

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB

93426 Obertrübenbach, Kirchanger 14, Flst. 9/17

Gebäude- und Freifläche mit 764 m²

derzeit unbewohnt und nicht genutzt – zum Teil geräumt

Wohnfläche gem. Planunterlagen: 155,64 m²

Eigentümer: XXX

Wertermittlungsstichtag: 30. Juli 2024



ermittelter Verkehrswert (Marktwert): 305.000,00 €

Zubehör: 0,00 €

20. August 2024

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	5
	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	19
	4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	20
	4.4 Gebäude	21
	4.5 Bauliche Außenanlagen	24
	4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen	24
	4.7 Mietvertragliche Vereinbarungen/Nutzungssituation	24
	4.8 Lasten und Beschränkungen	25
	4.9 Hinweis	25
5	Wertermittlung	26
	5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26
	5.2 Bodenwertableitung	29
	5.3 Sachwertverfahren	33
6	Verkehrswert	40
7	Schlusswort	41
 <u>Anlagen</u>		
Anlage 1/1	Zusammenfassung	42
Anlage 2/1 – 2/2	Planunterlagen verkleinert	43-44
Anlage 3/1 – 3/7	Bilddokumentation	45-51

1 Auftrag

Mit schriftlichem Auftrag vom 05.07.2024 hat das Amtsgericht Regensburg, die Verkehrswertermittlung für folgendes Grundstück in Auftrag gegeben:

93426 Obertrübenbach, Kirchanger 14, Flst. 9/17

Gebäude- und Freifläche mit 764 m²

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 30. Juli 2024 ermittelt. Der Zweck des Gutachtens besteht in der Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

durch das Amtsgericht Regensburg bereitgestellte Unterlagen:

- Beschrieb des Bestandsverzeichnisses in Blatt 488 aus dem Grundbuch von Obertrübenbach mit Ausdruck vom 10. Juni 2024;

durch die Sachverständige beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Obertrübenbach, im Maßstab 1/1000, gefertigt am 12. Juli 2024 in unbeglaubigter Kopie; (Kartengrundlage/Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung);
- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Regensburg, Grundbuch von Obertrübenbach, Blatt 488 mit letzter Änderung vom 10.06.2024 und Ausdruck vom 10.06.2024;
- Planunterlagen, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung erhalten von der Eigentümerin in Kopie;

durch die Sachverständige durchgeführte Recherchen:

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

Ortsbesichtigung:

- durchgeführt am 30. Juli 2024; XXX ist zum Ortstermin erschienen; XXXX ist zum Ortstermin nicht erschienen

Hinweis:

- das Grundstück mit Gebäuden konnte besichtigt werden

2 Grundlagen des Auftrages

2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das Grundstück, Flst. 9/17, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Gartenhäuschen.

Das in Massivbauweise, im Jahr 2012 errichtete Wohnhaus besteht aus einem Keller-, einem Erd- sowie einem ausgebautem Dachgeschoss mit anschließendem Spitzboden. Den Dachabschluss bildet ein Satteldach. Weiterhin befindet sich auf diesem Grundstück ein in Holzbauweise errichtetes Gartenhäuschen.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins ist das Wohnhaus zum großen Teil geräumt und seit Januar 2024 nicht mehr bewohnt.

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 werden gemäß Weisung des Amtsgerichtes Regensburg lediglich die eventuell mit dem Eigentum an den zu bewertendem Grundstück mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil verbundenen Rechte im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

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

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 Wertermittlungsstichtag):

- 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. Rohrfraß 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. 9/17 Gemarkung Obertrübenbach, vorhandenen Gebäude mit der zu bewertenden Einheit, 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 10.06.2024 mit Ausdruck vom 10.06.2024.

In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass zwischen dem 10.06.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 30. Juli 2024 keine den Verkehrswert beeinflussenden Änderungen des Eintragsstandes erfolgt sind.

3 Grundbuch

3.1 Band- und Blattstelle

Grundbuchamt: Amtsgericht Cham

Grundbuch von: Oberrübenbach

Blatt: 488

3.2 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.: 1

bisherige lfd. Nr.: -

Gemarkung: Oberrübenbach

Flurstück: 9/17

Wirtschaftsart und Lage: Oberrübenbach, Kirchanger 14; Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 764 m²

3.3 Abteilung I

Eigentümer: 2.1: XXXX

2.2: XXXX

3.4 Abteilung II

lfd. Nr.: 2

lfd. Nr. des betr. Grundstücks: 1

Lasten und Beschränkungen: Rückauflassungsvormerkung; Anspruch bedingt; für die Stadt Roding; gemäß Bewilligung vom 19.03.2012 URNr. 633/2012 Notar Mayer, Roding; eingetragen am 14.05.2012

lfd. Nr.:	3
lfd. Nr. des betr. Grundstücks:	1
Lasten und Beschränkungen:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, Vollstreckungsgericht -, AZ: 4 K 39/24); eingetragen am 10.06.2024

3.5 **Abteilung III**

Etwaig vorhandene Belastungen in Abteilung III sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 2.3, letzter Absatz).

