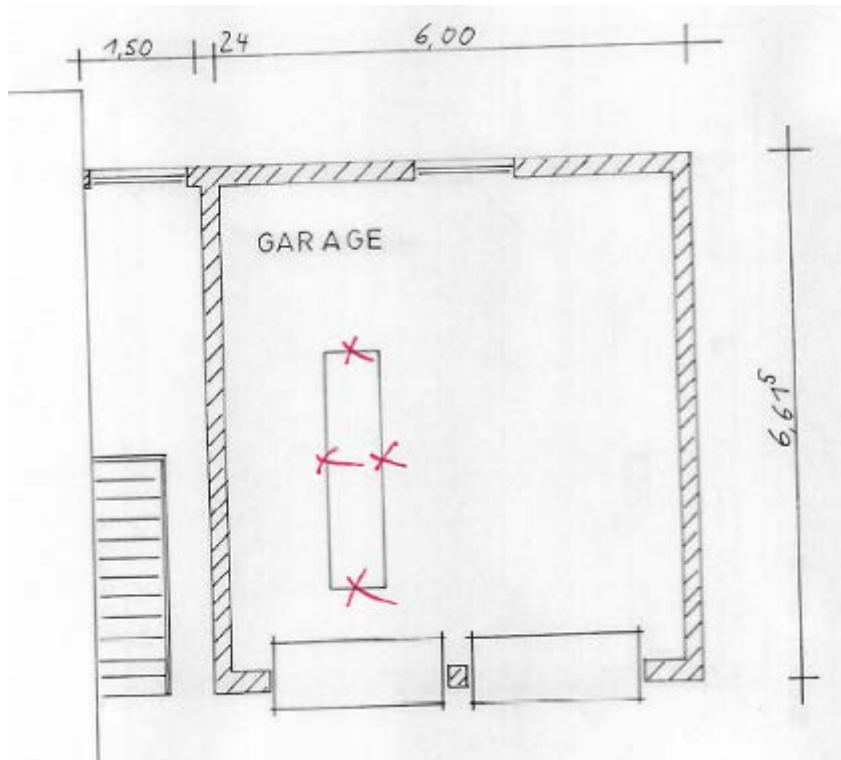




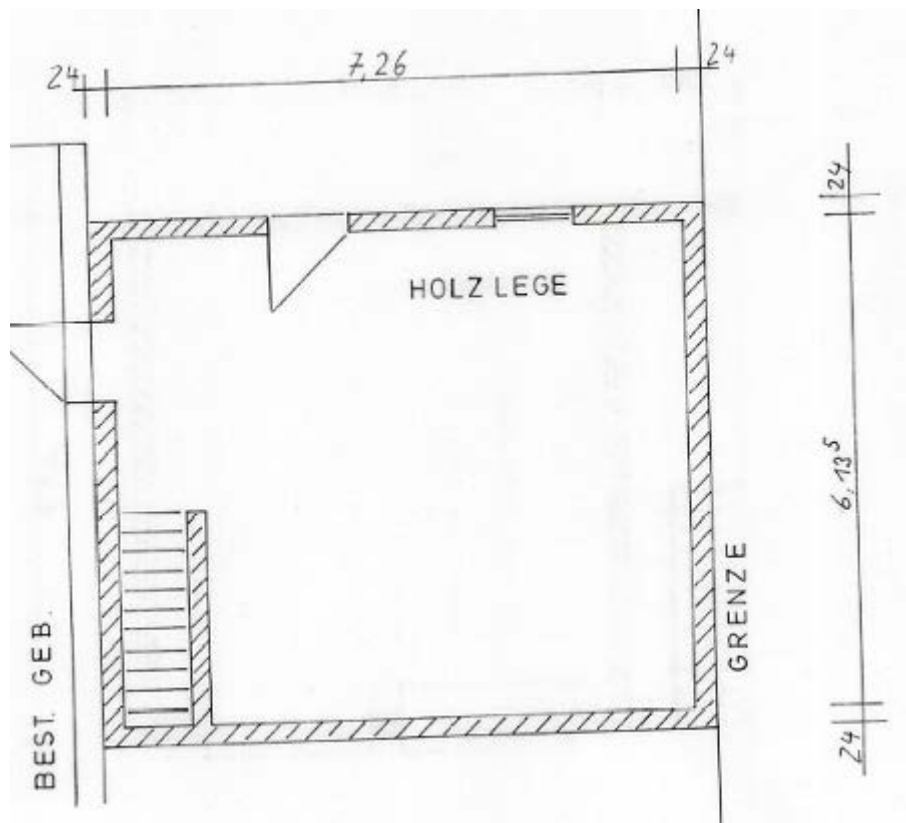
Von der IHK Regensburg für Oberpfalz /
Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Kellergeschoss Einfamilienhaus

