

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB

93099 Mötzing, Hauptstraße 35, Flst. 108/9 - Gebäude- und Freifläche mit 1.386 m²
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Garagengebäuden und Nebengebäude

Wohnung 1 (Westseite): unbewohnt – WF: rd. 88 m²

Wohnung 2 (Ostseite) bewohnt von Miteigentümer, XXXX– WF: rd. 103 m²

Eigentümer: XXXXzu ½
XXX und XX je zu ¼

Wertermittlungsstichtag: 18. November 2024



ermittelter Verkehrswert (Marktwert):

Flst. 108/9: 345.000,00 € - Zubehör: 0,00 €

07. Januar 2025

Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt		1
Inhaltsverzeichnis		2
1	Auftrag	3
2	Grundlagen des Auftrages	5
2.1	Konkretisierung des Bewertungsobjektes	5
2.2	Verkehrswert nach § 194 BauGB	6
2.3	Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	6
2.4	Rechtliche Grundlagen	7
2.5	Annahmen	8
3	Grundbuch	11
3.1	Blattstelle	11
3.2	Bestandsverzeichnis	11
3.3	Abteilung I	11
3.4	Abteilung II	11
3.5	Abteilung III	12
4	Beschreibung	13
4.1	Grund und Boden	13
4.2	Bauplanungsrechtliche Situation	18
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
4.4	Gebäude	21
4.5	Bauliche Außenanlagen	26
4.6	Ver- und Entsorgungsanlagen	26
4.7	Mietvertragliche Vereinbarungen/Nutzungssituation	26
4.8	Lasten und Beschränkungen	26
4.9	Hinweis	26
5	Wertermittlung	28
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	28
5.2	Bodenwertableitung	31
5.3	Sachwertverfahren	34
6	Verkehrswert	43
7	Schlusswort	44
<u>Anlagen</u>		
Anlage 1/1	Zusammenfassung	45
Anlage 2/1 – 2/2	Planunterlagen verkleinert	46-47
Anlage 3/1 – 3/15	Bilddokumentation	48-62

1 Auftrag

Mit schriftlichem Auftrag vom 09.09.2024 hat das Amtsgericht Regensburg, die Verkehrswertermittlung für folgendes Grundstück in Auftrag gegeben:

93099 Mötzing, Hauptstraße 35, Flst. 108/9

Gebäude- und Freifläche mit 1.386 m²
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Garagengebäuden und Nebengebäude

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen sollen bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich außer Betracht bleiben. Es wird aber um eine rein informelle Wertermittlung bezüglich der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen gebeten.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag 18. November 2024 ermittelt. Der Zweck des Gutachtens besteht in der Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG – Aufhebung der Gemeinschaft.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

durch das Amtsgericht Regensburg bereitgestellte Unterlagen:

- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Regensburg, Grundbuch von Schönach, Blatt 868 mit letzter Änderung vom 18.06.2024 und Ausdruck vom 18.06.2024;

durch die Beteiligten vorgelegte Unterlagen:

- Planunterlagen verkleinert, Wohnflächenberechnung, Baubeschreibung jeweils in Kopie;

93099 Mötzing, Hauptstraße 35, Flst. 108/9

Gebäude- und Freifläche mit 1.386 m²

4 K 33/24

durch die Sachverständige beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Schönach, im Maßstab 1/1000, gefertigt am 26. September 2024 in unbeglaubigter Kopie; (Kartengrundlage/Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung);

durch die Sachverständige durchgeführte Recherchen:

- Nachforschungen beim Bauamt des Landratsamtes Regensburg, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Bauamt des Landratsamtes Regensburg, betreffend die Erschließungssituation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Regensburg betreffend zum Vergleich geeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung (Bodenrichtwert des Gutachterausschusses – Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01. Januar 2024);

Ortsbesichtigung:

- durchgeführt am 18. November 2024 im Beisein von:
westliche Wohneinheit: XXX, X (Mutter von XXX), x – Wohnung nicht bewohnt und genutzt
östliche Wohneinheit: XXXX und dessen Ehefrau (Bewohner)

Hinweis:

- das bebaute Grundstück mit Gebäuden konnte besichtigt werden;

2 Grundlagen des Auftrages

2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das Grundstück Flst. 108/9 (Gebäude- und Freifläche), bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Garagengebäuden und einem Nebengebäude. Die an der nördlichen Grenze befindliche Garage ist im Plan ebenso wenig erfasst wie das kleine Nebengebäude.

Das in Massivbauweise, im Jahr 1965 errichtete Zweifamilienwohnhaus besteht aus einem Teilkeller- und einem Erdgeschoss. Der Spitzboden kann, aufgrund zu geringer Höhe, nicht ausgebaut oder genutzt werden. Den Dachabschluss bildet ein Satteldach mit Walm.

Im Wohnhaus befinden sich zwei Wohnungen mit getrenntem Eingang und Zugang. Die Wohneinheiten befinden sich jeweils im Erdgeschoss, wobei der Teilkeller von beiden Wohneinheiten über die Kellertreppe zugänglich ist und genutzt werden kann. Die westliche Wohnung ist seit 2023 nicht mehr bewohnt und genutzt, die östliche Wohnung ist bewohnt.

Eine, in Massivbauweise errichtete, erdgeschossige Einzelgarage mit Pultdach schließt an die nord-östliche Wohnung unmittelbar an und daran wiederum das in einfacher Weise errichtete, erdgeschossige kleine Nebengebäude. Die zweite, ebenso in Massivbauweise errichtete, erdgeschossige Einzelgarage mit Pultdach, befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze (Einzelgebäude). Das Grundstück mit Gebäuden konnte zum Ortstermin besichtigt werden.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das gegenständliche Grundstück mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen betrachtet. Zur Feststellung des Verkehrswertes des beschlagnahmten Objektes ist ein Sachverständigengutachten zu erstellen (§ 74a Abs. 5 ZVG).

Soweit vorhanden und feststellbar, ist im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich vorhandenes Grundstückszubehör (§ 97 BGB) zu bewerten, wobei hierfür eigenständige Wertansätze festzulegen sind.

2.2 Verkehrswert – Marktwert - nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert – Marktwert - wird gemäß § 194 BauGB „**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**“.

Der Verkehrswert soll, bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages, den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Auch dürfen Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die durch eine dem Käufer bekannte, wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren.

2.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.);

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB berücksichtigt werden. In § 5 Abs. 2 WertV werden zwar einige für eine Verkehrswertbeeinflussung in Frage kommenden Rechte und Belastungen aufgeführt, es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Fachliteratur die Meinungen über die in einer Verkehrswertbestimmung zu berücksichtigenden Rechte und Belastungen weit auseinander gehen.

Im Rahmen dieses Gutachtens bleiben gemäß Weisung des Amtsgerichtes Regensburg die in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.

Es wird aber neben der Verkehrswertermittlung auch um eine kurze Darstellung gebeten, um welchen Wert sich aus Sicht des Sachverständigen der Verkehrswert des Grundbesitzes durch evtl. in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Rechte mindert.

2.4 Rechtliche Grundlagen

2.4.1 Zu berücksichtigende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden in diesem Gutachten zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02. Februar 2002, das durch Artikel 4 Absatz 5 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 geändert worden ist;
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 11. Juni 2013;
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007;
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, letzte Änderung am 22. April 1993;
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV)
– Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen, in der Fassung vom 14. März 1997, letzte Änderung am 14. August 2003;
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010;

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 01. März 2006 einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006;
- II. Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24.07.2007;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009) vom 30.04.2009 – gültig zum 01. 10.2009;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) – gültig zum 01.05.2014;
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010);
- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 v. 03. November 2017, geändert am 14. Juli 2021
- Bewertungsgesetz (BewG) – zuletzt geändert am 29. Juni 2021;

2.5 Annahmen

2.5.1 Zustand des Grund und Bodens

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bei der Wertermittlung wird daher ein alllastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den Auftraggeberseits vorgelegten oder behördlichen Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Am Wertermittlungstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden könnte.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine kontaminierten Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

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

2.5.2 Zustand der baulichen Anlagen

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bezug nehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Falkensteinfraß statt;

- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdschmelzzement etc.) untersucht;
- die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektroinstallation, Wasserversorgung u.a.) wurde nicht geprüft, ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt;

Es wird im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

2.5.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den bestehenden Baugenehmigungen wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.5.4 Angaben zu Brutto-Grundfläche/Wohn- und Nutzfläche

Die in diesem Gutachten gemachten Angaben zur Brutto-Grundfläche bzw. Wohn- oder Nutzfläche der auf dem Grundstück mit der Flst. 108/9 Gemarkung Schönach, vorhandenen Gebäude, wurde den überlassenen Unterlagen entnommen.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass bestehende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.5.5 Eintragsstand des Grundbuchs

Die in diesem Gutachten dargestellten Grundbucheintragungen beziehen sich auf den Eintragsstand vom 18.06.2024 mit Ausdruck vom 18.06.2024.