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

Oberrübenbach ist einer von insgesamt 90 Gemeindeteilen der Stadt Roding und liegt ca. 6 km süd-östlich von der Stadt Roding entfernt, die sich im ostbayerischen Landkreis Cham in der Oberpfalz befindet.

Die am Fluss Regen gelegene Stadt Roding ist die zweitgrößte Kommune und das Zentrum des westlichen Landkreises.

Die Stadt grenzt im Norden an den Markt Stamsried sowie an die Gemeinde Pösing, die beide eine Verwaltungsgemeinschaft im Landkreis Cham bilden. Im Osten liegt die Kreisstadt Cham, im Südosten die Gemeinde Schorndorf und im Süden die Gemeinde Michelsneukirchen sowie den Markt Falkenstein, die beide ebenfalls eine Verwaltungsgemeinschaft bilden (alle Landkreis Cham). Im Südwesten befindet sich die zur Verwaltungsgemeinschaft Wald zählende Gemeinde Zell, im Westen die Gemeinde Walderbach, die den Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft bildet (alle Landkreis Cham), und im Nordwesten der zum Landkreis Schwandorf gehörende Markt Bruck in der Oberpfalz.

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 11.368 Hektar und liegt damit flächenmäßig im Landkreis Cham an erster Stelle. Roding liegt im Osten der Bodenwöhrer Bucht.

Die Stadt Roding liegt an der Bundesstraße 85 Amberg–Schwandorf–Cham–Passau (teilweise vierspurig), von der beim Stadtteil Altenkreith die B 16 in Richtung Regensburg–Ingolstadt abzweigt. Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A 93 bei Schwandorf und die A 3 bei Wörth an der Donau (jeweils ca. 30 km Entfernung).

Die Stadt Roding hat mit den Stadtteilen 13.224 Einwohner (31.12.2023).

Abb. 1: regionale Lage

4.1.2 Örtliche Lage

Das Grundstück „Kirchanger 14“ in Obertrübenbach befindet sich im nord-westlichen Bereich des Stadtteils. Gem. Flächennutzungsplan befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertrübenbach - Godlleiten“.

Abbildung 2: örtliche Lage

Abbildung 3: örtliche Lage

4.1.3 Beschaffenheit des Grundstückes

4.1.3.1 Größe, Zuschnitt, Flächennutzung

Das Flst. 9/17 hat lt. Grundbuchbeschrieb eine Größe von 764 m². Das Grundstück hat die Form eines Rechteckes mit einer Abrundung bei der südlichen Grundstücksecke.

Das Grundstück ist mittig entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze mit dem Wohnhaus bebaut. Das Wohnhaus besteht aus einem Keller-, einem Erd- und einem ausgebautem Dachgeschoss mit anschließendem Spitzboden. Es handelt sich um ein Einfamilienwohnhaus mit einer Wohnfläche von 155,64 m². Den Dachabschluss des massiven Gebäudes bildet ein Satteldach.

An der süd-westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gartenhäuschen, das in einfacher Holzbauweise mit Satteldachabschluss.

Das Grundstück weist nord-westlich eine Straßenfront von ca. 32 m Länge und süd-westlich von ca. 27 m auf. Die nord-östliche und süd-östliche Grundstücksgrenze schließt an weitere, bebaute Wohngrundstücke an.

Der Zugang und die Zufahrt zum Wohnhaus erfolgt an der Nord-Westseite.

Die Gartenanlage ist bisher noch nicht abschließend erfolgt, vielmehr stellt sich der Garten als ungepflegt dar.

Abbildung 4: Lageplanausschnitt, Maßstab 1/1000

4.1.4 Oberflächen- und Untergrundstruktur

Das Grundstück ist im Bereich der Bebauung samt Umfeld 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

Hinweis!

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

Die zu bewertende Fläche weist zum Wertermittlungsstichtag 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 das zu bewertende Objekt liegt eine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans vor. Gemäß Planunterlagen befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans „Obertrübenbach - Godlleiten“.

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 Grundstückes hat somit nach § 30 BauGB zu erfolgen (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

4.2.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes

Für das mit dem Wohnhaus und Gartenhäuschen bebaute Grundstück mit einer gesamten Grundstücksgröße von 764 m² leitet sich der Entwicklungszustand (§ 4 ImmoWertV) aus folg. Sachverhalten ab:

- ° das Grundstück ist bebaut und befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans;
- ° 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. 9/17 ist mit einem Einfamilienwohnhaus sowie einem Gartenhäuschen bebaut. Das Wohnhaus ist seit Januar 2024 größtenteils geräumt und wird nicht mehr bewohnt oder genutzt.

4.3.2 Mögliche Erweiterung der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist baurechtlich nach § 30, Abs. 1 bis 3 BauGB zu beurteilen. In Absatz 1, wird dazu ausgeführt:

§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(2) Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(3) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.

