



# GUTACHTEN




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

## a)<sup>1</sup> 2-Zimmer-Eigentumswohnung

**34,14/1000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flurstück 1633/203, 93077 Bad Abbach, Konrad-Adenauer-Straße 3, Gebäude- und Freifläche 1.532 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung Nr. 18 mit 2 Balkonen, ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen im 2. Obergeschoss, einem Kellerraum Nr. 18 im Untergeschoss, eingetragen im Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 6718, lfd. Nr. 1**

## b) ¼- Anteil am Tiefgaragenstellplatz Nr. 50 (Viererparker)

**¼ -Anteil am 10,56/1000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flurstück 1633/203 in Bad Abbach, Konrad-Adenauer-Straße 3, verbunden mit dem Sondereigentum am Garagenstellplatz im Kellergeschoss (Viererparker) Nr. 50 eingetragen im Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 6750, lfd. Nr. 1**

		
Ansicht von der Konrad-Adenauer-Straße, Hauseingang und TG-Einfahrt	<b>Wohnung Nr. 18</b> im 2. Obergeschoss (Außenansicht), 2 Balkone nach Südosten	<b>TG-Stellplatz Nr. 50</b> als Viererparker, Lage Stellplatz oben rechts (siehe 2.3)

**Zweck des Gutachtens:**

**Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren  
GZ: 4 K 12/24**

<sup>1</sup> Hinweis: a) und b) sind willkürlich gewählte Bezeichnungen von mir zum Zwecke der besseren Strukturierung im Gutachten

Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg  
-Vollstreckungsgericht-  
93049 Regensburg

Eigentümer (lt. Beschluss): Herr xxx

Der **Verkehrswert** wurde zum **Wertermittlungsstichtag 10.05.2024** (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt mit:

a) **34,14/1000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flurstück 1633/203, 93077 Bad Abbach, Konrad-Adenauer-Straße 3, verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18 mit 2 Balkonen, einem Kellerraum Nr. 18, eingetragen im Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 6718, lfd. Nr. 1**

mit rd. **193.000,00 Euro**

**in Worten: Einhundertdreiundneunzigtausend Euro**

b) **¼ -Anteil am 10,56/1000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück, Flurstück 1633/203 in Bad Abbach, Konrad-Adenauer-Straße 3, verbunden mit dem Sondereigentum am Garagenstellplatz im Kellergeschoss (Viererparker) Nr. 50**

mit rd. **6.800,00 Euro**

**in Worten: Sechstausendachthundert Euro**

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.

Das Ergebnis der Wertermittlung ist auf den Seiten 44/45 des Gutachtens zusammengefasst.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen .....	5
2	Allgemeine Angaben.....	6
2.1	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen.....	7
2.2	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen und allgemeine Ausschlüsse:.....	8
2.3	Objektspezifische Hinweise und Vorbehalt.....	8
3	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes.....	9
3.1	Lage.....	9
3.1.1	Makrolage.....	9
3.1.2	Mikrolage .....	10
3.2	Demographische Entwicklung.....	13
3.3	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	14
3.3.1	Grundbuchangaben .....	14
3.3.2	Mietvertrag und aktuelle Situation der Wohnungseigentümergeinschaft .....	17
3.3.3	Baulasten und Denkmalschutz .....	18
3.3.4	Altlasten.....	18
3.3.5	Umlegungs-/Sanierungsverfahren .....	18
3.3.6	Bauleitplanung.....	19
3.3.7	Abgabenrechtlicher Zustand .....	20
3.4	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit .....	20
3.5	Erschließungszustand .....	20
3.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten.....	20
3.7	Bodenbeschaffenheit.....	20
3.8	Derzeitige Nutzung .....	21
4	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	22
4.1	Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung .....	22
4.2	Gebäude.....	22
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	22
4.2.2	Ausführung und Ausstattung des Gesamtobjektes .....	23
4.2.3	Beschreibung der zu bewertenden Eigentumswohnung.....	25
4.2.4	Raumprogramm/ Wohnfläche.....	25
4.3	Tiefgarage .....	27
4.4	Zustand Sonder- und Gemeinschaftseigentum.....	28
4.5	Außenanlagen .....	28
5	Ermittlung der Verkehrswerte .....	29
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
5.2	Bodenwertermittlung.....	31
5.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	31
5.2.2	Beschreibung der Bewertungsgrundstücke .....	31
5.2.3	Bodenwertermittlung.....	31
5.3	Vergleichswertermittlung der Eigentumswohnung und des Tiefgaragenstellplatzes.....	32
5.3.1	Das Vergleichsverfahren in der ImmoWertV.....	32
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	33
5.3.3	Vergleichswertberechnung Eigentumswohnung .....	35

---

5.3.4	Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz .....	36
5.4	Ertragswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 18 .....	37
5.4.1	Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	37
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	38
5.4.3	Ertragswertberechnung für die Eigentumswohnung 18 .....	42
5.4.4	Ertragswertberechnung für den ¼ MEA am TG Stellplatz Nr. 50.....	43
5.5	Verkehrswert.....	44
5.6	Zubehör .....	46
6	Literaturverzeichnis.....	49
6.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	49
7	Anlagenverzeichnis.....	50

## 1 Vorbemerkungen

Das nachfolgende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Aus diesem Grunde wurden die versteigerungsrechtlichen Besonderheiten beachtet und der Wert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II ermittelt. Es wurde in Anlehnung an die Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung in der aktuellsten Fassung erstellt.

### Objektbeschreibung/Lage

a) 34,14/1000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flurstück 1633/203, 93077 Bad Abbach, Konrad-Adenauer-Straße 3, Gebäude- und Freifläche 1.532 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung Nr. 18 mit ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Obergeschoss und zwei Balkonen, einem Kellerraum Nr. 18, eingetragen im Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 6718, lfd. Nr. 1.

b) ¼ -Anteil am 10,56/1000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück, Flurstück 1633/203 in Bad Abbach, Konrad-Adenauer-Straße 3, verbunden mit dem Sondereigentum am Garagenstellplatz im Kellergeschoss (Viererparker) Nr. 50 eingetragen im Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 6750, lfd. Nr. 1.

#### zu a)

Die vermietete Eigentumswohnung Nr. 18 befindet sich im Gebäude Konrad-Adenauer-Straße 3, einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 24 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten im UG und 32 Tiefgaragenstellplätzen<sup>2</sup>, welches vorliegender Unterlagen zufolge in den Jahren 1994/1995 errichtet wurde. Im Gutachten wird als Baujahr das Jahr 1994 angesetzt.

Das Gebäude ist unterkellert, nahezu über die gesamte Flurstücksbreite (Ost nach West) erstreckt sich sowohl unterhalb des Gebäudes als auch unterhalb der Freiflächen eine Tiefgarage, deren Ein-/Ausfahrt sich an der „Konrad-Adenauer-Straße“ (südlich des Baukörpers) parallel zum Hauseingang (rechts davon) befindet.

Die 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Hauses Konrad-Adenauer-Straße 3, mittig im Stockwerk und unmittelbar rechts nach dem Aufzug bzw. dem Treppenbereich. Sie verfügt über 2 Balkone. Die Ausrichtung der Wohneinheit ist gen Südosten. Ein Kellerabteil mit gleicher Nr. gehört zudem zur Eigentumswohnung.

Die Wohneinheit ist zum Bewertungsstichtag (Tag der Ortsbesichtigung) vermietet.

#### zu b)

Der zugehörige ¼ Anteil am TG-Stellplatz (Viererparker) ist unmittelbar rechts nach der Tiefgaragenzufahrt zu erreichen. Gemäß Auskunft ist der Stellplatz oben rechts innerhalb des Viererparkers zugeordnet. Er ist zum Bewertungsstichtag an den Mieter der Eigentumswohnung vermietet.

<sup>2</sup> Siehe hierzu Teilungserklärung URNr. 2991/94, 10.11.94 einschließlich Doppel und Mehrfachparkern

## 2 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- 93049 Regensburg  Auftrag gemäß Beschluss vom 20.03.2024
Eigentümer:	Gemäß Grundbuchauszüge:  <u>GB-Auszug Blatt 6718 bzgl. a)</u> -xxx  <u>GB-Auszug Blatt 6750 bzgl. b)</u>  Gerötet 1.1 und 1.2 (mit Unternummern)  1.3 bis 2.2 Namen der Eigentümer der restlichen Miteigentumsanteile  Anstelle von 1.3 nun 3 xxx, - zu ¼ -
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (gemäß § 194 BauGB) um Zwecke der Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsstichtag:	10.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr xxx (Mieter), die Sachverständige Sybilla Freudenmacher, Herr Dipl. Ing. xxx (Mitarbeiter SV-Büro)
Bewertungsgegenstand:	Es handelt sich um den <b>a)</b> 34,14/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18 im 2. Obergeschoss samt Balkon <sup>3</sup> und Kellerraum (postalische Anschrift: Konrad- Adenauer-Str. 3 in 93077 Bad Abbach) <b>b)</b> 1/4-Anteil am 10,56/1.000 Miteigen- tumsanteil verbunden mit dem Sonderei- gentum am Garagenstellplatz im Kellerge- schoss (Viererparker) Nr. 50
Verwalter der Anlage:	xxx xxx

---

<sup>3</sup> Bezeichnung laut Grundbuch, zur Wohnung gehören 2 Balkone

xxx  
Tel: xxx  
E-Mail: xxx

## 2.1 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- Teilungserklärung URNr. 2991/94 vom 10.11.1994 mit Anlage der Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten, Baubeschreibung „Eigentumswohnungen mit Tiefgaragen in Bad Abbach, „Heidfeld“, Haus A“ (10.11.1994),
- Abgeschlossenheitsbescheinigung Landratsamt Kelheim, 03.05.1994 mit Aufteilungsplänen
- Urkunde URNr. 3403/94 Dienstbarkeitsbestellung vom 14.12.1994,
- Urkunde URNr. 3402/94 Dienstbarkeitsbestellung vom 14.12.1994,
- Niederschrift über die Eigentümerversammlungen der Wohnanlage Konrad-Adenauer-Str. 3 in Bad Abbach, mit Datum vom 25.09.2023, 19.07.2022, 24.06.2021.
- Energieausweis für Wohngebäude vom 25.02.2015 (gültig bis 2025),
- Wirtschaftsplan 2023
- Verwalterabrechnung 2022 der Hausverwaltung vom 25.08.2023
- Heiz- und Betriebskostenabrechnung Jahr 2022 nebst Ableseprotokoll, Verbrauchsanalyse vom 24.08.2023 für die gegenständliche ETW
- Bericht des Zwangsverwalters, Verfahren: 1 L 1/24 vom 12.04.2024 über die Wohnung Nr. 18 und  $\frac{1}{4}$  Anteil am TG-Stpl. Nr. 50, mit Anhang Wohnungsmietvertrag 12 Seiten
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 11.05.2024,
- Grundriss der Wohneinheit Nr. 18 kopiert aus Teilungserklärung
- Grundbuchauszüge Blatt 6750 und 6718 jeweils vom 05.03.2024
- Auszug B-Plan durch Bauamt Bad Abbach
- Bodenrichtwertkarte LRA Kelheim,
- Recherche schriftlich per E-Mail bei Hausverwaltung xxx, Zweckverband Bad Abbacher Gruppe, Gemeinde Bad Abbach

- Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses,
- Informationen von Marktteilnehmern;

## **2.2 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen und allgemeine Ausschlüsse:**

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

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

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

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

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

Sofern Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, wird deren Richtigkeit angenommen, es sei denn, dass im Gutachten hierzu anders lautenden Ausführungen gemacht werden.

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

## **2.3 Objektspezifische Hinweise und Vorbehalt**

Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums sowie Teile des Gemeinschaftseigentums wurde mir durch den anwesenden Mieter ermöglicht. Die Aussage über den Zustand des Sondereigentums bzw. bestehender vertraglicher Bindungen basiert auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen, getroffenen Recherchen und Feststellungen am Ortstermin. Eine



darüberhinausgehende Haftung aufgrund nicht offenliegender Gegebenheiten muss meinerseits ausgeschlossen werden!

Vom gemeinschaftlichen Eigentum im Inneren konnten das Treppenhaus des Mehrfamilienhauses sowie die Kellerbereiche (inkl. zugehörigem Kellerabteil) besichtigt werden. Die Tiefgarage auf dem Grundstück konnte ebenfalls besichtigt werden. Ebenso konnte ich mir einen allgemeinen Eindruck von den Außenanlagen verschaffen.

Gemäß Grundbuch Blatt 6750 (Teileigentumsgrundbuch) ist ein  $\frac{1}{4}$ -Anteil an 10,56/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Konrad-Adenauer-Straße 3 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz (Viererparker) Nr. 50 vorhanden. Vor Ort wurde mir vom Mieter der Stellplatz oben rechts im Bereich des Viererparkers gezeigt. Die Lage des Stellplatzes im Viererparker korrespondiert mit der Angabe im Wirtschaftsplan der Hausverwaltung „Tiefgaragennummer 50 oben rechts“. Im Grundbuchblatt 6750 ist in Abteilung II unter der laufenden Nr. 4 die Belastung jeden Anteils am Viererparker zugunsten der jeweiligen anderen Miteigentümer in der Weise eingetragen, dass die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist und die Benutzungsregelung nach § 1010 BGB eingetragen ist. Aus der vorliegenden Teilungsklärung geht die Lage des zugeordneten Stellplatzes im Viererparker nicht hervor, weitere Urkunden hierzu liegen mir nicht vor. Es wird im Gutachten aufgrund der Mieterauskunft und Angabe im Wirtschaftsplan der Hausverwaltung im beschreibenden Teil des Gutachtens von der Lage des zu benutzenden Stellplatzes „oben rechts“ im Viererparker ausgegangen.

### 3 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

Bundesland: Bayern

Regierungsbezirk: Niederbayern

Kreis: Kelheim

Ort und Einwohnerzahl: Die Großgemeinde Bad Abbach mit allen Ortsteilen hat insgesamt 12.679 Einwohner lt. dem „Bayern-Portal“ des bayerischen Staatsministeriums<sup>4</sup> (Datenerhebung zum 30.09.2023), davon leben im Hauptort ca. 8.700 Einwohner. Der Ort liegt im Landkreis Kelheim, ca. 10 km südlich der bayerischen Großstadt Regensburg am großen Donauknie und ist bekannt als Schwefelmoorheilbad. Die Ortschaft befindet sich geographisch in etwa mittig zwischen Regensburg und der Kreisstadt Kelheim. Zur Großgemeinde Bad Abbach zählen die Ortsteile Lengfeld, Peising, Oberndorf, Saalhaupt, Dünzling und Poikam.

<sup>4</sup> <https://www.bayernportal.de/dokumente/behoerde/50775439504>

Überörtliche Anbindung und Entfernungen (in Luftlinie):

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

Zielpunkt (vom Bewertungsobjekt aus gesehen):	Entfernung in Luftlinie (km):
Bushaltestelle „Heidfeld“	ca. 40 m
Bundesstraße B 16	ca. 1,5 m
Gemeindezentrum (Neues Rathaus Bad Abbach)	ca. 1,7 m
Autobahn A 93 (AS Bad Abbach)	ca. 1,9 km
Bahnhof Poikam	ca. 3,7 km
Hauptbahnhof Regensburg	ca. 9,1 km
Domplatz Regensburg	ca. 9,5 km
Rathaus Kelheim	ca. 14 km
Ingolstadt	ca. 48 km
Flughafen München	ca. 68 km
Nürnberg	ca. 85 km
Stadtzentrum München (Marienplatz)	ca. 95 km
Flughafen Nürnberg	ca. 96 km

### 3.1.2 Mikrolage

Innerörtliche Lage in Bad Abbach:

(Pfeile/Markierungen: Lage des Bewertungsobjekts zwischen Bundesstraße und Autobahn)<sup>5</sup>:



Das Grundstück liegt im Osten des Kernortes Bad Abbach, hinsichtlich Entfernungen in etwa mittig zwischen der westlich vorhandenen Bun-

<sup>5</sup> Quelle: Google Maps

desstraße B16 (Richtung Regensburg /Ingolstadt) und u.a. der „Asklepios Klinik“ Bad Abbach und der östlich verlaufenden Autobahn A93 (Richtung Regensburg bzw. entgegengesetzt Autobahndreieck „Hollédau“ mit Anschluss A9 Richtung München oder Ingolstadt). Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsgegenstandes ist von Wohnnutzung geprägt, jedoch auch als durchgrünt zu betrachten, so schließen sich ca. 80 m westlich und ca. 90 m nördlich des Bewertungsobjektes größere Grünflächen mit Baumbestand an. Das Donauufer liegt nach der B 16 in ca. 1,8 km Entfernung (Luftlinie) westlich.