In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass zwischen dem 18. Juni 2024 und dem Wertermittlungstichtag 18. November 2024 keine den Verkehrswert beeinflussenden Änderungen des Eintragsstandes erfolgt sind.

3 Grundbuch

3.1 Band- und Blattstelle

Grundbuchamt: Amtsgericht Regensburg
Grundbuch von: Schönach
Blatt: 868

3.2 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.: 1
bisherige lfd. Nr.: -
Gemarkung: Schönach
Flurstück: 108/9
Wirtschaftsart und Lage: Hauptstraße 35, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße: 1.386 m²

3.3 Abteilung I

Eigentümer: 4.1: XXXX – zu ½
4.2.1: XXX
4.2.2: XX, geb. X zu ½

3.4 Abteilung II

lfd. Nr.: 1
lfd. Nr. des betr. Grundstücks: 1
Lasten und Beschränkungen: Nießbrauch für X, geb. X, geb. 18.08.1920 – aufgrund
Todes erloschen;

93099 Mötzing, Hauptstraße 35, Flst. 108/9

Gebäude- und Freifläche mit 1.386 m²

4 K 33/24

lfd. Nr.:	2
lfd. Nr. des betr. Grundstücks:	1
Lasten und Beschränkungen:	am Hälfteanteil von XXXX Auflassungsvormerkung für X, geb. x, geb. 18.08.1920 – aufgrund Todes erloschen;
lfd. Nr.:	3
lfd. Nr. des betr. Grundstücks:	1
Lasten und Beschränkungen:	am Hälfteanteil von xx Auflassungsvormerkung für X, geb. X, geb. 18.08.1920 – aufgrund Todes erloschen;
lfd. Nr.:	5
lfd. Nr. des betr. Grundstücks:	1
Lasten und Beschränkungen:	die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 33/24); eingetragen am 18.06.2024;

3.5

Abteilung III

Etwaig vorhandene Belastungen in Abteilung III sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 2.3, letzter Absatz). Eintragungen sind im Grundbuchauszug vom 18.06.2024 vorhanden – inwieweit diese aktuell sind, kann nicht beurteilt werden.

Hinweis:

Die in Abteilung II eingetragene Belastung betrifft lediglich die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, da die weiteren Eintragungen keinen Bestand mehr haben.

4 Beschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Beschreibung“ dargestellten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen, wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie darstellen. Alle Angaben beziehen sich auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages.

4.1 Grund und Boden

4.1.1 Regionale Lage

Mötzing ist eine Gemeinde im Landkreis Regensburg in der Oberpfalz, Bayern, mit etwa 1.300 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2022). Die Gemeinde liegt östlich von Regensburg in der fruchtbaren Donauebene, umgeben von einer reizvollen Landschaft, die durch Landwirtschaft und Natur geprägt ist. Mötzing gehört zur Planungsregion Regensburg und zeichnet sich durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre aus, die ideale Voraussetzungen für Erholung und naturnahes Wohnen bietet.

Die Geschichte von Mötzing reicht weit zurück: Erstmals urkundlich erwähnt wurde die Gemeinde im 12. Jahrhundert. Im Zuge der bayerischen Gebietsreform 1972 wurden die heutigen Ortsteile Scheuer, Sünching und Schönach eingemeindet, was die kulturelle und geografische Vielfalt der Gemeinde erweiterte.

Mötzing hat eine Fläche von rund 22 Quadratkilometern und umfasst mehrere Ortsteile. Die Umgebung lädt mit ihren gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen zu Aktivitäten im Freien ein. Besonders die Nähe zur Donau macht die Region für Naturliebhaber und Ausflügler attraktiv. Trotz der ländlichen Lage ist Mötzing verkehrstechnisch gut angebunden: Die nahe gelegene B8 und die Bahnanbindung in den umliegenden Gemeinden ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Regensburg und Straubing.

Die Gemeinde bietet ihren Bewohnern eine solide Grundversorgung mit Kindergärten, einem Dorfladen und einem regen Vereinsleben, das den Zusammenhalt und die Gemeinschaft vor Ort fördert. Regelmäßige Feste und kulturelle Veranstaltungen zeugen von den lebendigen Traditionen und der Verbundenheit der Einwohner mit ihrer Heimat. Historische Gebäude wie die Pfarrkirche St. Peter und Paul prägen das Ortsbild und erinnern an die lange Geschichte des Dorfes.

Mötzing/Schönach verbindet die Vorteile eines idyllischen Landlebens mit einer strategischen Nähe zu den wirtschaftlichen und kulturellen Zentren der Region. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität und ist besonders für Familien und Naturfreunde ein attraktiver Wohnort.

93099 Mötzing, Hauptstraße 35, Flst. 108/9

Gebäude- und Freifläche mit 1.386 m²

4 K 33/24

Abb. 1: regionale Lage

4.1.2 Örtliche Lage

Das bebaute Grundstück „Hauptstraße 35“, Flst. 108/9 in Schönach, Mötzing, Landkreis Regensburg in der Oberpfalz, befindet sich im mittigen, östlichen Bereich von Schönach.

Gem. Flächennutzungsplan befindet sich das Bewertungsgrundstück im sog. Dorfgebiet „MD“.

Abb. 2: örtliche Lage

4.1.3 Beschaffenheit des Grundstücks

4.1.3.1 Größe, Zuschnitt, Flächennutzung

Das bebaute Grundstück Flst. 108/9 hat lt. Grundbuchbeschrieb eine Größe von 1.386 m², die Form des Grundstücks stellt ein Vieleck dar, das sich von Westen nach Osten und von Süden nach Norden leicht öffnet.

Das Grundstück ist beinahe mittig mit dem Zweifamilienwohnaus, mit einer nach Norden direkt anschließenden Einzelgarage und einem direkt angrenzendem Nebengebäude bebaut. Weiterhin befindet sich im Nord-Osten, direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze, eine weitere Einzelgarage.

Das Wohnhaus besteht aus einer Teilunterkellerung, einem Erd- und einem nicht ausbaufähigen Dachgeschoss, das lediglich mit einer sog. Zugtreppe erreichbar ist.

Es handelt sich um ein Zweifamilienwohnhaus mit einer gesamten Wohnfläche von rd. 191 m² (westliche Wohnung rd. 88 m² und östliche Wohnung rd. 103 m² Wohnfläche).

Die beiden Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss des Zweifamilienwohnhauses mit unterschiedlich gestalteten Grundrissen.

Den Dachabschluss bildet ein flach geneigtes Satteldach, das jeweils stirnseitig einen Walm darstellt.

Der Zugang und die Zufahrt zum Grundstück Flst. 108/9 befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze entlang der „Hauptstraße“. Beide Hauseingänge befinden sich, getrennt voneinander, an der Westfassade des Wohnhauses.

Das Grundstück weist entlang der westlichen Grundstücksgrenze „Hauptstraße“ eine Straßenfront von ca. 33 m Länge auf. Richtung Norden, Osten und Süden schließen weitere Wohngrundstücke an.

Das Grundstück weist, eine einfache, gepflegte und große Gartenanlage auf, die gut auf die beiden Wohneinheiten aufgeteilt werden kann.