4.4 Gebäude

4.4.1 Allgemeine Daten und Raumaufteilung

Das als Einfamilienwohnhaus geplante Gebäude wurde im Jahr 2012 in Massivbauweise und lt. Aussage größtenteils in Eigenregie errichtet.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine Treppenanlage an der Nord-Westseite des Gebäudes. Das Wohnhaus ist unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich Keller- und Abstellräume sowie eine Waschküche. Der Einbau eines Büroraumes und eines Gäste-WC, wie im Plan dargestellt, ist nicht erfolgt.

Eine geplante Kelleraußentreppe, die in den Gartenbereich führen sollte, wurde nicht fertiggestellt.

Über den Hauseingang gelangt man zunächst in den Windfang mit Garderobe und dann in die zentrale kleine Diele, in der sich auch die Treppenanlage befindet, die die einzelnen Geschosse miteinander verbindet. Die Diele erschließt dann ein Gäste-WC, ein Gästezimmer sowie den Wohn-Essraum mit offener Küche. Im Anschluss an den Wohnbereich schließt die geplante Terrasse an.

Über die Treppenanlage gelangt man weiter in das ausgebaute Dachgeschoss, in dem sich ein Badezimmer, drei Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer befindet.

Der lediglich als Speicher nutzbare Spitzboden kann über eine Zugtreppe erreicht werden. Den Dachabschluss bildet ein Satteldach.

Gemäß den überlassenen Planunterlagen weist das Einfamilienwohnhaus eine Wohnfläche von 155,64 m² auf und bietet Platz für eine fünfköpfige Familie.

Das in erdgeschossiger, einfacher Holzbauweise errichtete Gartenhäuschen dient dem Unterstellen von Gartengeräten. Den Dachabschluss bildet auch hier ein Satteldach.

4.4.2 Beschreibung der Gebäude

Die Beschreibung des Gebäudes zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die Ortsbesichtigung vom 30. Juli 2024 sowie auf die in Kopie erhaltenen Planunterlagen samt Baubeschreibung.

4.4.2.1 konstruktive Bauteile – Wohnhaus

Fundamente	Stahlbetonbodenplatte – keine Streifenfundamente
Bodenplatte	Stahlbetonbodenplatte
Umfassungswände	Keller- bis Dachgeschoss: Porenbeton mit einer Stärke von 30 cm
Trennwände	Keller- bis Dachgeschoss: Porenbeton
Decken	Stahlbeton-Massivdecken
Treppenanlage	Stahlbeton-Treppenanlage vom Keller- bis zum Dachgeschoss keramischer Belag, Geländer – nur provisorisch
Außentreppenanlage	Außentreppenanlage zum Wohnhaus: (5 Stufen mit Podest) aus verzinktem Stahl mit Gitterrosten Außentreppenanlage vom Kellergeschoss in den Gartenbereich (nur Umfassung begonnen)
lichte Raumhöhen	Keller- und Erdgeschoss: ca. 2,40 m Dachgeschoss: ca. 2,40 m – Kniestockhöhe 1,25 m
Dach	Satteldach mit Pfannendeckung, Dachneigung 32 Grad
Kaminkopf	Titanblech
Dachentwässerung	Titanblech
Fassade	Putzfassade
Balkon	nicht vorhanden
Eingangsbereich/Zufahrt	Betonplatten

4.4.2.2	Ausstattung – Wohnhaus	
	Sanitärausstattung	Erdgeschoss: Gäste-WC mit Dusche, Waschtisch und WC-Schüssel – einfache Sanitärausstattung Dachgeschoss: Badezimmer mit Badewanne, Dusche (nicht fertiggestellt), Waschtisch und WC-Schüssel – einfache Sanitärausstattung
	Elektro- und Telekommunikationsinstallation	einfache Elektro- und Telekommunikationsinstallation
	Heizung	Erdwärme mittels Spiralen im Erdreich verlegt – Heizungselement von Vaillant – lt. Aussage Eigentümerin wurde das System nicht gewartet, weshalb die Funktionalität nicht bestätigt wurde einfacher Schwedenofen im Wohnbereich – Funktionalität nicht geprüft
	Warmwassererwärmung	Warmwassererzeugung über Erdwärme und folgender Warmwasseraufbereitung
	Fußböden	Stahlbetondecken mit Wärme- und Trittschall und folgendem Estrichbelag
	Deckenuntersichten	verputzt und mit Anstrich versehen; Dachschrägen mit Gipskartonplatten beplankt und mit Anstrich versehen
	Bodenbeläge	keramische Platten und Laminatböden
	Wandflächen	verputzt und mit Anstrich versehen
	Fensterelemente	Kunststofffenster, teils mit Rollläden
	Haustüre	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz und Seitenteil
	Innentürelemente	einfache, glatte Innentürelemente
4.4.3	Gartenhäuschen	Das Gartenhäuschen wurde in einfacher Holzbauweise mit Holzbeplankung erdgeschossig errichtet. Den Dachabschluss bildet ein leicht geneigtes Satteldach mit Bitumeneindeckung. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

