

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB
93197 Zeitlarn, Zeitlbergstraße 30, Flst. 337/22

Gebäude- und Freifläche – 1.921 m²

Bebauung: ehem. Wohnhaus mit Schwimmhalle - unbewohnt
Baujahr 1972 – Wohnfläche: ca. 160 m²

Nutzungsrecht an einer Teilfläche von Flst. 337/85 und an Flst. 337/91)

Eigentümer: XX, XXX und XXXX

Wertermittlungsstichtag: 24. Oktober 2024



Verkehrswert: Flst. 337/22 –1.480.000,00 €

unter Berücksichtigung des Nutzungsrechts

Zubehör: wertrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden

erstellt am 31. März 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	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	11
4	Beschreibung	12
4.1	Grund und Boden	12
4.2	Bauplanungsrechtliche Situation	21
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	22
4.4	Gebäude	24
4.5	Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung des Gebäudes	28
4.6	Ver- und Entsorgungsanlagen	29
4.7	Mietvertragliche Vereinbarungen/Nutzungssituation	29
4.8	Lasten und Beschränkungen	29
4.9	Hinweis	29
5	Wertermittlung	31
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
5.2	Bodenwertableitung	34
5.3	Sachwertverfahren	37
5.4	Bewertung des Nutzungsrechts	46
6	Verkehrswert	49
7	Schlusswort	50
<u>Anlagen</u>		
Anlage 1/1	Zusammenfassung	51
Anlage 2/1 –2/5	Bilddokumentation	52-56
Anlage 3/1 –3/2	Plankopien	57-58

1 Auftrag

Mit Beschluss vom 26. August 2024 hat das Amtsgericht Regensburg die Verkehrswertermittlung für folgendes Grundstück in Auftrag gegeben:

93197 Zeitlarn, Zeitbergstraße 30, Flst. 337/22

Gebäude- und Freifläche – 1.921 m²

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen sollen bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 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 Wertermittlungsstichtag 24. Oktober 2024 ermittelt. Der Zweck des Gutachtens besteht in der Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet:

- durch das Amtsgericht Regensburg bereitgestellte Unterlagen:
 - Beschluss vom 26. August 2024
 - Grundbuchauszug mit letzter Änderung vom 04. Juni 2024 und Ausdruck vom 04. Juni 2024

- durch die Sachverständige beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Zeitlarn, im Maßstab 1/1000, gefertigt am 26. September 2024 in unbeglaubigter Kopie (**Kartengrundlage/Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung**)
 - Einsicht/Kopie Grundbuchauszug, Blatt 2984, Flst. 337/85 – Überbaurecht und Hofnutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 337/22 (süd-östlicher Gebäudeteil) – Überlassungsvertrag vom 22.10.2002

- durch die Eigentümer (Tymar) zur Verfügung gestellte Unterlagen aus dem Jahr 2021:
 - teils Plankopien – ohne Datum, verkleinert und in Kopie; auf Nachfrage konnten genehmigte Planunterlagen weder über die Gemeinde Zeilarn noch über das Bauamt des Landratsamtes Regensburg besorgt werden, eine Wohnflächenberechnung wurde nicht vorgelegt

- durch die Sachverständige durchgeführte Recherchen:
 - Nachforschungen beim Bauamt von Regenstauf, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstückes
 - Nachforschungen beim Bauamt von Regenstauf, betreffend die Erschließungssituation des Grundstückes
 - Nachforschungen bei der Gemeinde Zeilarn, betreffend die Abwasserbeseitigung des Grundstückes
 - Nachforschungen bei Rewag, betreffend die Wasser- und Strom- oder auch Gasversorgung des Grundstückes
 - Nachforschungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Regensburg, betreffend zum Vergleich geeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung (Bodenrichtwert des Gutachterausschusses) – Stichtag der Bodenrichtwertrichtkarte 01. Januar 2024

- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 24. Oktober 2024 im Beisein von Herrn XXXXX (die weiteren Miteigentümer waren zum Ortstermin nicht anwesend); das Gebäude samt Grundstück konnte besichtigt werden

- Hinweis:
 - auf dem Flachdach des Gebäudes befindet sich eine Fotovoltaikanlage, die laut Aussage von einem der Erben aufgebracht wurde; der mögliche Wert der Module fand bei der Verkehrswertermittlung keine Berücksichtigung
 - das Nutzungsrecht, Überbauung und Nutzung einer Hoffläche für alle Zeiten gem. Überlassungsvertrag vom 22. Oktober 2002 wird in der Berechnung mit berücksichtigt

2 Grundlagen des Auftrages

2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das Grundstück Flst. 337/22, bebaut mit einem Wohnhaus mit Schwimmbad. Das Grundstück samt Gebäude diene der Eigennutzung und steht nun seit einigen Jahren leer.

Das Wohnhaus mit Schwimmbad wurde nach Angaben im Jahr 1972 in Massivbauweise errichtet und diene als Eigenheim. Das Gebäude besteht aus einem Keller- bzw. Untergeschoss und einem Erdgeschoss mit Flachdach.

Der süd-östliche Gebäudeteil ist nach der Grundstücksteilung und Überlassung des südlichen Grundstücksbereiches am 22. Oktober 2002 mit einem Nutzungsrecht zugunsten Flst. 337/22 und zu Lasten Flst. 337/20 (Ausschnitt Nutzungsrecht für alle Zeiten lt. Überlassungsvertrag v. 22.10.2002 und Lageplan, Flst. 337/91 und nördliche Teilfläche von Flst. 337/85, als Anlage) belastet worden.

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 dem zu bewertenden Grundstück 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 (Erbbaurecht) – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010;
- Literatur Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 8. Auflage von Kleiber

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 hinausgehende 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 Wertermittlungsstichtag 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 könnten.

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. 337/22, Gemarkung Zeilarn, Zeitbergstraße 30, vorhandenen Gebäude, wurde den (in schlechter Kopie) überlassenen Planunterlagen entnommen. Gesonderte Berechnungen oder Beschreibungen wurden nicht übergeben, eine Wohnflächenberechnung wurde nicht vorgelegt.

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 04. Juni 2024 mit Ausdruck vom 04. Juni 2024.

In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass zwischen dem 04. Juni 2024 und dem Wertermittlungstichtag 24. Oktober 2024 keine den Verkehrswert beeinflussenden Änderungen des Eintragsstandes erfolgt sind.

3 Grundbuch

3.1 Band- und Blattstelle

- Amtsgericht: Regensburg
- Grundbuch von: Zeitlarn
- Blatt: 2555

3.2 Bestandsverzeichnis

- lfd. Nr.: 2
- bisherige lfd. Nr.: 1
- Gemarkung: Zeitlarn
- Flurstück: 337/22
- Wirtschaftsart und Lage: Zeitlbergstraße 30; Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße: 1.921 m²

3.3 Abteilung I

- Eigentümer: 4: XX
5: XXX
6: XXXX

3.4 Abteilung II

- lfd. Nr. der Eintragungen 4
- lfd. Nr. des betroffenen Grundstücks 2
- Lasten und Beschränkungen Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 42/24); eingetragen am 04.06.2024

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

Zeitlarn ist eine Gemeinde im Oberpfälzer Landkreis Regensburg in Bayern. Die Gemeinde hat vor allem als Wohngemeinde im Norden von Regensburg Bedeutung. Insgesamt gibt es 10 Gemeindeteile.