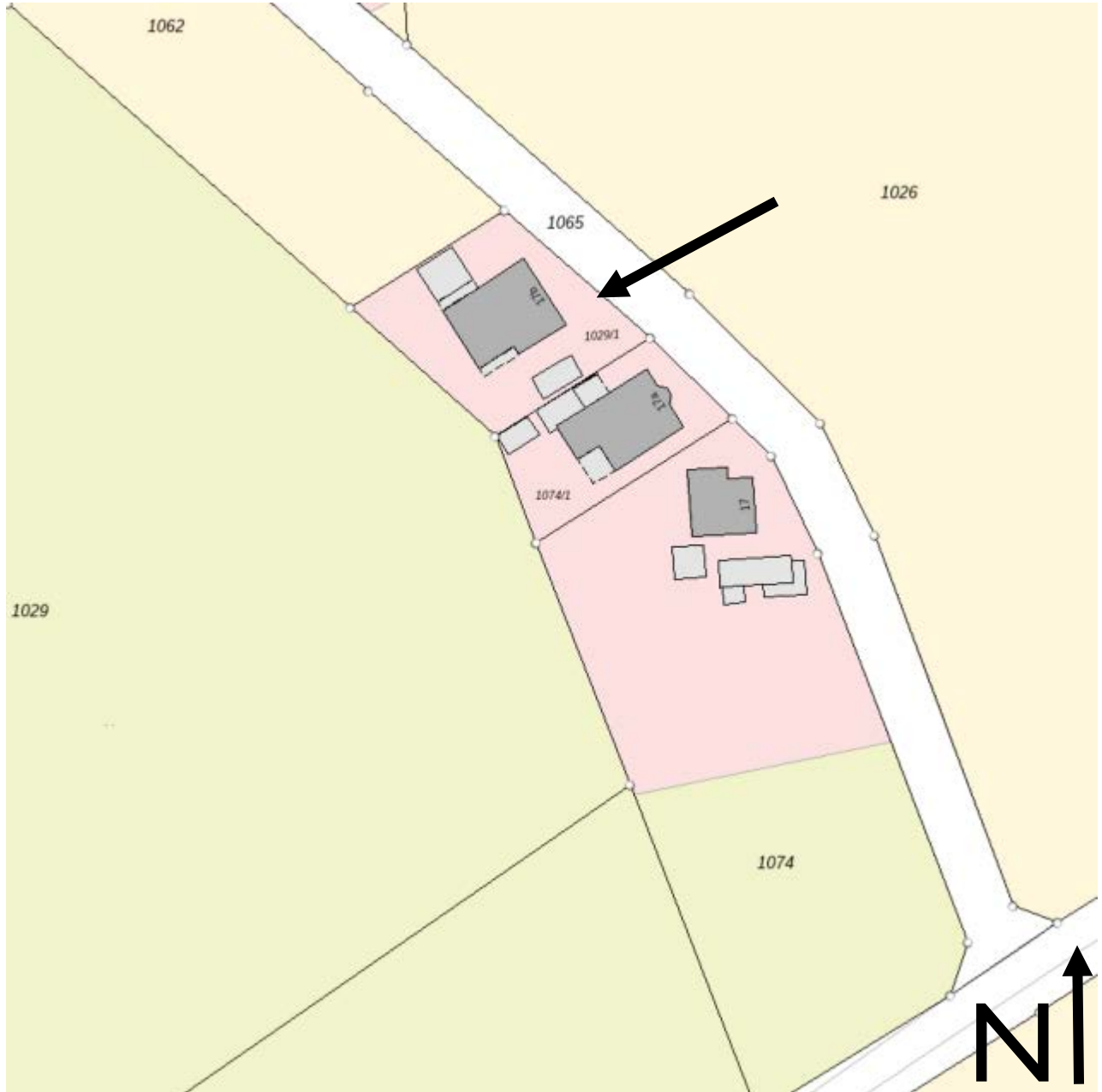


Erdgeschoss Doppelgarage



Kellergeschoss Doppelgarage