93099 Mötzing, Hauptstraße 35, Flst. 108/9

Gebäude- und Freifläche mit 1.386 m²

4 K 33/24

Abbildung 3: Lageplanausschnitt, Maßstab 1/1000

4.1.4 Oberflächen- und Untergrundstruktur

Das Grundstück ist weitgehend eben. Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand können nicht abschließend getroffen werden.

4.1.5 Erschließungsanlagen

4.1.5.1 Vorhandene Erschließungsanlagen

In diesem Abschnitt werden Ver- und Entsorgungsanlagen, die im Eigentum der Grundstückseigentümer stehen, nicht berücksichtigt.

Das mit dem Wohnhaus, den Garagengebäuden und dem Nebengebäude bebaute Grundstück weist zum Wertermittlungstichtag folgende Erschließungsleistungen auf:

- Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Kanalisation;
- Anschluss des Grundstückes an die Fernwasserversorgung;
- Anschluss des Grundstückes an das örtliche Stromversorgungsnetz;
- Anschluss des Grundstückes an öffentliche Straßen;

4.1.5.2 Erschließungskosten

Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten erhoben und bezahlt sind.

4.2 Bauplanungsrechtliche Situation

4.2.1 Beurteilungsgrundlage

Für die zu bewertenden Grundstücke liegt keine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans vor. Gemäß Planunterlagen befindet sich das Grundstück im Dorfgebiet „MD“. An dieser Stelle sei angemerkt, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung lediglich die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung darstellt. Er entfaltet für den Bürger keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung. Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat somit nach § 34 BauGB zu erfolgen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

4.2.2 **Bestimmung des Entwicklungszustandes**

Für das mit dem Zweifamilienwohnhaus, den beiden Garagengebäuden und dem Nebengebäude bebaute Grundstück mit einer gesamten Grundstücksgröße von 1.386 m² leitet sich der Entwicklungszustand (§ 4 ImmoWertV) aus folg. Sachverhalten ab:

- das Grundstück ist bebaut und befindet sich im Bereich des Dorfgebietes „MD“;
- die für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen sind vorhanden;

Auf der Grundlage der zuvor dargestellten Sachverhalte hat dieses Grundstück in Anlehnung an die Definition des § 4 Abs. 5, ImmoWertV, den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“.

4.3 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

4.3.1 **Vorhandene bauliche Nutzung**

Das Grundstück, Flst. 108/9 ist mit einem Zweifamilienwohnhaus, zwei Garagengebäuden und einem Nebengebäude bebaut. Die freistehende Einzelgarage entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sowie das an die weitere Garage angebaute Nebengebäude ist in den Plankopien jedoch nicht erfasst.

Die östliche Wohnung ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages bewohnt und genutzt. Die westliche Wohnung ist seit November 2023 nicht mehr bewohnt und genutzt.

4.3.2 **Mögliche Erweiterung der baulichen Nutzung**

Das Grundstück ist baurechtlich nach § 34 zu beurteilen. Hierzu wird ausgeführt:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Auf Grund des § 9 a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob ist nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; Auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.
- (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient,

2. städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,

2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,

3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1

Nr. 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgebühr bestehen.

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1 a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.

(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

4.4 Gebäude

4.4.1 Allgemeine Daten und Raumaufteilung

Flst. 108/9: bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, zwei Garagengebäuden und einem Nebengebäude:

Das als Zweifamilienwohnhaus (bestehend aus einer Teilunterkellerung (westlicher Gebäudebereich), einem Erdgeschoss sowie einem nicht ausbaufähigen Dachgeschoss) errichtete massive Gebäude sowie das in erdgeschossiger Massivbauweise errichtete Garagengebäude (in Fortsetzung des Gebäudes Richtung Norden) wurde lt. Planunterlagen im Jahr 1965 errichtet. Die zweite Einzelgarage, direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze anschließend, ist ebenso in Massivbauweise errichtet und kann auf ein Baujahr 1965/1970 geschätzt werden. Das in Holzbauweise errichtete kleine Nebengebäude schließt unmittelbar an die, an das Wohnhaus angebaute Garage, an.

Beschreibung erfolgt aufgrund der Planunterlagen und Baubeschreibung jeweils in Kopie erhalten, sowie aufgrund der Ortseinsicht.

Der Zugang zu den separaten Wohnungen befindet sich jeweils an der Westfassade.

Das Zweifamilienwohnhaus ist lediglich im westlichen Gebäudeteilbereich (Wohnung 1) unterkellert. Die Treppenanlage, die zum Kellergeschoss führt, ist auch über Wohnung 2 zugänglich. Im Keller befinden sich die üblichen Keller- und Abstellräume sowie die Ölzentralheizung und der Stahltank. Die Zentralheizung versorgt beide Wohnungen mit Wärme und Warmwasser. Weiterhin sind die beiden Wohnungen mit Pelletöfen ausgestattet.

Wohnung 1: über den Haus-/Wohnungseingang erreicht man zunächst einen Windfang, der weiter in die Diele führt. Die diele erschließt ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, die Treppenanlage mit dem Zugang zum Kellergeschoss, ein Badezimmer, ein Wohn-Esszimmer sowie eine Küche. Das Wohn-Esszimmer schließt an eine Terrasse an. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rd. 88 m².

Wohnung 2: über den Haus-/Wohnungseingang erreicht man zunächst über einen kleinen Windfang die Diele, die die weiteren Räume erschließt. Lt. Plan erschließt die Diele ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Gäste-WC, ein Badezimmer und ein weiteres Kinderzimmer. Der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt über die Diele und führt jedoch in den Gebäudetrakt, der zur Wohnung Nr. 1 gehört. Die Wohnfläche beträgt hier lt. Unterlagen ca. 103 m².

Die wärmetechnische Versorgung ist zentral und befindet sich im Kellerbereich unter dem Bereich der Wohnung Nr. 1.

Der Spitzboden ist lediglich über eine sog. Zugtreppe erreichbar. Dieser Bereich konnte jedoch nicht besichtigt werden, da die Treppenanlage nicht bedient werden konnte.

Die Wohnfläche der beiden Wohnungen beträgt lt. Wohnflächenberechnung insgesamt rd. 191 m².

Da es sich hier bei dem Gebäudekomplex um einen Z-förmigen Bau handelt, indem sich zwei Wohnungen befinden,

Die an die Wohnung Nr. 2 unmittelbar angrenzende und in den Gebäudekomplex integrierte Garage wurde ebenso in erdgeschossiger, massiver Bauweise errichtet. Den Dachabschluss bildet hier ein leicht geneigtes Pultdach. Das an das Garagengebäude angrenzende Nebengebäude in einfachster Holzbauweise dient als Gartenhäuschen/Abstellraum.

Die freistehende Einzelgarage wurde ebenso in erdgeschossiger Massivbauweise errichtet. Den Dachabschluss bildet auch hier ein leicht geneigtes Pultdach.

4.4.2 Beschreibung der Gebäude

Die Beschreibung des Zweifamilienwohnhauses, den beiden Garagengebäuden sowie dem Nebengebäude zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die Ortsbesichtigung vom 18. November 2024 sowie auf die in Kopie erhaltenen Planunterlagen samt Baubeschreibung.