4.4.4 Außenanlagen

Zugang/Zufahrt

der Zugang zum Wohnhaus wurde mit Betonplatten gestaltet

Einfriedung/Garten

das Grundstück ist nicht eingezäunt; das Grundstück wurde noch nicht abschließend geebnet, eine Gartenanlage wurde noch nicht angelegt (verwildertes Grundstück)

4.5 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung der Gebäude

Die äußere architektonische Gestaltung des im Jahr 2012 errichteten Wohnhauses vermittelt den Eindruck eines sehr einfachen, zum großen Teil unfachmännisch errichteten Gebäudes, das zudem zum Teil nicht fertiggestellt wurde.

Das Wohnhaus weist erheblichen Sanierungs-, Renovierungs- und Modernisierungstau auf. Dies betrifft sowohl die Gebäudehülle, jedoch insbesondere die Ausstattungsmerkmale wie Bodenbeläge, Türelemente, sanitäre Ausstattungen. Aufgrund mangelhafter Bauausführungen sind durchgehend Baumängel und Bauschäden (auch Schimmelbefall) feststellbar. Auch nach rd. 12 Jahren seit Baubeginn und auch Nutzungsaufnahme wurde das Wohnhaus nicht abschließend fertig gestellt.

Die Kosten hierfür werden entsprechend bei der Bewertung Berücksichtigung finden.

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 Mehrfamilienwohnhaus 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

Nach Angaben der zum Ortstermin erschienen Eigentümerin fand der Auszug aus dem Wohnhaus im Januar 2024 statt. Das Gebäude steht zum großen Teil leer. Restmöblierung ist jedoch noch vorhanden.

4.8 Lasten und Beschränkungen

siehe Nr. 3 des Gutachtens – die Eintragungen haben nach sachverständiger Sicht, keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

4.9 Hinweis

Die vorliegende Wertermittlung ist **kein Bausubstanzgutachten**. Die Kosten der Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden können nur überschlägig geschätzt werden.

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.

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)

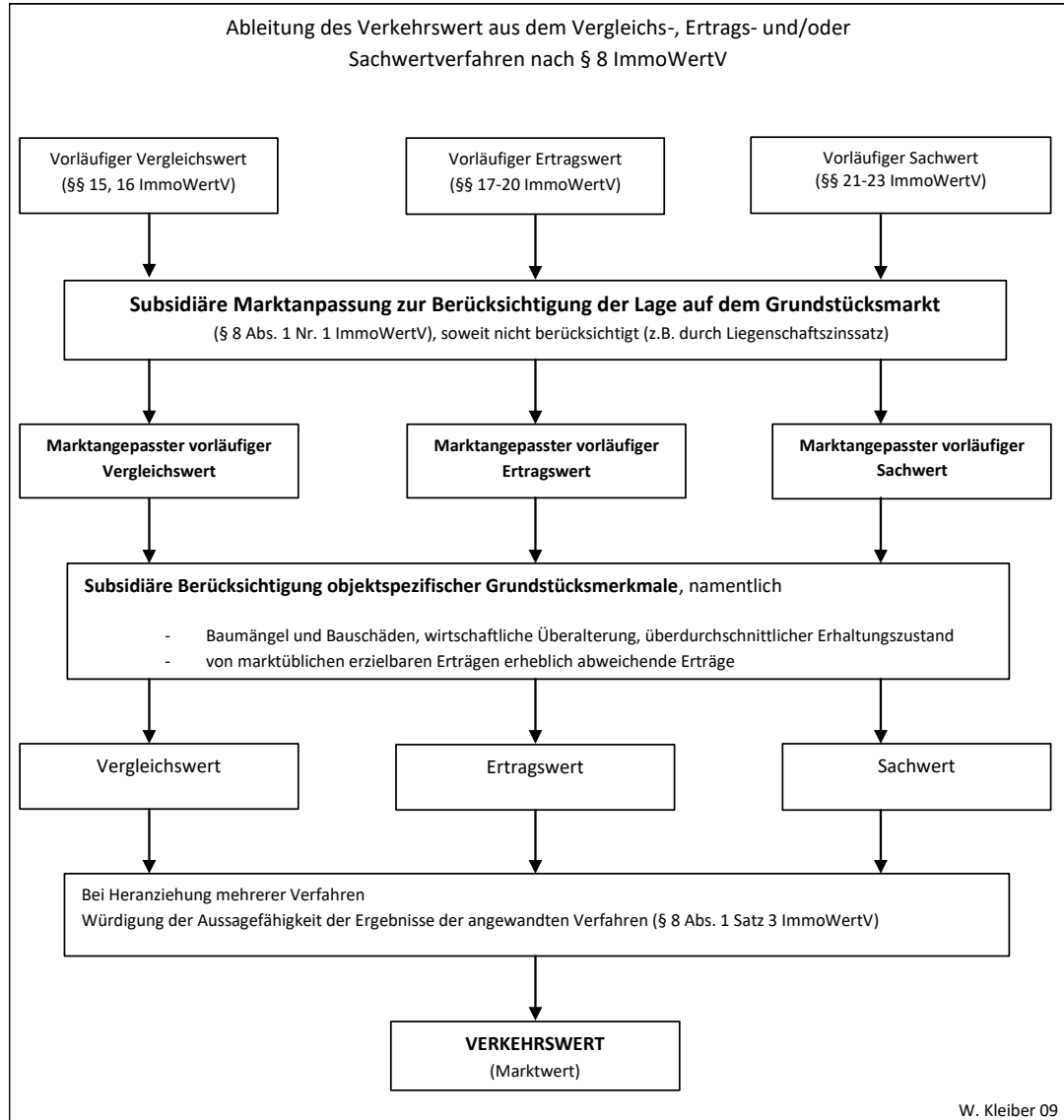
Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

