

Dr. Lang & Schöffel PartG mbB · Bruderwöhrdstraße 29 · 93055 Regensburg

Amtsgericht Regensburg
-Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
AZ: 4 K 54/24
Augustenstraße 3
93049 Regensburg

Regensburg, 07.04.2025
Gutachten-Nr.: 24-063---gl
5. Ausfertigung von 6

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB
i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG
des 209,79/100.000 Miteigentumsanteils -MEA- an dem mit einer
Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage bebauten vereinigten
Grundstück, FlstNrn. 812/6 und 812/17, Gmkg. Nittendorf,
mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 22.613 m²

Brunnenstraße 2, 4, Rathausstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 und 15,
Brunnleite 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 und 16
93152 Nittendorf

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
SE-Nr. 10/02 im Erdgeschoss mit Kellerabteil und Sonder-
nutzungsrecht an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz Nr. 10/02

2-Zimmer-Wohnung im Gebäude Brunnleite 8, Baujahr ca. 1991,
mietwertrelevante Wohnfläche ca. 55 m²



Verkehrswert
zum Wertermittlungstichtag 07.04.2025: **120.000 €**

Zubehör **keines**

Dr. Gerhard Lang Beratender Ingenieur
Dipl.-Kfm. Univ.
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK Regensburg für
„Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken“

Chartered Surveyor, FRICS, Registered Valuer
CIS HypZert (F)

Angela Schöffel Beratende Ingenieurin
Dipl.-Ing. (FH)
Architektin

Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK Regensburg für
„Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken“

Mitglied im Oberen Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Freistaat Bayern
Recognised European Valuer, TEGoVA

Regensburg

Bruderwöhrdstr. 29, 93055 Regensburg
Tel.: 0049 941 90 03 62, Fax: 0049 941 90 03 64

München

Wamslerstraße 2, 81829 München
Tel.: 0049 89 450 299 21, Fax: 0049 89 450 299 22

Landshut

Siemensstraße 21, 84030 Landshut
Tel.: 0049 871 97 48 67 02, Fax: 0049 871 97 48 67 03

Straubing

Bahnhofplatz 1, 94315 Straubing
Tel.: 0049 9421 96 35 45, Fax: 0049 9421 96 35 65

Weiden i. d. OPf.

Bahnhofstraße 22, 92637 Weiden i.d.OPf.
Tel.: 0049 961 39 88 257, Fax: 0049 961 38 14 121

E-Mail: post@verkehrswert-gutachten.de
Internet: www.verkehrswert-gutachten.de

Sitz: Regensburg
Registergericht Regensburg PR 158

Partner und vertretungsberechtigte Gesellschafter:
Dr. Gerhard Lang
Angela Schöffel

Inhaltsverzeichnis

0.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
0.1	AUFTRAGGEBER	4
0.2	AUFTRAG	4
0.3	ZWECK DER WERTERMITTLUNG	4
0.4	KURZBESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	4
0.5	WERTERMITTLUNGSAUFGABE, BESONDERHEITEN	5
0.6	BESCHREIBUNG DER DIVERSEN SCHWIERIGKEITSANFORDERUNGEN IM RAHMEN DER BEWERTUNGSTHEORETISCHEN BESONDERHEITEN	5
0.7	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG, QUALITÄTSSTICHTAG	5
0.8	ORTSBESICHTIGUNG, TEILNEHMER, FOTODOKUMENTATION	6
0.9	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN	6
0.10	ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DER WERTERMITTLUNG	8
0.11	GESETZE, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN, DEUTSCHE INDUSTRIE NORMEN (AUFLISTUNG)	10
0.12	ANWENDUNGSBEREICH DER IMMOWertV UND DER SONST. REGELWERKE VON BUND UND LÄNDERN	12
0.13	AUSGEWÄHLTE FACHLITERATUR	12
0.14	DATENSCHUTZ, URHEBERRECHT	14
1.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSGRUNDSTÜCKS	16
1.1	ORTS- UND GRUNDSTÜCKSLAGE	16
1.2	GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNISSE	19
1.3	STAND DER ERSCHLIEßUNG	22
1.4	RECHTLICHE GEgebenHEITEN	22
2.	BAUBESCHREIBUNG	28
2.1	ALLGEMEINES	28
2.2	BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES BRUNNLEITE 8 (HAUS 10)	30
2.3	BESCHREIBUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN AUßENANLAGEN	32
2.4	BESCHREIBUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS SE-Nr. 10/02	33
3.	FOTODOKUMENTATION	39
4.	WERTERMITTLUNG	49
4.1	VERKEHRSWERTDEFINITION	49
4.2	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	49
4.3	GEWÄHLTE WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	53
4.4	ERMITTLUNG DES OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPAßTEN BODENWERTANTEILS DES WOHNUNGSEIGENTUMS SE-Nr. 10/02	56
4.5	ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTS DES WOHNUNGSEIGENTUMS SE-Nr. 10/02	58

5. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS	66
5.1 VERFAHRENERGEBNIS	66
5.2 AUSSAGEFÄHIGKEIT DES VERFAHRENERGEBNISSES	66
5.3 VERKEHRSWERT DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	66

ANLAGEN	68
BERECHNUNG DES BARWERTS DER MINDERMIETE	68
PLANUNTERLAGEN	70
AUSZUG AUS DEM KATASTERKARTENWERK, OHNE MAßSTAB	74
AUSZUG AUS DEM ORTSPLAN	75
AUSZUG AUS EINER STRAßENKARTE	76
ENERGIEAUSWEIS (KOPIE)	77

Das Gutachten umfasst 81 gebundene Seiten.

Es wurde in 5 Ausfertigungen für den Auftraggeber, davon 1 anonymisierte Ausfertigung (als pdf-Datei per E-Mail), sowie 1 Ausfertigung für den Sachverständigen erstellt.

0. ALLGEMEINE ANGABEN

0.1 Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
-Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Augustenstraße 3
93049 Regensburg

0.2 Auftrag

Die Wertermittlung erfolgt gemäß Beschluss des
Gerichts vom 07.11.2024.

0.3 Zweck der Wertermittlung

Feststellung des Verkehrswerts als Grundlage der
Zwangsversteigerung

Das Gutachten dient nur für den oben beschrie-
benen Zweck und gilt nicht für weitere Zwecke,
insbesondere nicht für steuerliche und nicht für
Versicherungs- und Finanzierungszwecke.

0.4 Kurzbeschreibung des Wertermittlungsobjekts

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um
eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss
des Gebäudes Brunnleite 8, errichtet im Jahr
1991, mit einem zugeordneten Kellerabteil und
einem nicht überdachten Kfz-Stellplatz im
Freien. Die Wohnung befindet sich in einer gro-
ßen Wohnanlage in Nittendorf, regional bezeich-
net als die sog. „Bernsteinsiedlung“.

Die laufende Instandhaltung der Wohnung ist
teils als nicht „ordnungsgemäß“ zu bezeichnen.

0.5 Wertermittlungsaufgabe, Besonderheiten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG zu bestimmen.

0.6 Beschreibung der diversen Schwierigkeitsanforderungen im Rahmen der bewertungstheoretischen Besonderheiten

- Es sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Beschränkungen zu beurteilen.
- Die von der Hausverwaltung mitgeteilte, für das Bewertungsobjekt anteilige Instandhaltungsrücklage ist von der Höhe her nicht angemessen.
- Ein Eigentümerbeschluss für eine Sonderumlage für bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum liegt vor.
- Es ist eine eventuelle Abweichung zwischen Miteigentumsanteil und relativer Wertigkeit der Eigentumswohnung zu prüfen.
- Die Instandhaltung des Gebäudes erfolgte nicht ordnungsgemäß. Demnach ist die Höhe eines Instandhaltungsanstaus und daraus folgend eine eventuelle Verlängerung der Restnutzungsdauer zu ermitteln.
- Die aktuellen Mieterträge sind nicht marktgerecht. Die Ermittlung der Höhe eines sog. Underrents ist erforderlich.
- Die Einschätzung der zum Wertermittlungstichtag aktuellen Marktverhältnisse und Marktentwicklung ist aus zur Verfügung stehenden, zurückliegenden Daten vorzunehmen.

0.7 Wertermittlungstichtag, Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag

Als Wertermittlungstichtag gilt der Zeitpunkt

der Gutachtenerstellung, der 07.04.2025.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Tag der Ortsbesichtigung, dem 16.01.2025.

0.8 Ortsbesichtigung, Teilnehmer, Fotodokumentation

Die Durchführung der Ortsbesichtigung erfolgte am 16.01.2025.

Teilnehmer

- Frau XXX, Mieterin (anwesend, aus gesundheitlichen Gründen nicht ansprechbar)
- XXX (Betreuerin von Frau XXX)
- der Unterzeichner

Fotodokumentation

Die Aufnahme der unter Punkt 3. vorhandenen Farbbilder erfolgte am Tag der Ortsbesichtigung.

0.9 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:
 - Grundbuchauszug vom 09.10.2024
- bei der Hausverwaltung eingeholt:
 - Energieausweis, gültig bis 2034
 - Auskünfte zu Hausgeld, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen und sonstiger wertrelevanter Daten
 - diverse Auskünfte und Informationen zum Wertermittlungsobjekt
- beim zuständigen Grundbuchamt eingeholt:
 - Teilungserklärung des Notars Dr. Baumgart vom 13.12.1991, URNr. 1979/91
 - Nachtrag zur Teilungserklärung des Notars Dr. Baumgart vom 17.03.1992, URNr. 452/92
 - Änderung der Teilungserklärung des Notars Baumgart vom 24.10.1994, URNr. B2698/94

- Änderung der Teilungserklärung des Notars Baumgart vom 04.07.1995, URNr. B1623/95
- Aufteilungspläne
- Mitteilung des Notars Erwin Richter an das Amtsgericht Regensburg -Grundbuchamt- vom 05.03.2012, wonach zur Urkunde Nr. 1979/91 kein großformatiger Plan vorhanden ist, aus welchem die Nummern und die Lage der Stellplätze ersichtlich ist
- bei der Bayer. Vermessungsverwaltung (Geobasisdaten) eingeholt:
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk
- bei der zuständigen Kommunalverwaltung eingeholt:
 - Auskünfte zum bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zustand des Grundstücks
 - Auskünfte zum erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks
 - Auskünfte allgemeiner Art
- beim zuständigen Umweltamt eingeholt:
 - Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem -ABuDIS-
- bei der Bayer. Vermessungsverwaltung (Geobasisdaten) eingeholt, u.a.:
 - Information über Naturgefahren, insbesondere überschwemmungsgefährdete und wassersensible Gebiete
 - Informationen über Schutzgebiete des Naturschutzes
 - Informationen über Bau- und Bodendenkmale
- bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte eingeholt:
 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
 - zum Wertermittlungsstichtag vorliegender Immobilienmarktbericht 2023 (Bezugszeitraum 2021 und 2022, veröffentlicht im September 2023)
 - zum Wertermittlungsstichtag vorliegender Bodenrichtwert zum 01.01.2024

Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV sind Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentanz den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen

der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV - ImmoWertA- konkretisieren diese Vorgabe dahingehend, dass der Wertermittlung die am Wertermittlungsstichtag bereits vorliegenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind. *„I.d.R. erfassen diese nicht den Wertermittlungsstichtag; eine mögliche Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag dieser Daten und dem Wertermittlungsstichtag ist bei der Wertermittlung erforderlichenfalls durch eine angemessene Anpassung der Daten zu berücksichtigen.“*

Zu § 11 Abs. 1 ImmoWertV führt die ImmoWertA ergänzend aus: *„Liegt der maßgebliche Stichtag in der Vergangenheit, sind nur solche Änderungen zu berücksichtigen, die bereits am maßgeblichen Stichtag hinreichend konkret absehbar waren.“*

0.10 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Die zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens getroffenen Feststellungen beruhen ausschließlich auf den dem Sachverständigen vorgelegten privaten und behördlichen Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung und dokumentieren den augenscheinlich erkennbaren Zustand der baulichen und sonstigen Anlagen.

Es wird auftragsgemäß unterstellt, dass keine Rechte, Lasten und Beschränkungen bestehen, die nicht im Grundbuch oder einem sonstigen Register eingetragen sind. Die auftraggeberseits und behördlicherseits beschafften Unterlagen werden als richtig unterstellt.

Dies umfasst auch (fern)mündlich eingeholte Auskünfte und Informationen zur öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Situation des Grundstücks.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestim-

mungen, insbesondere das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit diesen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung vorausgesetzt.

Ein baurechtswidriger Zustand bleibt, soweit er nicht unter Bestandsschutz fällt, bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt. Dies betrifft auch die Regelung des Bauordnungsrechts, wie z. B. die Bebauung eines Grundstücks, die die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung nicht berücksichtigt.

Es wird auftragsgemäß unterstellt, dass zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag alle Anforderungen an den Brandschutz und die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) erfüllt sind. Bei Abweichungen von bestehenden Auflagen entstehen i.d.R. Instandsetzungskosten, die den ausgewiesenen Verkehrswert mindern.

(Zerstörende) Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien oder Bauteile und Baustoffe, die möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden, wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Entsprechende Angaben beruhen deshalb auf den dem Sachverständigen vorgelegten Unterlagen und Angaben des Eigentümers.

Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger technischer Anlagen wurden nicht durchgeführt. Diesbezügliche Feststellungen erfolgen auftragsgemäß nur aufgrund der Augenscheinnahme.

Vorhandene Grundstücksverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sowie schädliche Verunreinigungen der sonstigen Grundstücksbestandteile wie Gebäude, Außenanlagen etc.) und die Bodenbeschaffenheit sind grundsätzlich wesentliche Bestandteile des Grundstücks und sind wertmindernd in Ansatz zu bringen (s.S. 20).