ANHANG 3: LAGEPLAN



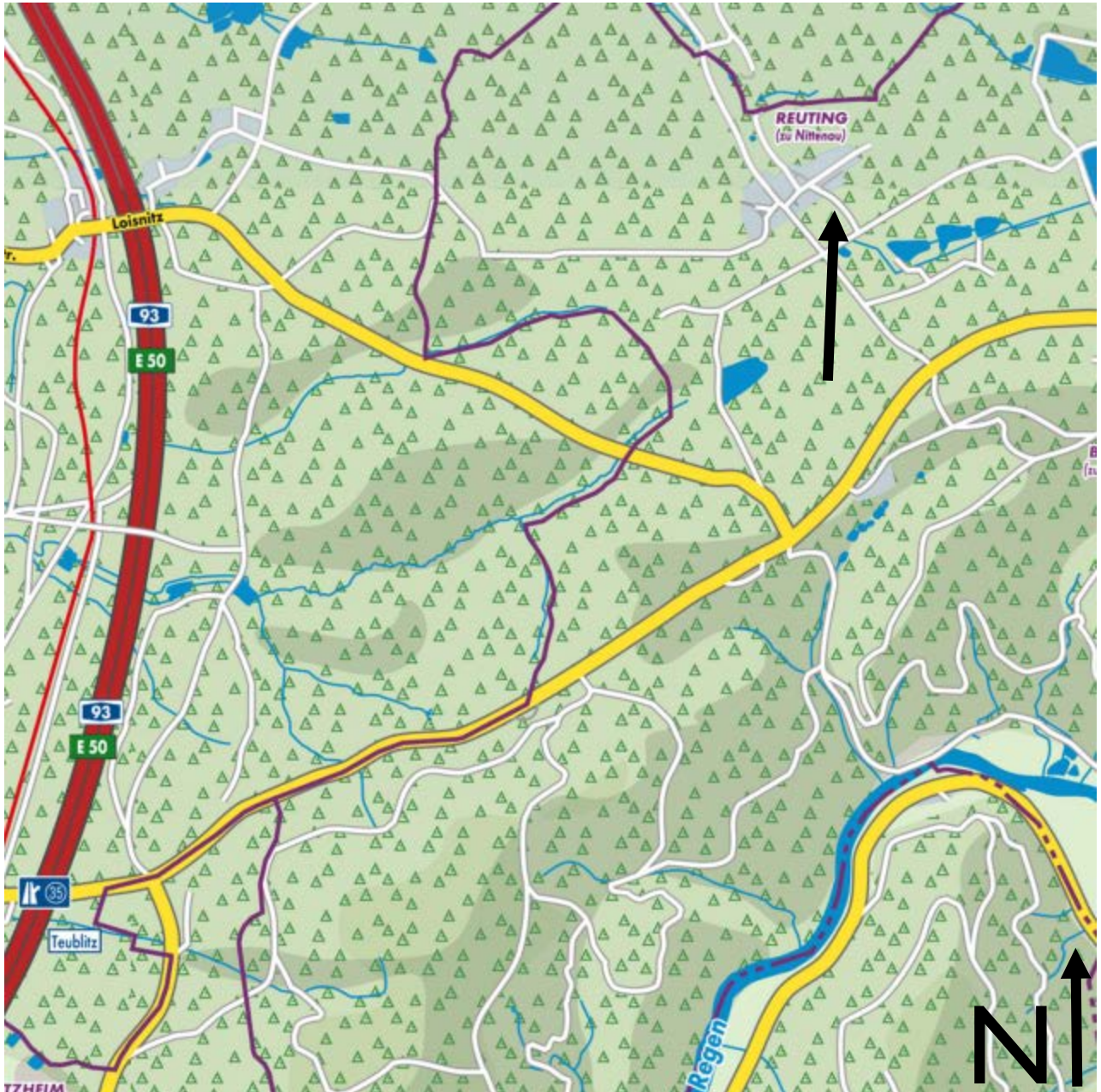
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