Die Gemeinde Zeitlarn liegt etwa zehn Kilometer nördlich von Regensburg. Der Fluss Regen durchzieht das gesamte Gemeindegebiet, wodurch es immer wieder zu Überschwemmungen der besiedelten Gebiete fast aller Gemeindeteile kommt.

In Zeitlarn finden sich kleinere sowie mittelständische Unternehmen, die die lokale Nachfrage nach den entsprechenden Dienstleistungen befriedigen. Die Sparkasse sowie die Raiffeisenbank haben Filialen in Zeitlarn. Die Supermarktkette Netto unterhält ebenfalls eine Filiale. Zeitlarn ist des Weiteren Firmensitz des über die Landesgrenzen hinaus bekannten Trachtenausstatters Trachten24 GmbH, der die Traditionsmarke Almbock vertreibt.

Die Bundesstraße 15 durchläuft das östliche Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung, u. a. wird der Gemeindeteil Zeitlarn komplett durchschnitten.

Die A 93 schneidet den östlichen Teil des Gemeindegebiets im Ortsteil Riesen. Die Gemeinde Zeitlarn selber besitzt zwar keinen Autobahnanschluss, aber alle Gemeindeteile sind über aus nördlicher Richtung über die AS-Regenstauf bzw. aus südlicher Richtung über die AS Regensburg Nord gut zu erreichen.

Die Bahnstrecke Regensburg–Weiden durchläuft das Gemeindegebiet, die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Regensburg (Hbf) bzw. Regenstauf.

Zeitlarn zählt zum 31. Dezember 2023 5.721 Einwohner.

Abbildung 1: Regionale Lage

4.1.2 Örtliche Lage

Das Grundstück in 93197 Zeitlarn, Zeitlbergstraße 30, Flst. 337/22 befindet sich im süd-östlichen Bereich von Zeitlarn und hier wiederum östlich der „Bergstraße“ gelegen. Die Bundesstraße 15 und die A 93 verlaufen westlich von Zeitlarn.

Abbildung 2: Örtliche Lage

4.1.3 Beschaffenheit des Grundstücks

4.1.3.1 Größe, Zuschnitt, Flächennutzung

Das Flurstück 337/22 hat lt. Grundbuchbescrieb eine Größe von 1.921 m². Die Form des Grundstücks siehe Lageplan.

Die Bebauung des Grundstücks mit dem Wohnhaus und dem Schwimmbecken befindet sich im süd-östlichen Bereich des Grundstücks, wobei sich der süd-östlichste Gebäudebereich, der übergangslos auf das Gesamtgebäude übergeht, auf Flst. 337/85 befindet (Nutzungsrecht).

Abbildung 3: Lageplan verkleinert mit Überbau auf Flst. 337/85

Dieses für alle Zeiten eingetragene Nutzungsrecht (Hof- und Überbaurecht) erstreckt sich über Flst. 237/91 sowie über den nördlichen Bereich von Flst. 337/85 (s. schraffierte Fläche des Lageplans). Ein Flächenmaß ist in der Überlassungsurkunde nicht angegeben. Die Fläche wurde mit rd. 120 m² ermittelt.

aktueller Lageplan

Lageplan aus Überlassungsvertrag

4.1.4 Oberflächen- und Untergrundstruktur

Das Grundstück weist im Bereich des Gebäudes ein geringes Gefälle auf. Das überwiegende Gefälle des Grundstücks, das von Norden nach Süden besteht, wurde inzwischen etwas abgetragen. Die vormals vorhandene Stützmauer wurde weitgehend beseitigt. Teilbereiche der südlichen Grenze sowie die nord-westliche Grenze (im Bereich des Nutzungsrechts) wurden mit einer neuen Beton-Fertigmauer abgegrenzt. 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 (Flst. 337/22 – Wohnhausgrundstück) weist zum Wertermittlungsstichtag nach Rücksprache mit der Gemeinde Zeitlarn (Abwasserzweckverband) sowie nach Rücksprache mit Rewag (Wasser, Strom, Gas) keine Erschließungsleistungen auf:

- kein Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Kanalisation;
- kein Anschluss des Grundstückes an die Fernwasserversorgung;
- kein Anschluss des Grundstückes an das örtliche Stromversorgungsnetz;
- Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Straße entlang der westlichen Grundstücksgrenze;

4.1.5.2 Erschließungskosten

Es muss davon ausgegangen werden, dass sämtliche Erschließungskosten neu erhoben werden, um zukünftig eine Wohn- oder sonstige Nutzung wieder aufnehmen zu können.

Die Kosten der erforderlichen Erschließung wurde bei den entsprechenden zuständigen Stellen nachgefragt, konnten jedoch derzeit nur als grobe Kosten (keine genauen Kosten) genannt werden.

Die Abwasserleitung sowie die Leitungen für Strom, Wasser und Gas verlaufen in der westlich gelegenen öffentlichen Straße „Zeitlbergstraße“ und müssen erst wieder in das Grundstück geführt werden (siehe folgende Pläne der Rewag).



20250320_0012_V01

Zeitbergstraße 30, Zeitlarn

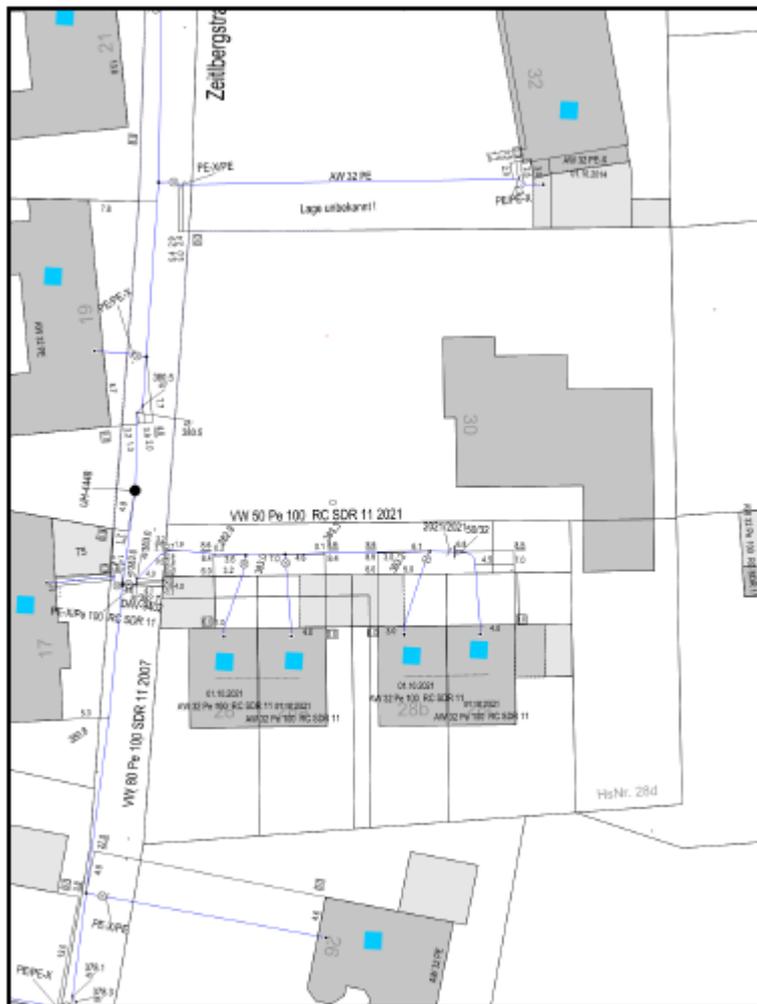


Art der Auskunft: Spartenauskunft
Planwerk: Gas
Maßstab: 1 : 500
Datum: 20.03.2025
Ersteller: Birgit Meinka