Eine Überprüfung der Grundstücksgröße sowie des Grenzverlaufs hat auftragsgemäß nicht zu erfolgen.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen ggf. mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

Der Auftragnehmer haftet ausschließlich für die Richtigkeit des festgesetzten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während der Ortsbesichtigung. Baumängel und Schäden werden aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei erkennbar sind. Im Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt.

Sollten im Rahmen der Wertermittlung Annahmen zu treffen sein, auftragsgemäß oder aufgrund nicht abschließend zu klärender Verhältnisse gleich welcher Art, und sich diese im Nachhinein wider Erwarten als unzutreffend erweisen, ist das vorliegende Gutachten diesbezüglich entsprechend zu ergänzen.

0.11 Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Deutsche Industrie Normen (Auflistung)

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)¹
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen (keine Veröffentlichung im BGBl.)

¹ Die ImmoWertV i.d.F. vom 14. Juli 2021 ist am 01. Januar 2022 in Kraft getreten. Diese Verordnung ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden und bei denen sie zur Anwendung kommt, unabhängig vom Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag anzuwenden. Liegen für die Wertermittlung nur erforderliche Daten vor, die vor Inkrafttreten dieser ImmoWertV mittels anderer, vormals üblicher Modelle und Verfahren abgeleitet worden sind, können sich nach dem Grundsatz der Modellkonformität Abweichungen in den Verfahrensgängen und/oder bei Bezeichnungen gegenüber der mit 01.01.2022 in Kraft getretenen ImmoWertV ergeben (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV).

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des WPGEg vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 176)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 240) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie –WMR) vom 18. Juli 2007
- DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“; Ausgabe Februar 1962 (obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G) vom 1. Mai 2012 der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif)
- Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3604), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 13. Juli 2001 (BGBl. I S. 1542)
- DIN 277; Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten im Hochbau; Ausgabe Januar 2016

0.12 Anwendungsbereich der ImmoWertV und der sonst. Regelwerke von Bund und Ländern

Vorschriften über die materielle Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) sind im BauGB zu finden.

Wie Verkehrswerte zu ermitteln sind, ist im BauGB selbst nicht geregelt.

Hierzu ermächtigt das BauGB in § 199 Abs. 1 die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrats durch Rechtsverordnung. Von dieser Ermächtigung wurde in Form der ImmoWertV Gebrauch gemacht.

Die ImmoWertV ist damit gesetzessystematisch eine Durchführungsverordnung zum BauGB.

Die Tatsache, dass die Verkehrswertdefinition in § 194 BauGB in der Sache auch außerhalb des Baugesetzbuchs allgemeine Anerkennung findet, führt nicht dazu, dass jede Ermittlung eines Verkehrswerts, welcher der Definition des § 194 BauGB entspricht, als Ausführung des Baugesetzbuchs zu betrachten ist.

Eine Ausführung des Baugesetzbuchs ist vielmehr nur dann gegeben, wenn es nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs auf den Verkehrswert ankommt (z.B. beim preislimitierten Vorkaufsrecht, bei der Umlegung und bei Enteignungsentschädigungen) und in Fällen, in denen die Gutachterausschüsse nach § 193 Absatz 1 BauGB auf Antrag ein Verkehrswertgutachten erstatten, einschließlich der Fälle, in denen sich die Antragsberechtigung aus anderen Rechtsvorschriften ergibt (§ 193 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Keine Anwendungsverpflichtung besteht im privatwirtschaftlichen Bereich. Zwar wird in der Sache auch hier die Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB zugrunde gelegt, da diese Definition auch außerhalb des Baugesetzbuchs allgemein anerkannt ist, die bloße Zugrundelegung einer Definition stellt aber keine Ausführung des Baugesetzbuchs im Sinne eines exekutiven Vollzugs der im Baugesetzbuch festgelegten Aufgaben dar.

0.13 Ausgewählte Fachliteratur

- Bobka: Spezialimmobilien von A bis Z – Bewer-

tung, Modelle, Benchmarks und Beispiele,
3. Aufl. 2018, Bundesanzeiger Verlag, Köln

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle online-Version
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2011, Werner Verlag
- Lang Gerhard: Verkehrswertermittlung durch "Kurzgutachten?", in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, 2005, Heft 6, Seite 336-338
- Lang Gerhard: Nutzungsdauern von Immobilien, in „Der Immobilienbewerter“, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, 2008, Heft 2, Seite 11-21
- Lang Gerhard, Schöffel Angela: Neues Modell zur praktischen Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von Gebäuden im Rahmen der Wertermittlungslehre, in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, 2009, Heft 3, Seite 157-162
- Lang Gerhard, Schöffel Angela: Modell zur Ermittlung des Modernisierungs- und Instandsetzungsanstaus von Gebäuden, in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, 2013, Heft 4, Seite 220-224
- Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Aufl., Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden
- Schmitz, Krings, Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Aufl.; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- Schwirley, Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Aufl. 2017; Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, aktuelle online-Version

- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, aktuelle online-Version
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, aktuelle online-Version
- Troff: Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 2015, OLZOG Verlag, München
- Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021; Reguvis Verlag, Köln

0.14 Datenschutz, Urheberrecht

Alle im Gutachten enthaltenen Daten und Karten (auch Luftbilder) sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dritte, die dieses Gutachten zur Vermögensdisposition verwenden, sollen nicht in den Schutzbereich des Gutachtens einbezogen werden. Der Inhalt des Gutachtens ergibt nicht, dass es zur Erlangung von Leistungen Dritter verwendet werden soll.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährung des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber.

Die Weitergabe dieses Gutachtens durch das Gericht, in Papierform und/oder elektronisch, ist hiermit entsprechend des Zwecks des Gutachtens ausdrücklich gestattet.

Eine darüber hinausgehende Weitergabe, das Vielfältigen oder das Zitieren durch den Auftraggeber oder durch Dritte in Papierform und/oder elektronisch - sei es ganz oder auch nur teilweise - zu einem von diesem Gutachten abweichenden Zweck ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Das Gutachten, sei es geheftet oder gebunden, darf als Urkunde nicht auseinandergenommen werden (BGH I ZR 47/83 vom 02.05.1985).

Gemäß Bestimmung des Sachverständigen durch das Gericht können Dritte, auch nicht im Wege der Abtretung, irgendwelche Ansprüche aus diesem Gutachten gegen den Unterzeichner ableiten.

1. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSGRUNDSTÜCKS

1.1 Orts- und Grundstückslage

Überörtliche Lage

Marktgemeinde Nittendorf,
ca. 9.400 Einwohner,
Landkreis Regensburg,
Regierungsbezirk Oberpfalz,
Bundesland Bayern

Straßenmäßige Entfernung vom Wertermittlungs-
grundstück nach:

München (Marienplatz) ca. 133 km,
Regensburg (Domplatz) ca. 16 km,
Hemau (Stadtplatz) ca. 15 km



Quelle: Wikipedia, Lage der Marktgemeinde Nittendorf im Landkreis Regensburg

Örtliche Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im zentralen Gemeindebereich von Nittendorf.

Die straßenmäßige Entfernung zum Ortskern von Nittendorf beträgt ca. 600 m.

Verkehrslage

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt durch
- die Anschlussstelle „Nittendorf“ der Bundes-

autobahn A 3 in ca. 1,2 km Entfernung,
- die Staatsstraßen St 2660 und St 2394 in ca. 950 m bzw. 2,2 km Entfernung,

die Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG durch den Bahnhof in Undorf in ca. 1,8 km Entfernung mit Vernetzung zu EC-, IC- und ICE-Verbindungen am Hauptbahnhof in Regensburg in ca. 15 km Entfernung.

Die nächstgelegenen Großflughäfen befinden sich in Nürnberg und München-Erding; Entfernungen ca. 95 km und 108 km.

Öffentliche Buslinien des ÖPNV sind vorhanden; nächste Haltestelle „Nittendorf Am Bernstein“ fußläufig in 400 m zu erreichen.

Umgebende Bebauung

Die nähere Umgebung ist von Geschosswohnungsbauten geprägt.

Wohnlage

Das Wertermittlungsgrundstück weist im innerörtlichen Vergleich eine einfache bis mittlere Wohnlage auf.

Geschäftslage (Laufage)

Eine Geschäftslage i.S. einer Laufage ist nicht gegeben.

Beeinträchtigungen, störende Betriebe und Gebäude

Derartiges ist nicht bekannt.

Störende Einwirkungen wurden während des Ortsbesichtigungstermins nicht festgestellt.

Infrastrukturelle Gegebenheiten, Wirtschaftsstandort

Als Marktgemeinde bietet Nittendorf alle erforderlichen soziale, kirchliche, kulturelle und öffentliche Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.

- Rathaus in Nittendorf
- Grundschule in Nittendorf
- Mittelschule in Undorf

- Realschulen, Gymnasien sowie weitere weiterführende Schulen in Regensburg
- Hochschule/Universität in Regensburg
- mehrere Kindergärten in der Marktgemeinde
- ärztliche Versorgung in Undorf und Nittendorf
- gute Einkaufsmöglichkeiten in Undorf, Nittendorf und Pollenried
- zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der näheren Umgebung (u. a. Labertal-Radweg, Wanderwege, Kletterfelsen, Naturbad in Etterzhausen an der Naab, Loipen im Penkertal)

Die Marktgemeinde ist überwiegend eine Wohngemeinde, deren Wirtschaft vor allem durch die geografische Nähe zur Großstadt Regensburg geprägt ist. Die verkehrstechnische Anbindung ist durch die Bundesautobahn A 3 und die beiden Staatsstraßen sehr gut.

Der Tourismus spielt eine nur untergeordnete Rolle.

Der Prognos Zukunftsatlas² 2022 bewertet die Zukunftschancen und Risiken aller 400 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands in den Kategorien Dynamik, Stärke, Demografie, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation und Wohlstand und soziale Lage.

Im Gesamtergebnis belegt der Landkreis Regensburg Rang 183 (Dynamik Platz 377, Stärke Platz 135, Demografie Platz 242, Wirtschaft und Arbeitsmarkt Platz 385, Wettbewerb und Innovation Platz 78, Wohlstand und soziale Lage Platz 45).

Demographische Entwicklung³

Im aktuellen Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung ist die nahegelegene kreisfreie Stadt Regensburg dem Demographietyp 7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ zugeordnet.

Nach den Modellrechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird sich die Bevölkerung voraussichtlich wie folgt verändern:

² Prognos Zukunftsatlas <https://www.prognos.com/>

³ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern des Bayerisches Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung mittels eines deterministischen Komponentenverfahrens

Demographiedaten	Bayern 2022 2042	Oberpfalz 2022 2042	Landkreis Regensburg 2022 2042	Markt Nittendorf 2019 2039
Bevölkerungs- veränderung in %	4,6	3,4	6,2	7,3
Einstufung	zunehmend	zunehmend	zunehmend	zunehmend
Durchschnittsalter	44,0 45,4	44,2 46,1	44,1 46,0	44,6 46,2
Veränderung in %	3,2	4,3	4,3	3,6
Jugendquotient	31,2 33,2	30,5 33,1	33,2 35,4	31,9 37,1
Veränderung in %	6,4	8,5	6,6	16,3
Altenquotient	34,7 44,7	34,9 47,6	34,7 48,0	34,6 49,5
Veränderung in %	28,8	36,4	38,3	43,1
Arbeitslosenquote				
März 2025 in %	4,1	4	3,1	k. A.

Jugendquotient: Anzahl 0- bis 19-jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren
 Altenquotient: Anzahl 65-jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren

1.2 Grundstücksverhältnisse

Grundstücksgrößen
 gem. Grundbuchauszug

FlstNr. 812/6 22.610 m²
 FlstNr. 812/17 3 m²

Flächengröße
 des vereinigten Grundstücks 22.613 m²

Grundstücksgestalt

Das Grundstück gleicht einem Vieleck mit einer maximalen Länge von ca. 190 m und einer mittleren Breite/Tiefe von ca. 160 m.

Straßenfrontlänge

Das Wertermittlungsgrundstück liegt mit seiner östlichen Grundstücksgrenze ca. 200 m an der Brunnenstraße und mit seiner nördlichen Grundstücksgrenze ca. 180 m an der Rathausstraße an.

Grundstückserschließung,
 Gebäudeerschließung

Die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks erfolgt von der Straße „Brunnleite“ aus.

Der Zugang zum Wohngebäude, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet, liegt an dessen Südwestseite.

Grundstückstopographie

Die Geländeoberfläche ist leicht geneigt von Nordwesten nach Südosten.
Die Höhenlage zur Straße ist normal.

Untergrundverhältnisse

Über die Bodenbeschaffenheit (Untergrundverhältnisse) liegen dem Sachverständigen keine gesicherten Untersuchungsergebnisse vor.

Spezielle Untersuchungen über die Bodenbeschaffenheit wurden vom Auftraggeber nicht durchgeführt.

Bei nicht oder bei teils eingeschränkter Tragfähigkeit des Bodens sind die Kosten für außergewöhnliche Gründungen, Erdbewegungen und Ähnliches durch Sonderfachleute mit besonderen Fach- und Sachkenntnissen festzustellen.

Nach Feststellung der tatsächlichen Höhe dieser außergewöhnlichen Kosten wären diese in voller Höhe von der Höhe des in diesem Gutachten ermittelten (vorläufigen) Verkehrswerts abzuziehen und führten erst dann zum (endgültigen) Verkehrswert.

Nachdem das Grundstück bebaut ist, ist in diesem Gutachten von einem diesbezüglich nicht wertgeminderten Grundstück auszugehen. Ein Wertabschlag wegen ggf. eingeschränkter oder nicht möglicher Bebaubarkeit wird nicht vorgenommen.

Sollte abweichend davon eine verminderte Tragfähigkeit des Bodens und damit verbunden eine eingeschränkte Bebaubarkeit festgestellt werden, so wäre das nachfolgende Gutachten entsprechend zu korrigieren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aussagen in diesem Gutachten keinen Rückschluss auf die tatsächlichen Untergrundverhältnisse - auch unterirdische Denkmäler betreffend - des Wertermittlungsgrundstücks zulassen.