#### Wohnlage und Versorgung:

Im Bereich des Wertermittlungsobjektes herrscht Siedlungslage – vor allem mit Wohnnutzung. Es liegt eine gewachsene Gebäudestruktur mit Bestandsbebauung in verschiedenen Baualterklassen vor. Die unmittelbare Umgebung ist durch die Bebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern geprägt, hierbei vor allem Wohnanlagen jüngerer Baualter sowie Anlagen für betreutes Wohnen. Die Konrad-Adenauer-Straße sowie die nahe zum Objekt gelegene Erich-Ollenhauer-Straße sind Anliegerstraßen. Letztere mündet im Süden in die Konrad-Adenauer-Straße, welche das Baugebiet gen Westen über die Staatsstraße 2143 (innerorts Römerstraße) Richtung Ortskern und gen Osten zur Autobahn A93 anbindet. Die Konrad-Adenauer-Straße ist die zentrale Erschließungsstraße des Baugebiets und die Verbindungsstraße sowohl zum Ortskern als auch zur Autobahn.

Ein kulturelles Angebot wird im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb geboten, darüber hinaus vielfach im rd. 10 km LL entfernten Stadtzentrum von Regensburg. Grund- und Mittelschule sind am Ort vorhanden, weitere Schulen und eine Universität sowie Fachhochschule sind in Regensburg bzw. bzgl. Gymnasium in Kelheim situiert.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im westlichen Umkreis des Bewertungsobjektes u.a. in weniger als 1 km durch zwei Supermärkte und einem Drogeriemarkt genauso gewährleistet, wie auch die medizinische Versorgung in Bad Abbach generell mit

„Asklepios“ Klinik und Ärzten verschiedener Fachrichtungen gegeben ist.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:

Die Gebäudenutzung ist in Bad Abbach aufgrund des Kurbetriebes allgemein vom Tourismus geprägt. Im Bereich des Wertermittlungsobjekts herrscht überwiegend Wohnnutzung bzw. es liegt im unmittelbaren Umfeld eine gewachsene Gebäudestruktur mit Bestandsbebauung in verschiedenen Baualterklassen vor.

Immissionen:

Es waren am Ortstermin sowohl innerhalb des Gebäudes als auch außerhalb im Bereich des Grundstücks bzw. der unmittelbaren Umgebung keine störenden Geräuschimmissionen festzustellen. Es handelt sich um eine weitgehend ruhige Wohnlage.

Darüber hinaus sind auch keine Immissionen, die über den üblichen Rahmen für derartige Gebiete hinausgehen, bekannt. Auch weitere Immissionen (z.B. Geruchsimmissionen) konnten am Ortstermin nicht festgestellt werden.

Topografische Grundstückslage:

Leichter Geländeabfall von Nord nach Süd mit der Folge, dass die Tiefgarage ebenerdig befahren wird und sich der Hauseingang und die im Aufteilungsplan dargestellten 2 kleinen Gewerbeeinheiten auf Höhe dieser befindet.

Die Lage des Grundstücks, seine Beziehung zum Ort und zur Umgebung ist aus den anliegenden Plänen bzw. Übersichtskarten zu ersehen.

Lagebeurteilung:

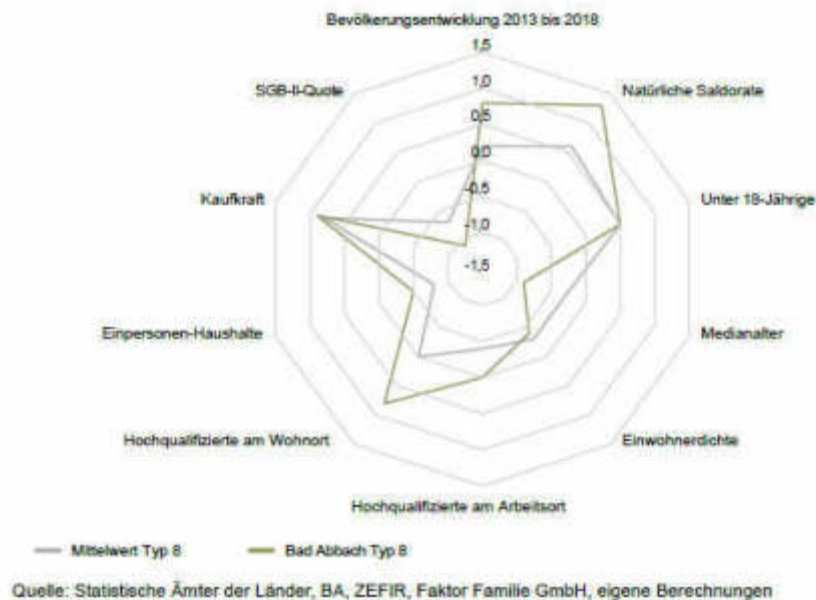
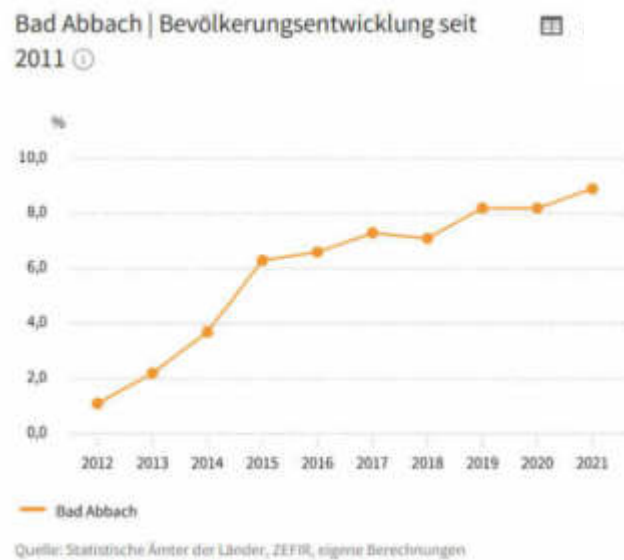
Der Bewertungsgegenstand befindet sich in ruhiger Wohnlage innerhalb einer gewachsenen Wohnbaustruktur. Die Anbindung an den ÖPNV über die nahe gelegene Bushaltestelle „Heidfeld“ sowie die Nähe zum Autobahnanschluss A93, „Bad Abbach“, und der Bundesstraße B16 im Umkreis von 2,0 km (Luftlinie) wie auch ergänzend zu Gütern des täglichen Bedarfs, zu medizinischer Versorgung und Schulen am Ort führen dazu, die Wohnlage des Bewertungsobjektes mit „gut“ zu beurteilen.

### 3.2 Demographische Entwicklung

Demographie:

Gemäß der Bertelsmann Stiftung<sup>6</sup> ist der Ort Bad Abbach dem Demographie-Typ 8 „*Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen*“ zuzuordnen.

Diagramme bzgl. Demographie:



<sup>6</sup> Vgl. [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

### 3.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

#### 3.3.1 Grundbuchangaben

Gemäß den vorliegenden, aktuellen Grundbuchauszügen vom 05.03.2024 ist das Wertermittlungsobjekt im Wohnungsgrundbuch von Bad Abbach, Blatt 6718 (bzgl. a) Wohneinheit) sowie im Teileigentumsgrundbuch von Bad Abbach, Blatt 6750 (bezgl. b) TG-Stellplatz) Im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen:

##### Blatt 6718

34,14/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 1633/203 Konrad-Adenauer-Straße 3, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im 2. Obergeschoss samt Balkon und Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 18;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 6701 bis Blatt 6750);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen des Gegenstandes und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 10.11.1994 URNr. 2991, Notar xxx, Bezug genommen; übertragen von Blatt 3225 am 06.12.1994 und umgeschrieben aus Blatt 3579 am 10.10.2017.

##### Blatt 6750:

10,56/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 1633/203 Konrad-Adenauer-Straße 3, Gebäude und Freifläche mit 1.532 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an Garagenstellplatz im Kellergeschoss (Viererparker) im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 50;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 6701 bis Blatt 6750);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 10.11.1994 URNr. 2991, Notar xxxx, Bezug genommen; übertragen von Blatt 3225 am 06.12.1994 und umgeschrieben aus Blatt 3611 am 10.10.2017.

- Blatt 6718 Wohnungsgrundbuch:

##### Abteilung I:

xxx,  
geb. xxx

##### Abteilung II

Laufende Nr. 1:  
Abwasserkanalleitungsrecht für den Markt Bad Abbach; gemäß Bewilligung vom 14.12.1994 URNr. 3402 Notar xxx, xxx;

Gleichrang mit Abt. II/2, 3; auf die für sämtliche Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter eingetragen am 10.01.1995 und umgeschrieben am 10.10.2017.

Laufende Nr. 2:

Wasserleitungsrecht für den Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe, Bad Abbach; gemäß Bewilligung vom 14.12.1994 URNr. 3403 Notar xxx, xxx; Gleichrang mit Abt.II/1, 3; auf die für sämtliche Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter eingetragen am 10.01.1995 und ungeschrieben am 10.10.2017.

Laufende Nummer 3 :

Gasleitungsrecht für die REWAG – Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co. KG, Regensburg, Amtsgericht Regensburg HRB 4236; gemäß Bewilligung vom 14.12.1994 URNr. 3404 Notar xxx; Gleichrang mit Abt. II/1,2; auf die für sämtliche Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter eingetragen am 10.01.1995 und umgeschrieben am 10.10.2017.

Laufende Nummer 4 :

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg; AZ: 4 K 12/24); eingetragen am 01.03.2024.

- Abteilung III

Eintragungen sind vorhanden, die jedoch bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden

Blatt 6750 :

- Abteilung I

Eigentümer:

Gerötet 1.1 und 1.2 (mit Unternummern)  
1.3 bis 2.2 Namen der Eigentümer der restlichen Miteigentumsanteile  
Anstelle von 1.3 nun  
3 xxx,  
- zu ¼ -

Abteilung II

Laufende Nr. 1:

Abwasserkanalleitungsrecht für den Markt Bad Abbach; gemäß Bewilligung vom 14.12.1994

URNr. 3402 Notar xxx; Gleichrang mit Abt. II/2, 3; auf die für sämtliche Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter eingetragen am 10.01.1995 und umgeschrieben am 10.10.2017.

Laufende Nr. 2: Wasserleitungsrecht für den Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe, Bad Abbach; gemäß Bewilligung vom 14.12.1994 URNr. 3403 Notar xxx; Gleichrang mit Abt. II/1, 3; auf die für sämtliche Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter eingetragen am 10.01.1995 und umgeschrieben am 10.10.2017.

Laufende Nummer 3 :

Gasleitungsrecht für die REWAG – Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co. KG, Regensburg, Amtsgericht Regensburg HRB 4236; gemäß Bewilligung vom 14.12.1994 URNr. 3404 Notar xxx; Gleichrang mit Abt. II/1,2; auf die für sämtliche Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter eingetragen am 10.01.1995 und umgeschrieben am 10.10.2017.

Laufende Nummer 4:

Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Eigentümer:

- a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft
- b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB
- a) und b) im Gleichrang untereinander

gemäß Bewilligung vom 10.11.1994 URNr. 2991, vom 03.12.1997 URNr. 2646 und vom 29.12.1997 URNr. 2899 – je Notar xxx; eingetragen am 29.09.2003 und umgeschrieben am 10.10.2017.

Laufende Nummer 6, (am Anteil Abt. I/3 im BV):  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg; AZ: 4 K 12/24); eingetragen am 04.03.2024.

### Abteilung III

Eintragungen sind vorhanden, die jedoch bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden



Weitergehende Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind mir nicht bekannt.

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

### 3.3.2 Mietvertrag und aktuelle Situation der Wohnungseigentümergeinschaft

Gemäß vorliegender Teilungserklärung URNr. 2991/94 bzw. Planunterlagen besteht das Mehrfamilienhaus Konrad-Adenauer-Str. 3 aus 24 Wohneinheiten<sup>7</sup>, 2 Gewerbeeinheiten im UG und ferner 24 Tiefgaragenstellplätzen (davon 2 Viererparker und 2 Doppelparker). Am Ortstermin gewährte der Mieter Einlass. Er bewohnt zum Stichtag das gegenständliche Sondereigentum.

Seitens des Zwangsverwalters wurde mir eine E-Mail mit der Anlage (8 Seiten) überschrieben als „Bericht des Zwangsverwalters gem. § 3 Abs. 1 der Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV) über die Wohnung Nr. 18 mit TG Nr. 50 im Anwesen Konrad-Adenauer-Straße 3, 93077 Bad Abbach“ vom 12.04.2024 sowie der Mietvertrag vom 21.07.2000 übersandt.

Das Mietverhältnis besteht seit 01.09.2000. Die Mietfläche wird im Vertrag mit 51,7 m<sup>2</sup> angegeben. Im Mietvertrag ist der Mietzins mit 610,- DM für die Wohnung zzgl. 40,- DM für den Tiefgaragenstellplatz und 155,- DM für Betriebskosten somit in der Summe 805,- DM aufgeführt. Der bezahlte Mietzins der ca. 52 m<sup>2</sup> großen Wohneinheit im 2. Obergeschoss beträgt zum Stichtag laut Bericht des Zwangsverwalters 533 € monatlich inklusive Stellplatz und Betriebskosten. Eine Differenzierung in Kaltmiete und Betriebskostenvorauszahlung liegt dem Zwangsverwalter nicht vor. Um Mietvertrag ist ausgeführt: „Die Kautionshöhe von DM 1.300,-<sup>8</sup> sollte vor Wohnungsübergabe erbracht sein.“

Der Mieter teilte am Ortstermin mit, dass die Einbauküche vom Vermieter gestellt wurde und zum Mietbeginn vorhanden war.

Von der Hausverwaltung wurden mir ein gemeinsamer Wirtschaftsplan Jahr 2023 für die Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze der Wohnanlage sowie die Verwalterabrechnung hierfür für das Kalenderjahr 2022 zur Verfügung gestellt.

Dem Wirtschaftsplan 2023 vom 25.08.2023 zufolge beläuft sich die monatliche Hausgeldzahllast der gegenständlichen Eigentumswohnung nebst einem Stellplatz im Viererparker auf 180,00 €. Die Hausverwaltung hat den vorstehenden monatlichen Anteil aufgliedert in:

133,-- € Vorauszahlung Betriebskosten

16,-- € Vorauszahlung nicht umlagefähiger Kosten und

31,-- € Einzahlung in die Rücklagen.

In 2022 werden die Kosten gemäß Jahresabrechnung für die gegenständliche Eigentumswohnung neben einem Stellplatz im Viererparker wie folgt ausgewiesen:

---

<sup>7</sup> Laut Verwalterabrechnung 25 Wohneinheiten und 32 Tiefgaragenstellplätze. Bei den Tiefgaragenplätzen sind die Doppel- und Viererparker hierbei einzeln berücksichtigt.

<sup>8</sup> 664,68 €

Betriebskosten Wohnung	1.287,33 €
Betriebskosten Tiefgarage	103,75 €
Nicht umlagefähige Kosten Wohnung/TG	<u>200,15 €</u>
Gesamtbetrag	1.591,23 €
Hinzu kommen die Rücklagenzahlungen	
Zuführung für die Eigentumswohnung	335,87 €
Zuführung für den MEA am Viererparker	30,99 €

Es ergeben sich in 2022 für den Eigentümer somit insgesamt Kosten in Höhe von 1.958,09 € gemäß der Abrechnung der Hausverwaltung.