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.

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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein, mit einem Einfamilienwohnhaus und Gartenhäuschen bebautes Grundstück. 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, da die Bausubstanz noch relativ jung ist.

Aufgrund des vorgefundenen Zustands, der Baumängel und Bauschäden, sind jedoch geschätzte Kosten für die Instandsetzung, Sanierung und Renovierung 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 Cham 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 der Stadt Roding, Obertrübenbach, BRW-Zone 1530016, für Wohnbauflächen erschließungsbeitragsfrei 60,00 €/m² 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 Wertermittlungstichtag;
- 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

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Der für die Bewertung maßgebende Stichtag ist der 30. Juli 2024.

Eine Erhöhung des Bodenwertes vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungstichtag 30. Juli 2024 ist für den Bereich Obertrübenbach aufgrund des geringen Zeitunterschiedes und der etwas verhaltenen Immobilienlage nur in geringem Maß erkennbar und wird mit einem Zuschlag von 3 % 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, da auch die weiteren Grundstücke der Umgebung entsprechend große Grundstücksflächen aufweisen.

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.

5.2.5**Berechnung des Bodenwertes****Bodenwert - Flst. 9/17 in Obertrübenbach, Kirchanger 14**

Grundstücksfläche: 764 m ²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	764,00 m ²	60,00 EUR/m ²	45.840,00 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	764,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 3 %	764,00 m ²	1,80 EUR/m ²	1.375,20 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	764,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
			47.215,20 €
Bodenwert gerundet:			47.000,00 €

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 keine Sachwertfaktoren in Erfahrung gebracht werden, da diese noch nicht vorliegen bzw. in der Vergangenheit auch noch nicht ermittelt wurden.

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 Wohngebäude wurde im Jahr 2012 errichtet, weshalb dieses Baujahr in die Bewertung mit einfließt. Das Gartenhäuschen wird, aufgrund der Geringfügigkeit pauschal in Ansatz gebracht.

Für diese Baualtersklasse nennen die Normalherstellungskosten 2000, bezogen auf das durchschnittliche Baukostenniveau im Bundesgebiet mit einfachem Ausstattungsstandard für die Gebäude entsprechende Kostenansätze. Der Hasenstall bleibt aufgrund seiner einfachen Bauweise unberücksichtigt.

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

	Typ	NHK	BNK
Wohnhaus	1.01	660,00 €/m ²	16 %

Die Baunebenkosten (BNK) sind im Wesentlichen abhängig von den Planungsanforderungen eines Gebäudes und den Gesamtbaukosten. Im gegenständlichen Fall werden daher (aus NHK 2000) 16 % 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 Oberpfalz wird der mittlere bis untere Wert mit 1,07 in Ansatz gebracht

- Korrekturfaktor für Ortsgrößen:

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

da es sich um eine kleinere 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 II. Quartal 2024 insgesamt bei 159,6 bezogen auf 2015 = 100; der durchschnittliche Index (für 2000 = 100) beträgt somit: $159,6 \times 1,294 = 206,62$.

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.

Die Wertminderung wegen Alters 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.

Bei dem zu bewertenden Gebäude wurde, trotz des verhältnismäßig jungen Baualters, Renovierungs- und Sanierungsstau sowie auch fehlende Fertigstellung an verschiedenen Baugewerken festgestellt. Dieser Renovierungs- und Sanierungsstau betrifft zum einem durchgehend die Ausstattungsmerkmale (Bodenbeläge, Türelemente, sanitäre und elektrische Elemente), aber eben auch nicht abschließend fertiggestellte Bauausführungen (Treppengeländer, Außentreppenanlage, Gartenanlage etc.). Weiterhin haben unfachmännisch ausgeführte Bauarbeiten und Bauausführungen zu Baumängeln und Bauschäden geführt (Feuchtigkeit/Schimmelbefall).

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 Wertermittlungsstichtag 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.

Das Nebengebäude wird pauschal in Ansatz gebracht.