Grundstücksverunreinigungen

Unter Grundstücksverunreinigungen sind schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen, aber auch Verunreinigungen sonstiger Grundstücksbestandteile wie Gebäude, Außenanlagen etc. zu verstehen.

Nach Auskunft des zuständigen Landratsamtes sind

die beiden Grundstücke nicht im Altlastenkataster eingetragen. Auch sonst liegen der Dienststelle keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Die auskunftserstellende Stelle wies ausdrücklich darauf hin, dass diese Auskunft keine Altlastenfreiheit gewährleistet.

Spezielle Untersuchungen über evtl. vorhandene Grundstücksverunreinigungen wurden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht angestellt. Sie sind durch Sonderfachleute mit besonderen Fach- und Sachkenntnissen festzustellen. Beseitigungskosten für vorhandene Grundstücksverunreinigungen wären dann in voller Höhe zzgl. eines evtl. merkantilen Minderwerts von der Höhe des in diesem Gutachten ermittelten (vorläufigen) Werts abzuziehen und führen erst dann zum (endgültigen) Verkehrswert.

Da entsprechende Grundstücksverunreinigungen auch nicht vermutet werden, wird in diesem Gutachten von einem diesbezüglich lastenfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

Sollte davon abweichend eine Belastung mit Grundstücksverunreinigungen festgestellt werden, so ist das nachfolgende Gutachten entsprechend zu korrigieren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aussagen in diesem Gutachten keinen Rückschluss auf die tatsächliche Freiheit des Wertermittlungsgrundstücks von Grundstücksverunreinigungen zulassen.

Überschwemmungsgebiet

Nach dem Informationsdienst der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung liegt das Wertermittlungsgrundstück weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem (vorläufig) festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aussagen in diesem Gutachten keinen Rückschluss auf die diesbezüglichen tatsächlichen Verhältnisse zulassen.

Grenzverhältnisse

Die Grenzverhältnisse sind geregelt; (Hinweis, dass die Flächenangabe im Grundbuch nicht am öffentlichen Glauben teilnimmt).

1.3 Stand der Erschließung

Art der
Erschließungsstraßen

Brunnleite:
Öffentliche Innerortsstraße

Straßenausbau

Brunnleite:
Asphaltdecke,
Straßenentwässerung,
Straßenbeleuchtung

Versorgungsanschlüsse

Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Frischwasser, Strom, Telefon und Fernmeldeanlagen sind vorhanden.

Entsorgungsanschlüsse

Es besteht ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchstand zum Qualitätsstichtag 16.01.2025
-auszugsweise (Ausdruck vom 09.10.2024)-

Amtsgericht Regensburg

Wohnungs- und
Teileigentumsgrundbuch von Nittendorf

Band / Blatt 93 / 4809

Bestandsverzeichnis
-Bezeichnung der Grundstücke
und der mit dem Eigentum
verbundenen Rechte-

LfdNr. 1:
209,79/100.000stel Miteigentumsanteil an dem
Grundstück

LfdNr. 3 zu 1: Lt. VN 1408 nach Zerlegung als
ein Grundstück neu vorgetragen:

FlstNr.: 812/6
Gemarkung: Nittendorf
Brunnenstr. 2, 4, Rathausstr. 1, 3, 5, 7, 9, 11,
13, 15, Brunnleite 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,
10, 12, 14, 16, Brunnleite;
Gebäude- und Freifläche,
Verkehrsfläche zu 22.610 m²

FlstNr. 812/17
Gemarkung: Nittendorf
Rathausstr.;
Verkehrsfläche zu 3 m²

verbunden mit Sondereigentum an den Wohnzwecken
dienenden Räumen der Raumeinheit im Haus 10 im
Erdgeschoß mit Kellerabteil,

im Aufteilungsplan je mit Nr. 10/02 bezeichnet;

mit Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen
Kfz.Stellplatz Nr. 10/02;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch-
blatt angelegt (Bd. 90 Bl. 4678 bis Bd. 99 Bl.
5002);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist
durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen
gehörenden Sondereigentumsrechte und Sondernut-
zungsrechte beschränkt;

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Ver-
walters, ausgenommen:

- a) Erstveräußerung durch den aufteilenden Eigen-
tümer;
- b) Veräußerung an Ehegatten oder Verwandte bis
zum zweiten Grad der Seitenlinie;
- c) Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung
oder durch den Konkursverwalter oder durch
den Ersteher in einem derartigen Verfahren;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums
und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewil-
ligung vom 13.12.1991 / 17.03.1992 Bezug genom-
men;

Abteilung I -Eigentümer-

LfdNr. 2:
XXX, geb. XXX

Abteilung II

-Lasten und Beschränkungen-

LfdNr. 2 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Wasserrohrleitungsrecht für den Zweckverband der

Wasserversorgungsgruppe Laaber-Naab in Beratzhausen; begründet nach § 49 FlurberG im Flurbereinigungsverfahren Nittendorf am 10.09.1971; Gleichrang mit Abt. II/1;

LfdNr. 5 an lfdNr. 1,2,3 des Bestandsverzeichnisses:

Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 IN 289/24);

LfdNr. 6 an lfdNr. 1,2,3 des Bestandsverzeichnisses:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 54/24)

Auswirkung der Eintragungen in Abteilung II auf den Verkehrswert

Durch die Eintragung unter den lfdNr. 2 ist die Nutzung des Wertermittlungsgrundstücks nicht beeinträchtigt. Wirtschaftliche Werteinflüsse sind nicht gegeben. Die Eintragung bleibt insoweit unberücksichtigt (keine separate Bewertung der Wertminderungen durch das Recht).

Die Eintragungen unter den lfdNr. 5 und 6 haben im Hinblick auf den Zweck des Gutachtens keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks und bleiben insoweit unberücksichtigt.

Abteilung III -Hypotheken, Grund- und Rentenschulden

Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.

Nicht im Grundbuch oder einem sonstigen Verzeichnis eingetragene Rechte und Lasten am Wertermittlungsgrundstück

Derartige Rechte und Lasten sind nicht bekannt; Annahme, dass auch keine solchen am Wertermittlungsgrundstück bestehen.

Brandversicherung

Die Verpflichtung zur Versicherung gegen Brand

lastet als gemeinsame Last nach dem Wohnungseigentumsgesetz -WEG- auf dem Wertermittlungsobjekt.

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. bei nicht bezahlten Brandversicherungsprämien besteht bei plötzlichem Untergang des Gebäudes, ausgelöst durch einen Brand, ein hohes wirtschaftliches Risiko.

(Nachrichtliche) Eintragung
in der Denkmalschutzliste
nach dem Denkmalschutzgesetz -DSchG-

Das Wertermittlungsobjekt ist weder ein Einzeldenkmal noch Teil eines Ensembles.

Es liegt auch nicht im Bereich eines Bodendenkmals.

Städtebauliches Verfahren
nach dem besonderen
Städtebaurecht des BauGB

Das Wertermittlungsobjekt ist in kein derartiges Verfahren (Sanierungsverfahren, Entwicklungsmaßnahme, Stadtumbau) einbezogen.

Bodenordnungsverfahren,
Flurbereinigungsverfahren

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Bereich eines derartigen Verfahrens.

Biotope, Schutzgebiete

Auf dem Wertermittlungsgrundstück befindet sich weder ein kartiertes Biotop noch liegt es innerhalb eines Schutzgebiets.

Darstellung im rechtsgültigen
Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Wertermittlungsgrundstück nach der besonderen Art der baulichen Nutzung dargestellt als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Darstellung in der
Bodenrichtwertkarte

Nach der Bodenrichtwertkarte, veröffentlicht vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte, liegt die zu bewertende Fläche in einer

Richtwertzone, deren Art der Nutzung als Wohnbaufläche (W) definiert ist.

Bauplanungsrechtlicher Zustand

Das Wertermittlungsgrundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Bernstein IV“ i.S.d. § 30 BauGB⁴.

Art und Maß der baulichen Nutzung des Wertermittlungsgrundstücks entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Bauordnungsrechtlicher Zustand

Der bauordnungsrechtliche Zustand ergibt sich aus dem bauplanungsrechtlichen Zustand i.V.m. der Bayerischen Bauordnung.

Städtebauliche Entwicklungsstufe, Grundstückszustand

Unter dem Grundstücksmerkmal der Entwicklungsstufe wird die planerische und tatsächliche Entwicklung von Grundstücken auf dem Grundstücksmarkt verstanden. Die Entwicklung vollzieht sich von der landwirtschaftlichen Nutzung bis zur baulichen Nutzbarkeit.

Die Qualifizierung umfasst nicht nur die rechtlichen Gegebenheiten, sondern auch den weiteren Grundstückszustand.

Bei dem Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um eine Fläche, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist = baureifes Land.

Art der baulichen Nutzung

Zum Wertermittlungstichtag ist das Wertermittlungsgrundstück mit einer aus 23 Häusern bestehenden Eigentumswohnanlage bebaut.

Gewerbliche Teileigentume befinden sich nicht in der Anlage.

⁴ Baugesetzbuch

Wertrelevantes Maß der
baulichen Nutzung

In der Marktwertermittlung werden abweichend von der Berechnung nach der geltenden Baunutzungsverordnung -BauNVO- zur Ermittlung des für den Wert des Grund und Bodens relevanten Maßes der baulichen Ausnutzung, ausgedrückt durch die Geschossflächenzahl -WGFZ-, alle Geschossflächen herangezogen, die sich auf den Bodenwert auswirken -wertrelevante GFZ-.

Diese Berechnungsmethode entspricht der wirtschaftlichen Betrachtungsweise eines potentiellen Interessenten und führt zu einer marktkonformen Wertermittlung.

Ein entsprechendes Baurecht kann daraus nicht abgeleitet werden.

Im Bereich des Wertermittlungsobjekts besteht kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen baulicher Ausnutzung und Bodenwert (vgl. Definition des Bodenrichtwerts).

Das Maß der baulichen Ausnutzung ist somit nicht wertrelevant. Maßgebend ist das lagetypische Maß der baulichen Ausnutzung.

Beitragsrechtlicher
(erschließungsbeitrags- und
abgabenrechtlicher) Zustand

Zum Qualitätsstichtag sind weder öffentliche Lasten bekannt noch einmalige grundstücksbezogene Abgaben/Beiträge (bereits geltend gemachte Erschließungsbeiträge, Entwässerungsbeiträge, Benutzungsgebühren für die Versorgung mit Wasser und Energie der örtlichen Versorgungsträger) ausstehend.

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Nittendorf sind die das Wertermittlungsgrundstück erschließenden Straßen erstmalig hergestellt.

Das Grundstück weist damit einen erschließungsbeitragsfreien Zustand auf.

Bezüglich sonstiger einmaliger grundstücksbezogener Beiträge/Abgaben ist von einem freien Zustand des Wertermittlungsgrundstücks auszugehen.

Sonstige rechtliche
Gegebenheiten,
Rechtsbestandteile, die dem
Grundstück zuzurechnen sind

Sonstige derartige rechtliche Gegebenheiten sind nicht bekannt.

2. BAUBESCHREIBUNG

2.1 Allgemeines

Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen und Auskünfte sowie der eigenen Erkenntnisse während der Ortsbegehung.

Die Gebäude werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Baumängel und -schäden werden aufgenommen, soweit sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren oder vom Auftraggeber mitgeteilt wurden.

Die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und -schäden auf den Verkehrswert werden pauschal berücksichtigt. Die hierfür angesetzten Kosten (für Beseitigung von Bauschäden, eines Instandhaltungsanstaus, eines Reparaturanstaus, eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsanstaus) entsprechen der Einschätzung eines potenziellen durchschnittlichen Marktteilnehmers (Käufer / Verkäufer), wie dieser sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt bzw. im Kaufpreis durchsetzen kann. Derartige Kosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden oder Instandhaltungs-/Modernisierungsanstau bedingten Wertminderung. Diese Wertminderung ist i.d.R. wesentlich niedriger als die dafür entstehenden Kosten (Kosten $\neq$ Wert).

Zur Ermittlung ggf. tatsächlich entstehender Kosten wird deshalb empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Baumängel und -schäden anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Besichtigung

Das Wertermittlungsobjekt konnte beim Ortsbesichtigungstermin von innen und außen besichtigt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie entspricht nicht der technischen Standdauer, die wesentlich länger sein kann.

Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Nach der vorherrschenden Meinung beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von Mehrfamilienhäusern zwischen 60 und 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich i.d.R. als Differenz aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungstichtag.

Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Wertermittlungsobjekt wesentliche Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Maßnahmen zur Beseitigung eines Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsanstaus als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gebäude, die nur instand gehalten wurden und nicht instand gesetzt oder (teil)modernisiert worden sind, haben das Ende ihrer (wirtschaftlichen) Nutzungsdauer gegenüber ihrer üblichen Gesamtnutzungsdauer u.U. wesentlich früher erreicht. Der Ansatz einer dann geringeren Restnutzungsdauer als der rein rechnerischen entspricht den Marktgepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

2.2 Beschreibung des Gebäudes Brunnleite 8 (Haus 10)

Gebäudeart	1-seitig angebautes Mehrfamilien-Wohnhaus, konventionelle Massivbauweise, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Zweckbestimmung, Nutzung	wohnwirtschaftliche Nutzung

Gebäudegrößen

Anzahl der Wohneinheiten von insgesamt in der gesamten Wohnanlage	15 342
Wohnflächen von insgesamt in der gesamten Wohnanlage	1.077 m ² 25.472 m ²
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Anzahl der Tiefgaragenstell- plätze in der hauseigenen Tiefgarage	333
Baujahr	1991 (Bezugsfertigkeit)
(Rechnerisches) Alter	34 Jahre
Umbauten, Erweiterungen	keine
Modernisierungsmaßnahmen	keine
Sanierungsmaßnahmen	keine
Sonstige bauliche Maßnahmen	keine

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Stahlbeton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Geschosstreppen	Beton mit Naturwerksteinbelag, Geländer aus Stahl

Ansichten	Putzfassaden
Hauseingangstür	Kunststofftüre mit Drahtglasfüllung
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	zimmermannsmäßig aus Holz
Dachdeckung	Betondachsteine
Dachrinnen, Fallrohre, sonstige Verwahrungen	Titanzinkblech
Dämmung/Sperrschichten	entsprechend technischem Standard zum Errich- tungszeitpunkt; kein Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
Besondere Bauteile und Einrichtungen im Gemein- schaftseigentum	keine über das Übliche hinausgehende
Gemeinschaftsräume, besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum	keine über das Übliche hinausgehende

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wärmeversorgung	Ölzentralheizung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	baujahrestypische, durchschnittliche Ausstat- tung
Besondere technische Anlagen und Einrichtungen	kombinierte Klingel-, Gegensprech- und Türöff- nungsanlage

Baulicher und wirtschaftlicher Zustand

Nicht behebbare Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	Durch äußere Augenscheinnahme waren keine wert- beeinflussenden, die Gebrauchstauglichkeit oder die wirtschaftliche Nutzung beeinträchtigenden Baumängel / Bauschäden erkennbar. Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
Behebbarer Baumängel / Bau- schäden, Modernisierungsan- stau, Instandsetzungsanstau,	

**Reparaturanstau am Gemein-
schaftseigentum**

Das Gebäude befindet sich zum Qualitätsstichtag weitestgehend im Originalzustand. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beschränken sich auf die im Rahmen der Instandhaltung unbedingt erforderlichen Maßnahmen.

Die Kosten für zum Qualitätsstichtag erforderliche Schönheits- und sonstige Kleinreparaturen werden nicht wertmindernd berücksichtigt, da bei Kaufpreisauswertungen keine diesbezügliche Bereinigung erfolgt. Deren wertmindernder Einfluss ist deshalb im üblichen Umfang in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen, Vergleichsfaktoren) und somit in den mit diesen Daten ermittelten vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.

Gesamturteil

Das Gebäude weist einen dem Baualter entsprechenden durchschnittlichen baulichen Zustand auf.

**Wirtschaftliche Mängel am
Gemeinschaftseigentum**

sind nicht gegeben.

Barrierefreiheit

Das Gebäude entspricht nicht den Kriterien der Barrierefreiheit nach Art. 2 Abs. 10 BayBO⁵:

Energetische Beurteilung

Ein Energieausweis (Verbrauchsausweis), geltend bis 2034, wurde vorgelegt.
Die baujahresbedingten weniger guten energetischen Eigenschaften des Gebäudes führen ggf. zu einem negativen Einfluss auf die Vermietung und Vermarktung.

2.3 Beschreibung der gemeinschaftlichen Außenanlagen

Versorgungsanlagen

Frischwasser-, Strom-, Telefon- und Kabelfernsehleitungen vom Hausanschluss bis an das jeweilige öffentliche Netz

Entsorgungsanlagen

Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an den öffentlichen Kanal

⁵ BayBO = Bayerische Bauordnung.

Bodenbefestigungen	Pkw-Stellplätze, Fahrgassen, Gebäudezuwege: Betonverbundsteinpflaster
Einfriedungen	keine
Sonstige bauliche Außenanlagen	Kinderspielfeld
Gartenanlagen und Pflanzungen	objekttypisch

2.4 Beschreibung des Wohnungseigentums SE-Nr. 10/02

Lage im Gebäude	Die 2-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss.										
Abgeschlossenheit	Die Wohnung ist abgeschlossen.										
Orientierung	Die Wohnung befindet sich im nordöstlichen Bereich des Gebäudes mit Nordost-Ausrichtung.										
Raumaufteilung, Orientierung der Räume, Wohnfläche, Grundrissbesonderheiten	Die Wohnung besteht aus folgenden Räumen mit folgender Orientierung und Wohnflächengröße gemäß Aufteilungsplan: <table> <tr> <td>Wohnen/Essen mit Kochnische</td><td>36,67 m² (n/o)</td></tr> <tr> <td>Schlafen</td><td>11,62 m² (n/o)</td></tr> <tr> <td>Bad</td><td>4,62 m² (i)</td></tr> <tr> <td>Vorraum</td><td>1,29 m² (i)</td></tr> <tr> <td>Abstellraum</td><td>1,29 m² (i)</td></tr> </table> (s = Süden; n = Norden; w = Westen; o = Osten; i = innenliegend) Die Flächengröße der Wohnung beträgt gemäß Aufteilungsplan 55,49 m² = rd. 55 m² Der weiteren Berechnung wird die Wohnfläche anhand des Aufteilungsplans zu Grunde gelegt.	Wohnen/Essen mit Kochnische	36,67 m ² (n/o)	Schlafen	11,62 m ² (n/o)	Bad	4,62 m ² (i)	Vorraum	1,29 m ² (i)	Abstellraum	1,29 m ² (i)
Wohnen/Essen mit Kochnische	36,67 m ² (n/o)										
Schlafen	11,62 m ² (n/o)										
Bad	4,62 m ² (i)										
Vorraum	1,29 m ² (i)										
Abstellraum	1,29 m ² (i)										
Belichtung, Besonnung	Die Belichtung und Besonnung der Wohnung sind durchschnittlich.										

standteil der Hauptsache zu sein, nicht nur vorübergehend deren wirtschaftlichem Zweck zu dienen bestimmt ist und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis steht (BGHZ 165, 261, 263). Die danach erforderliche Zweckbestimmung erfolgt in der Regel durch schlüssige Handlung, für die die tatsächliche Benutzung der Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen Sache ein Indiz sein kann. Dazu genügt nicht, dass die Verbindung nur für einen von vornherein begrenzten Zeitraum oder lediglich zur Befriedigung der Bedürfnisse des derzeitigen Nutzers erfolgt (BGHZ 62, 49, 52; BGH, Urt. v. 1. Februar 1990 - IX ZR 110/89, WM 1990, 603, 605).

Bei der Kücheneinrichtung handelt es sich um eine sog. eingestellte Einbauküche (handelsübliche Ware ohne Veränderung; vgl. Fotodokumentation). Sie ist damit nicht als Zubehör einzustufen.

Zudem befindet sich die Kücheneinrichtung⁶ im Eigentum der Mieterin und wird aufgrund des Alters und des optischen Zustands grob geschätzt auf 0 €.

Weitere besondere objekt-spezifische Merkmale

Behebbarer Baumängel / Bau-schäden, Modernisierungsanstau, Instandsetzungsanstau, Reparaturanstau

Die Wohnung befindet sich zum Qualitätsstichtag weitestgehend im Originalzustand. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beschränken sich auf die im Rahmen der Instandhaltung unbedingt erforderlichen Maßnahmen.

Die Kosten für zum Qualitätsstichtag erforderliche Schönheits- und sonstige Kleinreparaturen wie z.B. zur Beseitigung des Schwarzsimmelbildung an den Dichtungsfugen der Fassadenkonstruktion des Wohnraumerkers werden nicht wertmindernd berücksichtigt, da bei Kaufpreisauswertungen keine diesbezügliche Bereinigung erfolgt. Deren wertmindernder Einfluss ist deshalb im üblichen Umfang in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen, Vergleichsfaktoren) und somit in den mit diesen Daten ermittelten vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.

⁶ Die Funktionsfähigkeit der Elektrogeräte ist nicht bekannt.

Anteilige Instandhaltungs-
rücklage für das Gemein-

Nach Auskunft der Hausverwaltung beträgt die aktuelle, anteilige Instandhaltungsrücklage für das Wertermittlungsobjekt 747 €

Nach Auffassung des Unterzeichners sollte die anteilige Rücklage für das Wertermittlungsobjekt bei ca. 9,87 €/m² (ca. 70 % der gesamten, üblichen Instandhaltungskosten) liegen und einen Zeitraum von rd. 5 Jahren umfassen:

- Kapitalisierungszeitraum: 5 Jahre
 - Kapitalisierungszinssatz: 2,00 %

55 m² * 9,87 €/m² * 4,713 = 2.558 €

Daraus ergibt sich eine zu geringe Instandhaltungsrücklage -Unterdeckung- von 1.811 €

Nachdem sich die diesbezügliche Situation laufend ändern kann, wird empfohlen, sich bei der Hausverwaltung darüber zu informieren.

Anteilige geplante
Sonderumlage für das
Gemeinschaftseigentum

Nach Auskunft der Hausverwaltung liegt ein Eigentümerbeschluss vor, nach dem der Fassadenanstrich aller 23 Häuser erneuert werden soll; geschätzte Kosten ca. 700.000 €.

Eine entsprechende Sonderumlage wurde bislang nicht beschlossen. Angesichts der geringen Höhe der Instandhaltungsrücklage besteht das Risiko, dass die Eigentümer von der Leistung einer Sonderumlage getroffen werden.

Der anteilige Sicherheitsabschlag für das Wertermittlungsobjekt beträgt demnach:

700.000 € * 209,79 / 100.000 = 1.469 €

Gesamtbeurteilung

Die Qualität der Wohnung ist durch die Lage, Ausstattung, Beschaffenheit und Größe bestimmt und wird zutreffend als „einfacher Wohnwert“ bezeichnet.

Monatliches Hausgeld

240 €

Abweichung zwischen
Miteigentumsanteil und

relativer Wertigkeit	Das Verhältnis der Wohnfläche des Wohnungseigentums zur gesamten Wohnfläche in der Anlage beträgt: $55 \text{ m}^2 / 25.472 \text{ m}^2 = 215,9205/100.000$ d. h., der grundbuchlich gesicherte Miteigentumsanteil entspricht rechnerisch nahezu dem im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteil. Da damit davon auszugehen ist, dass der im Grundbuch eingetragene Miteigentumsanteil der reellen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt entspricht wird der weiteren Berechnung der grundbuchlich gesicherte Miteigentumsanteil zugrunde gelegt.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum	Lt. Angabe der Hausverwaltung werden keine derartigen Erträge erzielt.
Sondernutzungsrechte	Oberirdischer Kfz-Stellplatz Nr. 10/02
Zugeordnete Räume, Stellplätze etc. (Teil des Wohnungseigentums)	Keller Nr. 10/02
Mietrechtliche Bindungen	Das Wohnungseigentum ist fremd vermietet und steht damit diesbezüglich nicht zur freien Verfügbarkeit. Der monatliche Mietertrag - Nettokaltmiete- beträgt gem. Mitteilung der Tochter der unter Betreuung stehenden Mieterin 340 € zzgl. 20 € für den oberirdischen Kfz-Stellplatz. Ein schriftlicher Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Eine Mieterhöhung hat seit Abschluss des Mietvertrages bzw. in den letzten drei Jahren nicht stattgefundenen, so dass eine Erhöhung um 20 % möglich ist. Auf eine Abzinsung über die Zeitdauer von 3 Monaten wird wegen Geringfügigkeit verzichtet. Der sich dann ergebende Mietzins in Höhe von 7,00 €/m² wird als nachhaltig eingewertet.
Wohnungsrechtliche Bindungen	sind nicht gegeben.

**Gesamtnutzungsdauer,
Restnutzungsdauer⁷****Übliche****Gesamtnutzungsdauer**

Die Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV schreibt zwingend für Mehrfamilienhäuser, unabhängig von der Standardstufe, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor.⁸

Bei dieser Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts, sondern um eine Modellgröße zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse.

Nachdem für die zu bewertende Objektart keinerlei durch den örtlichen Gutachterausschuss abgeleitete erforderliche Daten vorliegen, kann von den Vorgaben der ImmoWertV abgewichen werden.

Denn die Gebäudeart und der Ausstattungsstandard haben einen erheblichen Einfluss auf die (wirtschaftliche) Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes. Unter deren Berücksichtigung wird dem Gebäude eine Gesamtnutzungsdauer zugeordnet von
70 Jahren.

Restnutzungsdauer

Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt rd.
36 Jahre.

Modernisierungsmaßnahmen, die eine Verlängerung der rechnerischen Restnutzungsdauer bewirken, wurden nicht durchgeführt.

Unter Berücksichtigung des baulichen Zustands des Gebäudes wird unter der Annahme einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung die rechnerische Restnutzungsdauer herangezogen von
36 Jahren.

Die erst noch durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum führen zu keiner Verlängerung der rechnerischen Restnutzungsdauer.

⁷ Lang Gerhard: Nutzungsdauern von Immobilien, in „Der Immobilienbewerter“, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, 2008, Heft 2, Seite 11-21

⁸ Gemäß § 53 Abs. 2 ImmoWertV kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten durch die Gutachterausschüsse die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt werden (Übergangsregelung).