Gemäß Angabe der Hausverwaltung wurde mir per E-Mail mitgeteilt: „Die Höhe der Instandhaltungsrücklage liegt uns derzeit nur zum 31.12.2022 vor. Hier beträgt sie für die Wohnung 1.074,12 € sowie für den Stellplatz 131,93 €. Die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023 kann leider erst nach Fertigstellung der Jahresabrechnung 2023 genannt werden.“

Zur Bitte um Mitteilung ob größere Instandhaltungsmaßnahmen, Reparaturen anstehen wurde seitens der Hausverwaltung mitgeteilt: „Eine Sonderumlage ist derzeit nicht beschlossen. Es soll in nächster Zeit durch einen Energieberater Möglichkeiten einer neuen Heizungsanlage geprüft werden. Anderweitige größere Modernisierungen sind nicht geplant.“

Aus den vorgelegten Protokollen der Eigentümerversammlungen gehen übliche Abläufe hervor. Es kann von einer ordnungsgemäßen Verwaltung ausgegangen werden.

### 3.3.3 Baulasten und Denkmalschutz

Bayern führt kein Baulastenverzeichnis. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände werden hier grundsätzlich im Grundbuch vorgenommen. Denkmalschutz konkret bzgl. des Bewertungsobjektes besteht nicht (Abfrage beim „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“). Im westlichen, südlichen und nördlichen Umkreis von ca. 200 m sind jedoch Bodendenkmäler ausgewiesen (Bezeichnung<sup>9</sup>: „*Freilandstation des Mittelpaläolithikums und Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums, der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach...*“). Die Denkmalschutzeigenschaft weitet sich gemäß Denkmatalas nicht auf das Flurstück 1633/203 mit dem Bewertungsobjekt aus.

### 3.3.4 Altlasten

Gemäß telefonischer Rückfrage am Bauamt sind keine Altlasten bekannt.

### 3.3.5 Umlegungs-/Sanierungsverfahren

Gemäß Auskunft am Bauamt Bad Abbach liegt das Bewertungsobjekt weder in einem städtebaulichen Sanierungs- noch Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet.

<sup>9</sup> <https://geoportal.bayern.de/denkmatalas/searchResult.html?koid=76814&objtyp=boden&top=1>

### 3.3.6 Bauleitplanung

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es liegt für den Bereich des Wertermittlungsobjektes mit Aufstellung vom August 1992 ein qualifizierter Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Heidfeld“ vor. Datum des Inkrafttretens ist der 24.05.1993.

Gemäß telefonischer Auskunft<sup>6</sup> am Bauamt Bad Abbach handelt es sich um den grundsätzlich gültigen Bebauungsplan für das Gebiet um das Bewertungsobjekt. Von den an das Grundstück angrenzenden Deckblattänderungen ist die gegenständliche Adresse Konrad-Adenauer-Straße 3 nicht betroffen, es gilt für das Grundstück der obige B-Plan „Heidfeld“.

Danach ist die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Geschossigkeit im Gebiet beträgt max. 5 Vollgeschosse, Haupt- und Nebengebäude sind als *„liegende Baukörper zu gestalten, d.h. die Baukörperlänge soll deutlich größer sein als das Maß von Oberkante Erdreich bis Traufe.“*

Es sind u. a. folgende Festsetzungen für das gegenständliche Bewertungsobjekt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen:

GR<sup>10</sup> = 400 m<sup>2</sup>

Vollgeschosse: III + ID<sup>11</sup> + S<sup>12</sup>

*„Zulässig sind max. 4 Vollgeschosse, davon 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss, soweit dies nach der zulässigen Dachneigung möglich ist, zuzüglich eines Sockelgeschosses, soweit dies nach den Angaben des Höhenplanes möglich ist.“*

Weitere Festsetzungen zum Gebäude gemäß textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Gemäß vorliegender Teilungserklärung URNr. 2991/1994 vom 10.11.1994 lag eine Baugenehmigung zum Bauvorhaben vor, es wird somit im Gutachten die Legalität der vorhandenen Aufbauten unterstellt.

<sup>10</sup> GR = maximale Grundfläche des Gebäudes

<sup>11</sup> ID =im Dachgeschoss, 1 Vollgeschoss im Dach zulässig wenn möglich

<sup>12</sup> S= Sockelgeschoss mit Aufenthaltsräumen zulässig wenn mgl.

### 3.3.7 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Sämtliche Erschließungsanlagen sind gemäß Auskunft im Bauamt Bad Abbach endabgerechnet und es bestehen keine Rückstände nach BauGB/KAG.

Für zukünftige Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen können grundsätzlich Ausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen.

### 3.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Straßenfront : Das Grundstück FINr. 1633/203 ist über die Konrad-Adenauer-Straße, welche an einem südlich gelegenen Kreisverkehr entspringt und im weiteren Verlauf östlich des Flurstücks in die Erich-Ollenhauer-Straße sowie die Theodor-Heuss-Straße übergeht, erreichbar.

Grundstücksgröße:  
Fl. Nr. 1633/203 1.532 m<sup>2</sup>

Form: Fl. 1633/203: Polygonal geschnittenes Grundstück, die südöstliche Flurstücksecke an der Straße ist abgerundet.

### 3.5 Erschließungszustand

Straßenart: Grundstück grenzt nördlich an die Konrad-Adenauer-Straße, einer Ortsstraße, an.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wasser, Strom, Gas, Kabelanschluss und Kanal sind vorhanden.

### 3.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Die Bebauung auf dem Grundstück FINr. 1633/203 besteht aus einem in Massivbauweise errichteten Baukörper. Die Zufahrt zur Tiefgarage, welche das Grundstück in weiten Teilen unterbaut und nahezu die gesamte Flurstücksbreite einnimmt, erfolgt über die südliche Konrad-Adenauer-Straße.

### 3.7 Bodenbeschaffenheit

Das Gebäude ist unterkellert. Die Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Gemäß Rückfrage am Bauamt Bad Abbach sind bislang keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen Baugrund handelt. In diesem Gutachten ist eine lagetypische Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen (z. B. Bodenuntersuchungen) und Nachforschungen wurden nicht angestellt, da mir Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind (Siehe hierzu Punkt 2.2).

### **3.8 Derzeitige Nutzung**

Auf dem Flst. Nr. 1633/203 befindet sich 1 Mehrfamilienhaus aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Tiefgarage sowie Kellerräume), der zentrale Hauseingang liegt an der Südseite des Flurstücks – von der Konrad-Adenauer-Straße kommend. Aufgrund des Geländeverlaufs (ansteigend gen Nordosten) ist der Hauseingang parallel zur ebenerdig befahrbaren Tiefgarage angelegt. Laut Teilungserklärung 24 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten sowie 24 TG Stellplätze (davon 2 Doppelparker und 2 Viererparker).

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich an der Süd-Ostseite des Baukörpers im 2. Obergeschoss. Gemäß Auskunft am Ortstermin sowie vorliegenden Unterlagen (Bericht des Zwangsverwalters, Mietvertrag) sind die gegenständliche Wohneinheit Nr. 18 sowie der Stellplatz im Viererparker Nr. 50 zum Bewertungsstichtag vermietet.

## 4 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (innen und außen), sowie die vorliegenden Unterlagen z.B. Baubeschreibung und Teilungserklärung URNr. 2991/94.

### 4.2 Gebäude

Konrad-Adenauer-Str. 3 (Mehrfamilienhaus aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum inkl. Tiefgaragenanlage).

#### 4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes Konrad-Adenauer-Straße 3:

Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen, bestehend aus Erdgeschoss, 1. OG und 2. OG und darüber hinaus ein ausgebauter DG einschließlich Spitzboden. Im Untergeschoss ist die ebenerdig befahrbare Tiefgarage, der Hauseingang nebst 2 kleinen Gewerbeeinheiten (lt. TE). Darunter befindet sich das Kellergeschoss mit den zugeordneten Kellerabteilen sowie Gemeinschaftsflächen (Wasch-/Trockenraum und Raum mit Waschmaschinenanschlüssen). Das Gebäude verfügt gemäß der Teilungserklärung URNr. 2991/94 und der Planunterlagen über insgesamt 24 Wohnungen sowie 2 kleinere Gewerbeeinheiten auf Höhe Hauseingang.

Baujahr:

Laut der Teilungserklärung URNr. 2991/94 vom 10.11.1994 „wurde mit dem Bauvorhaben bereits begonnen“, was eine Bauzeit auf 1994/1995 untermauert. Gemäß Energieausweis Baujahr Gebäude 1994; Baujahr Wärmeerzeuger 1995. Es wird im Gutachten das Baujahr 1994 angesetzt.

Außenansicht:

Geputzte und farbig gestaltete Fassade. Insgesamt rechteckig konzipierter Baukörper mit vorgesetzten Balkonen/Loggien an der West- und Ostseite (hier befindet sich auch der Bewertungsgegenstand). An den Eckbereichen etagenweise Balkone. Im Erdgeschoss sind hier Terrassen vorhanden.

#### 4.2.2 Ausführung und Ausstattung des Gesamtobjektes

Hinweis: für nicht sichtbare Bauteile wurde die Baubeschreibung aus der Teilungserklärung herangezogen.

##### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Stahlbeton-Bodenplatte
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk (d = 24 cm), Vollwärmeschutz (6 cm), verputzt, Kelleraußenwände: Stahlbeton, Zwischenwände in Beton/Ziegel
Innenwände:	Tragende Innenwände in Ziegelmauerwerk nicht tragende Innenwände in Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Massiv (Stahlbeton)/Fertigteildecken entsprechend statischer Berechnung
Treppenläufe und Podeste:	Stahlbeton mit Steinbelag, Stahlgeländer mit Metallstäben vom KG bis DG (Bläulich lackiert)
Balkone:	Balkonplatte aus Stahlbeton, Bodenbelag aus Holzbrettern, Umfassung gemauert jedoch auch mit Metallgitter versehen Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit Nr. 18 verfügt über zwei Balkone (gen Südosten).
Aufzug:	Hydraulikaufzug, Kabine aus Edelstahl mit Spiegeleinlage. Fabrikat/Daten laut Befahrung am Ortstermin: Fa. Schmidt & Sohn Regensburg, Jahr 1997, Nennlast 450 kg oder 6 Personen. Hinweis: bewertungsgegenständliche Wohnung grenzt im Bereich Diele und Wohnen an Fahrstuhl .
Dach:	Holzdachstuhl in zimmermannsmäßiger Konstruktion, Eindeckung mit ziegelroten Pfannen
Dachform:	Walmdach mit Gauben

##### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gemäß Planunterlagen!):

Kellergeschoss bzw. Tiefgarage:	<u>KG</u> : Wasch- und Trockenraum, insgesamt 24 Kellerabteile, welche den jeweiligen Wohnungen im Gebäude zugeordnet sind (über Treppenabgang erreichbar, L-förmige Konzeption des Parteienkellers), Aufzugsmaschinenraum,
---------------------------------	---

Aufzug vorhanden.

TG: Hauszugang parallel zur TG-Zu-/Ausfahrt an der Südseite von der Konrad-Adenauer-Straße; nach Windfang folgt das Treppenhaus, desweiteren Heizraum, Hausanschlussraum, weiterer Technikraum, 2 Büroeinheiten (Sondereigentumseinheiten Nr. 25 und 26 gemäß Teilungserklärung);

Tiefgarage aufgrund des Geländeverlaufs ebenerdig befahrbar, insgesamt 32 TG-Stellplätze (einschließlich Mehrfachparker) und zentrale Fahrgasse (L-förmige Konzeption), Verbindung TG mit Hauseingangsbereich/Treppenhaus und Aufzug über Treppenauf-/abgang;

Erdgeschoss:

Insgesamt 6 Wohneinheiten, 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, sämtliche Wohnungen verfügen über Gartenterrassen;

1.Obergeschoss:

Insgesamt 6 Wohneinheiten, 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, sämtliche Wohnungen verfügen über Balkone (z.T. Eckbalkone);

2.Obergeschoss mit dem Bewertungsobjekt:

Insgesamt 6 2-Zimmer-Wohnungen mit Balkonen, die gegenständliche Wohneinheit Nr. 18 ist mittig im Stockwerk gelegen und verfügt über 2 Balkone gen Osten, der Wohnungszugang ist unmittelbar rechts nach Treppenaufgang und Lift zu erreichen;

Dachgeschoss/Dachspitz:

Insgesamt 6 Wohneinheiten mit internen Wendeltreppen (als Maisonettewohnung konzipiert), z.T. Balkone in Stahlausführung vorhanden;

**Gesamtzahl der Wohnungen  
Konrad-Adenauer-Str. 3**

**24 Wohnungen** (gemäß Teilungserklärung und Planunterlagen)

**Beurteilung der Gesamtkonzeption und im Hinblick auf ETW/TG-Stpl.:**

Insgesamt handelt es sich um eine funktionale und übersichtliche Grundrisskonzeption des Hauses mit je 6 Wohneinheiten je Etage, einem zentralen Treppenhaus und Aufzugsanschluss. Der hohe Anteil an Balkonen/Terrassen steigert den Wohnwert der Einheiten im Objekt.

Die Lage eines Teilbereichs Diele/Wohnen der gegenständlichen Wohneinheit Nr. 18 angrenzend am Fahrstuhl/Treppenhaus, könnte Geräuschimmissionen bewirken (am Ortstermin nicht festgestellt), positiv ist der Umstand, dass die gegenständliche Wohneinheit über zwei Balkone verfügt.



### 4.2.3 Beschreibung der zu bewertenden Eigentumswohnung

Die gegenständliche Wohneinheit Nr. 18 befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudes Konrad-Adenauer-Straße 3, unmittelbar rechts vom Treppenhaus bzw. dem Aufzug kommend. Im Stockwerk befinden sich noch fünf weitere Wohneinheiten (Nr. 13-17).

Die 2-Zimmer-Eigentumswohnung verfügt neben der Wohnung Nr. 14 als einzige Einheit im Stockwerk über zwei Balkone, diese sind über das Wohn- und Schlafzimmer separat zugänglich. Von der Diele aus Zugang zu sämtlichen Räumlichkeiten. Unmittelbar neben dem Wohnungseingang ist links das Bad (innenliegend, nicht natürlich belüftet) zu erreichen, geradeaus befindet sich das Schlafzimmer und daneben ebenfalls über einen separaten Zugang der Wohnbereich mit kleiner Küche (eigener Raum mit Schiebetür).

Der bauliche Zustand der Wohnung zeigte sich am Ortstermin als ordnungsgemäß, die Ausstattung ist als baujahrestypisch durchschnittlich.

### 4.2.4 Raumprogramm/ Wohnfläche

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die zu bewertende 2-Zimmer-Eigentumswohnung verfügt auf Grundlage der Grundrissplanung (Eingabepläne) und der Inaugenscheinnahme am Ortstermin über folgendes Raumprogramm:

Bezeichnung:
Diele
Bad
Schlafen
Wohnbereich/Küche
2 Balkone (Ansatz zu ½)

Im vorliegenden Bericht des Zwangsverwalters 1 L 1/24 vom 12.04.2024 sowie in den von der Hausverwaltung übersandten Unterlagen (Wirtschaftsplan) wird die Wohnfläche mit 51,7 m<sup>2</sup>, also rd. 52 m<sup>2</sup> angegeben. In der Heiz- und Betriebskostenabrechnung wird die für die Heizung herangezogene Fläche mit 47,04 m<sup>2</sup> angegeben. Die Balkone messen jeweils rd. 5,25 m<sup>2</sup>. Bei Ansatz der Fläche der Balkone gen Südosten jeweils zu ½ nach Wohnwert, ergeben sich summiert ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Da nicht für alle Räumlichkeiten und auch nicht für die Balkone Wohnflächen in den Planunterlagen angegeben sind, wurde die Wohnfläche überschlägig mittels Länge x Breite (mit Hilfe der Maßleisten) von mir überschlägig gemessen und der Ansatz von 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche zusätzlich hierüber plausibilisiert.

Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche mit 52 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Zur Wohnung gehört außerdem das Kellerabteil Nr. 18 im Kellergeschoss, erreichbar nach Treppenabgang links.

## Ausstattung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:

Böden: Gemäß Ortstermin Wohn- und Flurbereich mit Laminatboden, Schlafzimmer mit PVC-Boden,  
Bad und Küche: Fliesen  
Kellerabteil: Nutzestrich geglättet;

Wände: Im Bad raumhoch gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen, in der Küche Fliesenspiegel im Arbeitsbereich vorhanden (Spritzschutz);

### Fenster und Türen:

Fenster:

Kunststofffenster und -fenstertüren (Isolierverglasung) mit manuell betriebenen Rollläden (Gurtzug), Naturstein- bzw. Leichtmetallfensterbänke, Kellerfenster: Stahl mit Lochblenden und Einfachverglasung

Türen:

Hauseingangstür in Leichtmetall, Kellertüren als Stahl-FH-Türen T 30

Wohnungseingangstür:

Wohnungseingangstür aus weiß beschichtetem Holz mit Zarge aus Doppelfalz,

Zimmertüren:

Wohnungstüren als glatte Holztüren mit Holz-zarge weiß, z.T. mit mittlerem Glaselement (Milchglas). Küche mit Schiebetür.

Zubehör:

Einbauküche (siehe 5.6)

### Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung lt. Baubeschreibung und Ortstermin:

Elektroinstallation:

Unterputzinstallation (Ausnahme Kellergeschoss), ausreichende Anzahl an Steckdosen, Anschluss und Installation nach den geltenden Vorschriften, Schalter und Steckdosen in weißem Modulprogramm, Gegensprechanlage neben Wohnungstüre vorhanden

Heizung/ Warmwasserversorgung (keine Besichtigung der Heizung erfolgt, Angabe aus Baubeschreibung).

Gasbefeuerte Warmwasser-Pumpenheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Heizkörper als Flachheizkörper in den Wohneinheiten

Hinweis: Gemäß E-Mail Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass eine Erneuerung der Heizungsanlage beabsichtigt sei, ein Zeitfenster der Maßnahme wurde jedoch nicht genannt (siehe 3.3.2).

Sanitäre Installation:

Weißer Sanitäröbekte:

Bad raumhoch gefliest mit schmaler Bordüre, Hängewaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Badewanne mit Duschbrauseschlauch, Toilette mit Spülkasten unter Putz und Drückerplatte Handtuchhalter an der Wand neben Waschbecken;

Im KG je Wohnung ein Waschmaschinenanschluss vorhanden

Schornsteinfeger:

xxx  
Kaminkehrermeister  
xxx  
xxx  
Tel. Nr. xxx

Energieausweis:

Es wurde seitens der Hausverwaltung ein verbrauchsorientierter Energieausweis vom 25.02.2015 vorgelegt (gültig nach Angabe bis 2025):

- Endenergieverbrauch 113 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Energieeffizienzklasse D
- Baujahr des Gebäudes 1994
- Energieträger Gas

Kellergeschoss:

Zugehöriges Kellerabteil Nr. 18 mit Metalllatenverschlag (Stahlgitterkonstruktion) und Lichtanschluss.

Darüber hinaus Gemeinschaftsflächen (Wasch-/Trockenraum, Raum mit Waschmaschinenanschlüssen).

### 4.3 Tiefgarage

Die Tiefgaragenanlage mit 32 Einstellplätzen einschließlich Mehrfachparkern wurde gemäß Teilungserklärung zusammen mit den oberen Etagen des Wohnhauses errichtet (Bauzeit gemäß Unterlagen 1994/1995). Es liegen je 2 Doppelparker und Viererparker und überwiegend Einzelstellplätze vor, die Konzeption der Parkplatzanordnung ist gemäß Grundrissplanung L-Förmig. Die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage liegt an der Südseite der Konrad-Adenauer-Straße. Aufgrund der Geländeverläufe erfolgt die Zufahrt zur TG von der Straße ebenerdig.

Fundamente, Umfassungswände, Stützen, Unterzüge sowie Deckenkonstruktion wurden aus Stahlbeton errichtet. Elektroinstallation und Beleuchtung vorhanden. Toranlage mit elektrischem Antrieb (innen über Gurtzug), Schlüsselschalter bei Tiefgarageneinfahrt.

#### **4.4 Zustand Sonder- und Gemeinschaftseigentum**

Die Eigentumswohnung vermittelte am Ortstermin insgesamt einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Auch das Mehrfamilienhaus insgesamt vermittelte von außen und im besichtigten Teilbereich (TG, Treppenhaus, Keller) einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

#### **4.5 Außenanlagen**

Gartenflächen mit Rasenansaat, vereinzelter Baum- und Buschbestand, Hauszuwegung gepflastert mit seitlich Baumbestand bzw. Pflanzbeeten, Fahrradabstellmöglichkeiten, Bereiche um die Hausumfassungswände gepflastert, aufgrund des Geländeverlaufs Absturzsicherung (Metallgeländer) beim Grünbereichs nach Süden, Grenzen zu den Nachbarflurstücken fließend ohne Umzäunung. Gemäß Grundbuchauszügen sind Sondernutzungsrechte (Gartennutzung) einzelnen Wohnungen zugeordnet.

## 5 Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für

- den 34,14/1.000 Miteigentumsanteil (MEA) am Grundstück Fl. Nr. 1633/203 mit 1.532 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 18 mit ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Obergeschoss samt Balkon und Kellerraum,
- 1/4 –Anteil am 10,56/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl. Nr. 1633/203 verbunden mit dem Sondereigentum am Garagenstellplatz im Kellergeschoss (Viererparker) Nr. 50,

zum Wertermittlungsstichtag **10.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)** ermittelt.

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

gleichbedeutenden Begriffen „gemeiner Wert“, „Verkehrswert“ oder „Marktwert“ bezeichnet.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*<sup>13</sup>

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

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

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

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

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,

---

<sup>13</sup> Vgl. §194 BauGB

- das Sachwertverfahren

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

Demzufolge wählt man:

- **das Vergleichswertverfahren**

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

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

- **das Ertragswertverfahren**

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

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

- **das Sachwertverfahren**

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

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

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

Liegen geeignete Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vor, ist das Vergleichswertverfahren den beiden anderen Verfahren im Hinblick auf die erforderliche Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt vorzuziehen. Der Grundstücksmarkt für Wohnungseigentum stellt bei der Kaufpreisbemessung auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als gebräuchlichen Kaufpreisindikator ab. Entsprechend den Gepflogenheiten des Teilmarktes für Eigentumswohnungen wird zur Ableitung des Verkehrswertes primär das Vergleichswertverfahren durchgeführt, da die Marktteilnehmer Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche vergleichen und somit der Grundstücksmarktbezug hergestellt wird. Ein entscheidender Vorteil dieses Verfahrens liegt darin, dass keine Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich die Lage am Markt bereits in den Vergleichskaufpreisen widerspiegelt.

Es liegt im Bewertungsfall ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 24 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage mit 32 Stellplätzen (davon je 2 Doppel- und Viererparker) vor.

Im Markt der Wohnungs- und Teileigentümer wird neben dem Selbstbezug v.a. die Vermietung angestrebt, d.h. die Objekte dienen in diesem Teilmarkt der Kapitalanlage und Erzielung von Einnahmen. Es gibt einen Mietmarkt für Bestandsobjekte. Aus diesem Grunde empfiehlt sich für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren als zweites Verfahren. Das Sachwertverfahren ist nicht geeignet, da u. A. keine Sachwertfaktoren für diesen Teilmarkt abgeleitet werden.

## 5.2 Bodenwertermittlung

### 5.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Bodenrichtwertkarte von Bad Abbach, Richtwertgebiet 4, Teilgebiet 41301 bezogen auf durchschnittliche Lagewerte, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei **750,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Die Richtwertkarte wird erstellt vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Kelheim.

Die Richtwertkarte gibt keine Auskunft über Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Grundstücksfläche, -tiefe und Anzahl der Vollgeschosse.

### 5.2.2 Beschreibung der Bewertungsgrundstücke

Wertermittlungsstichtag	= 10.05.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= 3 (EG bis 2. OG) und ausgebautes DG
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche Fl. Nr. 1633/203	= 1.532 m <sup>2</sup>

### 5.2.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert ist an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **10.05.2024** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks anzupassen.

Gemäß Rücksprache an der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen die Werte zum 01.01.2024 noch nicht vor. Allgemein sei eine Seitwärtsbewegung bei den Bodenrichtwerten festzustellen. Die bauliche Ausnutzung sehe ich den Bodenrichtwerten als repräsen-

tiert. Die Grundstücksgröße mit der darunterliegenden Tiefgarage ist mit 1.532 m<sup>2</sup> ange-messen.

Ich halte es als sachgerecht den Richtwert anzusetzen und auf die Miteigentumsanteile ent-sprechend aufzugliedern.

<b>Ableitung des anteiligen Bodenwerts Für SE Nr. 18</b>	
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.532 m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>750 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtbodenwert 1.532 m<sup>2</sup>*750 €/m<sup>2</sup></b>	<b>= 1.149.000,00 €</b>
<b>hiervon 34,14/1000stel Miteigentumsanteil</b>	<b>= 39.226,86 €</b>
<b>Bodenwert f. Miteigentumsanteil 34,14/1.000</b>	<b>= <u>ger. 39.227,-- €</u></b>

Der **Bodenwert** für den 34,14/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigen-tum an der Wohnung Nr. 18 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2024 insgesamt **39.227,-- €**.

<b>Ableitung des anteiligen Bodenwerts des TG Stellplatzes Nr. 50 (1 Stellplatz von einem Viererparker)</b>	
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.532 m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>750 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtbodenwert</b>	<b>= 1.149.000,00 €</b>
<b>10,56stel Miteigentumsanteil für den Viererparker Nr. 50</b>	<b>= 12.133,44 €</b>
<b>hiervon ein Miteigentumsanteil zu 1/4</b>	<b>= 3.033,36 €</b>
<b>Bodenwert f. Miteigentumsanteil 10,56/1.000 zu 1/4</b>	<b>= <u>ger. 3.033,00 €</u></b>

Der **Bodenwert** für den 10,56/1.000 Miteigentumsanteil zu ¼ Anteil, verbunden mit dem Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 50 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2024 insgesamt **3.033,-- €**.

### **5.3 Vergleichswertermittlung der Eigentumswohnung und des Tiefgaragenstellplat-zes**

#### **5.3.1 Das Vergleichsverfahren in der ImmoWertV**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den § 15 ImmoWertV beschrieben.

Diesem Verfahren liegt die Annahme zugrunde, dass für die zu bewertende Wohnung ein Preis bezahlt werden würde, wie er für vergleichbare Eigentumswohnungen im gewöhnli-chen Geschäftsverkehr in dem Zeitpunkt, zu dem die Wohnung zu bewerten ist, gezahlt worden ist. Am wahrscheinlichsten würde der für vergleichbare Grundstücke durchschnittli-che Preis zu erzielen sein. Ein entscheidender Vorteil dieses Verfahrens liegt darin, dass keine Marktanpassungsabschläge- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich die Lage am Markt bereits in den Vergleichskaufpreisen widerspiegelt.

Deshalb wird das Vergleichswertverfahren neben der Anwendung bei der Bodenwertermitt-lung, auch für die Bewertung von marktgängigen Immobilien, wie z.B. Eigentumswohnun-gen angewendet und hat sich durch seine Nähe zum Markt in der Praxis bewährt.



### **5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe** **Vergleichskaufpreise**

Durch die Gutachterausschüsse werden Kaufpreissammlungen geführt. Die Kaufpreissammlungen entstehen durch die Auswertung aller Kaufverträge, die im Hoheitsbereich des jeweiligen Gutachterausschusses beurkundet werden.

Der Grundstücksmarkt für Wohnungseigentum untergliedert sich in Neubau- und Bestandsobjekte und dabei jeweils wieder in die Vergleichspreise für Erstverkauf und Weiterverkauf.

Die Unterschiede der ausgewählten Vergleichswohnungen zur wertenden Wohnung hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

An der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Kelheim konnte mir auf schriftliche Anfrage nach Vergleichsfällen und persönlicher Rücksprache eine Auswahl von 12 Kaufpreisen von Wohnungen und 12 Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätzen zur Verfügung gestellt werden. Die Wohnungen befinden sich sämtlich in Bad Abbach und in vergleichbaren Lagen, die Bodenwertanteile sind in den Kaufpreisen enthalten. Da es sich um Vergleichskaufpreise der Jahre 2022 und 2023 handelt, habe ich bezgl. der konjunkturellen Entwicklung Rücksprache an der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Kelheim gehalten. Der Marktbericht für 2023 liegt zum Stichtag nicht vor. Deshalb habe ich mich auch auf Empfehlung der Geschäftsstelle hinsichtlich Vergleichbarkeit am Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses Nürnberger Land orientiert. Dort war ein Rückgang im entsprechenden Marktsegment von rd. 10 % erkennbar, was ich als marktgerecht empfinde. Die Vergleichskaufpreise stimmen hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale mit dem Bewertungsobjekt soweit überein, dass nur hinsichtlich der Wohnfläche und Verkaufszeitpunkt transformiert werden muss. Bei der Selektion der Vergleichsobjekte wurden somit die wertrelevanten Kriterien im Detail untersucht.

Bezüglich der Umrechnungskoeffizienten für die abweichenden Wohnungsgrößen lassen sich bisher keine anerkannten Klasseneinteilungen feststellen. Bei fehlenden passenden Vergleichsgrößen, wende ich die Umrechnungskoeffizienten von Kleiber (1) an. Die Kaufpreise der Vergleichsobjekte (€/m<sup>2</sup>) wurden deshalb mithilfe dieser Umrechnungsfaktoren für Kaufpreise von Eigentumswohnungen mit unterschiedlicher Wohnungsgröße, auf die Wohnfläche des Bewertungsobjektes umgerechnet.

Hinsichtlich der Kaufpreise für die Tiefgaragenplätze fällt auf, dass Vergleichskaufpreise konjunkturell keinen Rückgang verzeichnen. Dies lässt erkennen, dass in diesem Marktsegment die Knappheit den Preis bestimmt. Insofern habe ich bei der Bearbeitung der Auswahl an TG Stellplätzen von einer konjunkturellen Anpassung abgesehen.

Es handelt sich bei allen Vergleichsfällen um den entsprechenden Teilmarkt der Wiederverkäufe gebrauchter Eigentumswohnungen und TG Stellplätze, nicht um Erstverkäufe neu erbauter, weil dort entscheidend neben anderen wirtschaftlichen Faktoren die Entwicklung der Herstellungskosten den Kaufpreis beeinflusst.