ANHANG 4: LUFTBILD



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

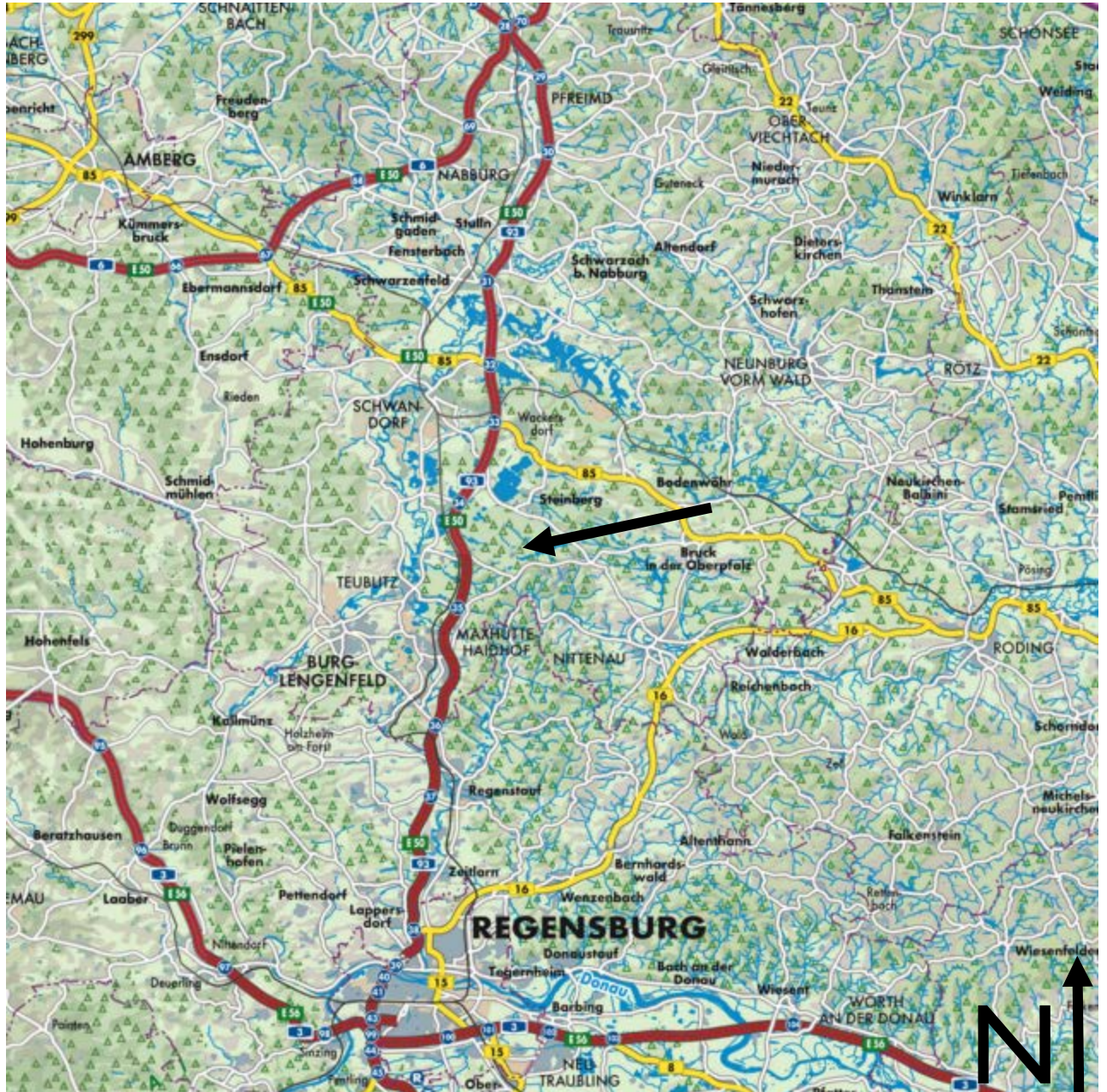
ANHANG 5: UMGEBUNGSKARTE



Quelle: www.stadtplandienst.de

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz /
Kelheim öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

ANHANG 6: ÜBERSICHTSKARTE



Quelle: www.stadtplan dienst.de

ANHANG 7: FOTOS



Bewertungsobjekt, Blick aus nördlicher Richtung



Bewertungsobjekt, Blick aus südöstlicher Richtung



Bewertungsobjekt, Blick aus nordwestlicher Richtung



Bewertungsobjekt, Blick aus westlicher Richtung



Bewertungsobjekt, Blick aus westlicher Richtung



Bewertungsobjekt, Blick aus südwestlicher Richtung



Einfamilienhaus, Blick aus nordöstlicher Richtung



Einfamilienhaus, Blick aus südöstlicher Richtung



Einfamilienhaus, Blick aus westlicher Richtung



Grundstückszufahrt und -zugang



Hauseingang



Kelleraußentreppe



Schadhafter Bodenbelag vor dem Hauseingang



Windfang mit Treppenhaus (EG)



Diele (EG)



Diele (EG)



Diele (EG)



WC (EG)



Kinderzimmer 2 (EG)



Badezimmer (EG)



Badezimmer (EG)



Badezimmer (EG)



Badezimmer (EG)



Erneuerungsbedürftiger Heizkörper im Badezimmer (EG)



Erneuerungsbedürftiger Rollladengurt im Badezimmer (EG)



Kinderzimmer I (EG)



Küche mit Essplatz (EG)



Essplatz (EG)



Küche (EG)



Wohnzimmer (EG)



Wohnzimmer (EG)



Wohnzimmer (EG)



Kachelofen im Wohnzimmer (EG)



Südwestterrasse



Südwestterrasse



Außentreppe



Südostterrasse



Südostterrasse



Erneuerungsbedürftiger Bodenbelag der Südostterrasse



Treppe vom EG zum DG



Treppenhaus (DG)



Eingang zum nicht ausgebauten Dachgeschoss



Nicht ausgebautes Dachgeschoss



Nicht ausgebautes Dachgeschoss



Nicht ausgebautes Dachgeschoss



Nicht ausgebautes Dachgeschoss



Mangelhafte Wärmedämmung



Treppenhaus (KG)



Eingang zum Kellergeschoss



Flur (KG)



Flur (KG)



WC (KG)



Büro (KG)



Heizungsraum (KG)



Öllagerraum (KG)



Aufenthaltsraum (KG)



Aufenthaltsraum (KG)



Partyraum (KG)



Einzelofen im Partyraum (KG)



Werkstatt (KG)



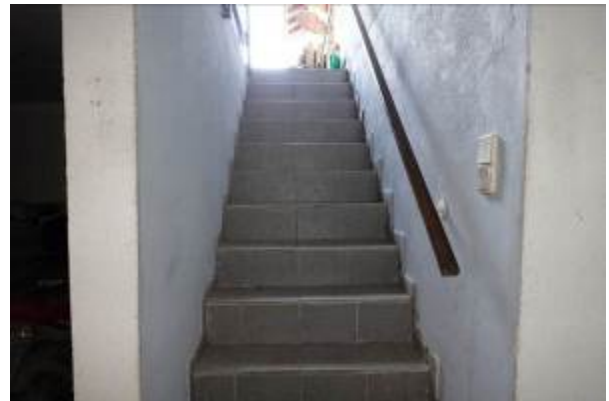
Waschküche (KG)



Waschküche (KG)



Zugang zur Waschküche von der Doppelgarage (KG)



Kelleraußentreppe (KG)



Abstellraum unter der Doppelgarage (KG)



Abstellraum unter der Doppelgarage (KG)



Abstellraum unter der Doppelgarage (KG)



Abstellraum unter der Doppelgarage (KG)



Doppelgarage, Blick aus südwestlicher Richtung



Doppelgarage, Blick aus nordöstlicher Richtung



Doppelgarage (EG)



Höhenunterschied zwischen Doppelgarage und
Grundstückszufahrt



Östlicher Garten



Östlicher Garten



Südlicher Garten



Gartenhaus, Blick aus nordöstlicher Richtung



Gartenhaus, Blick aus westlicher Richtung



Gartenhaus



Instandsetzungsbedürftige Nordwestfassade der Doppelgarage



Instandsetzungsbedürftige südwestliche Stützmauer



Instandsetzungsbedürftige südwestliche Stützmauer



Außentreppe zur Südwestterrasse



Überarbeitungsbedürftige Südwestfassade



Überarbeitungsbedürftige Südwestfassade