4.4.2.1 konstruktive Bauteile – Wohnhaus

Fundamente	vermutlich Einzelfundamente
Bodenplatte	Stahlbetonbodenplatte
Umfassungswände	Keller- bis Dachgeschoss: Mauerwerk mit einer Stärke von 30 cm
Trennwände	Keller- bis Erdgeschoss: Mauerwerk 24 cm bzw. 11,5 cm stark
Decken	Stahlbeton-Massivdecken über dem Kellergeschoss; Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss zum Spitzboden
Treppenanlage	Keller- zu Erdgeschoss: Stahlbeton-Treppenanlage mit keramischen Platten belegt; einfacher Handlauf
Außentreppenanlage	Kelleraußentreppe an der Südseite
lichte Raumhöhen	Kellergeschoss: ca. 2,10 m bis 2,20 m Erdgeschoss: ca. 2,40 m Dachgeschoss: ca. 2,40 m bis First – Kniestockhöhe ca. 0,00 m

Dach	Satteldach/Walmdach mit Welleternitdeckung (stark vermoost), Dachneigung ca. 35 Grad
Kaminkopf	Klinker
Dachentwässerung	lackierte Blechdachrinnen
Fassade	Putzfassade
Balkon	nicht vorhanden
Terrasse	Betonplatten/Porphyrplatten
Eingangsbereich/Zufahrt	Eingang mit Podest und Waschbetonplatten, Zufahrt mit H-Pflastersteinen gestaltet

4.4.2.2

Ausstattung – Wohnungen

Wohnung 1 – (westliche Wohnung): das Baujahr des gesamten Objektes geht auf das Jahr 1965 zurück. Diese Wohnung ist seit November 2023 nicht mehr bewohnt und genutzt. Die Ausstattungsmerkmale der Wohnung (Sanitär- und Elektroausstattung, Bodenbeläge, Türelemente aber auch die Gebäudehülle mit Aussenfassade und Fenstern, Dach etc.) wurden seit Jahrzehnten nicht erneuert (lediglich das Bad wurde 2016 behindertengerecht umgebaut), saniert oder modernisiert, weshalb hier erheblicher Instandhaltungstau besteht.

Sanitärausstattung	Badezimmer mit Dusche (behindertengerecht), Waschtisch und WC; Gäste-WC: hier wurde das WC ausgebaut, der Waschtisch befindet sich auf dem Flur insgesamt einfache, nicht mehr zeitgemäße Sanitärausstattung
Elektro- und Telekommunikationsinstallation	einfache Elektro- und Telekommunikationsinstallation, nicht mehr zeitgemäß
Heizung	gemeinsame Ölzentralheizung (Baujahr 1994 – Hersteller Buderus G 115) für beide Wohnungen – 3 Stück Stahl-Tankbehälter mit je 2.000 Litern Inhalt
Warmwassererwärmung	Warmwassererzeugung über die Ölzentralheizung Wärmeübertragung mittels baujahrestypischen Heizkörpern

93099 Mötzing, Hauptstraße 35, Flst. 108/9

Gebäude- und Freifläche mit 1.386 m²

4 K 33/24

Fußböden	Stahlbetondecken mit Wärme- und Trittschall und folgendem Estrichbelag über dem Kellergeschoss mit entsprechendem Aufbau
Deckenuntersichten	verputzt und mit Anstrich versehen bzw. mit Holzpaneelen verkleidet
Bodenbeläge	keramische und textile Bodenbeläge; PVC-Bodenbeläge, Laminatböden
Wandflächen	verputzt und mit Anstrich versehen
Fensterelemente	Holzfensterelemente mit Rollläden (sehr marode), teils neuere Kunststofffenster
Haustüre	Hauseingangstür aus Holz (verwittert) mit Drahtglas Einsatz
Innentürelemente	einfache, glatte Innentürelemente

Wohnung 2 – (östliche Wohnung): das Baujahr des gesamten Objektes geht auf das Jahr 1965 zurück. Die Wohnung 2 ist von einem Miteigentümer samt Familie bewohnt und genutzt. Die Wohnung wurde im Jahr 2014 saniert und modernisiert.

Sanitärausstattung	Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch; Gäste-WC: mit WC-Schüssel, ohne Waschtisch insgesamt einfache, nicht mehr zeitgemäße Sanitärausstattung
Elektro- und Telekommunikationsinstallation	einfache Elektro- und Telekommunikationsinstallation, nicht mehr zeitgemäß
Heizung	gemeinsame Ölzentralheizung (Baujahr 1994 – Hersteller Buderus G 115) für beide Wohnungen – 3 Stück Stahl-Tankbehälter mit je 2.000 Litern Inhalt
Warmwassererwärmung	Warmwassererzeugung über die Ölzentralheizung Wärmeübertragung mittels baujahrestypischen Heizkörpern
Fußböden	Stahlbetondecken mit Wärme- und Trittschall und folgendem Estrichbelag über der Bodenplatte (dieser Bereich ist nicht unterkellert)
Deckenuntersichten	verputzt und mit Anstrich versehen bzw. mit Holzpaneelen verkleidet

	Bodenbeläge	keramische und textile Bodenbeläge
	Wandflächen	verputzt und mit Anstrich versehen bzw. teils tapeziert
	Fensterelemente	Kunststofffenster mit Rollläden
	Haustüre	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasfüllung
	Innentürelemente	einfache, glatte Innentürelemente
4.4.3	Garagen-/Nebengebäude	<p>Anbau an Wohnung 2: die, in Massivbauweise errichtete, einfache und erdgeschossige Garagengebäude grenzt unmittelbar in nördlicher Richtung an das Wohnhaus. Im Garagengebäude findet ein Personenkraftwagen Platz. Der Boden ist mit Estrich versehen, Decke und Wände sind verputzt. Das Garagentor besteht aus Blech und wurde im Jahr 2012 erneuert. Den Dachabschluss bildet ein Pultdach mit Welleterniteindeckung. Im Anschluss an diese Garage folgt ein kleines in Holzbauweise errichtetes Nebengebäude (Gartengerätehaus) mit Pultdachabschluss.</p> <p>Die Einzelgarage, die sich an der nördlichen Grundstücksgrenze befindet, wurde ebenso in einfacher Massivbauweise und in erdgeschossiger Bauweise errichtet. Im Garagengebäude findet ein Personenkraftwagen Platz. Der Boden ist mit Estrich versehen, Decke und Wände sind verputzt. Das Garagentor mit Fernbedienung und aus Blech wurde im Jahr 2012 erneuert. Den Dachabschluss bildet ein Pultdach mit Welleterniteindeckung.</p>
4.4.4	Außenanlagen	
	Zugang/Zufahrt	Der Zugang/die Zufahrt zum Wohnhaus zu den Garagengebäuden und zum und Nebengebäude wurde mit Pflastersteinen/Betonplatten gestaltet.
	Einfriedung/Garten	Das Grundstück ist teils eingewachsen, teils (straßenseitig) mit einem Holzlattenzaun eingezäunt.

4.5 **Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung der Gebäude**

Die äußere architektonische Gestaltung des im Jahr 1965 errichteten Zweifamilienwohnhauses mit Garagengebäuden und einem kleinem Nebengebäude vermittelt den Eindruck, einer zum Teil stark in die Jahre gekommenen Gebäudeanlage. Lediglich die östliche Wohnung wurde im Jahr 2014 modernisiert.

Die Gebäude samt Grundstück erscheinen in einem teils stark vernachlässigten Zustand. Durchgreifende Sanierungs-, Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind, außer in der östlichen Wohnung, erforderlich.

4.6 **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Bei den baulichen Außenanlagen werden nur die Gebäudeanschlüsse für Ver- und Entsorgungsanlagen berücksichtigt, deren Herstellung nicht durch die Erschließungskosten abgedeckt ist. Für das Wohnhaus bestehen Gebäudeanschlüsse an das öffentliche Wasserversorgungsnetz und an das öffentliche Kanalisationsnetz. Das hauseigene Abwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, die Wasserversorgung erfolgt über eine Fernwasserleitung.

4.7 **Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation**

Die östliche Wohnung ist von einem Miteigentümer und dessen Familie eigengenutzt, die westliche Wohnung steht seit November 2023 leer.

4.8 **Lasten und Beschränkungen**

siehe Nr. 3 des Gutachtens – Eintragungen in Abteilung II (außer dem Vermerk der Zwangsversteigerung) sind im Grundbuch nicht vermerkt.

4.9 **Hinweis**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Wertermittlung um **kein Bausubstanzgutachten** handelt.

Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen.

Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz Auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Ebenso ist bei Neuvermietung bzw. Verkauf eines Objektes dem Interessenten auf Verlangen ein Energieausweis vorzulegen.

Baumängel und Bauschäden haben nur für die Feststellung des Verkehrswerts Bedeutung, aber keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich (ein Ersteigerer) bei der Ersteigerung auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel oder Bauschäden und deren kostenmäßigen Bewertungen berufen kann. Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung. Baumängel und Bauschäden innerhalb dieser Schätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potenziellen Erwerber haben.

Kleinere Schönheitsfehler haben i.d.R. keine wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert. Sie wirken sich zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel (oder Schäden) auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Es ist nicht korrekt, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- oder Bauschadenbeseitigung voll in Ansatz zu bringen, denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängel und Bauschäden ziehen.

In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten belaufen, die tatsächlich entstanden sind. Schadenbeseitigungskosten können demnach höchstens einen Anhalt für die Größenordnung des Abschlags bieten. Eine exakte Feststellung eines bestimmten Betrags als Verkehrswert kann nicht gefordert werden, da es sich bei einem Verkehrswertgutachten letztendlich um eine Schätzung handelt, die das Marktverhalten wiedergeben soll (OLG Schleswig, Urt. Vom 056.06.2007 (14 U 61/06).

Der mit der Ermittlung des Verkehrswerts beauftragte Sachverständige hat nur die von ihm äußerlich wahrnehmbaren, wertbeeinflussenden Faktoren zu berücksichtigen und in seine Bewertung einfließen zu lassen. Ihn trifft weder die Pflicht, Baumängel selbst oder durch Zuziehung weiterer Sonderfachleute zu ermitteln, noch hat er ohne Anhaltspunkte für bestimmte Mängel auf ihr allgemein mögliches Vorliegen hinzuweisen. Nur wenn der Verkehrswertsachverständige im Verlauf seiner Tätigkeit auf Baumängel hindeutende Indizien stößt, muss er seinen Auftraggeber Aufmerksam machen (OLG Naumburg 11-U 100/04, vom 03.08.2005).

5 Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis, bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit und unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Bewertung und Verfahrenswahl sind auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (auch fiktiv unterstellten) Kauffall abzustimmen. Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung sind erstens die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und zweitens die besonderen objektsspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes maßgebend.

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Die Wahl der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren oder eines einzelnen Wertermittlungsverfahrens ist in § 8 Abs. 1 ImmoWertV geregelt. Sie stellt die entscheidende Weichenstellung für die Verkehrswertermittlung dar. Die ImmoWertV nennt hierzu das Vergleichs-, Ertrags- und das Sachwertverfahren. Die Verfahren selbst sind im Abschnitt 3 der ImmoWertV geregelt.

Dabei ist zu beachten, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 15 ImmoWertV) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden sollte, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Nach § 8 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

93099 Mötzing, Hauptstraße 35, Flst. 108/9

Gebäude- und Freifläche mit 1.386 m²

4 K 33/24

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Steht bei der Ermittlung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite im Vordergrund, wird der Verkehrswert üblicherweise vorrangig entsprechend dem Grundsatz „Auswahl gemäß Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) ermittelt.

Bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, steht der individuelle Nutzungswert im Vordergrund.

Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären, und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) nachvollziehbar darzustellen.

Flst. 108/9: im vorliegenden Fall handelt es sich hier um ein, mit einem Zweifamilienwohnhaus, zwei Garagen- und einem kleinem Nebengebäude bebautes Grundstück, das vorwiegend zur Eigennutzung geeignet ist. Der Bodenwert ist gemäß § 8 ImmoWertV Aus dem Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln.

Die Ableitung des Verkehrswertes wird vergleichsweise aus dem Sachwert abgeleitet, da es sich hier um ein überwiegend zur Eigennutzung geeignetes Objekt handelt.

In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationsverfahrens (§ 16, Abs. 3 ImmoWertV) zu prüfen.

Im gegenständlichen Fall sind grundsätzlich derartige Überlegungen bezüglich des Liquidationsverfahrens nicht zu stellen.

Aufgrund des vorgefundenen Zustands sind jedoch geschätzte Kosten für die Instandsetzungs-, Sanierungs-, Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen entsprechend in Abzug zu bringen.

5.2 Bodenwertableitung

5.2.1 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)

Unter dem Bodenwert versteht man den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-)rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit. Es handelt sich damit um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichsverfahren ermittelt werden. Nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine vergleichbaren Kauffälle vor.

Sofern keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

5.2.2 Darstellung der Vergleichsdaten

Direkte Vergleichskauffälle

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Regensburg erstellt die entsprechenden Bodenrichtwerte, die aus einer Vielzahl von Verkaufsfällen ermittelt werden.

Die Bodenrichtwertkarte, die zur Einbeziehung des Bodenwertes herangezogen wird, ist mit Stand v. 01.01.2024 datiert.

Die Nachfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte ergab, dass aus der Kaufpreissammlung keine vergleichsgerechten Kauffälle ermittelt werden konnten.

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Bereich von Schönach, für Wohnbauflächen erschließungsbeitragsfrei 130,00 €/m² zum 01.01.2024 ermittelt.

5.2.3 Auswahl der Vergleichsdatenbasis

Der Bodenwert ist, wenn möglich, im direkten Preisvergleich aus einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen hinreichend geeigneter Vergleichsgrundstücke zu ermitteln.

Wenn keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen oder die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des direkten Preisvergleichs unzureichend sind, kann sich die Bodenwertableitung ausschließlich oder ergänzend auch auf Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses stützen (indirekter Preisvergleich).

Da im gegenständlichen Fall keine verwendbaren direkten Vergleichskauffälle vorliegen, muss sich die Bodenwertableitung ausschließlich auf den Bodenrichtwert stützen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass dem Bodenrichtwert keine expliziten Annahmen im Hinblick auf Lagemerkmale, Maß der baulichen Nutzung oder andere den Wert beeinflussenden Merkmale zugrunde liegen. Er ist somit als durchschnittlicher Bodenwert für das genannte Bodenrichtwertgebiet zu verstehen.

5.2.4

Angleichung des Ausgangswertes

Allgemeine Erläuterungen

Im Regelfall sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes zu prüfen:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt zwischen den Zeitpunkten, auf die sich die Vergleichsdaten beziehen und dem Wertermittlungsstichtag;
- Unterschiede in den Lageeigenschaften, die im Wesentlichen aus unterschiedlichen Immissionsbelastungen und Unterschieden der unmittelbaren Umgebungsstruktur resultieren;
- Unterschiede in der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität;

Im gegenständlichen Fall sind die verwendeten Ausgangswerte aufgrund der dargestellten Sachverhalte wie folgt anzupassen:

Veränderungen des allgemeinen Preisniveaus für Baugrundstücke

Flst. 108/9: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Der für die Bewertung maßgebende Stichtag ist der 18. November 2024.

Eine Erhöhung des Bodenwertes vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 18. November 2024 wird für den Bereich Schönach geringfügig für sachgerecht erachtet.

Werteinfluss der individuellen Lage

Ausgehend von dem als Vergleichswert dienenden Bodenrichtwert besteht ein Werteinfluss aus der konkreten innerörtlichen Lage des zu bewertenden Grundstücks nur dann, wenn die innerörtlichen Lageeigenschaften des zu bewertenden Grundstücks signifikant von den entsprechenden durchschnittlichen, innerörtlichen Lageeigenschaften des Bodenrichtwertgebietes abweichen. Derartige Sachverhalte liegen hier nicht vor.

Werteinfluss Aufgrund der realisierten Nutzungsintensivität

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine für das Bodenrichtwertgebiet übliche Grundstücksfläche, weshalb diesbezüglich keine weitere Anpassung vorzunehmen ist.

93099 Mötzing, Hauptstraße 35, Flst. 108/9

Gebäude- und Freifläche mit 1.386 m²

4 K 33/24

5.2.5 Berechnung des Bodenwertes

Bodenwert - Flst. 108/9 in 93099 Mötzing, Hauptstraße 35

Grundstücksfläche: 1.386m ²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	1.386,00 m ²	130,00 EUR/m ²	180.180,00 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	1.386,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 5 %	1.386,00 m ²	6,50 EUR/m ²	9.009,00 €
Anp. an individuelle Lage: 0 %	1.386,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
			189.189,00 €
Bodenwert gerundet:			189.000,00 €

5.3 Sachwertverfahren

5.3.1 Darstellung der Verfahrenssystematik

Der Sachwert des Anwesens setzt sich nach der Systematik der ImmoWertV aus drei Komponenten zusammen, die getrennt zu ermitteln sind und abschließend zusammengefasst werden.

Im Einzelnen sind folgende Werte zu ermitteln:

- Bodenwert
- Wert der baulichen Anlagen
- Wert der baulichen Außenanlagen einschließlich Gartenanlage

5.3.2 Schema Sachwertverfahren

5.3.3 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) – siehe 5.2

5.3.4 Sachwert der Gebäude (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

5.3.4.1 Darstellung der Bewertungssystematik

Der Sachwert eines Gebäudes ist auf der Basis der Herstellungskosten, der unter Einbeziehung der Baunebenkosten die Kosten darstellt, die nach dem Preisniveau des Wertermittlungsstichtages für die Errichtung des jeweiligen Gebäudes aufzubringen wären, zu ermitteln.

Ausgehend von diesem Wert werden nach der Systematik des Sachwertverfahrens der ImmoWertV Alterswertminderungen (§ 23 ImmoWertV) in Abzug gebracht. Die alterswertgeminderten Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag sind mit Hilfe der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren, sofern vorhanden, an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Vom zuständigen Gutachterausschuss konnten aufgrund des veröffentlichten Marktberichtes Sachwertfaktoren in Erfahrung gebracht werden, die entsprechend in die Bewertung mit einließen.

Bei dem so ermittelten marktangepassten Sachwert sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale soweit sie noch nicht berücksichtigt worden sind, zu berücksichtigen und in den Sachwert einzubeziehen.

5.3.4.2 Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Als Herstellungswert sind die Kosten anzusetzen, die unbeeinflusst von persönlichen oder sonstigen Einflüssen als Schnitt von Kostenanschlägen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages für die Herstellung eines gleichartigen Gebäudes zu erwarten sind (Normalherstellungskosten, NHK 2000). Als Maßeinheit wird die Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277, Ausgabe Juni 1987 verwendet.

Die nicht im Ansatz der Bruttogrundfläche erfassten Bauteile, wie z.B. Dachüberstände oder Kellerlichtschächte, werden nachfolgend nicht explizit bewertet, sondern gelten durch die nachfolgenden Ansätze als mit erfasst.

Im Herstellungswert sind auch die Baunebenkosten (BNK) zu erfassen. Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen.

Erfahrungsgemäß kann bei vergleichbaren Objekten die Höhe der Baunebenkosten hinreichend genau durch eine angemessene Pauschale auf der Grundlage der Normalherstellungskosten abgeleitet werden.

Das Zweifamilienwohnhaus, die beiden Garagengebäude sowie das Nebengebäude wurden ca. im Jahr 1965 jeweils in Massivbauweise, bzw. Holzbauweise errichtet, weshalb dieses Baujahr in die Bewertung mit einfließt. Der bauliche Zustand des kleinen Nebengebäudes ist sehr schlecht, weshalb hierfür kein Wert mehr in Ansatz gebracht werden kann.

Für diese Baualtersklasse nennen die Normalherstellungskosten 2000, bezogen auf das durchschnittliche Baukostenniveau im Bundesgebiet mit mittlerem Ausstattungsstandard für die Gebäude entsprechende Kostenansätze.

Es werden folgende Ansätze für marktgerecht erachtet (inklusive Mehrwertsteuer):

	Typ	NHK	BNK
Wohnhaus	2.02/2.22	520,00 €/m ² /675,00 €/m ²	16 %
Garagengebäude (zu WHG 1)		230,00 €/m ²	12 %
Garagengebäude (bei WHG 2)		220,00 €/m ²	12 %

Die Baunebenkosten (BNK) sind im Wesentlichen abhängig von den Planungsanforderungen eines Gebäudes und den Gesamtbaukosten. Im gegenständlichen Fall werden daher (aus NHK 2000) 16 % bzw. 12 % Baunebenkosten für sachgerecht erachtet.

5.3.4.3 Korrekturfaktoren

5.3.4.3.1 Korrekturfaktoren für Länder und Ortsgrößen

Anpassung an die regionalen Faktoren

Die NHK weichen regional nach Bundesland und Gemeindegröße vom Bundesdurchschnitt ab.

- Korrekturfaktor für Bayern: 1,05 – 1,10

Aufgrund der Lage in der westlichen Oberpfalz wird der mittlere Wert mit 1,08 in Ansatz gebracht

- Korrekturfaktor für Ortsgrößen:

für Orte bis 50.000 Einwohner: 0,95 – 0,98

da es sich um eine kleine Ortschaft handelt, wird ein Spannenwert mit 0,96 in Ansatz gebracht

5.3.4.4 Indexzahl gemäß statistischen Bundesamt Deutschland

Nach erfolgter Regionalanpassung ist eine weitere Anpassung an die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag mit Hilfe des Landesbaukostenindexes sachgerecht.

Gem. Ausdruck der Preisindizes für Gebäude (Insgesamt) liegt der Index für das III. Quartal 2024 insgesamt bei 130,3 bezogen auf 2021 = 100; der durchschnittliche Index (für 2000 = 100) beträgt somit: $130,3 \times 1,596769 = 208,06$.

5.3.4.5 Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Es entspricht dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass bei Gebäuden, die nicht als Neubau betrachtet werden, ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes eine Wertminderung wegen Alters in Ansatz gebracht wird, mit der der nutzungs- und alterungsbedingte Verschleiß der konstruktiven Bauteile und der Gebäudeausstattung erfasst wird.

Zusätzlich sind in der Wertminderung wegen Alters auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Sachverhalte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber nicht in Erwägung gezogen wird.

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß WertV bzw. § 23 Abs. 1 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Diese Wertminderung hat für alle Grundstücksarten gleichmäßig zu erfolgen und führt somit zur linearen Abschreibung.

Beim Ansatz der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer wird die Durchführung ordnungsgemäßer Instandhaltungsmaßnahmen unterstellt. Das tatsächliche Baualter des jeweiligen Gebäudes wird zwar auch für die Einschätzung der Restnutzungsdauer berücksichtigt, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und bei älteren Gebäuden der Umfang bereits vorgenommener Modernisierungsmaßnahmen.

Durchgreifende Renovierungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen wurden seit der Errichtung der Gebäude nicht vorgenommen. Lediglich die Wohnung 2 wurde im Jahr 2014 modernisiert.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrissveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht. Der Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer schwankt bei massiven Gebäuden zwischen 60 und 80 Jahren.

Das jeweilige Alter der Gebäude wird in Abhängigkeit vom Baujahr und der geschätzten Gesamtnutzungsdauer in Ansatz gebracht und auf den Wertermittlungstichtag bezogen.

Ausgehend von der zuvor dargelegten Gesamtnutzungsdauer und unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands werden die jeweiligen Restnutzungsdauern sowie die daraus resultierende **Wertminderung wegen Alters** für die Gebäude in Ansatz gebracht.

	GND	RND	Alterswertminderungsfaktor
Wohnhaus:	80 Jahre	21 Jahre	0,2625
Garagengebäude zu 1:	80 Jahre	21 Jahre	0,2625
Garagengebäude zu 2:	80 Jahre	21 Jahre	0,2625

5.3.4.6 **Bauliche Außenanlagen**

Es ist bei baulichen Außenanlagen grundsätzlich zu beachten, dass die jeweiligen Sachwerte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da Kaufinteressenten eines bebauten Grundstücks in der Regel nur bereit sind, eine bestimmte prozentuale Erhöhung der Gebäudesachwerte durch die baulichen Außenanlagen (Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze) zu akzeptieren.

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kann der Sachwert der baulichen Außenanlagen daher, ausgehend von der Summe der Gebäudesachwerte, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet werden. Die Gartenanlage von Flst. 108/9 ist einfach und erscheint ungepflegt. Es wird ein prozentualer Ansatz für die Gartenanlage für sachgerecht erachtet.

5.3.5 Vorläufiger Sachwert

5.3.5.1 Allgemeine Marktanpassung (WertV bzw. § 8 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Dies geschieht mit Marktanpassungsfaktoren (WertV bzw. § 14 ImmoWertV). Im gegenständlichen Fall wäre der Sachwertfaktor (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB) anzuwenden. Die Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss ergab, dass Sachwertfaktoren vorliegen.

5.3.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (WertV bzw. § 8 ImmoWertV)

Hier sind eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen, die nicht auf nutzungs- oder alterungsbedingtem Verschleiß zurückzuführen sind (z.B. unsachgemäße Bauausführungen) und sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen beseitigen lassen.

Weiterhin ist eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichender Ertrag, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Diese weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach Ermittlung des marktangepassten Wertes zu würdigen.

5.3.6 Zubehör

Wertrelevantes Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

93099 Mötzing, Hauptstraße 35, Flst. 108/9

Gebäude- und Freifläche mit 1.386 m²

4 K 33/24

5.3.6 Sachwertberechnung

93099 Mötzing, Hauptstraße 35, Flst. 108/9			
Grundstücksfläche	1.386,00 m ²	136,50 €/m ²	189.189,00 €
BODENWERT gerundet:			189.000,00 €
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN			
Wohnhaus			
(BGF * Anz. Gesch.) BGF: ((15,00*8,00)*2 + (4,50*9,00)+(12,00 * 7,00))*1	364,50 m ²	600,00 €/m ²	218.700,00 €
Garagengebäude zu WHG 1:			
(BGF * Anzahl Geschosse) BGF: 35,00 m ²	35,00 m ²	230,00 €/m ²	8.050,00 €
Garagengebäude zu WHG 2:			
(BGF * Anzahl Geschosse) BGF: 21,00 m ²	21,00 m ²	220,00 €/m ²	4.620,00 €

Wohnhaus	2.02/2.22
Ausstattungsstandard	einfach-mittel
Baujahr:	1965
Normalherstellungswert rd.	218.700,00 €
Korrekturfaktor für Bayern	1,08
Korrekturfaktor für Ortsgröße	0,96
objektbezogener Normalherstellungswert gerundet	226.748,00 €
objektbezogener Normalherstellungswert	226.748,00 €
Baunebenkosten (aus NHK, Gebäudetypenblatt)	16%
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	208,06
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag rd.	547.255,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80
zu erwartende Restnutzungsdauer	21
Alterswertminderungsfaktor (linear)	26,25%
alterswertgeminderter Gebäude-Sachwert Wohnhaus	143.654,00 €

Garagengebäude zu WHG 1	Kleingarage
Ausstattungsstandard	einfach-mittel
Baujahr:	1965
Normalherstellungswert rd.	8.050,00 €
Korrekturfaktor für Bayern	1,08
Korrekturfaktor für Ortsgröße	0,96
objektbezogener Normalherstellungswert gerundet	8.346,00 €
objektbezogener Normalherstellungswert	8.346,00 €
Baunebenkosten (aus NHK, Gebäudetypenblatt)	12%
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	208,06
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag rd.	19.448,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80
zu erwartende Restnutzungsdauer	21
Alterswertminderungsfaktor (linear)	26,25%
alterswertgeminderter Gebäude-Sachwert Garage zu WHG 1	5.105,00 €

93099 Mötzing, Hauptstraße 35, Flst. 108/9

Gebäude- und Freifläche mit 1.386 m²

4 K 33/24

Garagengebäude zu WHG 2	Kleingarage
Ausstattungsstandard	einfach-mittel
Baujahr:	1965
Normalherstellungswert rd.	4.620,00 €
Korrekturfaktor für Bayern	1,08
Korrekturfaktor für Ortsgröße	0,96
objektbezogener Normalherstellungswert gerundet	4.790,00 €
objektbezogener Normalherstellungswert	4.790,00 €
Baunebenkosten (aus NHK, Gebäudetypenblatt)	12%
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	208,06
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag rd.	11.162,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80
zu erwartende Restnutzungsdauer	21
Alterswertminderungsfaktor (linear)	26,25%
alterswertgeminderter Gebäude-Sachwert Garage zu WHG 2	2.930,00 €

Bodenwert	189.000,00 €
Gebäude-Sachwert Wohnhaus	143.654,00 €
Gebäude-Sachwert Garagengebäude zu WHG 1	5.105,00 €
Gebäude-Sachwert Garagengebäude zu WHG 2	2.930,00 €
Nebengebäude ohne Ansatz	0,00 €
Außenanlagen 5 % aus Gebäudewerten	7.437,95 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	337.759,00 €
Marktanpassungsfaktor	1,20
angepasster Sachwert	405.310,80 €
Wertminderung wegen Reparatur-Sanierungs- und Instandhaltungsstau sowie Baumängel/Bauschäden geschätzt: 15 %	-60.796,62 €
Zubehör	0,00 €
Sachwert nach Marktanpassung	344.514,18 €
Sachwert gerundet:	345.000,00 €

6 Verkehrswert

Das Sachwertverfahren führt für das bebaute Grundstück **Flst. 108/9** zum **Wertermittlungsstichtag 18. November 2024** zu einem geschätzten Sachwert von gerundet **345.000,00 €**.

Da es sich hier vorwiegend um ein zur Eigennutzung geeignetes Objekt handelt, wird der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

Sowohl die Bestimmungen der WertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Damit sollen die Einflüsse relativ kurzfristiger Marktschwankungen, die sich in der Regel in den angesetzten Wertparametern, die meist aus langfristigen Marktbeobachtungen resultieren, nicht immer ausreichend zum Ausdruck kommen, in einem abschließenden Korrekturfaktor berücksichtigt werden. Das gegenständliche Objekt birgt im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten, geringe Investitionsrisiken.

Nach Würdigung vorgenannter Kriterien hält die Sachverständige eine weitere Anpassung nicht mehr für erforderlich. Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und **unter ausdrücklichem Verweis auf die Abschnitte 2.1 und 2.5 dieses Gutachtens** wird das Grundstück Flst. 108/9 in Schönach, Hauptstraße 35, zum **Wertermittlungsstichtag 18. November 2024** mit einem **Verkehrswert** von rd.:

345.000,00 €

(drei hundert und fünf und vierzig tausend Euro)

geschätzt

Zubehör: 0,00 € (konnte nicht festgestellt werden)

7

Schlusswort

Das vorliegende Verkehrswertgutachten unterliegt dem Urheberschutz des Sachverständigen. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung der Sachverständige erforderlich und einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und die Sachverständige gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Sachverständigen gestattet.

Das Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen, ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

07. Januar 2025

Schwarzfischer Beate

Sachverständige / Architektin

Anlage 1/1 – Zusammenfassung

Kurzbericht:

- a) Verkehrs- und Geschäftslage: mittlere Wohnlage
- b) baulicher Zustand/anstehende Reparaturen: Renovierungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen erkennbar – lediglich Wohnung 2 wurde im Jahr 2014 renoviert/saniert/modernisiert
- c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen: keine bekannt
- d) Verdacht auf Hausschwamm: nicht bekannt

Anlagen:

- a) Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten: dem Gutachten beigelegt
- b) Lage- und Gebäudepläne: dem Gutachten beigelegt
- c) Wohnungsgrundrisse/Gebäudeschnitte: dem Gutachten beigelegt

Feststellungen:

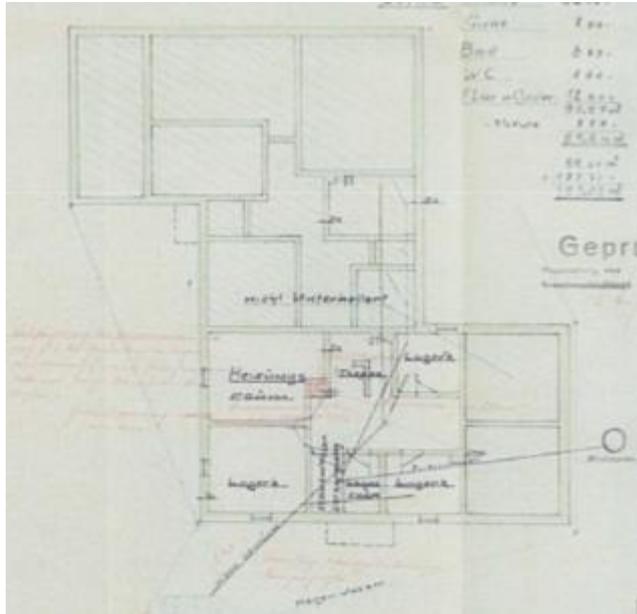
- a) Verdacht auf ökologische Altlasten: nicht bekannt
- b) zuständiger Kaminkehrer: Erich Attenberger, Pfarrer-Baier-Str. 2, 94333 Geiselhöring
- c) Name und Anschrift des Verwalters: nicht vorhanden
- d) Mieter/Pächter: Wohnung 2 (östliche Wohnung genutzt von einem Teileigentümer) – Wohnung 1 (westliche Wohnung leerstehend seit November 2023)
- e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG - nein
- f) Gewerbebetrieb – nein
- g) Vorhandensein von Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen mit Angabe von Art und Bezeichnung - nein
- h) Energieausweis liegt nicht vor

93099 Mötzing, Hauptstraße 35, Flst. 108/9

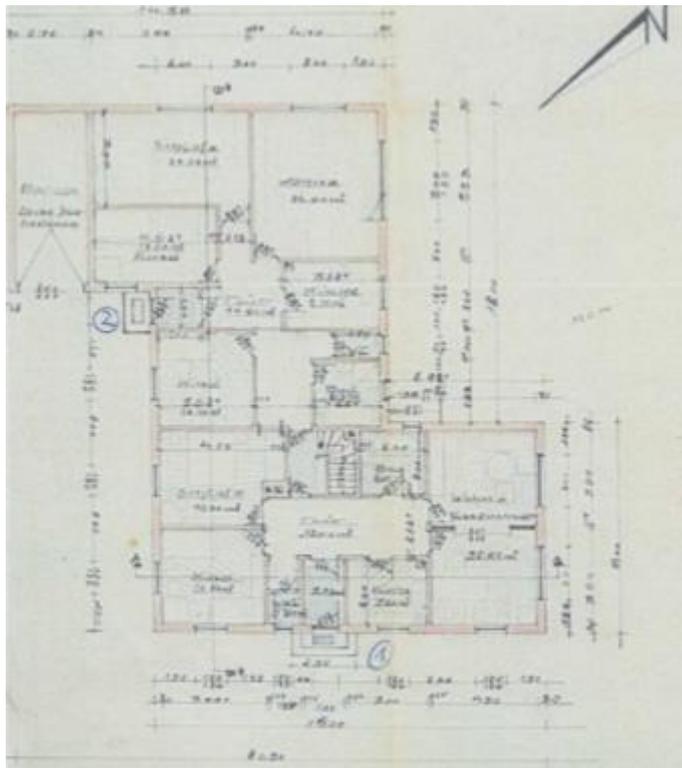
Gebäude- und Freifläche mit 1.386 m²

4 K 33/24

Anlage 2/1 – Grundriss Teilkeller- und Erdgeschoss

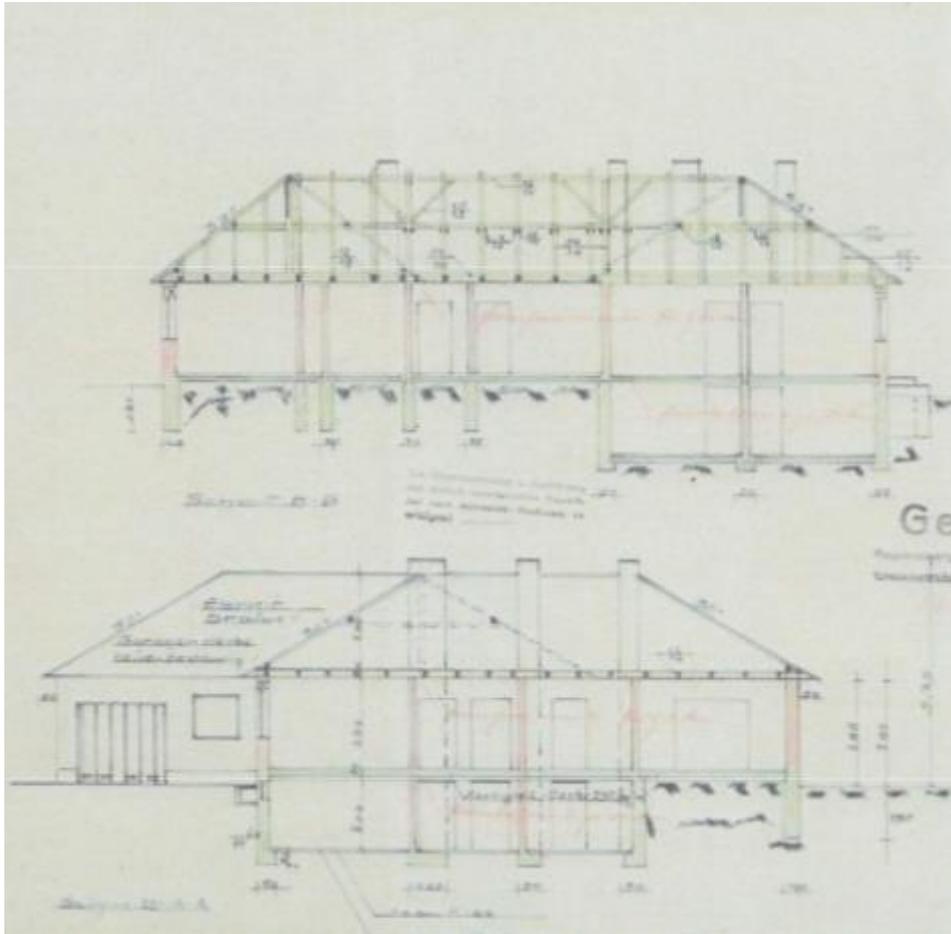


Teilkeller



Erdgeschoss

Anlage 2/2 – Gebäudeschnitte



Anlage 3/1 – Bilddokumentation



Süd-Westansicht



Nord-Westansicht – Zugang Wohnung 1



Zugang Wohnung 1



Blick Richtung Westen



Süd-Westansicht



Süd-Ostansicht Wohnung 1 – Wohnung 2

Anlage 3/2 – Bilddokumentation



Ostansicht – Wohnung 2



Ostansicht



Garage zu Wohnung 1



Garagengebäude



Garageninnenbereich



Garage zu Wohnung 2

Anlage 3/3 – Bilddokumentation



Innenbereich



Zufahrt/Zugang



Gartenbereich



Gartenbereich

Anlage 3/4 – Bilddokumentation



Garten



Garten



Terrasse zu Wohnung 1

Anlage 3/5 – Bilddokumentation



Hauseingang Wohnung 1



Windfang



Zwischenflur



Kellerabgang

Anlage 3/6 – Bilddokumentation



Kellerraum



Kellerraum



Kelleraußentreppe



feuchter Kellerraum

Anlage 3/7 – Bilddokumentation



Kellerraum/Heizung



Heizung



Tankbehälter



Treppe zu Erdgeschoss

Anlage 3/8 – Bilddokumentation



Diele



Diele



WC – Raum ohne WC-Schüssel



Badezimmer – behindertengerecht

Anlage 3/9 – Bilddokumentation



Badezimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer

Anlage 3/10 – Bilddokumentation



Terrasse



Zimmer



Zimmer



Übergang zu Wohnung 2

Anlage 3/11 – Bilddokumentation



Küche



Küche

Anlage 3/12 – Bilddokumentation



Hauseingang zu Wohnung 2



Windfang



Flur



Essen

Anlage 3/13 – Bilddokumentation



Schlafen



Flur



Wohnen



Wohnen

Anlage 3/14 – Bilddokumentation



Terrasse



Küche



Flur



Gäste-WC

Anlage 3/15 – Bilddokumentation



Badezimmer



Badezimmer



Zimmer