Die Kaufpreise der Vergleichsobjekte werden wie folgt auf die Einflussmerkmale des Wertmittlungsobjektes transformiert:

**Beschreibung (anonymisiert) und Anpassung der Vergleichsobjekte an die Ausprägungsmerkmale des Bewertungsobjektes:**

V-Datum	Lage	Baujahr	Kaufpreis originär €	Wohn- fläche	Kaufpreis originär pro m <sup>2</sup> €	Konjunktur	Zwischen-	Wohnflächen Umrech- nung <sup>14</sup>	Faktor	angepasster Vergleichspreis rd.
2022	Lessingstraße	1993	187.500	46,78	4.008	-10%	3.607	1,04/1,04	1	3.607€
2023	Benzstraße	1995	149.000	45,2	3.296		3.296	1,04/1,04	1	3.296 €
2023	Konrad- Adenauer-Straße	1998	148.250	41,8	3.547		3.547	1,04/1,06	0,98	3.476 €
2023	Konrad- Adenauer-Straße	1998	208.000	55,81	3727		3.727	1,04/1,02	1,02	3.802 €
2022	Schillerstraße	1993	208.000	61,33	3.391	-10%	3.052	1,04/1,02	1,02	3.113 €
2023	Benzstraße	1996	132.000	44,26	2.982		2.982	1,04/1,06	0,98	2.922 €
2022	Konrad- Adenauer-Straße	1997	207.800	49,43	4.204		4.204	1,04/1,04	1	4.204 €
2023	Konrad- Adenauer-Straße	2005	226.000	54,84	4.121		4.121	1,04/1,04	1	4.121 €
2022	Konrad- Adenauer-Straße	1998	190.000	45,34	4.191	-10%	3.772	1,04/1,04	1	3.772, €
2022	Goethestraße	2000	255.500	55,64	4.592	-10%	4.133	1,04/1,02	1,02	4.216 €
2022	Möreckestraße	1994	221.500	54	4.102	-10%	3.692	1,04/1,04	1	3.692 €
2023	Eichendorfstraße	1991	225.000	53,52	4.204		4.204	1,04/1,04	1	4.204 €
									Mittelwert	<b>3.702 €</b>

<sup>14</sup> Eigentumswohnung mit rd. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht Faktor 1,04

Die Kaufpreise der Vergleichsobjekte sind somit auf die Einflussmerkmale des Wertmittlungsobjektes transformiert

### 5.3.3 Vergleichswertberechnung Eigentumswohnung

Die Stichprobe von 12 Vergleichsfällen mit einem arithmetischen Mittel von 3.702 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, weist eine Variationsbreite der angepassten Vergleichspreise von gerundet 2.922,- € bis 4.216,- € auf.

Die Standardabweichung trifft als Kenngröße eine Aussage über das Maß der Streuung der einzelnen Werte der Stichprobe um ihren Mittelwert. Sie beträgt gerundet 441,-- €.

Das Ergebnis der Untersuchung der Stichprobe zeigt, dass die Kaufpreise nicht mehr als das 2,5-fache der Standardabweichung vom Mittelwert abweichen. Innerhalb der 2,5-fachen Standardabweichung liegen 98,8 % aller Kaufpreise einer normalverteilten Stichprobe.

Erst der durch den Variationskoeffizienten und den Vertrauensbereich qualifizierte Mittelwert ist ausreichend aussagekräftig. Der Variationskoeffizient ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung zum arithmetischen Mittel. Er beträgt im Fall der Stichprobe 0,12. Nach den entwickelten statistischen Maßstäben in der Praxis der Grundstücksbewertung liegt die Aussagekraft des arithmetischen Mittels bei einem Variationskoeffizienten bis 0,15 in einem als „ordentlich“ qualifizierten Bereich (2). Die Stichprobe ist damit mit ausreichender Sicherheit aussagefähig.

Der Vertrauensbereich (Konfidenzintervall) gibt an, mit welcher Sicherheit und in welcher Spanne das Stichprobenmittel und damit der Vergleichswertvorschlag um das arithmetische Mittel der Preise der Grundgesamtheit, den wahren Wert als Mittel aller verkauften Eigentumswohnungen, schwankt. Mit 90%iger Sicherheitswahrscheinlichkeit wird der Vergleichswert, der im vorliegenden Fall aus einer ausreichend großen Anzahl notwendiger Kaufpreise abgeleitet wurde, pro m<sup>2</sup> Wohnfläche innerhalb der Spanne von 3.473,-- € und 3.931,-- € (Mittelwert ± rd. 229 €<sup>15</sup>) liegen.

Die Statistik bezieht sich auf das arithmetische Mittel zur Überprüfung der Qualität der Stichprobe.

Es ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert in Höhe von:

52 m<sup>2</sup> Wohnfläche \* 3.702,-- €/m<sup>2</sup> = 192.504 €, gerundet 193.000,- Euro.

---

<sup>15</sup> Vertrauensbereich = Mittelwert ± K

$K = \frac{c \cdot s}{\sqrt{n}}$  (s = Standardabweichung, C-Wert gemäß Student-Verteilung, bei n-1 Freiheitsgraden rd. 1,80)

### 5.3.4 Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz

Ich konnte 9 Kauffälle von Tiefgaragenstellplätzen heranziehen. Da es sich im Bewertungsfall um einen Vierfach-Parker handelt, muss diesem Teilmarkt Rechnung getragen werden. Mehrfach Parker sind gegenüber konventionellen Stellplätzen unhandlicher in der Bedienung/Befahrung und kostenintensiver im Unterhalt.

Ich habe mich hierzu ebenfalls am Marktbericht des Gutachterausschuss Nürnberger Land orientiert, der Differenzierungen zwischen offenen Stellplätzen, Carports, Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und Mehrfach-Parkern vornimmt, zoniert nach Lage in Lage 1-3. Stellt man die Kaufpreise Mehrfach-Parker denen der konventionellen TG-Stellplätze im Bestand (ohne Neupreise) gegenüber, so liegen die Mehrfachparker gerechnet über die 3 Zonen prozentual bei ca. 37,5 bis 44 % eines herkömmlichen TG-Stellplatzes. Ich halte es deshalb als sachgerecht, den Kfz-Stellplatz im Mehrfachparker (hier ein Stellplatz im Vierfachparker) im Mittel mit rd. 40 % gegenüber dem konventionellen TG- Stellplatz marktgerecht anzusetzen.

Verkauf	Kaufpreis (ggf.bereinigt) €	Lage	40% Anteil vom KP TG herkömmlich	Baujahr
2020	19.000,00 €	Konrad-Adenauer-Str.	7.600,00 €	2018
2020	19.000,00 €	Konrad-Adenauer-Str.	7.600,00 €	2018
2020	19.000,00 €	Konrad-Adenauer-Str.	7.600,00 €	2019
2020	19.000,00 €	Konrad-Adenauer-Str.	7.600,00 €	2019
2020	15.000,00 €	Konrad-Adenauer-Str.	6.000,00 €	1995
2020	19.900,00 €	GeschwScholl -Str.	7.960,00 €	2021
2020	19.000,00 €	Konrad-Adenauer-Str,	7.600,00 €	2019
2021	11.600,00 €	Konrad-Adenauer-Str.	4.640,00 €	2003
2022	11.600,00 €	Konrad-Adenauer-Str.	4.640,00 €	2003
		Mittelwert	6.804,44 €	
		Gerundet	6.800,-- e	

Der **Vergleichswert** für den Stellplatz als Teil des Viererparkers Nr. 50 in der Tiefgarageanlage Konrad-Adenauer-Straße 3, Flst. 1633/203, beträgt somit **6.800,-- Euro**.

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

Hier sind sonstige noch nicht erfasste, den Wert wertbeeinflussende Umstände, durch Zu- oder Abschläge in geeigneter Weise zu berücksichtigen, was hier sowohl für die Wohnung als auch den Tiefgaragenstellplatz nicht der Fall ist.

Die **Vergleichswerte** ohne Berücksichtigung von Abteilung II betragen somit 193.000,-- Euro für das Sondereigentum Wohnung Nr. 18 und 6.800,-- Euro für den ¼ Miteigentumsanteil am TG -Viererparkplatz Nr. 50.

## **5.4 Ertragswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 18**

### **5.4.1 Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell des Ertragswertverfahrens ist in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV geregelt.

Nachfolgend wird das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV angewandt, unter Aufteilung des Ertragswerts in einen Boden- und Gebäudewertanteil.

Nach allgemeinem Wertermittlungsverständnis werden geeignete Objekte im Ertragswertverfahren bewertet, wobei die marktüblich erzielbaren Mieten (Rohertrag) abzüglich der Bewirtschaftungskosten und der angemessenen Bodenwertverzinsung kapitalisiert und der volle Bodenwert zugeschlagen wird.

Ansatz für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren sind die bei Fremdnutzung wie auch bei eigengenutzten Räumlichkeiten marktüblich erzielbaren jährlichen Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Diese Einnahmen aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung bezeichnet man als Rohertrag.

Von dem so ermittelten Jahresrohertrag sind die Aufwendungen, die der Eigentümer für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung, einschließlich Erhaltung des Grundstücks laufend aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten), abzuziehen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis berücksichtigt neben der Uneinbringlichkeit von Mietforderungen auch das vorübergehende Leerstandsrisiko. Der so ermittelte Reinertrag ist eine maßgebliche Ausgangsgröße für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks.

Die Verfahrensmethode bei der Ertragswertermittlung beruht auf der Erkenntnis, dass der Reinertrag aus dem Objekt die Gesamtverzinsung der Investition darstellt, sowohl die Bodenverzinsung als auch die Verzinsung der baulichen Anlagen. Nun weiß man, dass der Boden sozusagen unvergänglich ist, während die Gebäude auch bei ordnungsgemäßer Instandhaltung nur eine begrenzte wirtschaftliche Nutzungsdauer haben. Der Reinertrag wird daher aufgespalten in die Verzinsungsanteile des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen.

Als unbegrenzt wirtschaftlich nutzbares Wirtschaftsgut wird der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts bei Ansatz eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes auf ewig kapitalisiert und ergibt den Bodenertragswert; während der Ertragswertanteil der baulichen Anlagen als Zeitrente auf die Dauer der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer (RND), zu sehen ist. Der Barwert der Zeitrente ist der Ertragswertanteil der baulichen Anlagen.

Die Summe aus dem Bodenwert des Grundstücks und dem Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt den (vorläufigen) Ertragswert.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt findet entscheidend bereits durch den Ansatz marktgerechter Ertragsverhältnisse und Liegenschaftszinssätze (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) Eingang in das Wertermittlungsverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nicht bereits im Verfahren mit den angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen oder auch im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt worden sind, sind durch Zu- oder Abschläge aus Marktsicht anschließend zu würdigen. Hierzu zählen insbesondere wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen aufgrund wohnungs-, miet- und vertragsrechtlicher Bindungen abweichende Erträge, ein über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Baumängel und Bauschäden einschließlich Instandsetzungsrückstau).

#### 5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Mietansatz

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung, welche zum Wertermittlungsstichtag von innen besichtigt werden konnte und vermietet ist.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 2 WertV). Bad Abbach besitzt keinen Mietspiegel. Die Wohnfläche der Einheit Nr. 18 wurde wie bereits erläutert mit 52 m<sup>2</sup> angesetzt.

Entscheidend für die Miethöhe sind die mietwertbildenden Elemente wie Art, Größe, Ausstattung, Lage und Beschaffenheit der Immobilie. In der Datenbank IMV habe ich gefiltert nach Zeitraum 2022-2024, 2-4 Zimmerwohnungen, 40-80 m<sup>2</sup> in Bad Abbach 78 Inserate von Wohnungen mit einem Mittelwert von 10,15 € als Angebotspreise recherchiert. Die Raumaufteilung der Wohnung ist funktional. Im vorliegenden Bewertungsfall sehe ich aufgrund meiner Marktkenntnis unter Abwägung aller Aspekte und wohnwertbestimmenden Elemente als Nettokaltmiete marktüblich erzielbar für diese 2-Zimmer-Eigentumswohnung<sup>16</sup> mit monatlich 10,-- Euro/m<sup>2</sup> als angemessen an<sup>17</sup>.

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m <sup>2</sup> )	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Eigentumswohnung	Wohnung 2.OG	52,00	10,--	520,00	6.240,--
Gesamt				520,00	6.240,--

Tiefgaragenstellplätze werden im Gewerberaummietspiegel der aktuellsten Auflage 2023 für den Landkreis Kelheim bei einer Spanne von 40-75 Euro ausgewiesen. Mehrfachparker werden nicht aufgeführt. Es handelt sich im Bewertungsfall um einen Vierfachparker, dessen Handhabung erfordert mehr Fahrkönnen und ist teurer im Unterhalt, auch ist nicht jedes Fahrzeug darin parkbar.

<sup>16</sup> Ohne Ansatz für TG- Stellplatz im Viererparker, da separates Grundbuch

<sup>17</sup> Einzelheiten zum bestehenden Mietverhältnis und tatsächlich lt. Zwangsverwalter geleisteten Mietzahlungen siehe 3.3.2.

Ich halte es als sachgerecht, diesen Vorbehalten des Marktes ausgehend vom unteren Wert im Ansatz der Miethöhe von 40,- € mit einem Abschlag von rd. 15 % zu begegnen und den Ansatz mit gerundet 35 € als Mietansatz zu wählen.

### Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)

Nachdem es sich um ein wohnwirtschaftlich genutztes Objekt handelt, erfolgen die Bewirtschaftungskostenabzüge nach ImmoWertV § 32 i.V. m. Anlage 3 zur ImmoWertV.

Als einheitlicher Mietbegriff wurde die Nettokaltmiete gebildet und die Einnahmen ohne Betriebskostenanteile im Sinne der Betriebskostenverordnung ermittelt. Es ist somit kein Abzug für Betriebskosten zu bilden. Im Bereich Instandhaltung werden für die Eigentumswohnung 13,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, für den TG-Stellplatz 104,--€ und als Verwaltungskosten 420,00 € p.a. für die Wohnung und 46 € für den TG-Stellplatz angesetzt. Das Mietausfallwagnis beträgt einheitlich 2% des gewähltem Mietansatzes.

Hinweis: Die Würdigung, dass Viererparker wie auch Duplexstellplätze einen erhöhten Instandhaltungsbedarf aus Marktsicht beinhalten, sehe ich im gewählten Ansatz des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt.

Es werden somit folgende Bewirtschaftungskosten ermittelt:

#### a) Wohnung Nr. 18

Bewirtschaftungskosten	Ansatz	Anzahl	Betrag
Verwaltungskosten:	Einzelansatz (lt. II.BV und Ortsüblichkeit) 420,00 € pro Wohnung	1	420,00 €
Instandhaltungskosten:	13,70 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche 52 m <sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche		712,40 €
Mietausfallwagnis:	2% der Nettokaltmiete von 6.240 €		124,80 €
<b>Summe:</b>	<b>rd. 20%</b>		<b><u>1.257,20 €</u></b>

#### b) Tiefgaragenstellplatz

Bewirtschaftungskosten	Ansatz	Anzahl	Betrag
Verwaltungskosten:	Einzelansatz (lt. II.BV und Ortsüblichkeit) 46,00 € pro TG Platz	1	46,00 €
Instandhaltungskosten:	104,00 € pro Garagenstellplatz	1	104,00 €
Mietausfallwagnis:	2% der Nettokaltmiete von 420 €		8,40 €
<b>Summe:</b>	<b>rd. 38%</b>		<b><u>158,40 €</u></b>

### **Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)**

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages als auch bei der Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Der Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz, der bei der Ermittlung der Barwerte des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Gemäß Empfehlung des Immobilienverbandes IVD<sup>18</sup> wird ein Liegenschaftszins für den Teilmarkt „Eigentumswohnung“ in der Spanne von 1,5 – 4,5 % ausgewiesen.

Bei der vorliegenden Eigentumswohnung handelt es sich um eine Gebrauchtimmobilie mit nachgefragter Wohnfläche. Zusammenfassend wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,5 % angesetzt. Für den Vierfachparker sehe ich aufgrund der Nachteile bzgl. Kosten und Fahrkomfort, Zurückhaltung am Markt. Diese wirkt sich auf den Liegenschaftszinssatz aus, den ich bei 3,5 % als marktgerecht erfasst sehe.

### **Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)**

Der jährlich nachschüssige Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor), umgangssprachlich auch „Vervielfältiger“ genannt, ergibt sich aus dem jeweils objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer und beträgt im vorliegenden Bewertungsfall für die Wohnung 35,0 und den TG Stellplatz Vierfachparker 23,46.

Der Ertragswertanteil der baulichen Anlagen wird mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors als Zeitrente kapitalisiert.

### **Restnutzungsdauer (§4 (3) ImmoWertV)**

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

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus “üblicher Gesamtnutzungsdauer” abzüglich “tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag” angesetzt.

Das Gebäude Konrad-Adenauer-Straße 3 wurde gemäß vorliegender Unterlagen 1994/1995 errichtet und ist demnach ca. 30 Jahre alt. Unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird die Restnutzungsdauer mit 50 Jahren angesetzt.