3. FOTODOKUMENTATION



Blick von Nordosten auf Kinderspielplatz, im Hintergrund
Gebäude Brunnleite 8 mit Wertermittlungsobjekt



Blick von Nordosten auf Gebäude HsNr. 8



Blick von Süden auf Gebäude HsNr. 8,
rechts im Bild angrenzend Gebäude HsNr. 6



Blick auf Hauszugang HsNr. 8



Blick in
Treppenhaus



Blick auf Farbabplatzungen im Treppenhaus



Blick auf Wohnungszugänge im EG
(Zugang zum Wertermittlungsobjekt zweite Türe von links)



Blick in Wohnzimmer



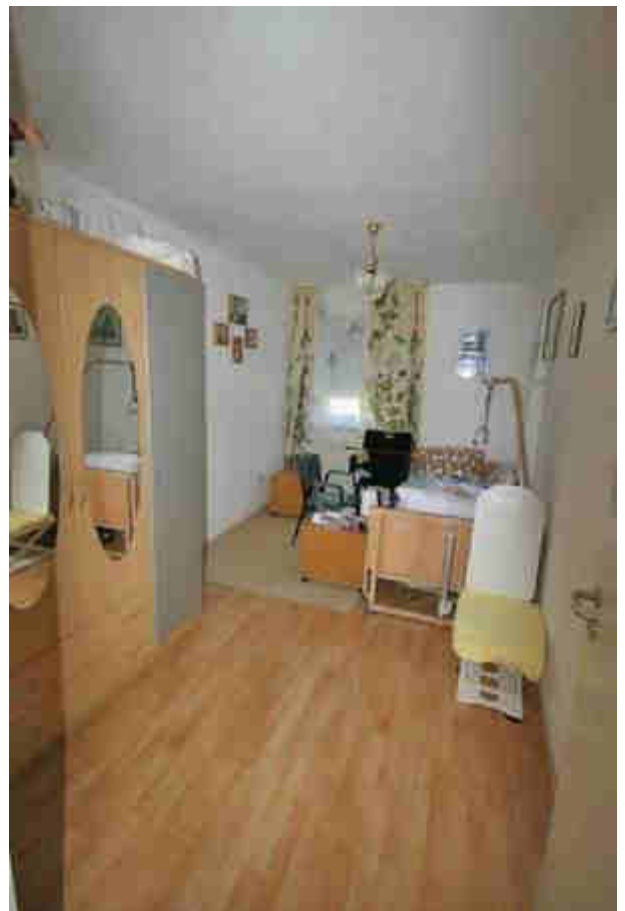
Blick auf Küchenzeile



Blick in Bad



Blick in
Abstellraum



Blick in
Schlafzimmer



Blick in Wohnraumerker



Blick auf Schwarzsimmelbildung an den Dichtungsfugen
der Fassadenkonstruktion des Wohnraumerkers
im Anschluss an den Deckenoberbelag



Blick auf Schwarzsimmelbildung an den Dichtungsfugen
der Fassadenkonstruktion des Wohnraumerkers
im Anschluss an den Deckenoberbelag sowie
Feuchtigkeitsflecken im Sockel- und Außenwandbereich



Blick auf
Wohnungseingangs-
türe (einfaches
Türblatt)



Blick auf Türzarge
der Wohnungseingangs-
türe und kombinierte
Klingel-, Gegensprech-
und Türöffnungsanlage



Blick auf Treppenge-
länder (Neuanstrich
erforderlich)



Blick auf Keller-
abteil Nr. 10/02



Blick auf Pkw-Stellplatz Nr. 10/02

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Verkehrswertdefinition

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen.

4.2 Wertermittlungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts

Zur Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften, insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Verfahren an:

- das Vergleichswertverfahren
 - Vergleichskaufpreisverfahren
 - Vergleichsfaktorverfahren
- das Ertragswertverfahren
 - allgemeines Ertragswertverfahren
 - vereinfachtes Ertragswertverfahren
 - Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge
- das Sachwertverfahren
- andere, nicht in der ImmoWertV normierte Wertermittlungsverfahren, sofern dies begründbar ist und für diese ausreichend qualifizierte Daten zur Verfügung stehen (z.B. das sog. Discounted-Cash-Flow-Verfahren -DCF-Verfahren).

Beim Vergleichswertverfahren (gem. § 24 ImmoWertV) ist der Verkehrswert aus Kaufpreisen

vergleichbarer Grundstücke –Vergleichskaufpreisverfahren- oder aus geeigneten Vergleichsfaktoren (z. B. bei der Ermittlung von Wohnungseigentum) –Vergleichsfaktorverfahren- abzuleiten.

Beim Ertragswertverfahren (gem. §§27 – 34 ImmoWertV) ist der Wert des Bewertungsobjekts auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge über eine Renditerechnung zu ermitteln:

Allgemeines Ertragswertverfahren gem. § 28 ImmoWertV: Beim allgemeinen Ertragswertverfahren ist der Reinertrag der baulichen Anlagen um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Die Summe aus kapitalisiertem Gebäudeanteil des Reinertrags und Bodenwert ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Vereinfachtes Ertragswertverfahren gem. § 29 ImmoWertV: Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert als Barwert der künftigen Reinerträge zuzüglich des über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Bodenwerts ermittelt.

Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge gem. §30 ImmoWertV: Das periodische Ertragswertverfahren für Zwecke der Verkehrswertermittlung ist eine Methode, bei der der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt wird. Anwendungsvoraussetzung ist, dass die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen.⁹

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) liefert einen Wert, der sich zusammensetzt aus dem Bodenwert und dem Herstellungswert der baulichen Anlagen.

Diese drei klassischen Wertermittlungsverfahren liefern unter Anwendung entsprechender Marktpassungsfaktoren

- beim Vergleichswertverfahren sind dies Vergleichskaufpreise
- beim Ertragswertverfahren sind dies die Liegenschaftszinssätze

⁹ Da keine echten nominalen Zahlungsströme erfasst werden, ist das Verfahren für Investoren nicht zu gebrauchen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat es keine praktische Relevanz.

- beim Sachwertverfahren sind dies die Sachwertfaktoren marktkonforme Ergebnisse.

Die Wahl der Verfahren ist nach § 6 Abs 1 Satz 2 ImmoWertV zu begründen.

Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens

- ist eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (geeignete Vergleichsgrundstücke)
- die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst direkt vergleichbar sein
- sollen die Vergleichskaufpreise möglichst zeitnah angefallen sein.

Durch diese Vorgaben wird die Zahl der in Frage kommenden Vergleichskaufpreise zwangsläufig stark reduziert, so dass das Verfahren vorwiegend bei typisierten Immobilien, wie Eigentumswohnungen, zur Anwendung kommt.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht –Renditeobjekte–.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung von Erträgen für die Kaufpreisbildung nachrangig ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies trifft i.d.R. bei Objekten des individuellen Wohnungsbaus zu, insbesondere bei individuell gestalteten Einfamilien-Wohnhausgrundstücken.

Ermittlung des Bodenwerts

Der für das Sach- und Ertragswertverfahren getrennt zu ermittelnde Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, d.h. es sind Kaufpreise über Grundstücke heranzuziehen, die in den ihren Wert beeinflussenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen

(Vergleichsgrundstücke), also einen vergleichbaren Entwicklungszustand aufweisen.

Die Wertermittlung basiert dabei auf Faktoren, die aus Kaufpreisen über Vergleichsgrundstücke (Vergleichsfaktorverfahren) abgeleitet wurden. Gemäß § 40 Abs 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln (Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks). Auf dem Grundstücksteilmarkt der unbebauten Grundstücke ist die signifikante Wertangabe der Preis des Grund und Bodens in €/m² Grundstücksfläche.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise (Vergleichspreise), so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Zur Ermittlung des Bodenwerts können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Vergleichskaufpreis bzw. vom Bodenrichtwert.

Ist mit dem alsbaldigen Abriss der baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück zu rechnen (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV), weil sie wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, oder der Bodenwert den Ertragswert des Grundstücks erreicht oder übersteigt, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten (inkl. Deponiekosten), die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden -sog. Liquidationsverfahren-.

Bei Bodenwertermittlungen von werdendem Bauland besteht daneben die Möglichkeit der deduktiven Wertermittlung. Dabei werden Bodenwerte von Bauerwartungsland und Rohbauland aus Vergleichskaufpreisen oder Bodenrichtwerten für baureifes Land unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Minderwerts wegen noch zu leistender Kosten (Erschließungs- und Bodenordnungsbeiträge), bestehender Risiken und Wartezeiten bis zur Baureife abgeleitet.

Auch das sog. Residualwertverfahren (Bauträgerverfahren) oder das Zielbaumverfahren können zur Anwendung kommen.

4.3 Gewählte Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien
für die Verfahrenswahl

Entscheidende Kriterien bei der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungs-Mechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen mindestens zwei möglichst voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe, Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders).
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen.

Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden bzw. den Sachverständigen zur Verfügung stehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Vergleichskaufpreisverfahren,
Vergleichsfaktorverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur direkten Ermittlung des Verkehrswertes -Vergleichskaufpreisverfahren- setzt voraus, dass

eine ausreichende Anzahl an zum Wertermittlungstichtag zeitnahen Kaufpreisen von hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmenden Objekten (z.B. hinsichtlich ihres Baujahres, ihrer Größe, ihres Ausbaugrades, ihres Ausstattungsstandards) vorliegt.

Da dies bei Gebrauchtimmobilien, insbesondere von bereits modernisierten oder gegenüber ihrem ursprünglichen Zustand veränderten, aber auch von nicht ordentlich instand gehaltenen Immobilien, nicht der Fall ist, und auch der Gebäudezustand und der Ausbauzustand dieser (vermeintlichen) Vergleichsobjekte nicht bekannt ist, kann das Vergleichswertverfahren i.d.R. nicht durchgeführt werden.

Der (vorläufige) Verkehrswert eines bebauten Grundstücks kann auch durch Multiplikation eines auf eine geeignete Einheit¹⁰ bezogenen Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße ermittelt werden. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind z.B. die relativen Kaufpreise je m²-Wohn-/Nutzfläche einer typischen Grundstücksart. Dabei sind i.d.R. noch eine Anpassung an den Wertermittlungstichtag und eine Anpassung bei abweichenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts vorzunehmen. Über diese bestehen jedoch häufig keine genauen Kenntnisse.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Regensburg konnte keine zeitnahen und zum Vergleich geeigneten Kaufpreise zur Verfügung stellen.

Ein Vergleichswertverfahren kann somit nicht durchgeführt werden.

Sachwertverfahren

Zur Durchführung des Sachwertverfahrens stehen keine marktkonformen Daten, insbesondere keine vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung, so dass dieses Verfahren zu keinem marktkonformen Ergebnis führen würde.

Aus diesem Grund kann das Sachwertverfahren nicht durchgeführt werden.

Zudem spielt die Höhe des Substanzwerts entsprechend den örtlichen Marktgepflogenheiten bei der

¹⁰ Geeignete Bezugseinheiten können z.B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag oder eine Flächen- oder Raumeinheit sein.

Kaufentscheidung von Wohnungseigentum im Raum der Stadt Regensburg keine Rolle.

Ertragswertverfahren

Da bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Immobilien ein potentieller Käufer entweder eine Eigennutzung oder eine renditeorientierte Nutzung (Fremdvermietung der Wohnung) anstrebt, wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Zur Anwendung kommt das allgemeine Ertragswertverfahren. Das ebenfalls normierte vereinfachte Ertragswertverfahren ist lediglich eine andere mathematische Darstellungsform des allgemeinen Ertragswertverfahrens. Beide Verfahren führen zum selben Ergebnis.

Durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Mieten und eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes führt das Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung weiterer bestimmbarer Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert / Lage, Miet- und Zustandsbesonderheiten) zu einem marktkonformen Ergebnis.

Zeitnah durchzuführende bauliche Maßnahmen

Das gewählte Wertermittlungsverfahren wird unter der Fiktion durchgeführt, dass notwendige Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen sowie sonstige bauliche Maßnahmen, soweit solche anstehen sollten, zeitnah zum Wertermittlungstichtag erfolgen und über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eine ordentliche Instandhaltung erfolgt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Alle das Wertermittlungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände werden sachgemäß berücksichtigt.

Ermittlung des Bodenwerts bzw. Bodenwertanteils

Der Bodenwert wird getrennt vom vorläufigen Wert der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerts im Vergleichswertverfahren ermittelt (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

4.4 Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenwertanteils des Wohnungseigentums SE-Nr. 10/02

Ermittlung des Bodenwerts
bebauter Grundstücke

Der Bodenwert von bebauten Grundstücken ist grundsätzlich nach dem erschließungsbeitrags- und abgaben(kostenerstattungs)freien Zustand zu ermitteln.

Der Werteinfluss von am Qualitätsstichtag noch nicht erhobenen Beiträgen und Abgaben (z.B. Erschließungsbeitrag) ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Selbständig genutzte / nutzbare Teilflächen, unterschiedliche Grundstücksqualitäten

Teilflächen des Grundstücks sind nicht selbständig genutzt und auch nicht selbständig nutzbar.

Unterschiedliche Grundstücksqualitäten sind nicht vorhanden.

Vergleichskaufpreise

Von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurde keine ausreichende Anzahl an zum Vergleich geeigneter Kaufpreise über unbebaute, baureife Grundstücke seit der letzten Richtwertfestsetzung zum 01.01.2024 mitgeteilt.

Das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen über unbebaute Grundstücke ist nicht durchführbar.

Bodenrichtwert des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Regensburg wurde zum 01.01.2024 für baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsbetragsfrei im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks folgender Bodenrichtwert festgesetzt:

Gemeinde Nittendorf
Richtwertgebiet 175120
Wohnbauflächen

340 €/m²

(keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung;
Hinweis, dass kein diesbezüglicher Zusammenhang
besteht)

Anpassung des Bodenricht- werts an die grundstücks- spezifischen Merkmale

Das Wertermittlungsgrundstück weist nach Art und Maß der Bebauung, nach seiner Grundstücksgröße und seiner Lage durchschnittliche Verhältnisse auf, so dass davon auszugehen ist, dass es im Wesentlichen den Merkmalen des fiktiven Richtwertgrundstücks entspricht. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an besondere Merkmale des Wertermittlungsgrundstücks ist somit nicht vorzunehmen.