	GND	RND	Alterswertminderungsfaktor
Wohnhaus:	80 Jahre	68 Jahre	0,85

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 ist derzeit noch nicht gestaltet, eine Umzäunung ist nicht vorhanden, weshalb hier aufgrund der Grundstücksgröße ein Ansatz von rd. 5.000,00 € 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 keine 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 alterungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind (z.B. unsachgemäße Bauausführungen) und sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen beseitigen lassen. Da bei dem Objekt durchgreifend Renovierungs- und Sanierungstau vorhanden ist, teils Baumängel und Bauschäden vorhanden sind und zudem verschiedene Baugewerke noch nicht abschließend fertiggestellt sind, wird dies entsprechend bei der Bewertung berücksichtigt.

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 (Kücheneinrichtung etc.) konnte nicht festgestellt werden.

5.3.6 Sachwertberechnung

93426 Roding, Obertrübenbach, Kirchanger 14, Flst. 9/17			
Grundstücksfläche	764,00 m ²	61,80 €/m ²	47.215,20 €
BODENWERT gerundet:			47.000,00 €
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN			
Wohnhaus			
(BGF * Anzahl Geschosse) BGF: (10,115*9,115)*3	276,60 m ²	600,00 €/m ²	165.960,00 €
Gartenhäuschen pauschal:			2.000,00 €

Wohnhaus	1,01
Ausstattungsstandard	mittel
Baujahr:	2012
Normalherstellungswert rd.	165.960,00 €
Korrekturfaktor für Bayern	1,07
Korrekturfaktor für Ortsgröße	0,96
objektbezogener Normalherstellungswert gerundet	170.474,00 €
objektbezogener Normalherstellungswert	170.474,00 €
Baunebenkosten (aus NHK, Gebäudetypenblatt)	16%
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	206,62
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag rd.	408.591,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80
zu erwartende Restnutzungsdauer	68
Alterswertminderungsfaktor (linear)	85,00%
alterswertgeminderter Gebäude-Sachwert Wohnhaus	347.302,00 €

Bodenwert	47.000,00 €
Gebäude-Sachwert Wohnhaus	347.302,00 €
Gebäude-Sachwert Gartenhäuschen pauschal:	2.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	401.302,00 €
Marktanpassungsfaktor	0,90
angepasster Sachwert	361.171,80 €
Wertminderung wegen Reparatur- und Sanierungsstau sowie Baumängel/Bauschäden geschätzt (55.000,00 bis 60.000,00 €):	-55.750,00 €
Zubehör	0,00 €
Sachwert nach Marktanpassung	305.421,80 €
Sachwert gerundet:	305.000,00 €

6

Verkehrswert

Das Sachwertverfahren führt für das Grundstück Flst. 9/17 zum **Wertermittlungsstichtag 30. Juli 2024** zu einem geschätzten Sachwert von rd. **305.000,00 €**.

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

Hieraus ergibt sich ein gewichteter geschätzter Verkehrswert von **305.000,00 €**.

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. 9/17 in 93426 Roding, Obertrübenbach, Kirchanger 14 zum **Wertermittlungsstichtag 30. Juli 2024** mit einem **Verkehrswert** von rd.:

305.000,00 €

(drei hundert und fünf tausend Euro)

bewertet

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

(null Euro)

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.

20. August 2024

Anlage 1/1 – Zusammenfassung

Kurzbericht:

- a) Verkehrs- und Geschäftslage: mittlere Wohnlage
- b) baulicher Zustand/anstehende Reparaturen: Renovierungs- und Sanierungsstau, nicht fertige Baugewerke sowie Baumängel und Bauschäden sind vorhanden
- c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen: keine bekannt
- d) Verdacht auf Hausschwamm: nicht bekannt – jedoch teils Schimmelbefall, vermutlich aufgrund Feuchtigkeit

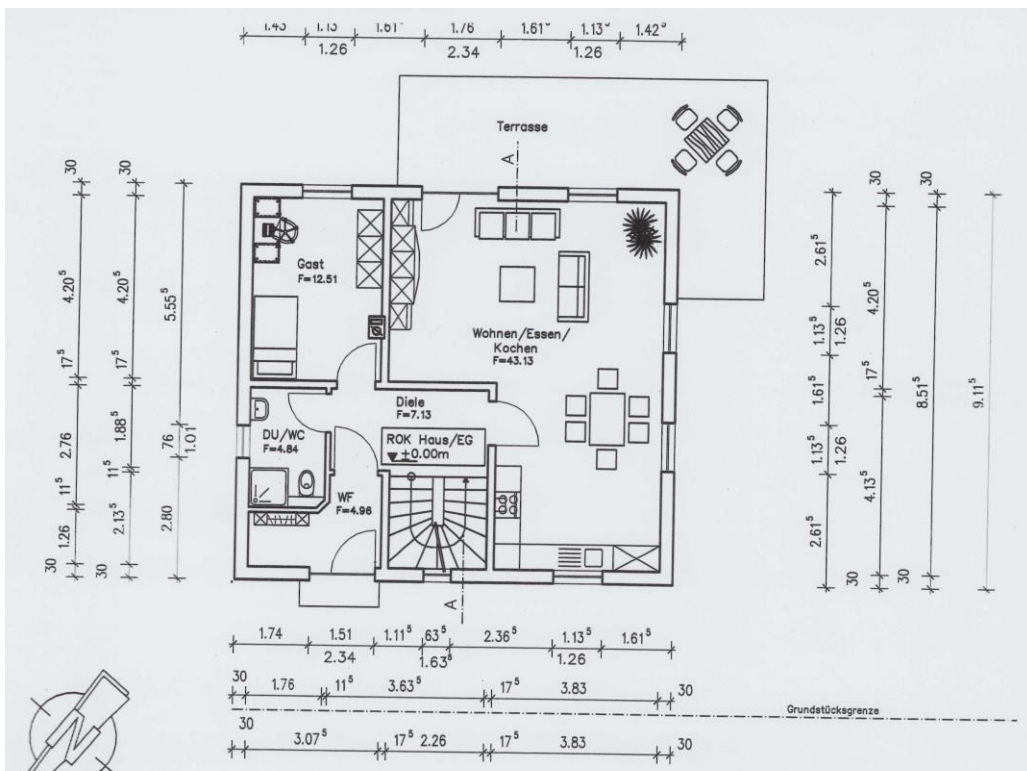
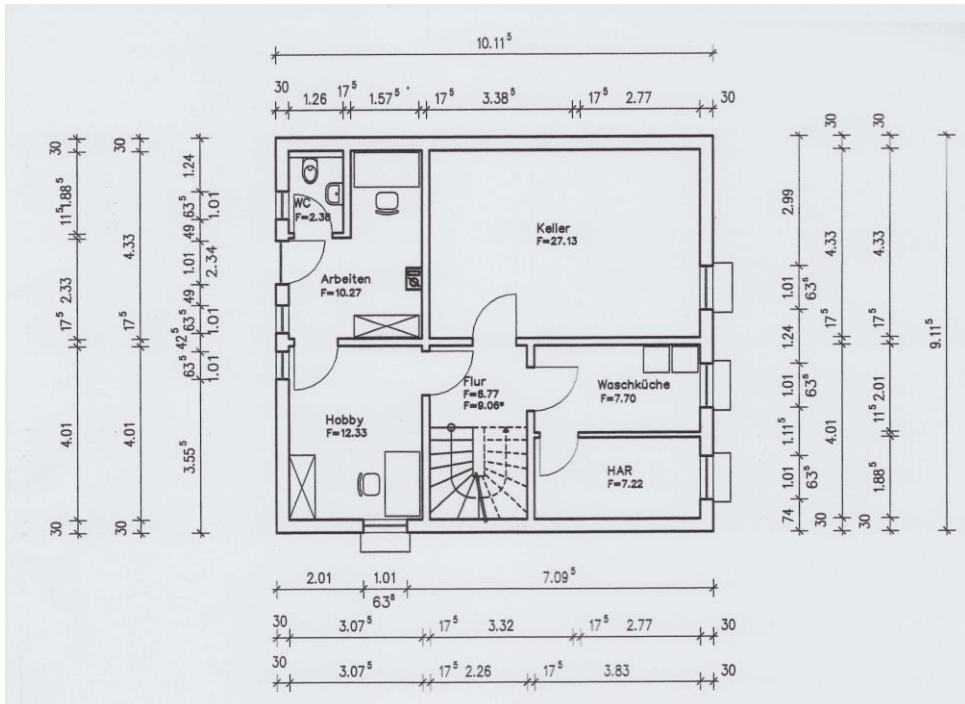
Anlagen:

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

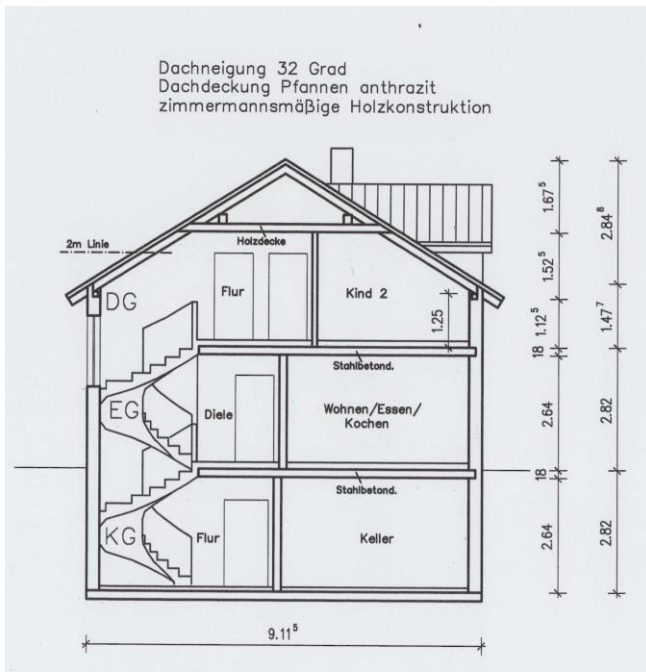
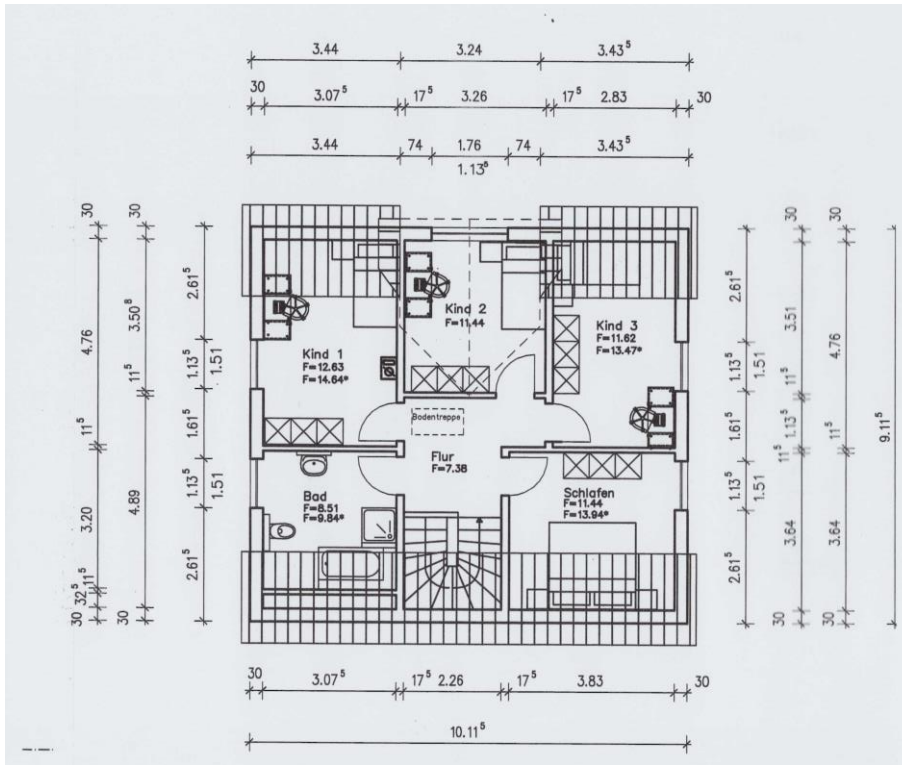
Feststellungen:

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten: nicht bekannt
- b) zuständiger Kaminkehrer: Josef Fischer, 93468 Miltach, Auwiesenweg 12
- c) Name und Anschrift des Verwalters: nicht vorhanden
- d) Mieter/Pächter: derzeit unbewohnt/ungenutzt
- 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

Anlage 2/1 – Grundriss Keller- und Erdgeschoss



Anlage 2/2 – Grundriss Dachgeschoss und Gebäudeschnitt



Anlage 3/1 – Bilddokumentation



Westansicht



Süd-Westansicht



Südensicht – Wohnhaus und Gartenhäuschen



Süd-Ostansicht



Süd-Ostansicht



Nord-Ostansicht

Anlage 3/2 – Bilddokumentation



Hauseingang Nord-Westansicht



Gartengrundstück im Süd-Osten



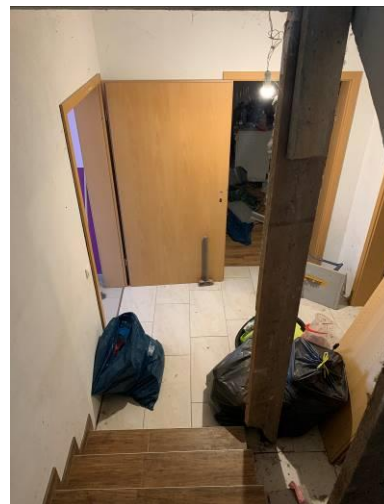
Treppenanlage - Hauseingang



Eingangstür - Windfang



Treppe



Kellerflur

Anlage 3/3 – Bilddokumentation



Büro – defekter Kaminzug



defekter Kaminzug/Feuchtigkeit



Kellerflur



Kellerraum



Keller



Heizraum

Anlage 3/4 – Bilddokumentation



Treppe zum Erdgeschoss



Diele



WC/Dusche



Schimmel an Decke



defekte Türen



Anlage 3/5 – Bilddokumentation



Laminatboden



Wohnbereich mit Schwedenofen



Wohnen



Küchenbereich



Treppe zu Dachgeschoss



Flur

Anlage 3/6 – Bilddokumentation



Badezimmer



Badezimmer



Zimmer



Flur



Zimmer



Zimmer

Anlage 3/7 – Bilddokumentation



Zugtreppe zu Spitzboden



Blick in Dachboden