---

<sup>18</sup> Veröffentlicht, Empfehlung des Immobilienverbandes IVD Bundesverband; Stand 01.01.2024



### **Marktanpassung**

Durch die Höhe der gewählten Parameter wurde der Marktanpassung im Verfahren bereits ausreichend Rechnung getragen.

### **Besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)**

Hier sind sonstige noch nicht erfasste, den Wert wertbeeinflussende Umstände, durch Zu- oder Abschläge in geeigneter Weise zu berücksichtigen, was hier sowohl für die Wohnung als auch den Tiefgaragenstellplatz nicht der Fall ist.

### 5.4.3 Ertragswertberechnung für die Eigentumswohnung 18

Gebäude	Mietflächen (m² rd.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m²)	monatlich	jährlich (€)
Eigentumswohnung	52	10,--	520,--	6.240,--
Summe	52			6.240,--

<b>Rohrertrag</b> (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>6.240,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (rd. 20 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>1.257,20 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>4.982,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>		
Liegenschaftszinssatz *            1,50%	39.227,00 €	<b>588,41 €</b>
Bodenwert		
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	=	<b>4.394,39 €</b>
<b>Vervielfältiger</b> (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = 1,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 50 Jahren Restnutzungsdauer	x	<b>35</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>153.803,65 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>39.227,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>193.030,65 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
		<b>193.030,65 €</b>
<b>Ertragswert</b>	rd.	<b>193.000 €</b>

Der **Ertragswert** für die Wohnung SE Nr. 18 in der Konrad-Adenauer-Straße 3, Flst. 1633/203, beträgt somit **193.000,-- Euro**.

#### 5.4.4 Ertragswertberechnung für den ¼ MEA am TG Stellplatz Nr. 50

Tiefgaragenstellplatz TG Stellplatz Nr. 50 (Viererparker)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
	pauschal	monatlich	jährlich
		35 €	420 €

<b>Rohrertrag</b> (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>420,00 €</b>
(rd. 38 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>158,40 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>261,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>		
Liegenschaftszinssatz *                      3,50%	3.033,00 €	<b>106,16 €</b>
Bodenwertanteil		
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	=	<b>155,44 €</b>
<b>Vervielfältiger</b> (gem. Anlage ImmoWertV)		
bei p = 3,5 % Liegenschaftszinssatz		
und n = 50 Jahren Restnutzungsdauer	x	<b>23,46</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>3.646,62 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>3.033,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>6.679,62 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		<b>0</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>rd.</b>	<b>6.700,----€</b>

Der **Ertragswert** für den Stellplatz als Teil des Viererparkers Nr. 50 in der Tiefgarageanlage Konrad-Adenauer-Straße 3, Flst. 1633/203, beträgt somit **6.700,-- Euro**.

## 5.5 Verkehrswert

Eigentumswohnungen werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert und am Ertragswert orientieren.

Nach der maßgebenden Wertermittlungsverordnung ist der Einfluss der herrschenden Marktlage bei der Ableitung des Verkehrswertes insbesondere von vorrangiger Bedeutung, da der Verkehrswert definiert ist, als der am Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu realisierende Kaufpreis. Es wird daher für angemessen erachtet, den Verkehrswert aus dem direkten Vergleichswertverfahren abzuleiten, da hier die Kriterien des Marktes in Form von Angebot und Nachfrage am besten repräsentiert werden. Aufgrund der durchgeführten Kaufpreisanalyse und Vergleichsbeobachtungen sind Erkenntnisse geschaffen worden, wie sich das Marktverhalten am Standort des Wertermittlungsobjektes darstellt. Es wurden ausschließlich Vergleichskaufpreise aus der gegenständlichen Wohn-/ Tiefgaragenanlage herangezogen.

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung wurde ermittelt mit rd. 193.000,00 Euro; der Ertragswert beträgt ebenfalls rd. 193.000,00 Euro.

Der Vergleichswert für den Stellplatz als ¼ - Anteil des Viererparkers Nr. 50 in der Tiefgaragenanlage Konrad-Adenauer-Straße 3, Flst. 1633/203, beträgt somit 6.800,- Euro. Der Ertragswert wurde ermittelt mit 6.700,- Euro.

Es wird als sachgerecht erachtet, die Verkehrswerte für die Eigentumswohnung und den Anteil am Tiefgaragenstellplatz (Viererparker) aus dem Vergleichswertverfahren abzuleiten.

### Die Verkehrswerte werden wie folgt ausgewiesen:

a) **34,14/1000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flurstück 1633/203, 93077 Bad Abbach, Konrad-Adenauer-Straße 3, verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der 2-Zimmer-Wohnung Nr. 18 mit 2 Balkonen, einem Kellerraum Nr. 18, eingetragen im Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 6718, lfd. Nr. 1**

**mit rd. 193.000,00 Euro**

**in Worten: Einhundertdreiundneunzigtausend Euro**

b) **¼ -Anteil am 10,56/1000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück, Flurstück 1633/203 in Bad Abbach, Konrad-Adenauer-Straße 3, verbunden mit dem Sondereigentum am Garagenstellplatz im Kellergeschoss (Viererparker) Nr. 50**

**mit rd. 6.800,00 Euro**

**in Worten: Sechstausendachthundert Euro**

wird zum Wertermittlungsstichtag **10.05.2024** ermittelt mit rd.

**6.800,00 €**

**in Worten: sechstausendachthundert Euro**

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

Mainburg, den 06.06.2024

Sybilla Freudenmacher



## 5.6 Zubehör

### Einbauküche:

Es ist eine kleine Einbauküche vorhanden.

Es handelt sich um eine helle Küche. Der Spülschrank befindet sich unter dem Fens-  
terelement, die Küchenzeile setzt sich L-förmig fort und besteht aus:

2 schmale Unterschränke, 1 zweitüriger Oberschrank, Herd mit Backofen (Marke Ba-  
lay) und einfacher Dunstabzug, Hochschrank mit integriertem Kühlschrank nebst Eis-  
fach.

Die Küche wurde vermietetseits gestellt, nach Angabe am Ortstermin seit Einzug  
vorhanden.

Nach allgemeiner Erfahrung unterliegen Einbauküchen stark dem persönlichen Ge-  
schmack. Erwerber von Gebäuden sind nicht bereit, die Anschaffungskosten, auch  
wenn diese alterswertgemindert sind, für derartige gebrauchte Einrichtungen zu be-  
zahlen. In der Regel zeigen Verkäufer große Verhandlungsbereitschaft, da einmal  
angepasste Küchen nach Ausbau nur mit erheblichem Mehraufwand und Umständen  
in eine neue Örtlichkeit eingebracht werden können.

Die durch die Einbauküche gegebene Werterhöhung wird wie folgt ermittelt:

Der Anschaffungswert sind mir nicht bekannt, vom Einzugstermin des Mieters aus-  
gehend muss sie mindestens 24 Jahre alt sein. Die Küche erfüllt gemäß optischem  
Eindruck am Ortstermin offenbar weiterhin ihre Zweckbestimmung. Es wird ein Rest-  
wert in Höhe von 500,-- € als angemessen erachtet.

Die Werterhöhung durch die Küche wird wie folgt ermittelt:

Zeitwert Einbauküche	ca. 500,00 €
----------------------	--------------

Die Werterhöhung durch das Zubehör Einbauküche Eigentumswohnung Nr. 18  
wird somit mit insgesamt 500,00 Euro angesetzt.

#### **4.6 Informell: Rechte in Abteilung II:**

Im Sachverständigenauftrag mit Beschluss vom 20.03.2024 wurde folgender Hinweis seitens des Auftraggebers beigefügt und folgende Anordnung getroffen: *„Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.“*

*„Es wird neben der Verkehrswertermittlung auch um eine kurze Darstellung gebeten, um welchen Wert sich Ihrer Meinung der Verkehrswert des Grundbesitzes durch evtl. in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Rechte mindert.“*

*Im Auftrag des Gerichtes wird verfügt, dass die in Abteilung II Nr. 1-3 eingetragenen Rechte gesondert zu bewerten sind.*

#### **Blatt 6750**

##### Laufende Nr. 1:

Abwasserkanalleitungsrecht für den Markt Bad Abbach; gemäß Bewilligung vom 14.12.1994 URNr. 3402 xxx; Gleichrang mit Abt. II/2, 3; auf die für sämtliche Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter eingetragen am 10.01.1995 und umgeschrieben am 10.10.2017.

##### Laufende Nr. 2:

Wasserleitungsrecht für den Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe, Bad Abbach; gemäß Bewilligung vom 14.12.1994 URNr. 3403 Notar xxx; Gleichrang mit Abt.II/1, 3; auf die für sämtliche Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter eingetragen am 10.01.1995 und umgeschrieben am 10.10.2017.

##### Laufende Nummer 3:

Gasleitungsrecht für die REWAG – Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co. KG, Regensburg, Amtsgericht Regensburg HRB 4236; gemäß Bewilligung vom 14.12.1994 URNr. 3404 Notar xxx; Gleichrang mit Abt. II/1,2; auf die für sämtliche Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter eingetragen am 10.01.1995 und umgeschrieben am 10.10.2017.

##### Zu laufender Eintragung Nrn.1-3:

Es sind in den jeweiligen Urkunden kleinteilige Maßstäbe als Auszüge mit dem Verlauf der Leitungen für Gas, Regenwasser, Wasser und Schmutzwasser farblich markiert, die nahezu parallel verlaufen. Hierzu ist in der Urkunde 3404 (Gasleitung) ausgeführt: „Gasleitung entlang eines Teils der Nordgrenze“

Derartige Leitungen dienen der Ver- und Entsorgung der Anlage und sind erforderlich. Die Bebauung auf dem Flurstück ist abgeschlossen, insofern wird keine Wertminderung aus Abteilung II laufende Nr. 1-3 abgeleitet und jeweils ein Anerkennungswert von Euro pro Belastung angesetzt.

Belastung laufende Nr. 1 Abwasserkanalleitungsrecht:	1,- Euro i. W. ein Euro
Belastung laufende Nr. 2 Zweckverband Wasserversorgung:	1,- Euro i. W. ein Euro
Belastung laufende Nr. 3 REWAG Gasleitungsrecht	1,- Euro i. W. ein Euro

## **Blatt 6718**

### Laufende Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 im BV):

Abwasserkanalleitungsrecht für den Markt Bad Abbach; gemäß Bewilligung vom 14.12.1994 URNr. 3402 Notar xxx, Kelheim; Gleichrang mit Abt. II/2, 3; auf die für sämtliche Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter eingetragen am 10.01.1995 und umgeschrieben am 10.10.2017.

### Laufende Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 im BV):

Wasserleitungsrecht für den Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe, Bad Abbach; gemäß Bewilligung vom 14.12.1994 URNr. 3403 Notar xxx; Gleichrang mit Abt. II/1, 3; auf die für sämtliche Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter eingetragen am 10.01.1995 und umgeschrieben am 10.10.2017.

### Laufende Nummer 3 (zu lfd. Nr. 1 im BV):

Gasleitungsrecht für die REWAG – Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co. KG, Regensburg, Amtsgericht Regensburg HRB 4236; gemäß Bewilligung vom 14.12.1994 URNr. 3404 Notar xxx; Gleichrang mit Abt. II/1,2; auf die für sämtliche Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter eingetragen am 10.01.1995 und umgeschrieben am 10.10.2017.

Siehe hierzu Ausführungen unter Blatt 6750: analoge Beurteilung und Ansatz

Belastung laufende Nr. 1 Abwasserkanalleitungsrecht:	1,- Euro i. W. ein Euro
Belastung laufende Nr. 2 Zweckverband Wasserversorgung:	1,- Euro i. W. ein Euro
Belastung laufende Nr. 3 REWAG Gasleitungsrecht	1,- Euro i. W. ein Euro



## 6 Literaturverzeichnis

### 6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

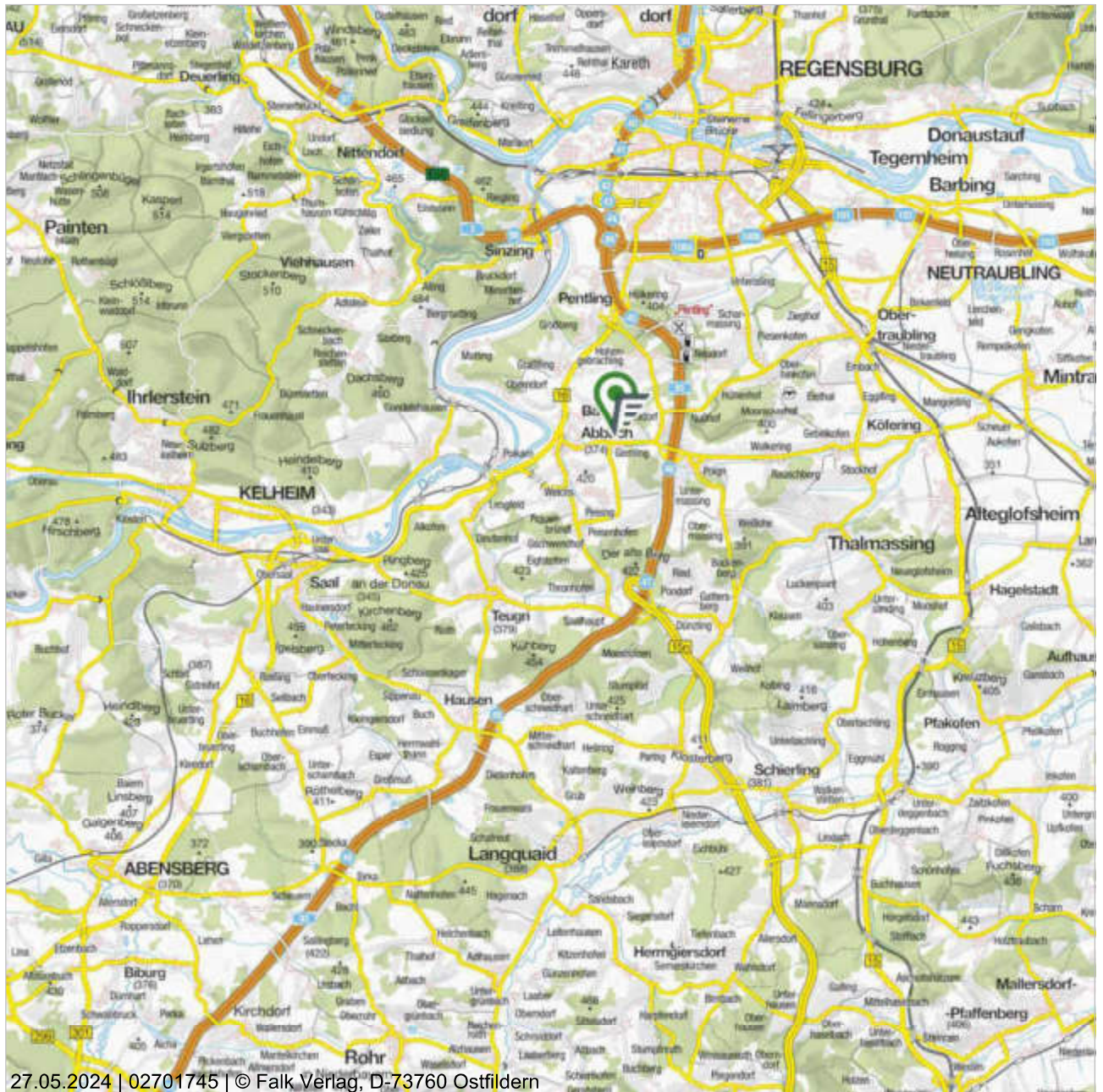
## 7 Anlagenverzeichnis

<b>Anlage</b>	<b>1</b>	Auszug aus dem Übersichtsplan	Siehe Maßleiste	1 DIN A 4 Seite
<b>Anlage</b>	<b>2</b>	Auszug aus dem Ortsplan Bad Abbach	Maßstab 1:30.000	1 DIN A 4 Seite
<b>Anlage</b>	<b>3</b>	Auszug aus dem Lageplan	Maßstab 1:1.000	1 DIN A 4 Seite
<b>Anlage</b>	<b>4</b>	Lage/Grundriss Wohnung Nr. 18	Maßstab 1:100	1 DIN A 3 Seite
<b>Anlage</b>	<b>5</b>	Lage/Grundriss des zugeordneten Abstellraums im Kellergeschoss	Nicht maßstäblich	1 DIN A 4 Seite
<b>Anlage</b>	<b>6</b>	Lage Grundriss TG Stellplatz Nr. 50 (Viererparker)	Nicht maßstäblich	1 DIN A 3 Seite
<b>Anlage</b>	<b>7</b>	Fotodokumentation des Bewertungsobjekts	22 Bilder	4 DIN A 4 Seiten