Da seit der letzten Richtwertfestsetzung von unveränderten Bodenwertverhältnissen auszugehen ist, entspricht der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 den allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag mit 340,00 €/m²

Relativer, objektspezifisch angepasster Bodenwert

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der wertbeeinflussenden Merkmale des Wertermittlungsgrundstücks, insbesondere

- des erschließungsbeitragsfreien Zustands
- des abgabenfreien Zustands
- der Grundstückslage
- der Grundstücksgröße
- des Grundstückszuschnitts
- der baulichen Nutzung/Nutzbarkeit
des Grundstücks
- der Grundstückstopographie

sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird der relative Bodenwert als angemessen begutachtet mit: 340 €/m²

Wert der sonstigen Erschließungseinrichtungen

Wert der Benutzungsgebühren (Baukostenzuschüsse -BKZ-) für die Versorgung mit Strom, Telefon und sonstiger Leistungen gem. Gebührensätze der örtlichen Versorgungsbetriebe bzw. grob geschätzt:

Strom, Telefon,		
Sonstiges	€	350.000

**Absoluter, objektspezifisch
angepasster Bodenwert
des Gesamtgrundstücks**

Der absolute Bodenwert des gesamten Grundstücks beträgt:

22.613 m² * 340 €/m² € 7.688.420

Wert der sonstigen Erschließungseinrichtungen € 350.000

BODENWERT € 8.038.420
=====

**Bodenwertanteil des
Wohnungseigentums SE-Nr. 10/02**

8.038.420 €
* 209,79/100.000 € **16.864**
=====

4.5 Ermittlung des Ertragswerts des Wohnungseigentums SE-Nr. 10/02

Allgemeines zur
Ermittlung des Ertragswerts

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet.

Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ist der Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem

Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich aus der Differenz von (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks abzüglich des Reinertragsanteils des Grund und Bodens.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹¹, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes¹² einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

¹¹ Diese können sowohl positiv als auch negativ sein.

¹² Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ist gemäß § 193 Abs. 5 Satz 1 BauGB Aufgabe der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Wohnflächen

Verordnungen wie die Wohnflächenverordnung -WoFlV- oder die II. Berechnungsverordnung -II. BV- und Deutsche Industrienormen beziehen sich auf die anrechenbare Grundfläche und berücksichtigen nicht die wohnwertabhängige Anrechnung der unterschiedlichen Grundflächenbesonderheiten.

Die ins Ertragswertverfahren eingesetzte Wohnfläche wurde dem Aufteilungsplan entnommen. Die gegebenen Wohnwertbesonderheiten werden im Mietansatz berücksichtigt.

Die Wohnfläche ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktüblich erzielbarer Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Das Wertermittlungsobjekt ist fremd vermietet.

Der zum Qualitätsstichtag tatsächlich erzielte Nettomietenertrag für die Wohnung im Erdgeschoss ist nicht ortsüblich, sondern zu gering (Mindermiete).

Der vereinbarte monatliche Mietzins in Höhe von 340 € = 6,18 €/m² wurde die letzten drei Jahre nicht angehoben, so dass eine sofortige Mieterhöhung um 20 % vorgenommen werden kann.

Die Mieterhöhung führt zu einem erzielbaren Mietzins von 7,42 €/m². Der rechtlich erzielbare Mietzins liegt damit immer noch unter der für vergleichbare Wohnungen in vergleichbaren Lagen nachhaltig erzielbaren Miete von 8,60 €/m².

Der Barwert der Mindermiete wird als besonderes objektspezifisches Merkmal berücksichtigt.

Ins Ertragswertverfahren geht die für marktüblich erzielbar befundene Nettokaltmiete, unter Berücksichtigung des angesetzten Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zum Wertermittlungstichtag und deren Interdependenzen, ein.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die Betriebskosten werden i.d.R. vom Mieter getragen.

Als Grundlage für die Bewirtschaftungskosten dient Anlage 3 der ImmoWertV¹³.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist gemäß § 193 Abs. 5 Satz 1 BauGB originäre Aufgabe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden bislang keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

¹³ Modellwerte in Anlehnung an die II. BV

Da auch keine geeigneten Referenzdaten anderer Quellen – einschlägige Literatur, unabhängige Analyseunternehmen – vorliegen, ist der objektspezifische Liegenschaftszinssatz sachverständig zu schätzen.

In Anwendung des § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV wird unter Berücksichtigung der regionalen Lage des Wertermittlungsgrundstücks, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts, der besonderen grundstücksspezifischen Merkmale, der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag sowie der demographischen Entwicklung zum Wertermittlungstichtag der objektspezifische Liegenschaftszinssatz intersubjektiv sachverständig geschätzt und mit 2,00 % für markt- und sachgerecht erachtet.

Ertragswert des Wohnungseigentums SE-Nr. 10/02

Marktüblich erzielbarer, monatlicher Rohertrag nach fiktiver, zeitnaher Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen

Wohnflächen

inkl. Kellerraum

55 m² * 8,60 €/m² € 473

Oberirdische Stellplätze

1 Stck. * 20 €/Stck. € 20

€ 493

Jährlicher Rohertrag

493 € / Mon. * 12 € 5.916

Abzgl. jährliche

Bewirtschaftungskosten

- Instandhaltungskosten¹⁴

Wohnflächen¹⁵

55 m² * 14,10 €/m² = 776 €

Oberirdische Stellplätze¹⁶

1 Stck. * 15,67 €/Stck. = 16 €

792 €

¹⁴ Modellwerte nach Anlage 3 ImmoWertV in Anlehnung an die II. BV

¹⁵ Instandhaltungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV von 9,00 €/m², Stand Oktober 2001, mittels VPI an den Monat Februar 2025 angepasst: 9,00 €/m² * 120,8/77,1 = 14,10 €/m²

¹⁶ Instandhaltungskosten nach Sprengnetter von 10 €/Außenstellplatz o.ä., Stand Oktober 2001, mittels VPI an den Monat Februar 2025 angepasst: 10 €/Stpl. * 120,8/77,1 = 15,67 €/Stpl.

			= 13,39 %
- Verwaltungskosten			
1 Wohneinheit ¹⁷			
à 360,36 €	=	360 €	
Oberirdische Stellplätze ¹⁸			
1 Stck. * 32,90 €/Stck.	=	33 €	

		393 €	
			= 6,64 %
- Mietausfallwagnis ¹⁹			
geschätzt		2,00 %	

		22,03 %	
des Rohertrags			
5.916 € * 0,2203	- €		1.303

Jährlicher Reinertrag	€		4.613
Restnutzungsdauer		36 Jahre	
Objektspezifisch angepasster			
Liegenschaftszinssatz		2,00 %	
Abzgl. Anteil des Bodenwert-			
anteils am Reinertrag			
Bodenwertanteil * objektspezifisch			
angepasster Liegenschaftszinssatz			
16.864 € * 0,0200	- €		337

Anteil der baulichen Anlagen			
am Reinertrag des Wertermittlungsobjekts	€		4.276
Rentenbarwertfaktor zur			
Ermittlung des Ertragswerts		25,4888	
bei			
- einer Restnutzungsdauer von		36 Jahren	
- einem objektspezifisch angepas-			
tem Liegenschaftszinssatz von		2,00 %	

¹⁷ Verwaltungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV von 230 €/Jahr je Wohneinheit; Stand Oktober 2001, mittels VPI an den Monat Februar 2025 angepasst: 230 €/Jahr * 120,8/77,1 = 360,36 €/Jahr

¹⁸ Verwaltungskosten nach Sprengnetter von 21 €/Jahr je Außenstellplatz; Stand Oktober 2001, mittels VPI an den Monat Februar 2025 angepasst: 21 €/Jahr * 120,8/77,1 = 32,90 €/Jahr

¹⁹ Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV für Wohnen 2,00 %

Ertragswert der baulichen und sonstigen
 Anlagen inkl. der Außenanlagen

4.276 € * 25,4888 € 108.990

**Vorläufiger Ertragswert
 (Zweiterwerbswert)**

Ertragswert der baulichen Anlagen	€	108.990
Bodenwertanteil	€	16.864
	€	125.854

Der vorläufige Ertragswert entspricht einem relativen Wert von 2.288 €/m² Wohnfläche.

**Marktangepasster vorläufiger
 Ertragswert
 (Zweiterwerbswert)**

Durch Verwendung eines aus dem Markt abgeleiteten und stichtagsbezogenen sowie objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ist eine weitere Marktanpassung nicht erforderlich.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht damit dem bereits ermittelten vorläufigen Ertragswert i.H.v. € 125.854

**Berücksichtigung besonderer
 objektspezifischer
 Grundstücksmerkmale**

Wertminderung aufgrund der Mietbindung und der damit verbundenen hinzunehmenden Mindermiete (s.S. 60), Ermittlung des Barwerts der Mindermiete s.S. 68 - € 2.670

Anteilige Wertminderung wegen zeitnah zu erwartender Sonderumlage für bauliche Maßnahmen (Fassadenanstrich), Sicherheitsabschlag - € 1.469

Wertminderung wegen zu geringer Instandhaltungs-

rücklage (Unterdeckung) - € 1.811 - € 5.950

ERTRAGSWERT DES € 119.904
WOHNUNGSEIGENTUMS

gerundet € 120.000
 =====

5. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS

5.1 Verfahrensergebnis

Ertragswert des Wohnungseigentums SE-Nr. 10/02
mit Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen
KFZ-Stellplatz NR. 10/02 € 120.000

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Gutachtens enthält die Begründung für die Wahl des zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens.

5.2 Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses

Sondereigentume werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen i.d.R. zur Erzielung (oder Einsparung) von Erträgen erworben. Da sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) deshalb auch am Ertragswert orientiert, führt der ermittelte Ertragswert unmittelbar zum Verkehrswert.

Das Ertragswertverfahren wurde auf der Basis grundstücksmarktgerechter Daten durchgeführt. Eine besondere Anpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt ist nicht erforderlich.

5.3 Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden. Es handelt es sich um eine nachvollziehbare und begründete, sachverständige Schätzung. Dies trifft vor allem bei Objekten zu, die in ihren wertrelevanten Eigenschaften nicht dem Standard entsprechen.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage für das Wertermittlungsobjekt, der gegebenen Bebauung, des Zustands der baulichen und sonstigen Anlagen sowie aller rechtlichen und sonstigen Gegebenheiten wird der

**Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB
i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG
des 209,79/100.000 Miteigentumsanteils -MEA- an dem mit einer
Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage bebauten vereinigten Grundstück
FlstNrn. 812/6 und 812/17, Gmkg. Nittendorf,
mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 22.613 m²**

**Brunnenstraße 2, 4, Rathausstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 und 15,
Brunnleite 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 und 16
93152 Nittendorf**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung SE-Nr. 10/02 im Erdgeschoss
mit Kellerabteil und Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz Nr. 10/02
im Gebäude Brunnleite 8**

zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 festgesetzt auf

**120.000 €
(in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro)
=====**

Regensburg, 07.04.2025

DR. LANG & SCHÖFFEL PartG mbB - Beratende Ingenieure

Dr. Gerhard Lang FRICS
Dipl.-Kfm. Univ., Beratender Ingenieur

ANLAGEN

Berechnung des Barwerts der Mindermiete

Zu beachtende
rechtliche Gegebenheiten

Bei der Berechnung des Barwerts der Mindermiete sind folgende rechtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen:

- a) Rechtlich zulässige Mieterhöhungen sind frühestens in 3 Monaten nach Veräußerung möglich.

Bewertungstheoretisch entspricht der Verkaufszeitpunkt dem Wertermittlungstichtag.

- b) Da für den Landkreis Regensburg nach § 558 Abs. 3 BGB die Kappungsgrenze von 20 % gilt, beträgt die rechtlich zulässige Mieterhöhung innerhalb von 3 Jahren 20 %. Dies entspricht einer jährlichen Mietpreissteigerung von 6,66 % (dynamisch).

- c) Die Berechnung des Barwerts der Mindermiete wird - wie bewertungstheoretisch üblich - nach 10 Jahren gekappt, falls die Mietanpassung einen darüber hinausgehenden Zeitraum in Anspruch nehmen würde.

Die Kappung der Berechnung beruht auf einem angenommenen, durchschnittlich alle 10 Jahre erfolgenden Mieterwechsel.

Berechnungen
der Mindermiete

Die Werteinflüsse der vorhandenen Mietabweichung - hier der Mindermiete - wird nachfolgend als nutzungseinheitsweise Differenz zweier Rentenbarwerte ermittelt.

Dabei wird fortschreitend die tatsächliche (Jahres)Miete mit der ortsüblichen (Jahres)Miete verglichen bzw. werden deren (jährliche) Differenzen gebildet, auf den Wertermittlungstichtag abgezinst und addiert.

Da die Differenzen immer negativ sind, ergeben sich negative Rentenbarwerte. Demzufolge wird der marktangepasste vorläufige Ertragswert zur

Berücksichtigung der Mietdifferenzen um die Rentenbarwerte reduziert.

Die Berechnung der Barwerte der Mietdifferenzen der Wohnung erfolgt unter Berücksichtigung:

- der rechtlich zulässigen Erhöhung der Mieten innerhalb von 3 Jahren um 20 %, damit pro Jahr um ca. 6,66 % (dynamisch),
- eines angenommenen Anstiegs der ortsüblichen Miete für Eigentumswohnungen in der Lage des Wertermittlungsobjekts pro Jahr um 1,50 %²⁰,
- des gewählten Abzinsungszinssatzes von 2,50 %.