Start-Termin: 20.03.2025
End-Termin:
Gültig bis zum: 10.04.2025



Gas



20250320_0012_V01 Zeitbergstraße 30, Zeitlarn



Art der Auskunft: Spartenauskunft
 Planwerk: Wasser
 Maßstab: 1 : 500
 Datum: 20.03.2025
 Freigelegt: Rüdiger Meinka

Start-Termin: 20.03.2025
 End-Termin:
 Gültig bis zum: 10.04.2025



Wasser



20250320_0012_V01

Zeitbergstraße 30, Zeitlarn

	Art der Auskunft:	Sparteneuskunft	Start-Termin:	20.03.2025
	Planwerk:	Strom NSP	End-Termin:	
	Maßstab:	1 : 500	Gültig bis zum:	10.04.2025
	Datum:	20.03.2025		
	Ersteller:	Birgit Mehnke		



Strom

4.2 Bauplanungsrechtliche Situation

4.2.1 Beurteilungsgrundlage

Für das zu bewertende Grundstück liegt keine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans vor. Das Grundstück befindet sich im Bereich von Wohnbauflächen.

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 erfolgt somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

4.2.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes

Für das mit dem Wohnhaus mit Schwimmhalle bebaute Grundstück Flst. 337/22 mit einer gesamten Grundstücksgröße von 1.921 m² leitet sich der Entwicklungszustand (§ 4 WertV) aus folgenden Sachverhalten ab:

- das Grundstück Flst. 337/22 ist bebaut und befindet sich im Allgemeinen Wohngebiet „WA“; der süd-östliche Gebäudeteil stellt einen Überbau (grundbuchrechtlich für alle Zeiten abgesichert) dar, der Überbau betrifft den nördlichen Grundstücksbereich von Flst. 337/85; weiterhin beinhaltet das Nutzungsrecht ein Hofnutzungsrecht, das sich Richtung Osten bis zur Grundstücksgrenze von Flst. 337/85 erstreckt und weiterhin Richtung Westen auf Flst. 337/91 fortsetzt;
- die für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen sind bis zur westlichen Grundstücksgrenze in der öffentlichen Straße „Zeitlbergstraße“ vorhanden, jedoch Abwasser, Wasser, Strom, Gas etc. **noch nicht in das Grundstück weitergeführt**; die ehemaligen Anschlüsse wurden für die südlich gelegenen Neubauten verwendet (s. Pläne unter Ziffer 4.1.5.2);

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

„Baureifes Land“ – jedoch ohne abschließende Anschlüsse

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Grundstück, Flst. 337/22 wurde nach Angaben im Jahr 1972 mit dem in Massivbauweise errichteten Einfamilienwohnhaus mit Schwimmhalle, bestehend aus einem Keller- bzw. Untergeschoss sowie einem Erdgeschoss mit Flachdachabschluss bebaut.

Im Anschluss an die Schwimmhalle und an das Esszimmer befindet sich eine Terrasse. Im Anschluss an das Wohnzimmer befindet sich Richtung Süden und Westen ein Balkon.

Der süd-östliche Gebäudeteil, indem sich im Untergeschoss der überwiegende Teil eines ehemaligen Arbeitszimmers und im Erdgeschoss der überwiegende Teil des Wohnzimmers befindet, stellt einen Überbau auf Flst. 337/85 dar, das rechtlich für alle Zeiten mit einem Nutzungsrecht (Überbau und Hofflächennutzung) geregelt ist. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze und teils zur westlichen Grundstücksgrenze wurde die massive Stützmauer entfernt und das Gelände abgebösch. Zum Teil wurde eine neue Beton-Fertigteilmauer errichtet. Es konnte vor Ort nicht geklärt werden, ob es sich hier um eine Grenzmauer handelt oder ob sich diese Mauer auf Flst. 337/22 oder auf Flst. 337/93 (Nachbargrundstück – Zufahrt) befindet.

Das Wohnhaus ist zum Zeitpunkt des Ortstermins überwiegend geräumt, jedoch seit einigen Jahren nicht mehr bewohnt und genutzt.

Hinweis: das Nutzungsrecht kann lediglich über das Bewertungsgrundstück Flst. 337/22 ausgeübt werden, da anderweitig kein Zugang rechtlich gesichert ist.

Das Grundstück ist baurechtlich nach § 34, Abs. 1 bis 6 BauGB zu beurteilen. In Absatz 1, wird dazu 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. 1 a 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

Die weitere Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Ortsbesichtigung und den zum Teil (nicht vollständig) überlassenen Planunterlagen in Kopie.

Die Zufahrt und der Zugang zum massiven Wohnhaus mit Schwimmhalle bestand zu Nutzungszeiten überwiegend über den südlich gelegenen Grundstücksbereich (Flst. 337/93 – jetzt Wegfläche für die Neubebauung). Über diese Wegfläche werden die beiden Doppelhäuser samt Garagen erschlossen.

Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten Flst. 337/22 (Bewertungsgrundstück) ist zu Lasten Flst. 337/93, 337/91 und 337/85 nicht eingetragen. Da aber das Gelände Richtung Westen und damit zur Straße hin weiter abgetragen werden kann, ist die Schaffung einer eigenen Zufahrt durchaus gegeben bzw. möglich und somit die Erschließung zur öffentlichen Straße vorhanden. Vorher ist jedoch der erforderliche Abtrag und die endgültige Schaffung des Zugangs und der Zufahrt noch durchzuführen.

Ein Zugang sowie eine Zufahrt müsste geländebedingt erst über die westlich verlaufende Grundstücksgrenze „Zeilbergstraße“ neu geschaffen werden.

Das Wohnhaus mit Schwimmbad wurde im Jahr 1972 in Massivbauweise (Sichtbeton) errichtet.

Ein Haupteingang befindet sich an der westlichen Gebäudeseite im Gebäudewinkel mit Zugang zum Keller- bzw. Untergeschoss. Über den Windfang können Richtung Norden Keller- und Abstellräume, der Heiz- und Tankraum und Richtung Westen der Keller- und Technikbereich unter dem Schwimmbad und Richtung Süd-Osten das ehemalige Arbeitszimmer (Überbau) erreicht werden.

Ein weiterer Eingang befindet sich im als Überbau vorhandenen Gebäudebereich an der süd-östlichen Gebäudeseite. Dieser kann jedoch aufgrund des fehlenden Geh- und Fahrtrechtes nur über das Nutzungsrecht der Hoffläche in Anspruch genommen werden. Dieser Zugang ist jedoch durch die neu errichtete Betonmauer abgegrenzt.

An der nördlichen Gebäudeseite befindet sich ein dritter Zugang, der in den Flur des Erdgeschosses führt. Dieser Zugang bzw. Eingang kann insbesondere nach Abtrag des Geländes und der Schaffung einer Zufahrt/eines Zuganges von Westen wieder aktiviert werden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Abstellraum, zwei Schlafräume, eine Küche mit anschließender Diele, die als Esszimmer diente, ein Arbeitsraum, der als Wohnzimmer genutzt wurde, eine Umkleide mit separatem WC zum Schwimmbad, ein Badezimmer und ein Abstellraum. Im Anschluss daran folgt das Schwimmbad Richtung Westen.

Das Wohnhaus verfügt überschlägig über eine Wohnfläche von ca. 160 m². Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor, die Planunterlagen sind sehr dürftig, weshalb diese nur geschätzt werden kann.

Das Wohnhaus mit Schwimmhalle bietet aufgrund der vorhandenen Fläche ausreichend Platz für eine 3- bis 5-köpfige Familie.

Im Anschluss an die Schwimmhalle und dem Essbereich befinden sich großzügige Terrassenflächen, auch mit ehemaliger Grillanlage, die jedoch erst wieder aktiviert werden müsste. An das Wohnzimmer schließt aufgrund der Hanglage Richtung Süden ein Balkon.

Das Wohnhaus mit Schwimmhalle stellt einen, für die 70-er Jahre, in typischer Weise errichteten gehobenen Bungalowbau in Betonoptik mit Flachdach dar. Die massiven Sichtbetonwände sind weder gedämmt, noch verputzt.

Das Grundstück bebaut mit dem Wohnhaus und der Schwimmhalle wurde bis zum Jahr 2007 vom Eigentümer bewohnt und genutzt. In späteren Jahren wurde das Objekt nur noch zeitweise von Familienmitgliedern bewohnt und genutzt. Seit geraumer Zeit wird das Objekt nicht mehr bewohnt und ist größtenteils leergeräumt.

4.4.2 Konstruktive Bauteile

Die Angaben zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen sowie auf die Ortsbesichtigung.

4.4.2.1 konstruktive Bauteile – Wohnhaus mit Schwimmhalle

Fundamente	Stahlbeton-Streifenfundamente
Bodenplatte	Stahlbetonbodenplatte
Umfassungswände	Keller- bzw. Untergeschoss sowie Erdgeschoss – 49 cm starkes zweischaliges Sichtbeton-Mauerwerk
Trennwände	Betonwände ohne Putz, Ziegelwände verputzt
Decken	Stahlbetonmassivdecken
Treppenanlage	massive Treppenanlagen, Waschbetonplatten bzw. Kiesbelag, Holzhandlauf
Außentreppenanlage	Außentreppenanlagen
lichte Raumhöhen	Keller- bzw. Untergeschoss und Erdgeschoss: ca. 2,85 bis 3,10 m; hier handelt es sich um lichte Höhen lt. Plan und um keine Geschosshöhen
Dach	Flachdach - vermutlich Kiespressdach
Kaminkopf	betoniert
Dachentwässerung	innenliegend
Fassade	Sichtbeton
Balkon	Sichtbeton, Kiesbelag
Eingangsbereich/Zufahrt	aufgrund der Grundstücksabtrennung derzeit keine bestehende Zufahrt; ein Zugang zum Grundstück bzw. zum Gebäude besteht derzeit nur über die westliche Grundstücksgrenze und zunächst über eine Mauer mit folgendem steigendem Gelände
Schwimmhalle	massives Schwimmbecken – Auskleidung mit Fliesen die Gebrauchsfertigkeit bzw. die Funktionalität des Schwimmbeckens kann nicht beurteilt werden; das Schwimmbecken war abgelassen

4.4.2 Ausstattung – Wohnhaus mit Schwimmhalle**Sanitärausstattung**

Keller- bzw. Untergeschoss: Gäste-WC mit WC-Schüssel und Waschtisch sowie Dusche im Bereich der ehem. Sauna

Erdgeschoss: Badezimmer mit Dusche, zwei Waschtischen, abgetrenntem WC

Elektro- und Telekom-**munikationsinstallation**

baujahrestypische Elektroinstallation

Heizung

Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1972, Stahltank 25.000 Liter

Wärmeübertragung über Fußbodenheizung

Warmwassererwärmung

zentrale Warmwassererzeugung mit Warmwasserspeicher im Kellergeschoss über die Öl-Zentralheizung

Fußböden

Estrichboden über Stahlbetonplatte im Keller- bzw. Untergeschoss sowie Erdgeschoss;

Deckenuntersichten

teils Sichtbeton, teils Holzdeckenverkleidung

Bodenbeläge

keramische Beläge, Waschbetonplatten

Wandflächen

teils Sichtbeton, teils verputzt

Fensterelemente

Holz- und Alufenster, baujahrestypisch

Innentürelemente

eiche furnierte, glatte Türelemente

Eingangstüren

massive, einfache Holzeingangstür mit Glasfläche, Haustürelement aus Alu

4.4.3 Außenanlagen**Zugang/Zufahrt**

der Zugang zum Wohnhaus erfolgt derzeit nur über das Grundstück von der Westseite aus, da zum Zeitpunkt des Ortstermins kein gesonderter Zugang besteht; eine Zufahrt von der öffentlichen Straße „Zeitlbergstraße“ ist derzeit nicht gegeben und müsste zunächst neu entlang der westlichen Grundstücksgrenze geschaffen werden

Einfriedung/Garten

das Grundstück ist nur noch größtenteils Richtung Westen und zum Teil Richtung Süden von einer Mauer umgeben, ansonsten mit Sträuchern/Büschen bewachsen;

die Gartenanlage ist einfach gestaltet und erscheint derzeit in einem sehr ungepflegten, eingewachsenen und vernachlässigten Zustand aufgrund der Nicht-Nutzung

4.5 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung der Gebäude

Die äußere architektonische Gestaltung des Wohnhauses mit Schwimmhalle vermittelt den Eindruck eines baujahrestypischen Komplexes aus den 70-er Jahren. Seit Baubeginn hat das Gebäude keine sichtbaren Instandhaltungs-, Renovierungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen erhalten.

Das Wohnhaus (ohne Schwimmbad) weist eine überschlägig ermittelte Wohnfläche von ca. 160 m² auf. Eine Wohnflächenberechnung konnte nicht vorgelegt werden.

Die Gebäudeausstattung des Wohnhauses kann als baujahrestypisch mit, für das Entstehungsjahr mittlerer bis gehobener Ausstattung, eingestuft werden.