# Anlage 1: Auszug aus dem Übersichtsplan

## Übersichtskarte MairDumont

93077 Bad Abbach, Konrad-Adenauer-Str. 3



27.05.2024 | 02701745 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



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

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

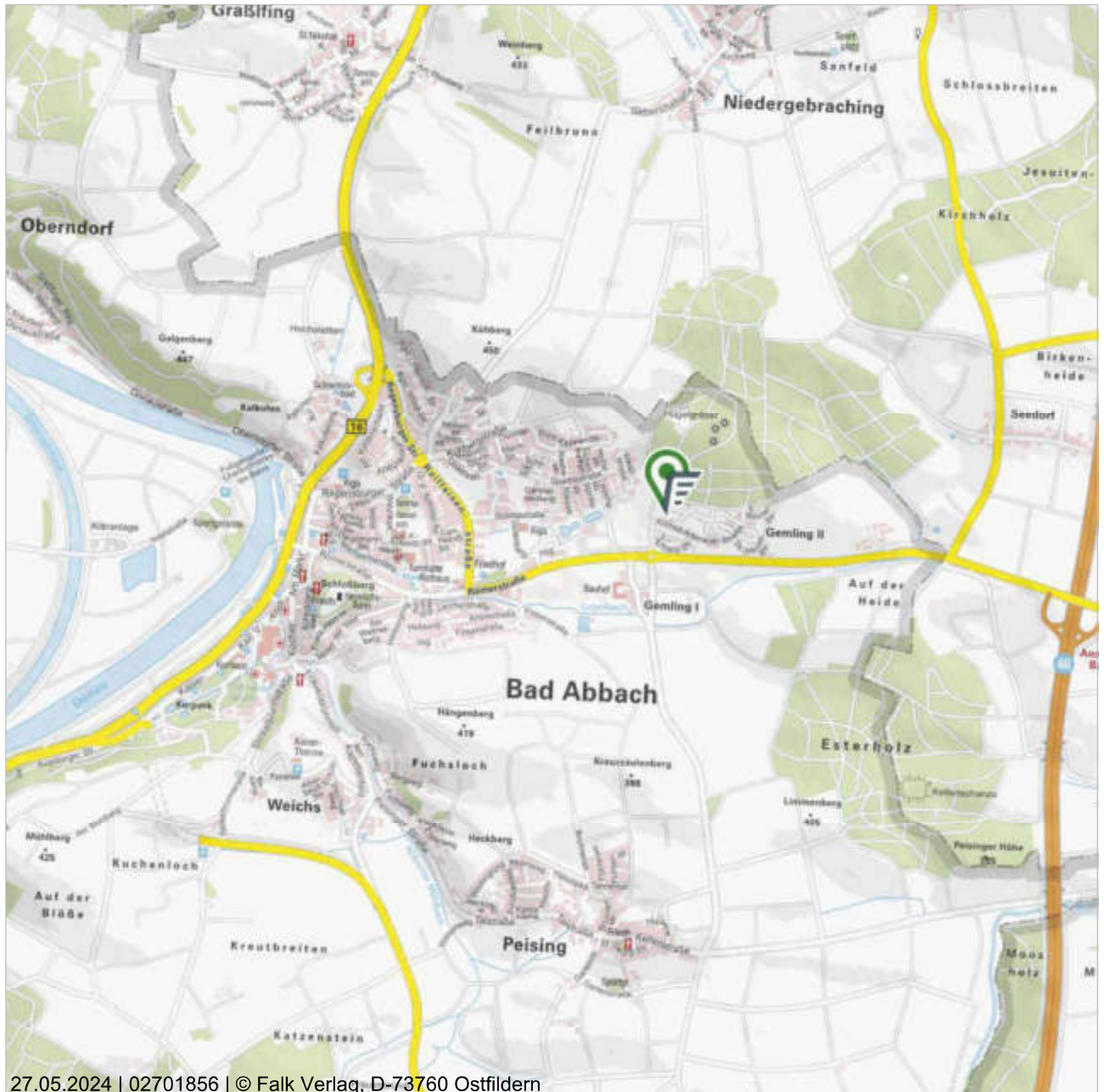
#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

# Anlage 2 Auszug aus dem Ortsplan von Bad Abbach

## Regionalkarte MairDumont

93077 Bad Abbach, Konrad-Adenauer-Str. 3



27.05.2024 | 02701856 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:30.000  
Ausdehnung: 5.100 m x 5.100 m



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

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

### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Abensberg

Aventinusplatz 6  
93326 Abensberg

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

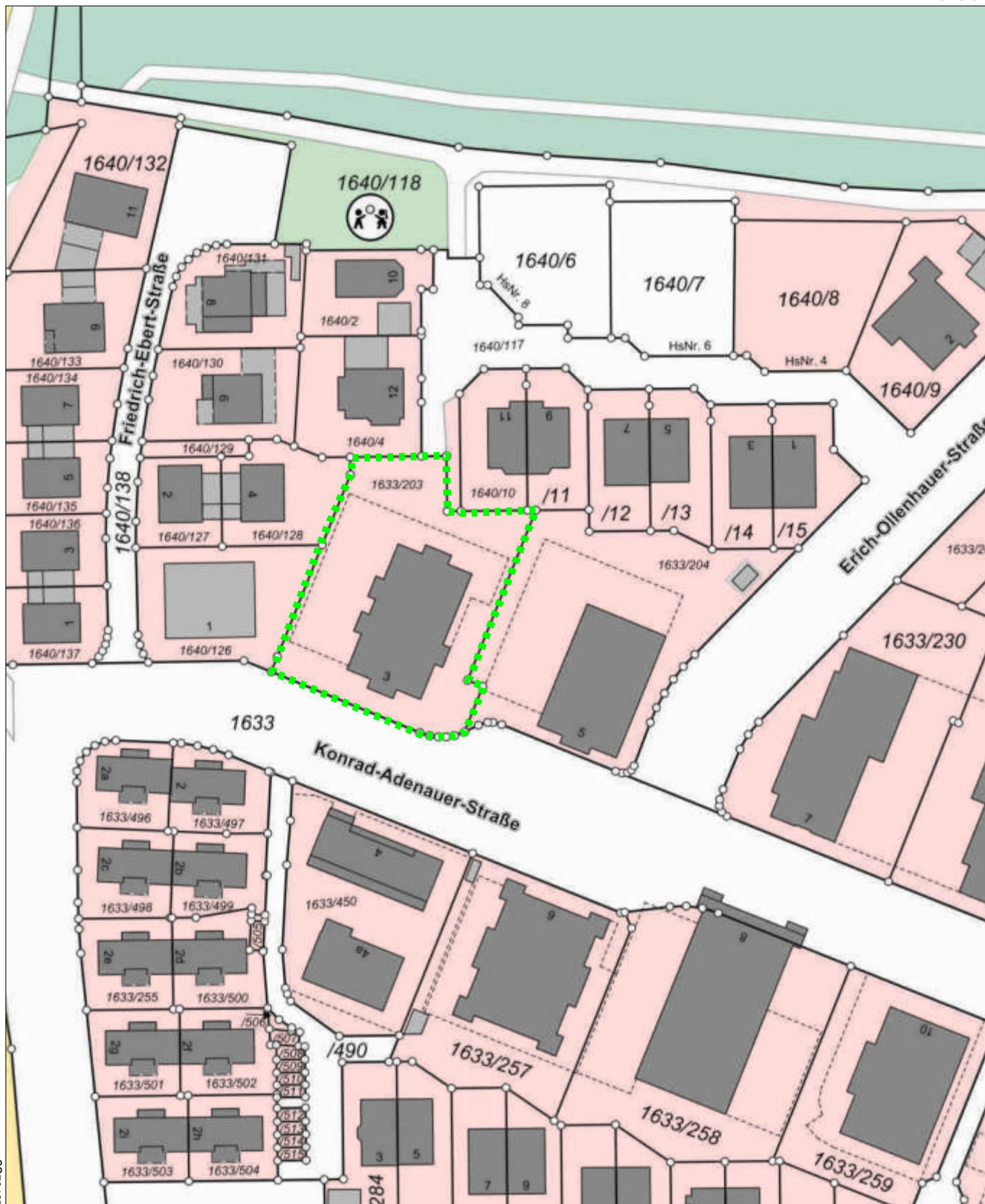
Erstellt am 11.05.2024

Flurstück: 1633/203  
Gemarkung: Bad Abbach

Gemeinde: Markt Bad Abbach  
Landkreis: Kelheim  
Bezirk: Niederbayern

5425164

32724459



32724279

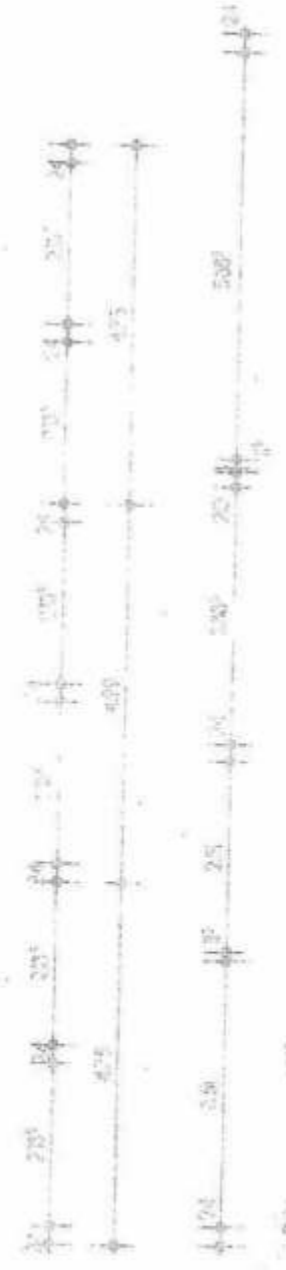
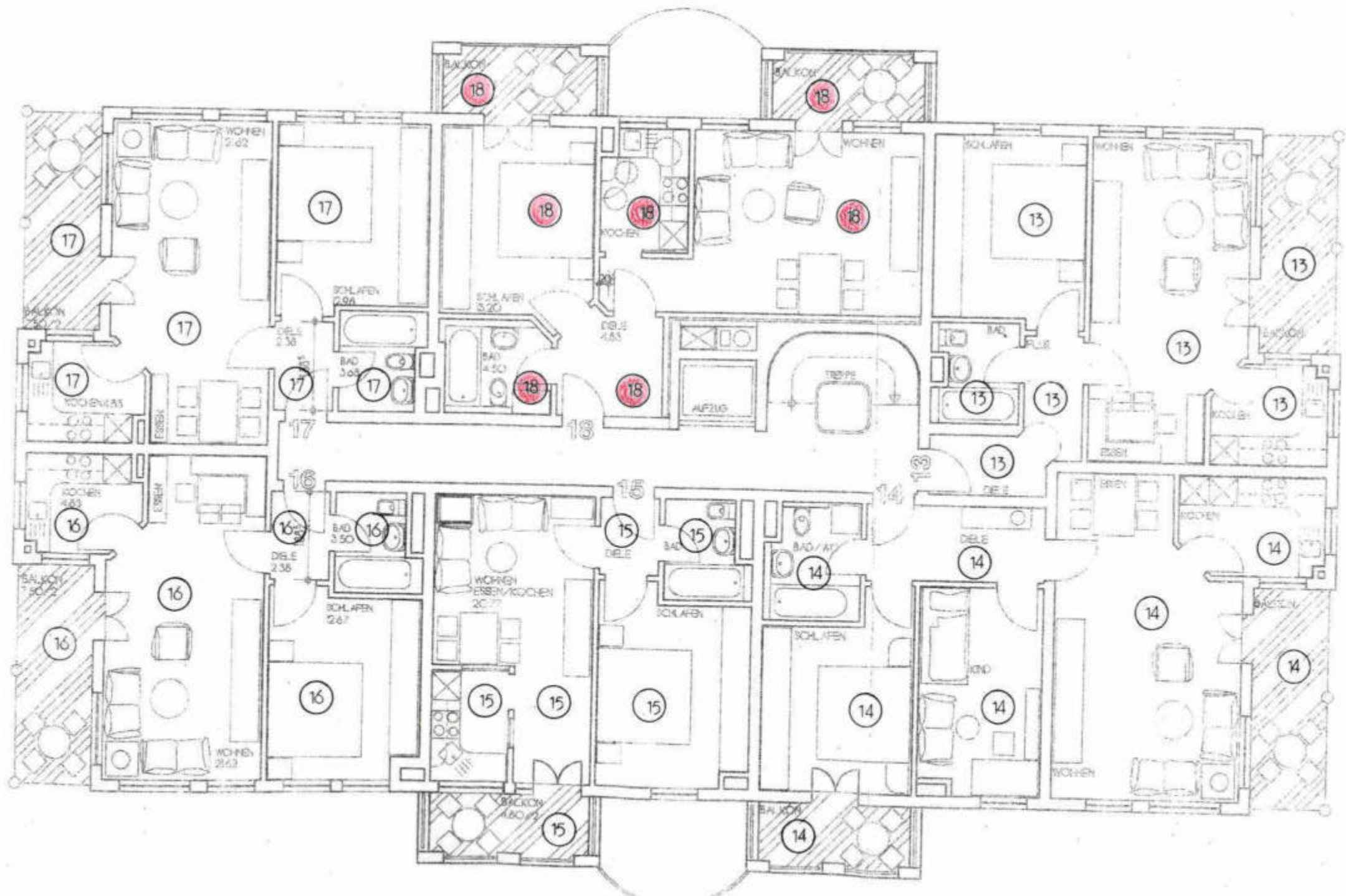
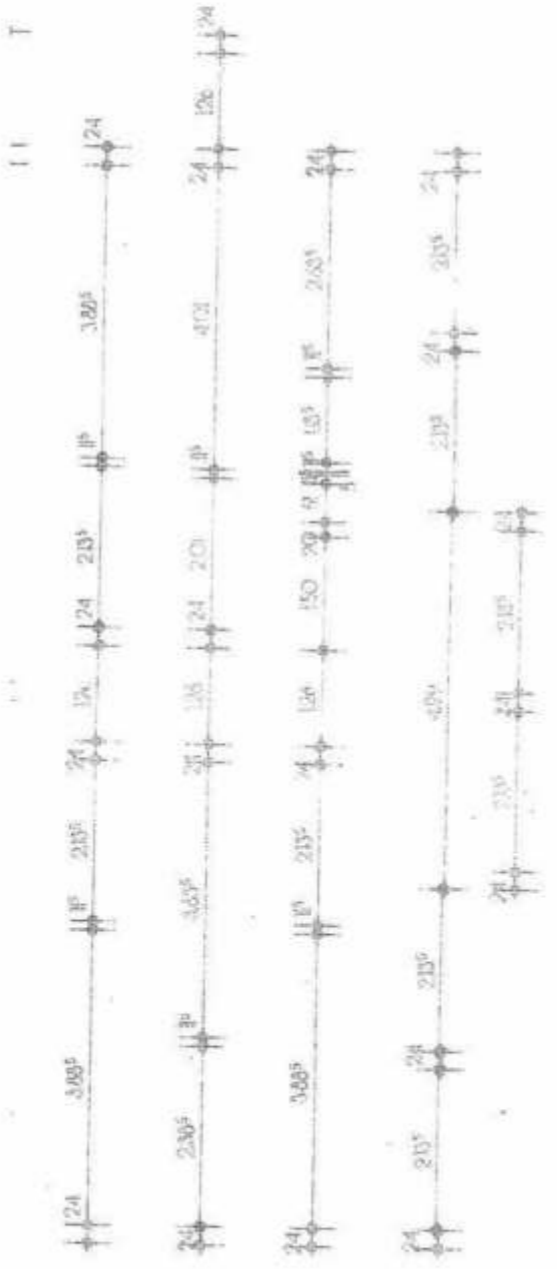
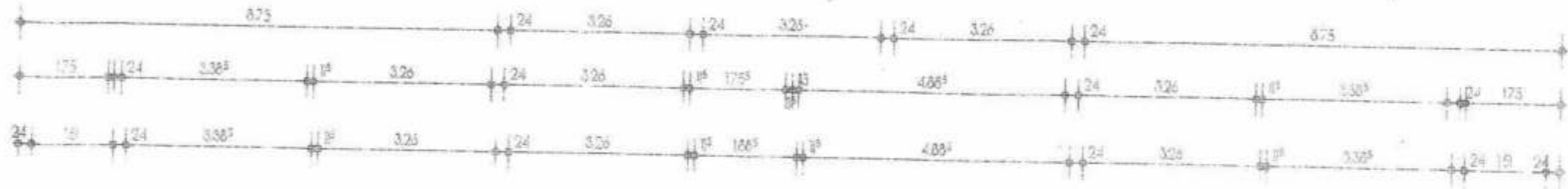
5424944

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

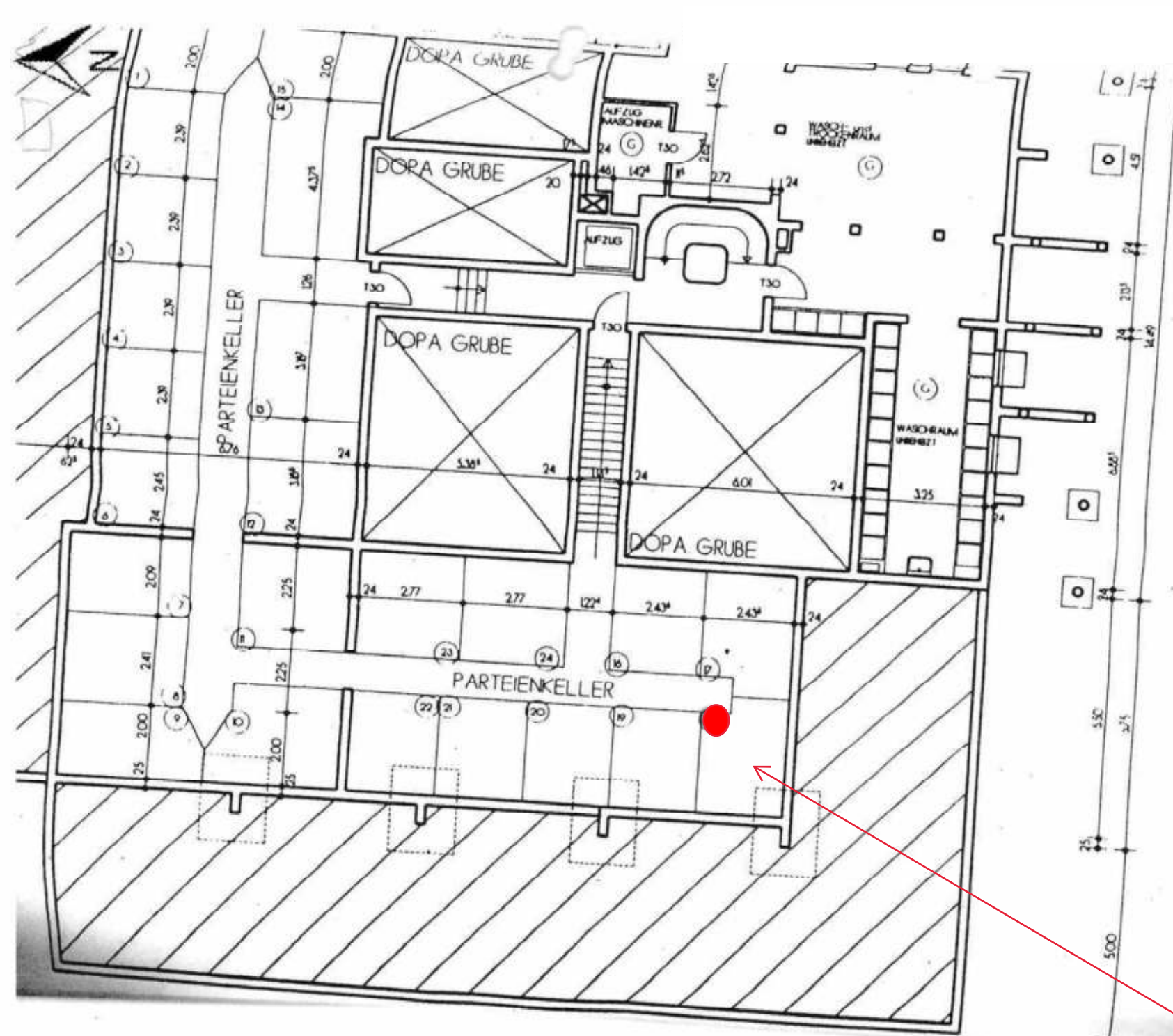
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Flst. 1633/203 mit der  
zu bewertenden  
Wohneinheit/ TG-Stpl.

Anlage 4 - Lage/Grundriss Wohnung Nr. 18

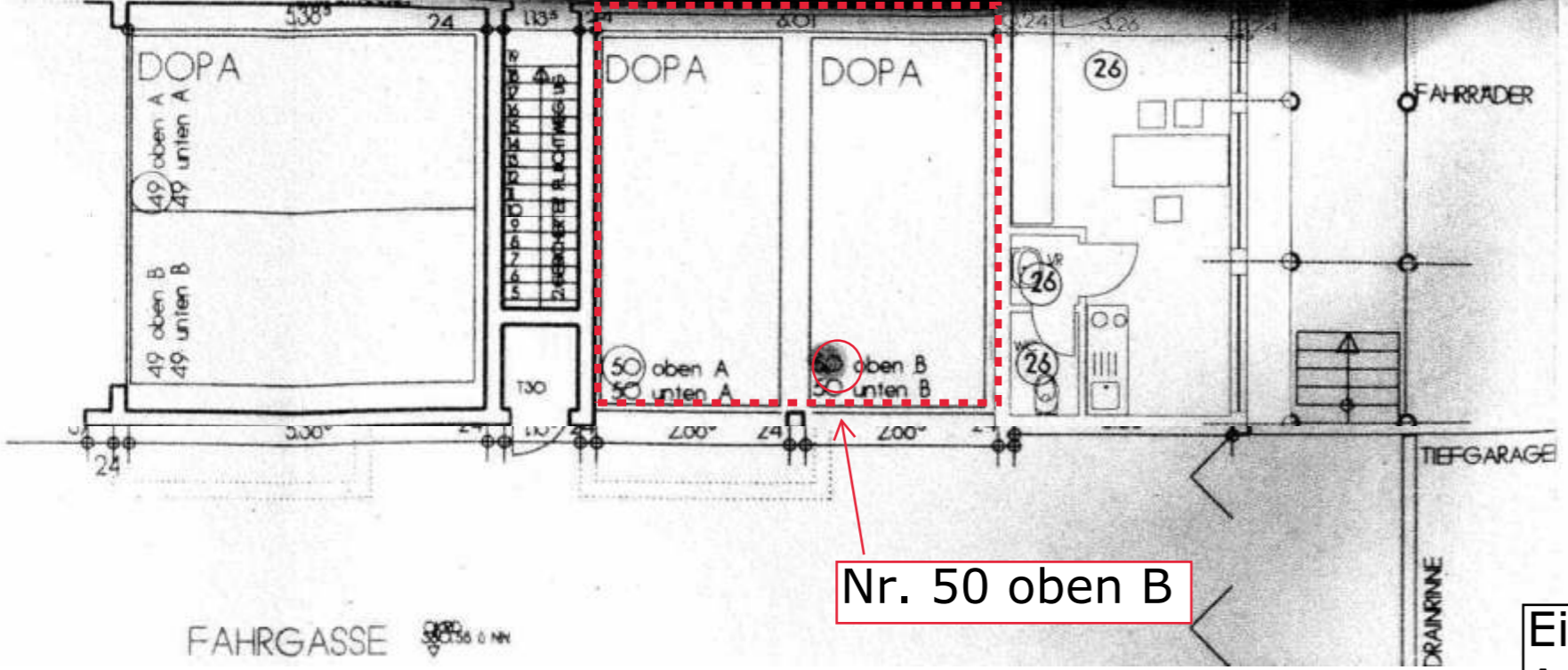


Anlage 5 -  
Lage,  
Grundriss  
Abstellraum  
Nr. 18



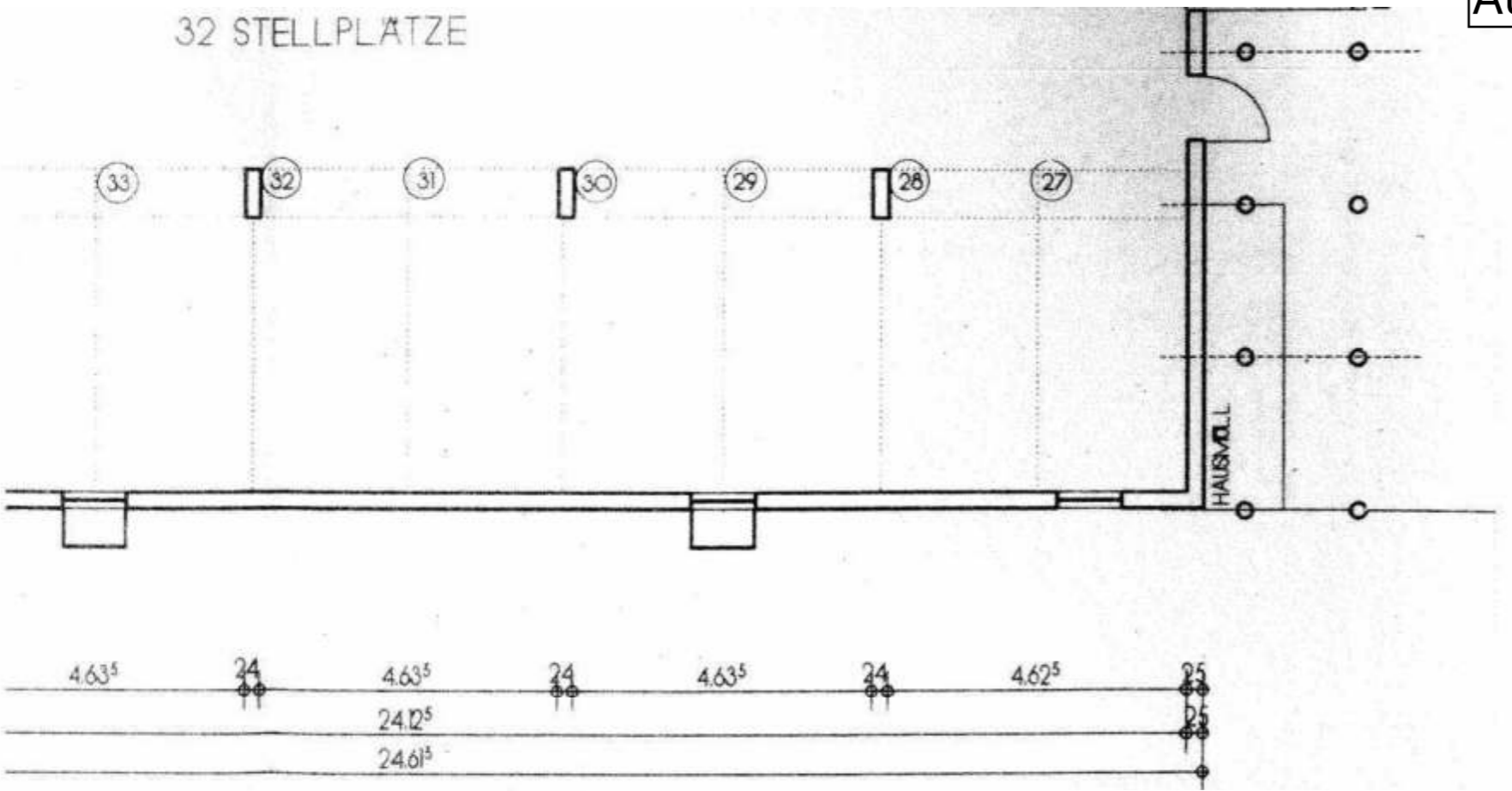
Abstellraum  
Nr. 18

Anlage 6 - Lage, Grundriss  
Nr. 50 (Viererparker)



Nr. 50 oben B

Ein-/  
Ausfahrt



HOSS



## **Anlage 7**: Fotodokumentation

### I. Außenansichten:



Außenansicht auf die Wohnanlage Konrad-Adenauer-Str. 3 (Süd/Ost) m. Wohnung Nr. 18



Straßenansicht von der Konrad-Adenauer-Straße aus



Weitere Außenansicht



Zugangsbereich zum Haus



Zufahrt zur Tiefgarage und Zugang Müllhaus



Außenansicht Westseite (vom Straßenbereich)

II. Innenaufnahmen



Treppenhaus



Aufzug/ Flur im 2. OG



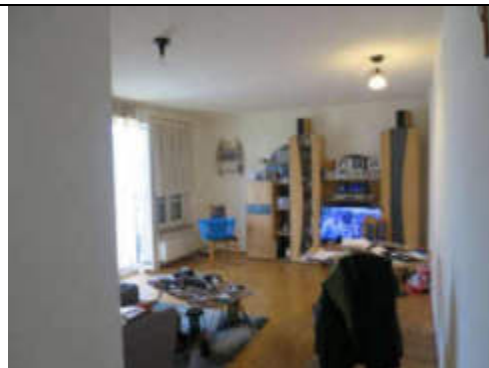
WE Nr. 18 - Wohnungseingang



Blick in den Flur



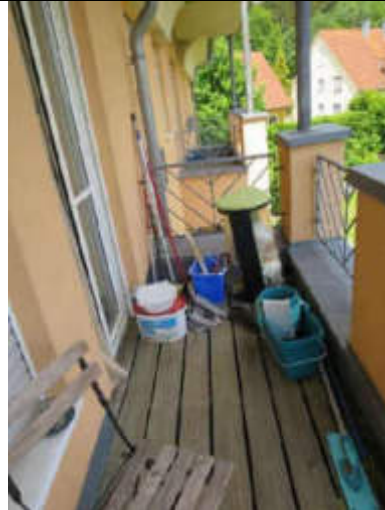
Wohnbereich



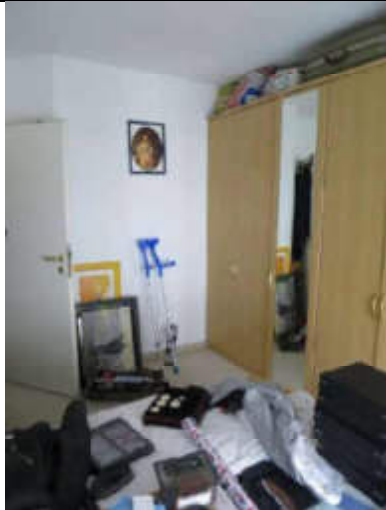
Wohnbereich (entgegengesetzte Ansicht)



Bad



Balkon



Zimmer in der Wohneinheit



Küchenbereich



UG - Waschküche



UG - Kellerabteile (Metalllattenverschlag)



Blick in die Tiefgarage



Zugehöriger TG-Stellplatz Nr. 50  
(Viererparker oben rechts)



Blick vom Balkon



Eindruck von der Umgebungsbebauung