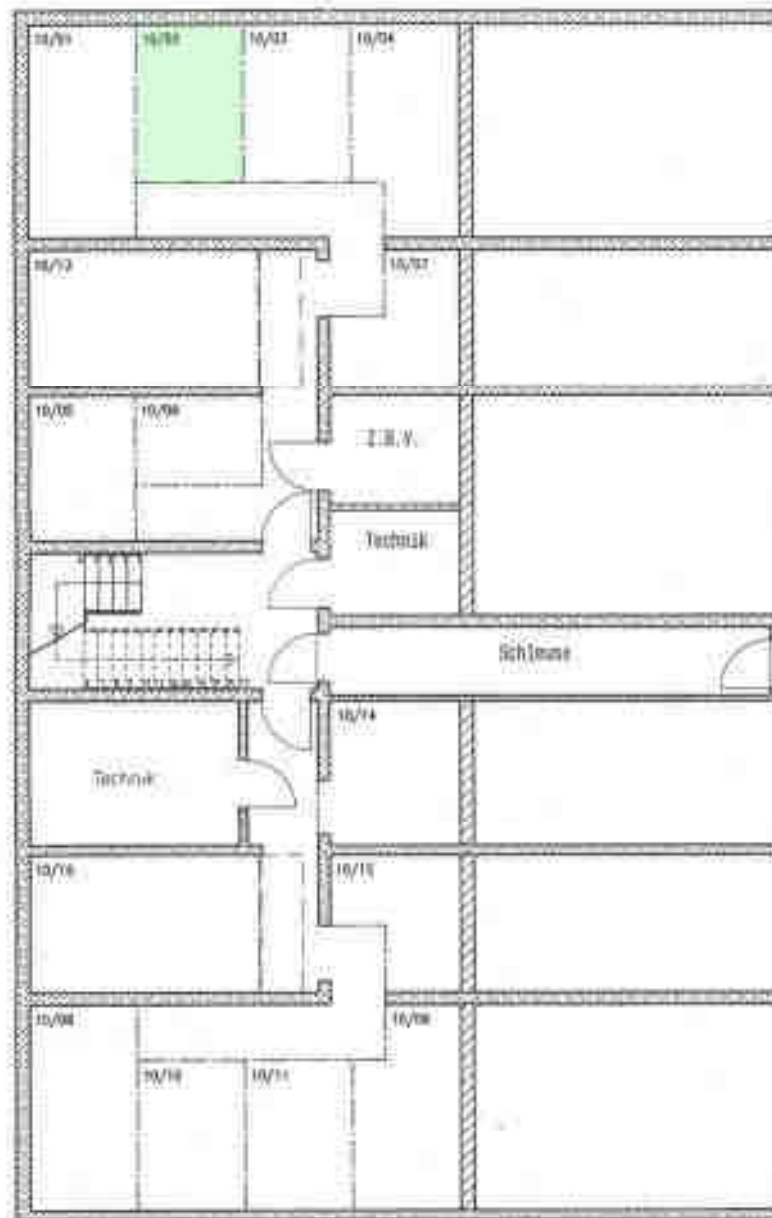
Der Abzinsungszinssatz von 2,50 % setzt sich zusammen aus dem Liegenschaftszinssatz von 2,00 %, erhöht um das geringere Risiko, das mit der tatsächlichen (Minder)Miete verbunden ist. Da die Wahrscheinlichkeit, dass die Mindermiete durch vorzeitigen Auszug des Mieters entfällt, im vorliegenden sehr gering ist, und sie sogar sicherer ist als die ortsübliche (marktübliche) Miete, wird der Liegenschaftszinssatz in freier intersubjektiver Einschätzung um 0,50 % modifiziert, d.h. erhöht.

Zeitraum	tatsächliche Miete in €/m²	tatsächliche Miete in €/Monat	ortsübliche Miete in €/m²	ortsübliche Miete in €/Monat	Mietdifferenz pro Zeitraum in €	abgezinste Mietdifferenz pro Zeitraum in €	Summe der abgezinsten Mietdifferenzen in €
3 Mon.	6,18	340	8,60	473	-399	-397	-397
15 Mon.	7,42	408	8,73	480	-1.080	-1.041	-1.437
15 Mon.	7,91	435	8,86	487	-780	-729	-2.166
15 Mon.	8,44	464	8,99	494	-450	-408	-2.574
15 Mon.	9,00	495	9,12	502	-105	-92	-2.666
15 Mon.	9,60	528	9,26	509			
Barwert der Mindermiete							2.670

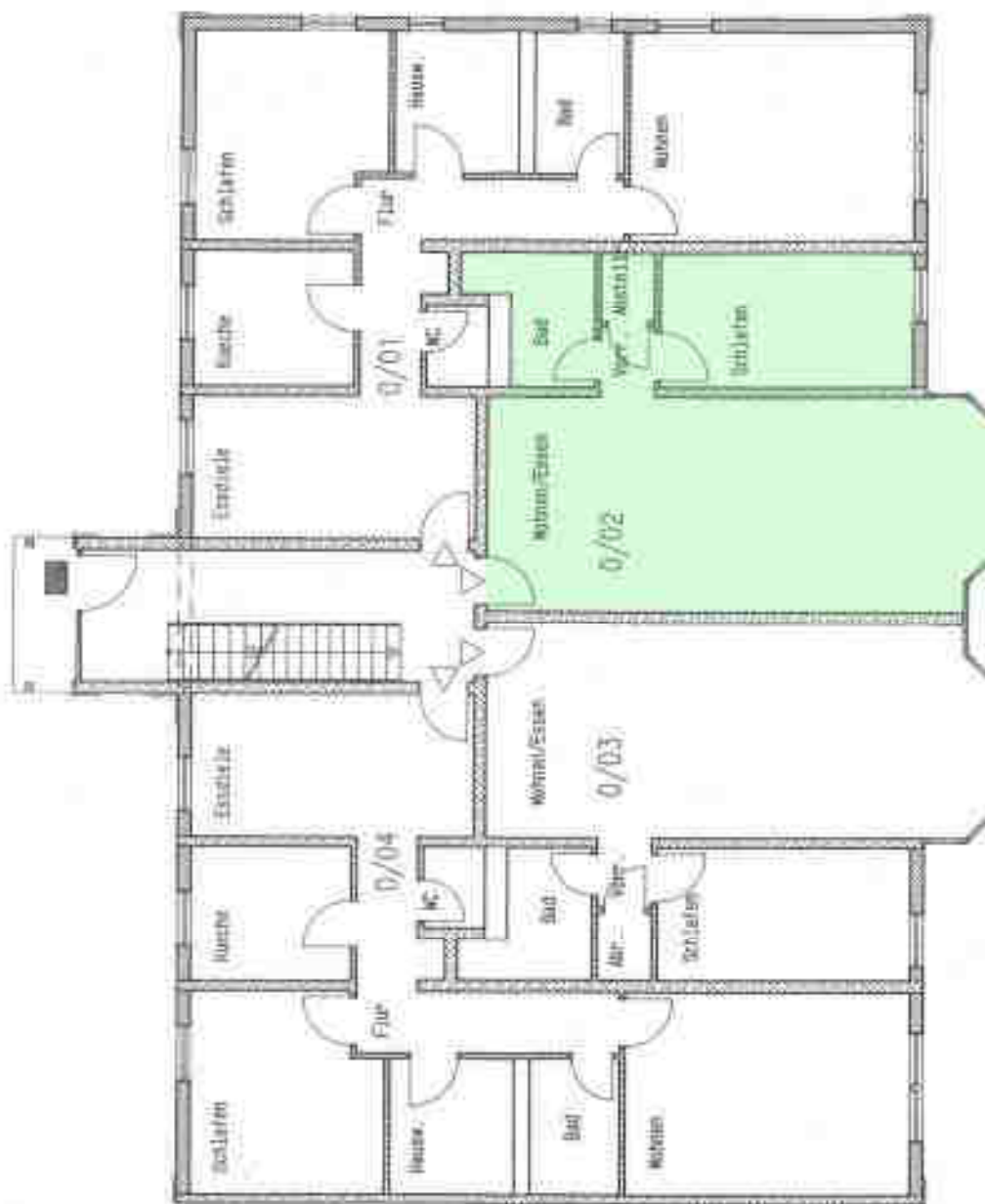
²⁰ Die vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Wohnungsmietenindizes für Deutschland (insgesamt) auf das Basisjahr 1991 führen zu einer durchschnittlichen Mietpreissteigerung zwischen 1995 und 2021 von 1,34 %/Jahr; in den letzten vier Jahren ca. 2,0 %.

Planunterlagen

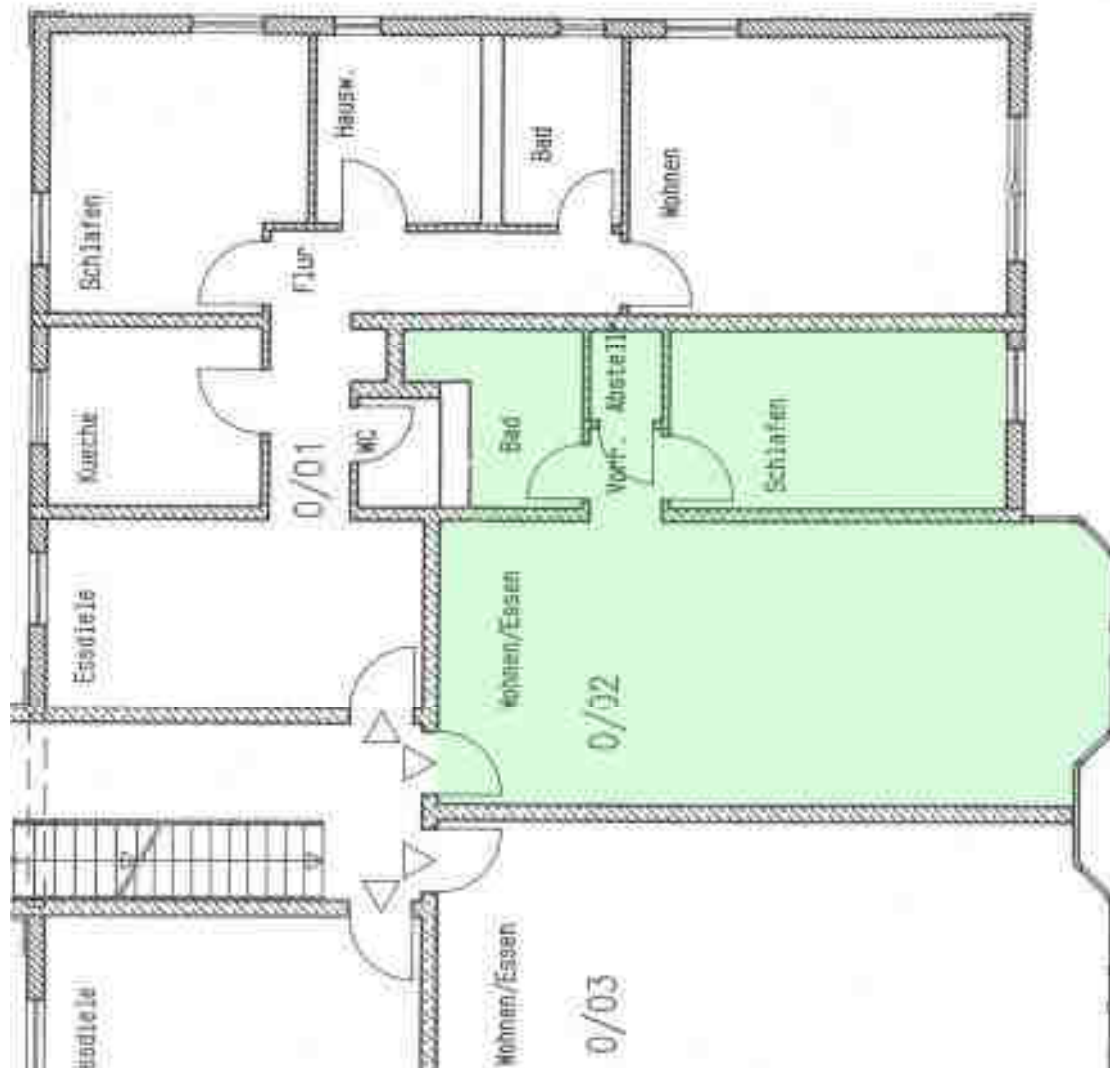
Grundriss Kellergeschoss Haus 10 -Aufteilungsplan-, ohne Maßstab -SE Nr. 10/02-



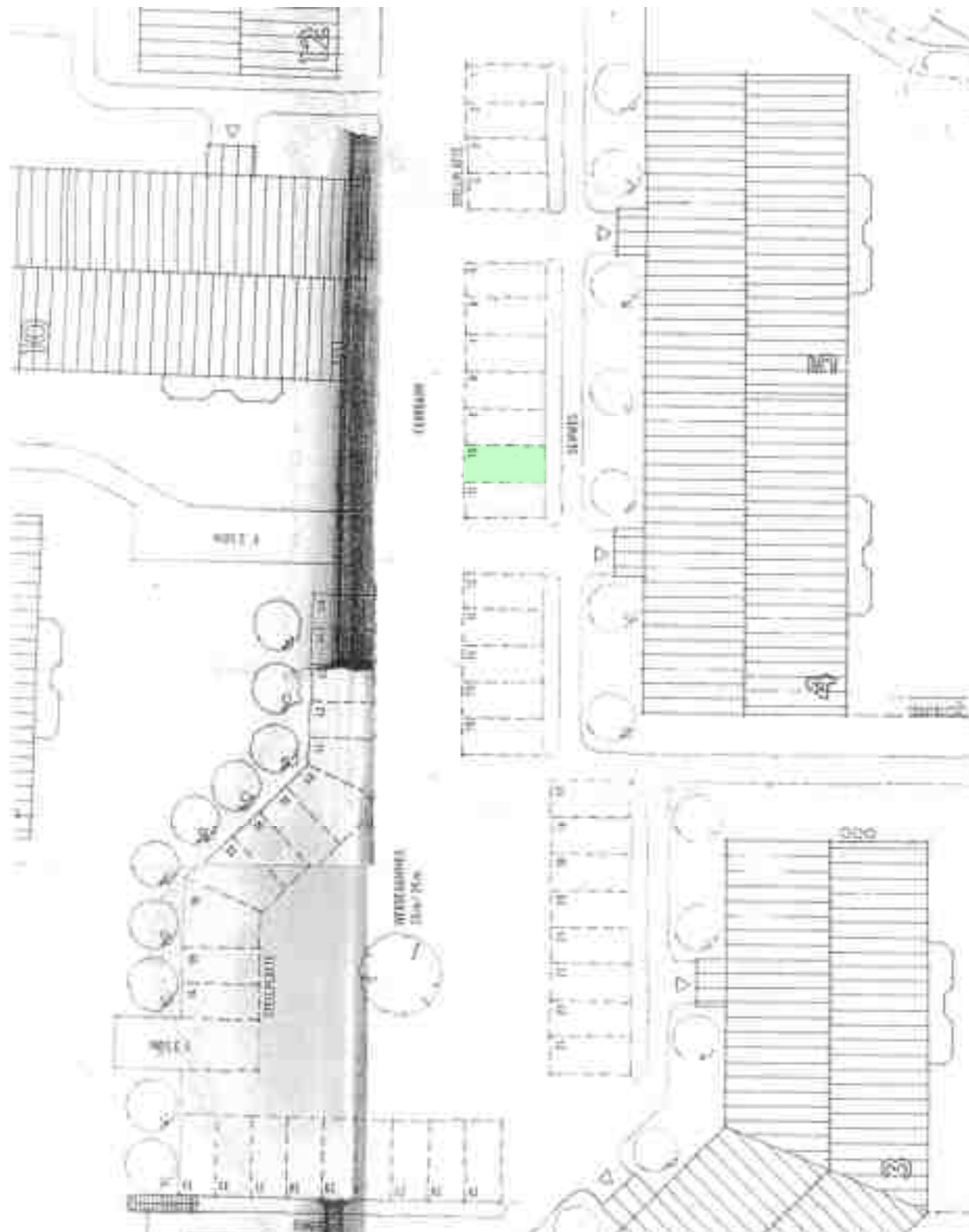
**Grundriss Erdgeschoss Haus 10 -Aufteilungsplan-, ohne Maßstab
 -SE Nr. 10/02-**