Baumängel/Bauschäden sind teils vorhanden. Instandhaltungs-, Reparatur-, Sanierungs- und insbesondere Modernisierungsbedarf ist deutlich erkennbar. Dies betrifft insbesondere die Außenhülle (Außenmauerwerk bzw. Betonwände samt Flachdach und Abdichtung, sowie auch in Hinblick auf die Wärmedämmung), die Bodenbeläge, Innentürelemente, das zentrale Heizungssystem aus dem Jahr 1972, die elektrische Installation, aber insbesondere auch die sanitäre, baujahrestypische und nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungen. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass das Schwimmbecken samt Technik modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht werden muss.

Grundsätzlich handelt es sich bezüglich der Wohnfläche um ein großzügiges Einfamilienwohnhaus mit ca. 160 m² Wohnfläche (geschätzt), einer übergroßen, heute nicht mehr unbedingt gewollten Grundstücksgröße. Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor und war auch nicht Bestandteil des Auftrages.

Die Grundrisseaufteilung mit verhältnismäßig kleinen Zimmern und sanitären Bereichen genügt heutigen Vorstellungen nicht mehr, weshalb diesbezüglich Umbauten anstehen würden. Ebenso würde eine energetische Sanierung mit zeitlich aktuellen Heizsystemen anstehen. Die sanitären Leitungen und Ausstattungen sowie die elektrische Installation bedarf einer Komplettsanierung. Die Fußbodenbeläge, Innentürelemente, Deckenbereiche aber auch die Fenster- und Türelemente müssten ersetzt werden.

Diese Maßnahmen könnten grundsätzlich erfolgen und das äußerst massive Gebäude saniert und modernisiert werden.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein verhältnismäßig großes Grundstück, mit einer bestehenden Bebauung im süd-östlichen Bereich des Grundstücks. Der westliche Bereich könnte, sofern der Altbestand wieder bewohnbar gemacht wird, durchaus neu und insbesondere auch verdichtet bebaut werden. Die Zufahrt müsste so gestaltet werden, dass sowohl der östliche Grundstücksbereich als auch der westliche Grundstücksbereich gut erschlossen werden können.

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 **derzeit keine Gebäudeanschlüsse** an das öffentliche Kanalisationsnetz, an die Wasserversorgung bzw. Fernwasserleitung. Ebenso besteht derzeit keine Strom- und Gasversorgung. Diese früheren Anschlüsse des Bewertungsobjekts befinden sich im Bereich der neuen Zufahrt Flst. 337/93 und dienen den neu erbauten Doppelhaushälften Zeilbergstraße 28, 28a, 28b und 28c. Somit müssten auch diese Anschlüsse entsprechend der Bebauung über die westliche Grundstücksgrenze neu geschaffen werden. Dies wäre über die neu zu schaffende Zufahrt gut zu regeln und zu sichern.

4.7 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das Grundstück mit dem Gebäudekomplex ist seit geraumer Zeit nicht mehr bewohnt oder genutzt und leerstehend.

4.8 Lasten und Beschränkungen

siehe Nr. 3 des Gutachtens

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 Befalls 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 Verkehrswertsachverständigen 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

Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

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)

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sollen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) bewertet werden. Nach § 8 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren selbst sind im Abschnitt 3 der ImmoWertV geregelt.

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.

5.1.1 Schema Wertermittlungsverfahren (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

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.

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. Da es sich jedoch um einen sehr massiven Baukörper handelt, könnte dieser durchaus auch rückgebaut und neu belebt werden.

Da jedoch aufgrund des Gebäudealters umfangreiche Sanierungs-, Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich werden, kann lediglich ein geschätzter Gebäudezeitwert in Ansatz gebracht werden.

Insgesamt kann das Grundstück, insbesondere in der westlichen Grundstückshälfte einer wesentlich dichteren Bebauung zugeführt werden.

Aufgrund vorgenannter Ausführungen wird der Verkehrswert des Grundstücks aus dem Sachwert abgeleitet.

5.1.2 **Zubehör (gem. § 97 BGB)**

Grundstückszubehör (§ 97 BGB) / gewerbliches Inventar (§98 BGB)

Wertrelevantes Grundstückszubehör (§97 BGB) und/oder gewerbliches Inventar (§98 BGB) konnte bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Gem. § 97 BGB sind dies:

„bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehre nicht als Zubehör angesehen wird.“

5.2 Bodenwertableitung

5.2.1 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)

Nach der Systematik der ImmoWertV ist für die Ermittlung im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren der Bodenwert Bestandteil der Wertermittlung. In Punkt 5.2 wird der Bodenwert ermittelt, der sowohl im Sachwert, im Ertragswert, aber auch im Liquidationsverfahren Eingang findet.

Unter dem Bodenwert versteht man den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und planungs- sowie bauordnungsrechtlich 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 Vergleichswertverfahren 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

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

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte mit Wertspannen in Abhängigkeit der Nutzungsart (wie z.B. Wohnbaufläche, Mischbauflächen, etc.).

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.

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

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Eine Preissteigerung vom 01.01.2024 zum Stichtag 24. Oktober 2024 kann aufgrund des derzeit ruhigen, teils stagnierenden Immobilienmarktes derzeit nicht angenommen werden.

Die Bodenrichtwerte wurden für Zeilarn, Zeitlbergstraße zum Stichtag 01.01.2024 mit 730,00 €/m² erschließungs- und kostenerstattungsfrei ermittelt. Da jedoch lt. Auskunft der Gemeinde/Abwasserzweckverband Zeilarn und der Rewag für das Bewertungsobjekt keine Anschlüsse (Abwasser, Wasser, Strom, Gas etc.) bestehen, wird es, nach Rücksprache mit den entsprechenden Stellen, für fachgerecht erachtet, einen geschätzten Abschlag i.H.v. 45.000.- bis 50.000.- € vorzunehmen (im Mittel rd. 25.- €/m²).

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, weshalb eine weitere Anpassung diesbezüglich nicht erforderlich ist.

Werteinfluss der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität

Die vorhandene Nutzungsintensivität gleicht überwiegend der Umgebungsbebauung. Es ist jedoch erkennbar, dass neuere Bebauungen wesentlich dichter bebaut werden (siehe südlich angrenzende Bebauung).

5.2.5 Berechnung des angepassten Quadratmeterpreises

Aus der zuvor dargestellten Anpassung des Ausgangswertes und der Größe der gegenständlichen Flächen ergibt sich zu den Stichtagen folgender Bodenwert:

Bodenwert - Flst. 337/22 in 93197 Zeilarn, Zeilbergstraße 30

Gesamtfläche: 1.921 m ²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	1.921,00 m ²	730,00 EUR/m ²	1.402.330,00 €
Erschließungskosten	1.921,00 m ²	-25,00 EUR/m ²	-48.025,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 0 %	1.921,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Anpassung an individuelle Lage: 0 %	1.921,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Anpassung bauliche Nutzung: 0 %	1.921,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
	1.921,00 m ²	705,00 EUR/m ²	1.354.305,00 €

Bodenwert	gerundet
1.354.305,00 €	1.354.000,00 €

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 miterfasst. 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 Baujahr des Wohnhauses mit Schwimmbad wurde mit 1972 angegeben, war dann jedoch seit 2003/2004 nicht mehr durchgehend und seit ca. 3-4 Jahren nicht mehr bewohnt.

Instandhaltungstau ist durchgehend erkennbar und betreffen sowohl die Außenhülle mit Fassade, Dach und Fenster- und Türelemente, als auch die Innenausstattung wie Bodenbeläge, Innentüren, sanitäre Ausstattung, Elektroleitungen und auch das Heizsystem.

Über die Funktionalität des Schwimmbades kann keine Aussage getroffen werden.

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

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

	Typ	NHK	BNK
Wohnhaus	1.33	735,00 €/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 im Bereich Zeilarn wird der untere bis 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 kleinere Gemeinde handelt, wird ein Spannenwert mit 0,96 in Ansatz gebracht

5.3.4.3.2 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 für Wohngebäude bei 130,3 bezogen auf 2015 = 100; der durchschnittliche Index beträgt somit für NHK 2000: $130,3 \times 1,596769 = 208,06$.

5.3.4.4 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.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur der Gebäude eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrissveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglichen oder nicht. Dies ist hier aufgrund der großen Grundstücksfläche gegeben, baurechtlich jedoch vorher abzustimmen bzw. genehmigen zu lassen.

Der Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer schwankt bei massiven Gebäuden zwischen 60 und 80 Jahren, bei Gebäuden in Fertigbauweise oder Holzständerkonstruktion ist eine geringere Gesamtnutzungsdauer anzunehmen.

Für das Wohnhaus und Schwimmbad wird eine Restnutzungsdauer von ca. 31 Jahren geschätzt. Bei einer Gesamtlebensdauer von 80 Jahren wird ein Alter von 49 Jahren in Ansatz gebracht.

Instandhaltungs-, Renovierungs-, Modernisierungs- und Reparaturstau ist am gesamten Gebäude sichtbar erkennbar. Ebenso bestehen Bauschäden und Baumängel.

Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes wird es im vorliegenden Fall für marktgerecht erachtet, den Gebäuden, ausgehend von der zuvor dargelegten Gesamtnutzungsdauer und unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands die folgenden Restnutzungsdauerzeiten zuzumessen sowie die daraus resultierende **Wertminderung wegen Alters** zu berücksichtigen.

	GND	RND	Alterswertminderungsfaktor
Wohnhaus	80 Jahre	31 Jahre	38,75 %

5.3.4.5 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 am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich dabei üblicherweise zwischen 3 % und 10 %, wobei der jeweilige Ansatz sowohl durch Umfang und Qualität der baulichen Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe des Gebäudesachwertes beeinflusst wird. Unter Berücksichtigung des Umfanges der baulichen Außenanlagen bezogen auf das große Grundstück und die erst noch zu schaffende Zufahrt, wird ein prozentualer Ansatz im unteren Bereich von 3 % 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 diese für das Jahr 2023 ermittelt und veröffentlicht wurden. Der Sachwertfaktor wird durchschnittlich für den Landkreis Regensburg, für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit einem vorläufigen Sachwert bis 1.000.000.- € (höchster Wert) mit 0,98, bei einem vorläufigen Sachwert von 250.000.- € (niedrigster Wert) mit 1,30 ermittelt und angegeben.

Weiterhin ergaben die Auswertungen bei 25 geeigneten Kauffällen in Gebieten mit einem Richtwertniveau von mehr als 250.- €/m² einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,21, bei einer Spanne von 0,93 bis 1,61. Fest zu stellen ist, dass, je höher der vorläufige Sachwert ist, umso niedriger ist der Marktanpassungsfaktor. In Würdigung dieser Auswertungen wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,90 für angemessen erachtet.

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.

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. Hierfür wird ein prozentualer Abschlag von 5 % für angemessen erachtet. Wertrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

In Abteilung II bestehen für die Grundstücke keine besonderen Eintragungen, die weiter zu berücksichtigen sind. Es besteht jedoch auf der nördlichen Teilfläche von Flst. 337/85 sowie auf Flst. 337/91 ein für alle Zeiten bestehendes Nutzungsrecht mit einer Fläche von ca. 120 m² (ohne Vereinbarung einer Zahlungsleistung), das zum einem einen Überbau mit einer Fläche von ca. 48 m² und zum anderen die Nutzung der Hoffläche mit einer Fläche von ca. 72 m² sichert.

Energetische Maßnahmen sind im Rahmen dieser Kosten nicht berücksichtigt, da ein möglicher neuer Eigentümer, mit ziemlicher Sicherheit, die Gebäudehülle energetisch sanieren und das Heizungssystem austauschen wird.

5.3.6

Sachwert – Flst. 337/22 – ohne Berücksichtigung des Nutzungsrecht

Wertermittlungstichtag: 24. Oktober 2024			
Flst. 337/22 in 93197 Zeitlarn, Zeitlbergstraße 30			
Grundstücksfläche	1.921,00 m ²	705,00 €/m ²	1.354.305,00 €
BODENWERT gerundet:			1.354.000,00 €
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN			
Wohnhaus mit Schwimmbad			
(BGF * Anzahl Geschosse) BGF: 290,57 m ² * 2	581,14 m ²	735,00 €/m ²	427.137,90 €

Wohnhaus mit Schwimmbad	Typ	1.33
Ausstattungsstandard		mittel-gehoben
Baujahr		1972
Normalherstellungswert rd.		427.137,90 €
Korrekturfaktor für Bayern		1,08
Korrekturfaktor für Ortsgröße		0,96
objektbezogener Normalherstellungswert gerundet		442.857,00 €
objektbezogener Normalherstellungswert		442.857,00 €
Baunebenkosten (aus NHK, Gebäudetypenblatt)		16%
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (2000 = 100)		208,06
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag rd.		1.068.834,00 €
Gesamtnutzungsdauer		80
zu erwartende Restnutzungsdauer		28
Alterswertminderungsfaktor (linear)		35,00%
alterswertgeminderter Gebäude-Sachwert Wohnhaus mit Schwimmbad		374.092,00 €

Bodenwert:	1.354.000,00 €
Gebäude-Sachwert Wohnhaus:	374.092,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	11.222,76 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	1.739.314,76 €
Marktanpassungsfaktor:	0,90
angepasster Sachwert	1.565.383,28 €
Neuschaffung des Zuweges/der Zufahrt: geschätzt:	-40.000,00 €
Wertminderung aufgrund Instandhaltungs-, Modernisierungs- Reperaturstau sowie Baumängel/Bauschäden i.M. geschätzt mit 5 % aus dem vorläufigen Gebäude-Sachwert:	-86.965,74 €
Sachwert nach Marktanpassung	1.438.417,55 €
Sachwert gerundet:	1.440.000,00 €

Zubehör:	0,00 €
-----------------	---------------

5.4 Bewertung des Nutzungsrechts

5.4.1 Auszug aus dem Überlassungsvertrag vom 22. Oktober 2002

- 10 -

XV.
Nutzungsrecht

Im Nordosteck des Grundstücks Fl.Nr. 337/20 - Haus-Nr. 28 - ist eine Teilfläche mit dem Nachbaranwesen Haus-Nr. 30 überbaut. Der Erwerber duldet für alle Zeiten die Überbauung.

Ein weiterer Teil dient als Hofffläche für Haus-Nr. 30. Der Erwerber duldet ferner für alle Zeiten die Nutzung der anschließenden Fläche als Hofffläche durch den jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 337/22. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, die Gestaltung der Oberfläche des Hofes (Befestigung u.ä.) nach seinen Wünschen vorzunehmen. Hierdurch entstehende Kosten hat er selbst zu tragen.

Die betroffene Teilfläche beschreibt sich wie folgt: von der bestehenden Mauer vor der Fläche vor dem Hauseingang des Hauses Nr. 30 die gesamte Fläche zwischen der Grundstücksgrenze und der Verlängerung der Nordwand des Hauses Nr. 28 bis zur Ostgrenze des dienenden Grundstücks. Die Teilfläche ist in dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan schraffiert eingezeichnet. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt.

Dieses Recht auf Duldung der Überbauung sowie auf Benutzung als Hofffläche an Fl.Nr. 337/20 wird als Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Fl.Nr. 337/22 bestellt und zur Eintragung im Grundbuch am dienenden Grundstück bewilligt und beantragt.

- 11 -

Nr. 30 die Fläche, an der die vorbezeichnete Dienstbarkeit eingeräumt wurde, abzutreten. Im seinerzeitigen Abtretungsvertrag ist sicherzustellen, daß der Eigentümer des Anwesens Haus-Nr. 28 das Recht erhält, den sodann an die Grenze zu stehen kommende Gebäudeteil des Anwesens Haus-Nr. 28 im seinerzeitigen Zustand zu belassen. Insbesondere sind etwaige Fenster im seinerzeitigen Umfang zu dulden. Weiterhin ist dem Abtretungsverpflichteten das Recht einzuräumen, die abgetretene Fläche zu Reparaturzwecken an der Außenseite seines Gebäudes jederzeit zu betreten bzw. betreten zu lassen. Alle mit der seinerzeitigen Abtretung entstehenden Kosten einschließlich der Kosten der Vermessung sind vom Abtretungsberechtigten zu tragen. Im übrigen hat die Abtretung unentgeltlich zu erfolgen. Absicherung dieser Abtretungsverpflichtung durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch wird nicht gewünscht. Der Erwerber verpflichtet sich jedoch, diese Verpflichtung seinen etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

Auf die Bedeutung der schuldrechtlichen Vereinbarung und die Vorschriften über Verjährung wurde hingewiesen.

Vorgelesen vom Notar,
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:

5.4.2 Einzelheiten des Nutzungsrechts

Das Nutzungsrecht (Überbau und Nutzung der Hoffläche – siehe Lageplan Ziffer Nr. 4.1.3.1) mit einer gesamten Fläche von ca. 120 m² wurde lt. Überlassungsvertrag für „alle Zeiten“ grundbuchrechtlich gesichert. Der Überbau selbst hat eine Fläche von ca. 48 m² und ist zweistöckig überbaut. Die weitere Hoffläche hat eine Fläche von ca. 72 m² - hier kann die Oberfläche des Hofes frei gestaltet werden.

Eine Zahlungsleistung wurde nicht vereinbart.

Da das Nutzungsrecht auf alle Zeiten besteht, obliegt diese Fläche nur dem Nutzungsberechtigten – für alle Zeiten.

5.4.3 Bewertung des Nutzungsrechts

Das Nutzungsrecht gliedert sich in zwei Bereiche. Zum einem in die Fläche des Überbaus mit ca. 48 m² und zum anderen in die Fläche der Hofnutzung mit ca. 72 m².

Da das Nutzungsrecht für alle Zeiten gilt und somit der Nutzungsgeber keinerlei Nutzen von den Flächen hat (für alle Zeiten entzogen), wird es für sachgerecht erachtet, die Fläche des Überbaus mit der Hoffläche – siehe Lageplan Ziffer Nr. 4.1.3.1) entsprechend zu bewerten und dem Wert des Grundstücks Flst. 337/22 zu zuschlagen.

Aus sachverständiger Sicht wird es für sachgerecht erachtet, den Bodenwert der Fläche des Überbaus mit dem ermittelten Quadratmeterpreis des Bodenwerts in Ansatz zu bringen.

Eine mögliche Bebauung der Hofnutzungsfläche kann aus dem Nutzungsrecht nicht abgelesen werden, wodurch es sich bei dieser Fläche für alle Zeiten nur um eine Hoffläche handeln kann. Der Quadratmeterpreis dieser Hoffläche wird mit 10 % des ermittelten Quadratmeterpreises in Ansatz gebracht.

5.4.4 Berechnung des Nutzungsrechts

Bewertung des Nutzungsrechts

Gesamtfläche: ca. 120 m ²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Fläche des Überbaus: ca.	48,00 m ²	705,00 EUR/m ²	33.840,00 €
Fläche der Hofnutzung	72,00 m ²	70,50 EUR/m ²	5.076,00 €
			38.916,00 €

Bodenwert	gerundet
38.916,00 €	39.000,00 €

5.5

Sachwert – Flst. 337/22 – mit Berücksichtigung des Nutzungsrecht

Wertermittlungsstichtag: 24. Oktober 2024			
Flst. 337/22 in 93197 Zeilarn, Zeitbergstraße 30			
Grundstücksfläche	1.921,00 m ²	705,00 €/m ²	1.354.305,00 €
BODENWERT gerundet:			1.354.000,00 €
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN			
Wohnhaus mit Schwimmbad			
(BGF * Anzahl Geschosse) BGF: 290,57 m ² * 2	581,14 m ²	735,00 €/m ²	427.137,90 €

Wohnhaus mit Schwimmbad	Typ	1.33
Ausstattungsstandard		mittel-gehoben
Baujahr		1972
Normalherstellungswert rd.		427.137,90 €
Korrekturfaktor für Bayern		1,08
Korrekturfaktor für Ortsgröße		0,96
objektbezogener Normalherstellungswert	gerundet	442.857,00 €
objektbezogener Normalherstellungswert		442.857,00 €
Baunebenkosten (aus NHK, Gebäudetypenblatt)		16%
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2000 = 100)		208,06
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag rd.		1.068.834,00 €
Gesamtnutzungsdauer		80
zu erwartende Restnutzungsdauer		28
Alterswertminderungsfaktor (linear)		35,00%
alterswertgeminderter Gebäude-Sachwert Wohnhaus mit Schwimmbad		374.092,00 €

Bodenwert:	1.354.000,00 €
Gebäude-Sachwert Wohnhaus:	374.092,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	11.222,76 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	1.739.314,76 €
Marktanpassungsfaktor:	0,90
angepasster Sachwert	1.565.383,28 €
Neuschaffung des Zuweges/der Zufahrt: geschätzt:	-40.000,00 €
Wertminderung aufgrund Instandhaltungs-, Modernisierungs- Reperaturstau sowie Baumängel/Bauschäden i.M. geschätzt mit 5 % aus dem vorläufigen Gebäude-Sachwert:	-86.965,74 €
Sachwert nach Marktanpassung	1.438.417,55 €
Sachwert ohne Berücksichtigung des Nutzungsrechts:	1.440.000,00 €
ermittelter Wert des Nutzungsrechts:	39.000,00 €
Sachwert unter Berücksichtigung des Nutzungsrechts:	1.479.000,00 €
gerundet:	1.480.000,00 €

Zubehör:	0,00 €
-----------------	---------------

6

Verkehrswert

Das Sachwertverfahren führt für das Grundstück in 93197 Zeitlarn, Zeitlbergstraße 30, Flst. 337/22 zum Wertermittlungsstichtag 24. Oktober 2024 unter Berücksichtigung des Nutzungsrechts zu einem Sachwert i.H.v. 1.480.000,00 €.

Wertrelevantes Inventar/Zubehör ist nicht vorhanden.

Da es sich hier bei dem, mit dem Wohnhaus und Schwimmbad bebauten Grundstück, Flst. 337/22 um ein vorwiegend zur Eigennutzung geeignetes Objekt handelt, wird der Verkehrswert aus dem Sachwert 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 Bewertungsobjekt 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. 337/22, 93197 Zeitlarn, Zeitlbergstraße 30

zum **Wertermittlungsstichtag 24. Oktober 2024** mit einem Verkehrswert von rd.:

1.480.000,00 €

(eine million vier hundert und achtzig tausend Euro)

bewertet

wertrelevantes Zubehör konnte nicht festgestellt werden

7

Schlusswort

Das vorliegende Verkehrswertgutachten unterliegt dem Urheberschutz der Unterzeichnerin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung der Unterzeichnerin erforderlich und einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und die Unterzeichnerin gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Unterzeichnerin gestattet.

31. März 2025

Das Schriftstück besteht aus 58 Seiten einschließlich Anlagen

Anlage 1/1 – Zusammenfassung

Kurzbericht:

- a) Verkehrs- und Geschäftslage: mittlere bis gute Lage
- b) Baulicher Zustand/anstehende Instandhaltungs-, Reparatur-, Modernisierungstau, Baumängel und Bauschäden
- c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen: nicht bekannt
- d) Verdacht auf Hausschwamm: nicht bekannt

Anlagen:

- a) Fotos des Gebäudes oder der Örtlichkeiten: dem Gutachten beigelegt
- b) Lage- und Gebäudepläne: teils vorhanden
- c) Grundrisse/Gebäudeschnitte: teils vorhanden

Feststellungen:

- a) zuständiger Kaminkehrer: xx
- b) Hausverwalter: nicht vorhanden
- c) Mieter/Pächter: unbewohnt
- d) sofern es sich um einen Gewerbebetrieb handelt – Angabe von Art und Inhaber:
kein Gewerbebetrieb
- e) Vorhandensein von Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen mit Angabe von
Art und Bezeichnung: nicht vorhanden
- f) kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegend

Anlage 2/1 – Bilddokumentation



Westansicht – Zufahrt Nachbargrundst. 337/93



Eingangsbereich - Westen



Windfang



Zugang zu süd-östlichen Anbau



Süd-östlicher Anbau



Zugang zu Technikbereich

Anlage 2/2 – Bilddokumentation



frühere Sauna



Heizungsanlage



Aufgang zu 1. Obergeschoss



Schwimmbhalle



Dusch- und Badbereich



Anlage 2/3 – Bilddokumentation



Wohnbereich



Wohnbereich



Essbereich



Kochen



Flur



Zimmer

Anlage 2/4 – Bilddokumentation



Zimmer



Terrassen



Terrassen



Terrassen



Terrassen



Gartenbereich

Anlage 2/5 – Bilddokumentation



Blick Richtung Westen

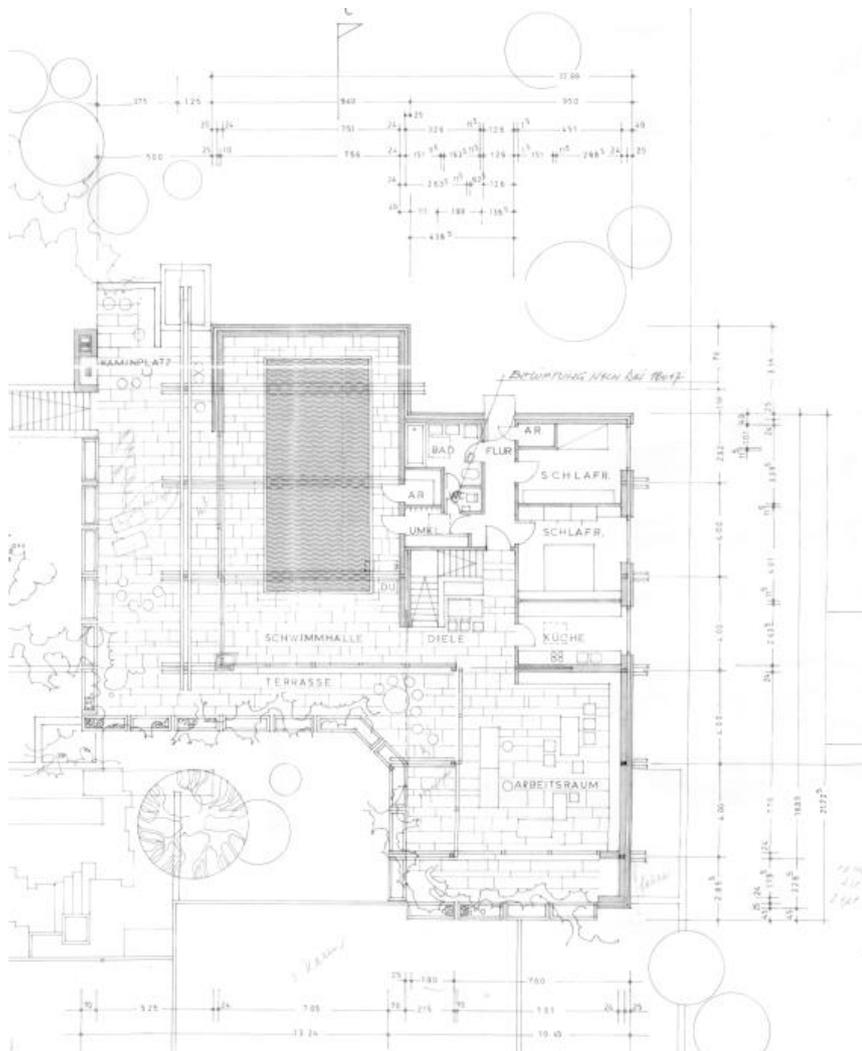


Blick Richtung Nord-Osten



Blick Richtung Norden

Anlage 3/1 – Plankopien Erdgeschoss (verkleinert)



Anlage 3/2 – Plankopien Gebäudeschnitte (verkleinert)