Teilgrundriss Erdgeschoss Haus 10 -Aufteilungsplan- , ohne Maßstab
-SE Nr. 10/02-



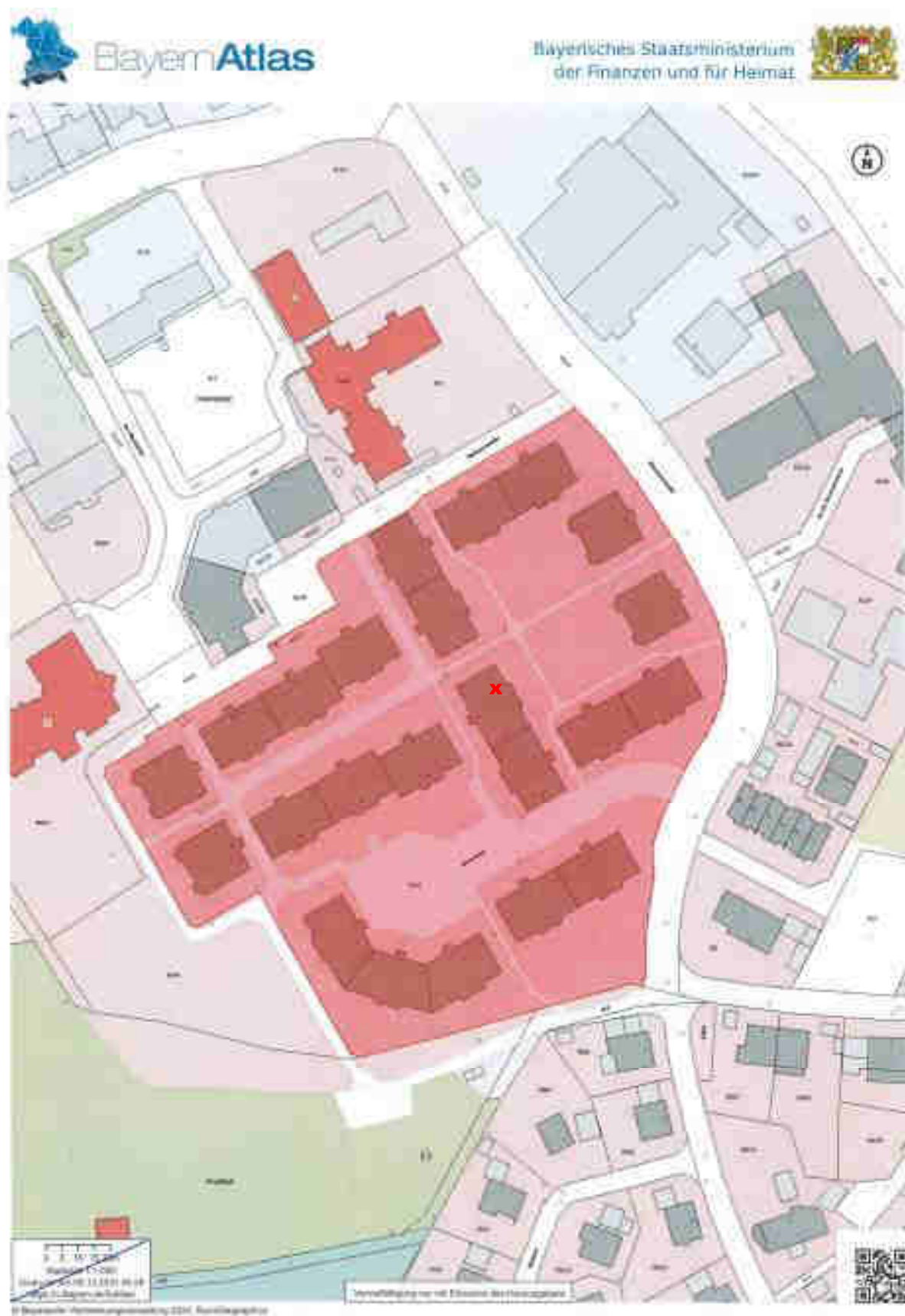
**Teilausschnitt Außenanlagen-/Stellplatzplan,
 hier Kfz-Stellplatz Nr. 10/02, ohne Maßstab**



Auszug aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Flurkarte 1:1.000;

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Auszug aus dem Ortsplan

© Digitale Ortskarte,

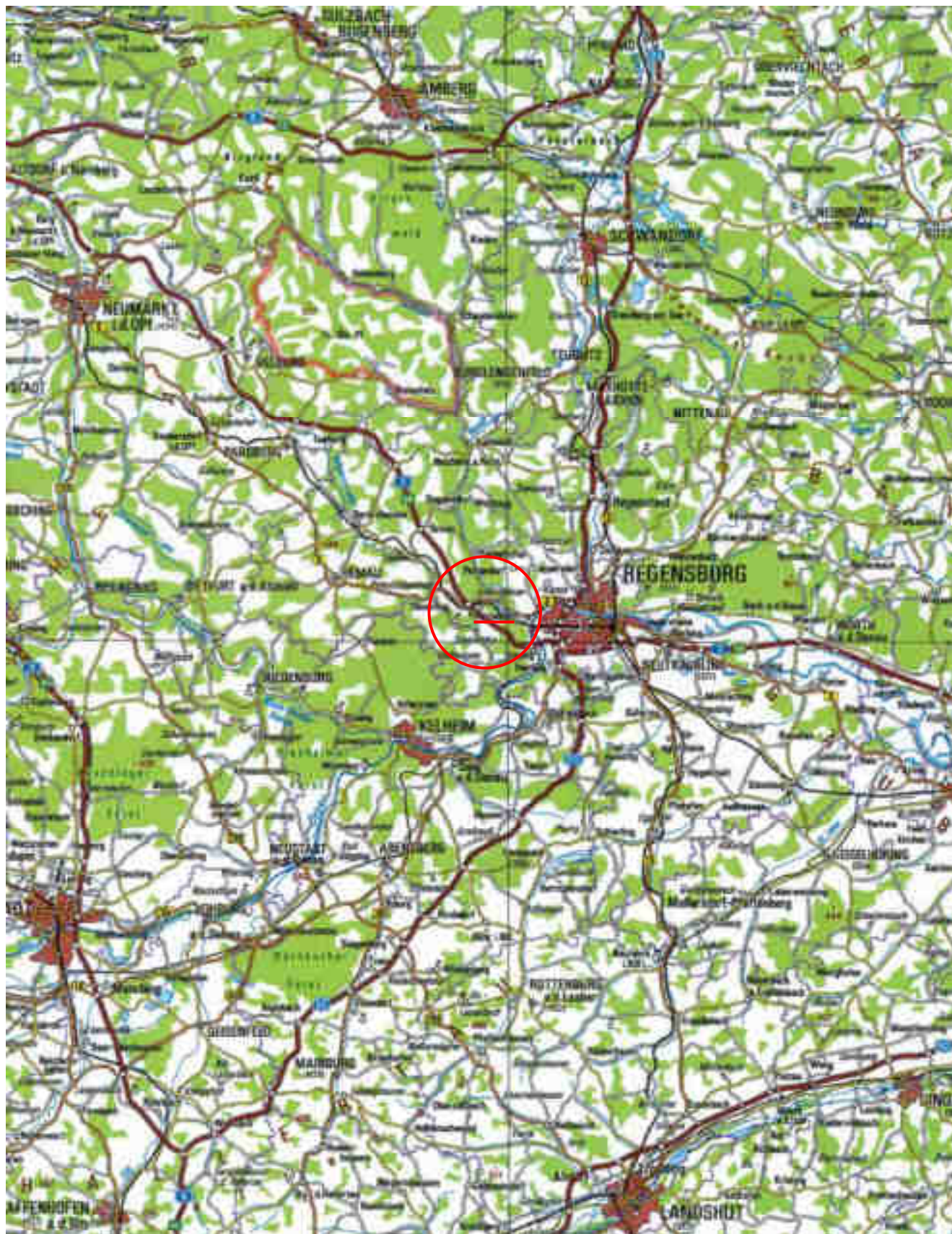
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Genehmigung Nr. 3053/07



Auszug aus einer Straßenkarte

© Digitale Übersichtskarte

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Genehmigung Nr. 3053/07



Energieausweis (Kopie)

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013¹

BY-2015-000526880

2034

Registrierungsnummer²

gültig bis

Gebäude



Mehrfamilienhaus

Gebäudetyp

Am Marktplatz
93152 Nittendorf

Adresse

Gebäudeteil

1991

1991

Baujahr Gebäude³

Baujahr Wärmeerzeuger^{3, 4}

354

30.604 m²

Anzahl der Wohnungen

Gebäudenutzfläche (A_N) nach § 19 EnEV

Heizöl

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung / Kühlung

☒ Fensterlüftung

☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

☐ Anlage zur Kühlung

☐ Schachtlüftung

☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau

☐ Vermietung / Verkauf

☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung)

☒ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Verbrauch durch:

☐ Eigentümer

☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe):

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder auf den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

KOMESS Abrechnungs- und
Ablesedienste GmbH
Finkenstrasse 35
93077 Bad Abbach

04.12.2024

Datum

Unterschrift des Ausstellers

Objekt-Nr.: 0001830

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

² bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.11.2013 ¹

BY-2015-000526880

2034

Registriernummer ²

gültig bis

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

kWh/(m²·a)



kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}⁵

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsrechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

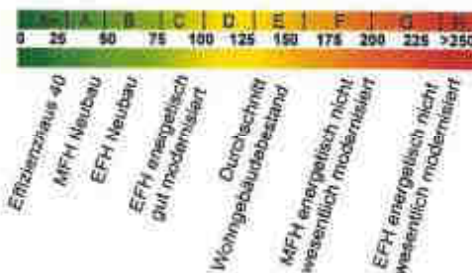
kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁶

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

Vergleichswerte Endenergie



Ersatzmaßnahmen ⁷

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungen der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}⁵ W/(m²·K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{tn}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Objekt-Nr.: 0001830

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 15 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 ¹

BY-2015-000526880

2034

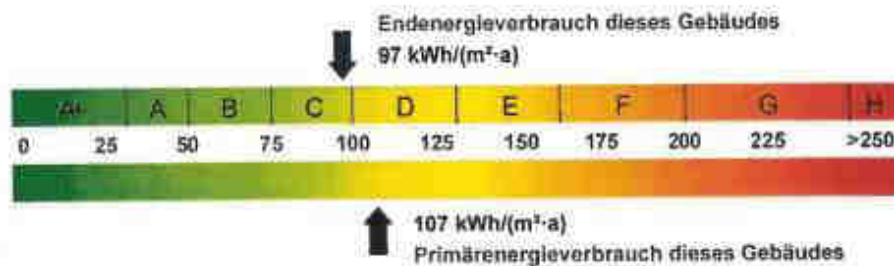
Registrierungsnummer ²

gültig bis

3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauch



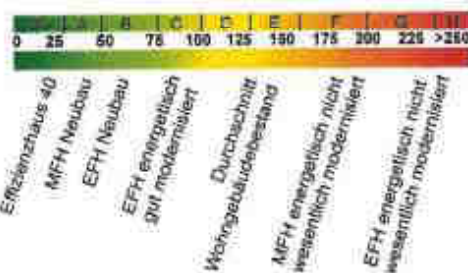
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

97 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.20	31.12.20	Heizöl	1,1	3.002.390	1.184.270	1.818.120	1,03
01.01.21	31.12.21	Heizöl	1,1	2.871.270	1.185.965	1.685.305	0,92
01.01.22	31.12.22	Heizöl	1,1	2.944.470	1.065.590	1.878.880	1,06
01.01.23	31.12.23	Heizöl	1,1	2.805.300	1.042.590	1.762.710	1,09
01.01.20	31.12.23	Leerstandszuschlag					
		Warmwasserzuschlag					
		Kühlungszuschlag					

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskenwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20-40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskenwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nz}) nach Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskenwert ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Objekt-Nr.: 0001930

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 ¹

BY-2015-000526880

2034

Registriernummer ²

gültig bis

4

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☐ sind möglich

☒ sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:						

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Objekt-Nr.: 0001830

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 19.11.2013¹

BY-2015-000526880

2034

Registriernummer

gültig bis

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verfeinerung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber den zuständigen Behörden als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechten Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

Objekt-Nr.: 0001830

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises