

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert / Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des bebauten Grundstücks



Einfamilienhaus

Birnerstraße 32 a
93167 Falkenstein
Flurstücknummer 979/2 (Gmkg Au)

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 4 K 59/25

Qualitätsstichtag: 14.01.2026
Wertermittlungsstichtag: 14.01.2026
Erstellt am: 23.01.2026

Verkehrswert: 710.000 €

Zubehör (Anbauküche, Hot Tub): 27.500 €

Reiner Gottl MBA, MRICS

Master of Business Administration
Immobilienwirt (DIA Diplom)

Fachwirt in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft (IHK)

Vereidigter Sachverständiger
(Chartered Surveyor und RICS
Registered Valuer) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

ö.b.u.v. Betriebskostenabrechnung
und Mieten für Grundstücke und
Gebäude (IHK Regensburg)

Zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung (LF) DIAZert
(DIN EN ISO/IEC 17024)

Anita Richter

Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Diplom Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken (DIA)

Markus Gomeier MRICS

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur
M. Sc. Real Estate (IREBS)
Vereidigter Sachverständiger
(Chartered Surveyor und RICS
Registered Valuer) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken
CIS HypZert (F) für finanz-
wirtschaftliche Zwecke
(DIN EN ISO/IEC 17024)

Josef Brunner

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur
ö.b.u.v. Schäden an Gebäuden
(HWK)

Büros

Von-Heyden-Str. 6
93105 Tegernheim
Tel. +49(0)157/789 377 52

www.gottl-richter-gomeier.de

Wörther Straße 25
93093 Donaustauf
Tel +49(0)176/802 688 10

Kooperationspartner:

Rechtsanwältin Magdalena Gomeier
Wörther Straße 25
93093 Donaustauf
www.kanzlei-gomeier.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt	3
1.1	Grundlegende Daten	3
1.2	Angaben zum Auftrag	4
1.3	Verwendete objektbezogene Unterlagen	6
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.5	Datenschutz	8
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	9
2.1	Grundstücksbeschreibung	9
2.1.1	Lage	9
2.1.2	Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung	16
2.1.3	Stand der Erschließung	17
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	18
2.2.1	Angaben im Grundbuch	18
2.2.2	Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	19
2.3	Gebäudebeschreibung	22
2.3.1	Baubeschreibung	22
2.3.2	Pläne	26
2.3.3	Fotodokumentation	29
2.3.4	Baulicher Zustand	32
2.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
2.3.6	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer	33
2.3.7	Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften	36
2.3.8	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	36
2.3.9	Kaminkehrer	36
2.3.10	Zusammenfassende Bewertung des Objekts	37
3	Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung	38
3.1	Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren	38
3.2	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	41
3.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahren und Schlussfolgerung	44
3.4	Bodenwertermittlung des Grundstücks	45
3.5	Sachwertverfahren	47
3.5.1	Ermittlung des Sachwerts	47
3.5.2	Ermittlung des Marktanpassungsfaktors	50
3.6	Ertragswertverfahren	52
3.6.1	Ermittlung des Ertragswerts	56
4	Verkehrswert / Marktwert	57
5	Berechnungen	59

1 Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt

1.1 Grundlegende Daten

Objekt:	Einfamilienhaus
Qualitätsstichtag:	14.01.2026
Wertermittlungsstichtag:	14.01.2026
Ortstermin:	14.01.2026
Baujahr des Gebäudes:	2020
Besonderes Merkmal:	Offene Restarbeiten, Carport nicht errichtet
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Lasten:	Zwangsversteigerungsvermerk
Geschosse:	E + D
Grundstücksgröße:	1.500 m ²
Flurstück:	979/2 (Gmkg Au)
Einheiten:	1 Wohneinheit
Wohnfläche:	rd. 323,74 m ²
Nutzfläche:	-
Garage, Stellplätze:	nicht errichtet
Keller:	nicht unterkellert
Bauweise:	massiv
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht vorliegend
Verdacht auf ökologische	
Altlasten:	kein Verdacht vorliegend
Wohnpreisbindung nach	
§17 WoBindG:	nicht vorliegend
Ver- und Entsorgungs-/	
Kommunikationsanschl.:	vorhanden
Einstufung Bauzustand:	sehr gut
Einstufung Ausstattung:	gut
Baumängel/-schäden:	keine
Instandhaltung:	keine
Grundrisse:	offene Bauweise mit Galerie

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 4 K 59/25

Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes im Zuge des Teilungsversteigerungsverfahrens [REDACTED]
[REDACTED]

Wertermittlungstichtag

14.01.2026

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich hierbei um Volleigentum am Flurstück 979/2 der Gemarkung Au (Birnerstraße 32a in 93167 Falkenstein) bebaut mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Der geplante Carport wurde nicht errichtet.

Das Objekt befindet sich am nördlichen Ortsrand vom Hauptort Falkenstein nordöstlich der Burg Falkenstein rd. 700 m vom Ortszentrum (Marktplatz) entfernt. Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie landwirtschaftlichen Lager- und Unterstellhallen, welche sich entlang der Birnerstraße und abgehenden Stichstraßen gliedern. Östlich ist keine Bebauung gegeben.

Das Haus wurde 2020 errichtet, es sind noch offene Restarbeiten gegeben. Der Ausstattungsstandard ist gut, der Zustand ist sehr gut, die Wohnfläche beträgt rd. 323,74 m².

Der Verkehrswert wird zum Bewertungstichtag mit 710.000 € ermittelt.

Zudem liegt Zubehör in Form einer Anbauküche und eines Hot Tub mit einem Zeitwert von 27.500 € vor.

Ortsbesichtigung

In Erledigung dieses Auftrags setzte ich nach vorangegangener schriftlicher Unterrichtung an den Antragssteller und den Antragsgegner für den

14.01.2026 um 10:00 Uhr

einen Besichtigungstermin des gutachtenegegenständigen Anwesens an.

An diesen Besichtigungstermin nahmen außer dem nachunterzeichnenden Sachverständigen mit teil:

von der Antragstellerseite:

[REDACTED]

von der Antragsgegnerseite:

[REDACTED]

Zusätzlich wurde die Ortsbegehung mittels digitaler Fotografien dokumentiert. Es konnten alle Räume und Flächen begangen werden. Eine Verwendung der Fotos des Innenbereiches des Gebäudes wurden sowohl vom Antragsteller als auch vom Antraggeber untersagt.

1.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden für die Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Schreiben Amtsgericht Regensburg vom 02.12.2025 mit beglaubigter Abschrift des Beschlusses vom 02.12.2025
- Aufzeichnungen und Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung vom 14.01.2026
- Grundbuchauszug vom 20.08.2025
- Eingabeplanung vom 05.11.2019
- Wohnflächenberechnung vom 06.09.2019
- Baubeschreibung vom 06.09.2019
- EnEV-Berechnungsnachweis für den Bauantrag vom 10.02.2020

Verwendete Literatur, allgemeine Informationsquellen

- Kleiber/Simon, aktuelle Auflage „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV“, Bundesanzeiger Verlag
- Sommer/Götz/Piehler, Loseblattwerk Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Haufe Verlag
- Simon/Gilich, aktuelle Auflage „Wertermittlung von Grundstücken“, Werner Verlag
- Sommer/Kröll, aktuelle Auflage „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“, Werner Verlag

Rechts-/Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- Wertermittlungsrichtlinien mit NHK 2010 (WertR)
- Bewertungsgesetz (BewG)
- II.BV / WoFIV / DIN 277 bzw. 283 / MF-G/gif soweit Flächen auf dieser Basis berechnet wurden

Allgemeine Informationsquellen

- Fachtagungen und –seminare
- Fachzeitschriften z.B. GuG, Immobilienzeitung
- Aktuelle Grundstücksmarktberichte des örtlichen u. regionalen Gutachterausschusses
- Aktuelle Bodenrichtwertkarten
- Aktuelle Mietspiegel
- Berichte des statistischen Bundesamts sowie der Landesämter www.destatis.de
- Internetrecherche zu Stadt-, Land- und Wirtschaftsinformationen sowie zu Kauf- und Mietangeboten und der örtlichen Marktlage (z.B. www.immoscout24.de, www.immowelt.de, www.immonet.de)

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, als wie für die Wertermittlung von Bedeutung.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung werden vorausgesetzt. Annahmen über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Sachverständigen gemacht worden, sind sowie auf vorgelegte Unterlagen und Vermutungen.

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

Bei der örtlichen Besichtigung wurden

- punktuell Maße und Baustoffe / Bauteile geprüft
- die Grundstücksgröße und der Grenzverlauf nicht geprüft
- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallation, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht explizit geprüft
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an den Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o.ä.) nicht getroffen
- der Grund und Boden nicht auf Altlasten oder Kontamination geprüft welche die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft

1.5 Datenschutz

Verantwortlich für die Datenerhebung

Gutachterbüro Gottl / Richter / Gomeier
Vertreten durch Herrn Reiner Gottl
Von-Heyden-Str. 6
93105 Tegernheim
Tel. +49(0)157/789 377 52

Datenschutz

Bei Fragen zum Thema Datenschutz wenden Sie sich bitte an:
Gutachterbüro Gottl / Richter / Gomeier
Vertreten durch Herrn Reiner Gottl
Von-Heyden-Str. 6
93105 Tegernheim
Tel. +49(0)157/789 377 52

Zwecke und Rechtsgrundlage der Verarbeitung

Erstellung und Abrechnung von Verkehrswertgutachten (§ 193 BauGB)
Art.6 Abs.1 DSGVO

Weitergabe von Daten

Eine Weitergabe von Daten erfolgt an die bei der Gutachtererstellung beteiligten Dritten soweit dies für die Erfüllung des Auftrages erforderlich ist.

Übermittlung an Drittländer

Es erfolgt keine Übermittlung

Speicherzeitraum

Ihre Daten werden beim Gutachterbüro 10 Jahre gespeichert. Eine Ausfertigung des Gutachtens sowie die dazugehörigen Unterlagen werden elektronisch archiviert und mindestens 10 Jahre aufbewahrt. Die für die Abrechnung erforderlichen Daten werden beim Gutachterbüro gespeichert.

Betroffenenrechte

Nach der Datenschutz-Grundverordnung stehen Ihnen beim Verantwortlichen für die Datenerhebung folgende Rechte zu: Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art.15 DSGVO). Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht ein Recht auf Berichtigung zu (Art.16 DSGVO). Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Art.17, 18 und 21 DSGVO). Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit zu (Art.20 DSGVO).

Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft das Gutachterbüro, ob die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Bayerischen Landesbeauftragten für Datenschutz.

Erforderlichkeit der Datenangabe

Die Daten werden für die Auftragsbearbeitung benötigt.

Widerrufsrecht bei Einwilligung

Sie können Ihre Einwilligung jederzeit für die Zukunft bei der verantwortlichen Dienststelle widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung bis zum Widerruf wird davon nicht beeinträchtigt.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

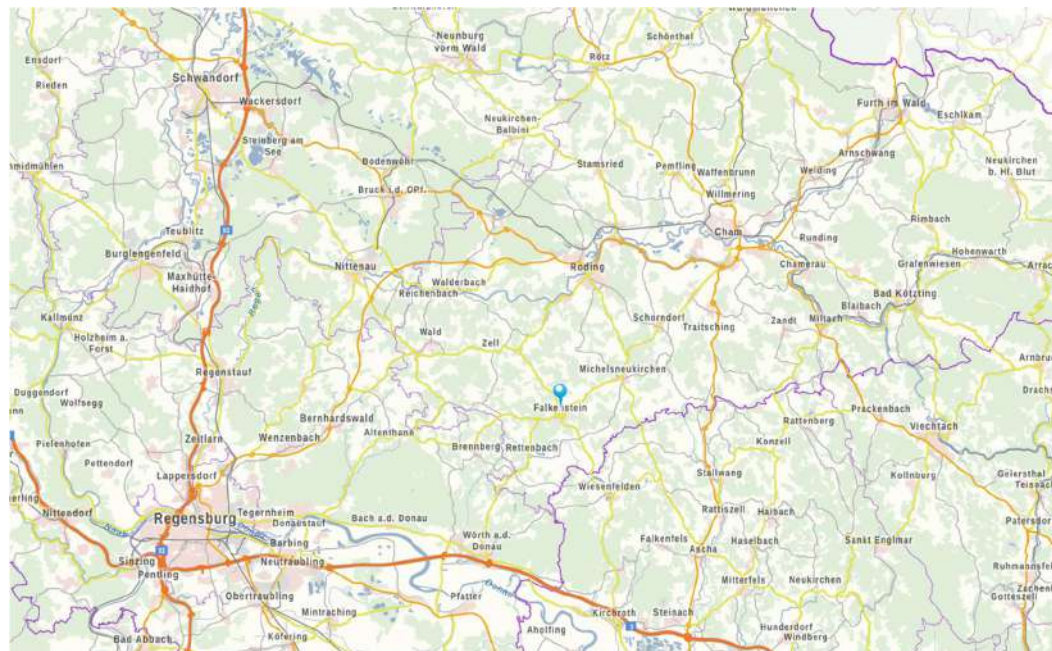
2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Lage

Basisdaten

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Landkreis:	Cham
Verwaltungsgemeinschaft:	Falkenstein
Höhe:	573 m über NHN
Fläche:	45,47 km²
Einwohner:	3.398 (31.12.2024, Bay. Landesamt für Statistik)
Marktgliederung:	53 Gemeindeteile

Falkenstein, der zweitgrößte Markt im Landkreis Cham, liegt im Naturpark Oberer Bayerischer Wald und ist ein zentraler Ort zwischen Regensburg, Schwandorf, Cham und Straubing. Die nächstgelegenen Städte sind Wörth an der Donau (15 Kilometer südwestlich) und Roding (16 Kilometer nordöstlich). Durch den Gemeindebereich fließt der Perlbach.



Ausschnitt aus der regionalen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

Der Wirtschaftsstandort Falkenstein profitiert von seiner sehr guten Erreichbarkeit der Städte Würth an der Donau und Regensburg. Letztere ragt insbesondere durch seine hohe Dichte von 809 Arbeitsplätzen pro 1.000 Einwohner heraus. Neben dem Dienstleistungssektor ist das produzierende Gewerbe mit Automobilindustrie, Elektrotechnik und Maschinenbau sowie deren Zulieferer stark vertreten. Die DAX-Konzerne E.ON, Siemens, BMW, Krones, DB Schenker und Continental betreiben Werke bzw. Standorte im Stadtgebiet. U. a. haben sich einige größere und mittelständische Unternehmen angesiedelt, wie z. B. Maschinenfabrik Reinhausen, Dallmeier electro-nic, Schneider Electric Energy GmbH.

Die Arbeitslosenquote für den Landkreis Regensburg liegt zum Berichtsmonat Dezember 2025 bei 3,4%, wobei folgende Aufteilung und Veränderung zum Vormonat gegeben ist:

ARBEITSMARKT IM ÜBERBLICK - BERICHTSMONAT DEZEMBER 2025 - CHAM

Ausgewählte Merkmale	Aktueller Monat	Veränderung zum Vorjahresmonat
Arbeitslose	2.556	232
Arbeitslose SGB III	1.623	295
Arbeitslose SGB II	933	-63
Arbeitslosenquote	3,4	0,3
Arbeitslosenquote SGB III	2,1	0,3
Arbeitslosenquote SGB II	1,2	-0,1
Gemeldete Arbeitsstellen	1.596	-181
Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit)	3.123	124
Unterbeschäftigungsquote	4,1	0,1

Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09372-Cham.html>

Der Prognos Zukunftsatlas 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 Cham Rang 244 (Demografie Rang 177, Arbeitsmarkt Rang 306, Wettbewerb und Innovation Rang 152, Wohlstand und soziale Lage Rang 102, Stärke Rang 225, Dynamik Rang 307).

).

Bildung

Die nahegelegene Stadt Regensburg beherbergt drei Hochschulen und weitere Bildungseinrichtungen, darunter acht Gymnasien. Dabei sind folgende Studenten- (Stand Wintersemester 2019/2020), Schüler- und betreute Kinderzahlen gegeben:

Kindertageseinrichtungen	Kinderkrippen/Krabbelstuben	Anzahl Plätze	51 1.246
	Kindergärten	Anzahl Plätze	70 4.479
	Kinderhorte	Anzahl Plätze betreute Kinder	23 1.070 999
Schulen	Grundschulen	Schulen Schüler	21 4.788
	Mittelschulen	Schulen Schüler	8 2.272
	Realschulen	Schulen Schüler	5 2.472
	Gymnasien	Schulen Schüler	9 6.290
	Förderschulen ²⁾	Schulen Schüler	7 1.228
	Berufsschulen	Schulen	4
	Berufsfachschulen	Schüler	9.159
		Schulen	23
		Schüler	2.092
Hochschulen	Hochschule für katholische Kirchenmusik	Studierende ³⁾	122
	Ostbayerische Technische Hochschule	Studierende ³⁾	11.070
	Universität	Studierende ³⁾	21.167

Quelle: <https://www.regensburg.de/buergerservice/statistik>

Als allgemeinbildende Schulen gibt es in Regensburg 21 Grund-, 8 Mittel-, 5 Realschulen sowie 9 Gymnasien und 27 Berufs- und Berufsfachschulen.

In Falkenstein selbst befindet sich eine Grund- und Mittelschule.

Bevölkerungsentwicklung

Gemäß „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist folgende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten:

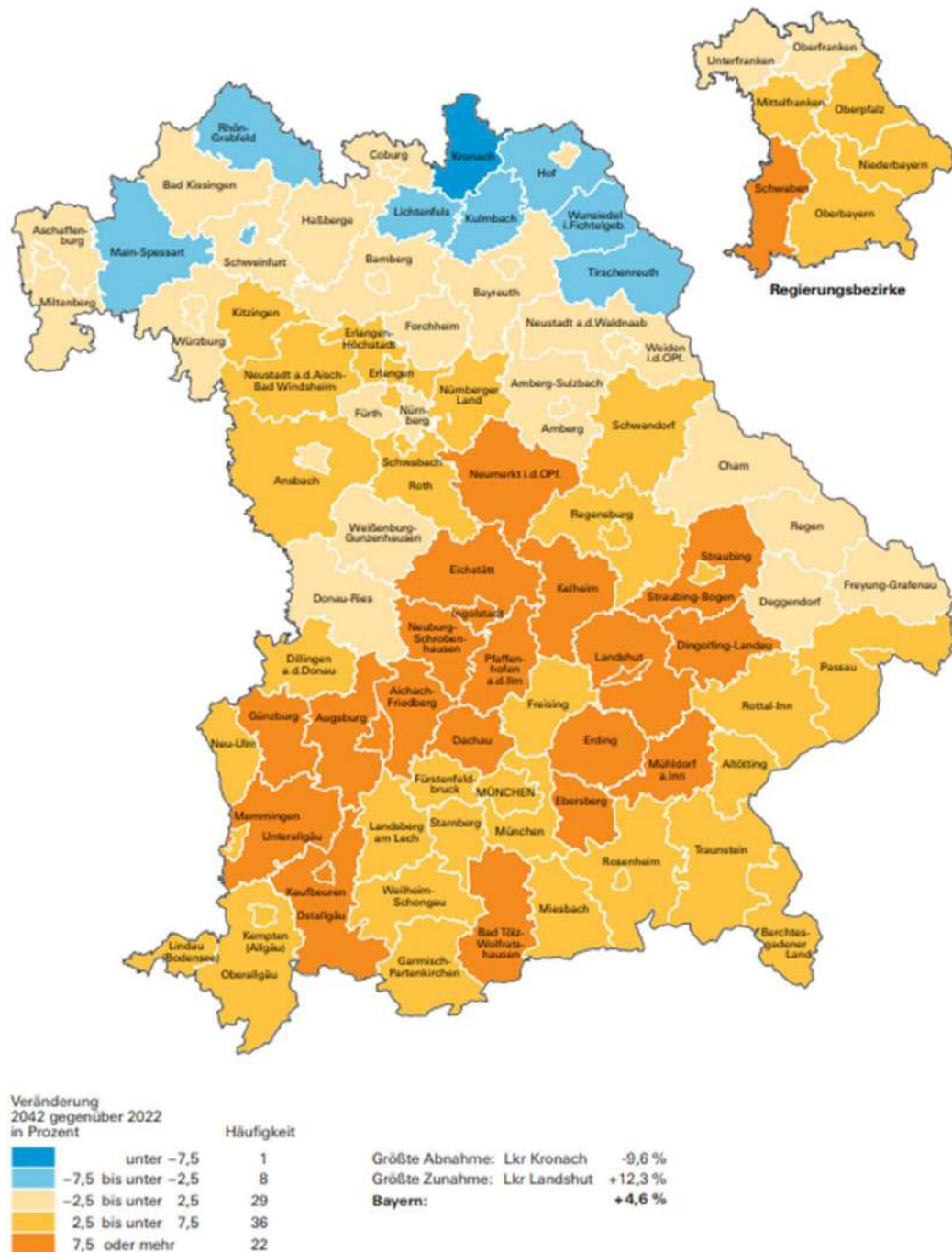
Datenblatt Freistaat Bayern

Bevölkerungs- stand am 31.12.	ins- gesamt	davon im Alter von ... Jahren									
		unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 16	16 bis unter 19	19 bis unter 25	25 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 75	75 oder älter
Jahr	in 1 000 Personen										
2002	12 387,4	354,6	386,7	527,4	847,9	398,0	855,9	2 778,7	3 335,6	1 973,3	929,2
2003	12 423,4	344,4	378,0	523,1	851,4	406,0	861,5	2 710,7	3 410,7	1 986,2	951,5
2004	12 443,9	338,9	366,7	521,4	839,9	420,0	862,7	2 633,8	3 487,2	1 997,7	975,6
2005	12 468,7	332,8	356,5	517,5	827,1	425,8	865,4	2 575,1	3 593,6	1 980,0	995,0
2006	12 492,7	325,9	345,8	508,8	811,0	436,0	870,4	2 519,0	3 676,2	1 987,2	1 012,3
2007	12 520,3	323,1	340,1	493,8	801,1	434,2	880,5	2 466,7	3 740,8	2 011,4	1 028,7
2008	12 519,7	321,8	334,1	479,7	789,9	431,2	888,0	2 406,0	3 791,8	2 035,3	1 041,9
2009	12 510,3	320,6	327,8	467,9	776,0	421,9	900,7	2 350,3	3 828,7	2 047,2	1 069,2
2010	12 538,7	319,2	325,2	456,8	768,6	411,8	912,1	2 326,2	3 858,3	2 058,4	1 102,1
2011	12 443,4	314,5	322,6	448,0	761,2	399,5	901,1	2 289,1	3 840,7	2 050,0	1 116,7
2012	12 519,6	319,7	323,0	441,5	747,4	395,4	908,7	2 319,1	3 856,1	2 053,7	1 154,9
2013	12 604,2	325,8	323,7	439,6	731,6	399,5	906,4	2 368,4	3 861,5	2 045,6	1 202,1
2014	12 691,6	337,0	323,8	440,3	719,2	403,6	903,0	2 412,3	3 859,2	2 030,2	1 263,0
2015	12 843,5	349,9	333,5	444,4	713,2	411,8	911,0	2 485,3	3 860,3	2 018,1	1 316,1
2016	12 930,8	365,4	340,8	450,1	702,1	403,3	916,0	2 523,6	3 844,0	2 024,1	1 361,3
2017	12 997,2	375,6	352,4	451,1	698,3	391,2	915,0	2 551,2	3 827,0	2 060,7	1 374,8
2018	13 076,7	383,9	361,8	455,2	697,6	379,8	911,0	2 586,0	3 809,9	2 100,8	1 390,7
2019	13 124,7	386,4	374,1	463,1	695,1	369,5	903,4	2 598,9	3 779,7	2 149,9	1 404,6
2020	13 140,2	387,2	383,0	471,6	694,4	363,7	883,0	2 593,7	3 747,2	2 230,8	1 385,7
2021	13 177,0	393,5	388,8	484,3	695,2	360,5	871,2	2 597,5	3 707,3	2 296,9	1 381,8
2022	13 369,4	394,8	397,2	508,9	719,6	365,9	870,7	2 654,6	3 701,2	2 366,3	1 390,3
Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2042											
2023	13 432,9	382,8	399,0	521,7	727,3	368,4	861,1	2 671,4	3 671,8	2 428,4	1 401,0
2024	13 474,5	369,0	405,5	529,8	736,1	372,2	851,3	2 679,4	3 635,6	2 484,8	1 410,8
2025	13 514,4	371,2	400,8	534,9	749,0	373,3	842,7	2 683,1	3 603,7	2 534,3	1 421,4
2026	13 548,1	379,4	388,3	536,6	763,2	373,5	840,3	2 674,5	3 576,5	2 586,6	1 429,1
2027	13 579,5	383,4	375,0	542,0	779,5	371,6	839,3	2 663,2	3 552,4	2 633,4	1 439,6
2028	13 608,6	382,5	376,8	537,1	790,9	376,5	836,5	2 645,7	3 537,9	2 676,4	1 448,2
2029	13 637,6	381,6	384,5	526,6	800,9	380,7	835,5	2 630,6	3 528,7	2 707,7	1 460,7
2030	13 666,5	380,7	388,3	518,6	809,0	389,4	834,6	2 610,1	3 536,5	2 723,7	1 475,6
2031	13 695,5	379,9	387,6	510,6	819,6	396,0	838,0	2 594,9	3 544,0	2 727,9	1 496,9
2032	13 724,6	379,0	386,9	512,5	816,6	405,2	840,8	2 582,5	3 561,1	2 717,0	1 523,1
2033	13 753,0	378,0	386,1	519,8	807,1	412,2	845,9	2 570,9	3 586,3	2 693,7	1 553,0
2034	13 780,9	376,9	385,3	523,4	801,0	417,0	855,0	2 560,6	3 606,6	2 665,7	1 589,3
2035	13 808,3	375,7	384,5	522,6	799,2	417,9	866,3	2 551,9	3 627,9	2 632,6	1 629,6
2036	13 835,0	374,6	383,5	521,7	796,1	419,1	879,1	2 540,4	3 647,8	2 597,7	1 674,9
2037	13 861,1	373,7	382,5	520,7	788,3	424,8	888,6	2 530,6	3 667,1	2 563,6	1 721,1
2038	13 886,5	373,2	381,4	519,6	789,7	421,1	896,9	2 523,9	3 682,4	2 527,9	1 770,4
2039	13 911,0	372,9	380,4	518,5	796,2	410,9	903,7	2 521,7	3 693,1	2 493,4	1 820,1
2040	13 934,7	373,0	379,5	517,3	799,2	399,9	912,9	2 522,2	3 696,8	2 468,8	1 865,1
2041	13 957,5	373,4	379,1	515,9	798,0	401,9	910,3	2 527,7	3 696,8	2 444,8	1 909,7
2042	13 979,2	374,0	378,9	514,7	796,6	408,8	902,0	2 534,7	3 695,2	2 423,4	1 951,0

Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09.pdf

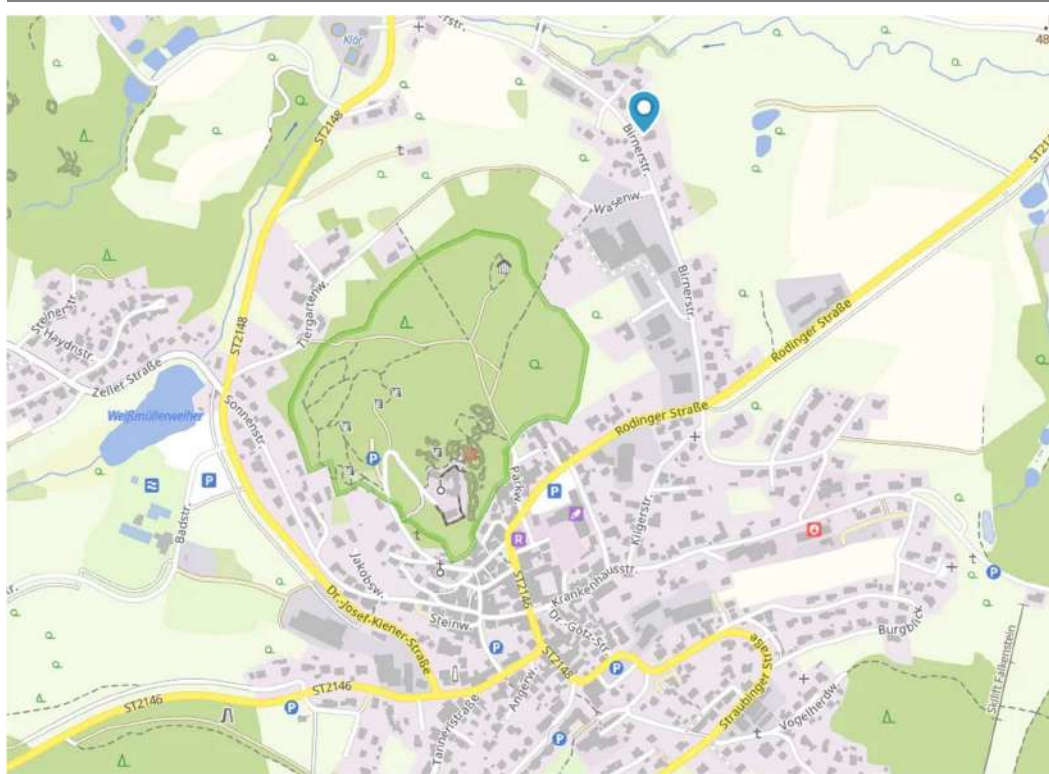
Dabei sind folgende Veränderungen 2042 gegenüber 2022 geschätzt worden:

**Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2042 gegenüber 2022
in Prozent**



Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09.pdf

Mikrolage



Ausschnitt aus der gemeindlichen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Das Objekt befindet sich am nördlichen Ortsrand vom Hauptort Falkenstein nordöstlich der Burg Falkenstein rd. 700 m vom Ortszentrum (Marktplatz) entfernt.

Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie landwirtschaftlichen Lager- und Unterstellhallen, welche sich entlang der Birnerstraße und abgehenden Stichstraßen gliedern. Östlich ist keine Bebauung gegeben.

Die Nahversorgung ist durch einen 600 m entfernten Getränkemarkt und Norma-Filiale gegeben sowie einer Metzgerei im Ortskern.

Parkmöglichkeiten sind im Straßenbereich und am Objekt gegeben.

Die Anbindung an die A3 ist durch die rund 15 km entfernte Auffahrt „Wörth a.d. Donau-Ost“ gegeben und per PKW in rund 15 Minuten erreichbar, die nächste Bushaltestelle „Falkenstein Birnerstraße“ mit den Linien 810 (VLC) / 5 (RCC) und 900 ist rd. 400 m entfernt.

Verkehrsanbindung

In Falkenstein kreuzen die Staatsstraßen St 2148 und St 2146 mit folgender Anbindung:

- Geresdorf B16 – St 2148 – Falkenstein – St 2148 – Wiesenfelden – A3
- Cham (Oberpfalz) St 2146 – Falkenstein – St 2146 – Wörth an der Donau – A3
- Cham (Oberpfalz) St 2146 – Falkenstein – St 2153 – Brennbach – St 2145 Forstmühle

Vom 21. Dezember 1913 bis zum 1. Juni 1984 war Falkenstein Endstation für Personenzüge der Strecke aus Regensburg. Ein Jahr später, am 2. Juni 1985, wurde der Güterverkehr eingestellt, die Bahnstrecke in den Folgejahren bis 1992 abgebaut und darauf ein Bahn-Rad- und Wanderweg errichtet.

Es gibt eine sehr beschränkte Zahl von Regionalbuslinien, die Falkenstein in geringer Frequenz bedienen.

Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind der Flughafen München und Nürnberg.

Umweltimmissionen

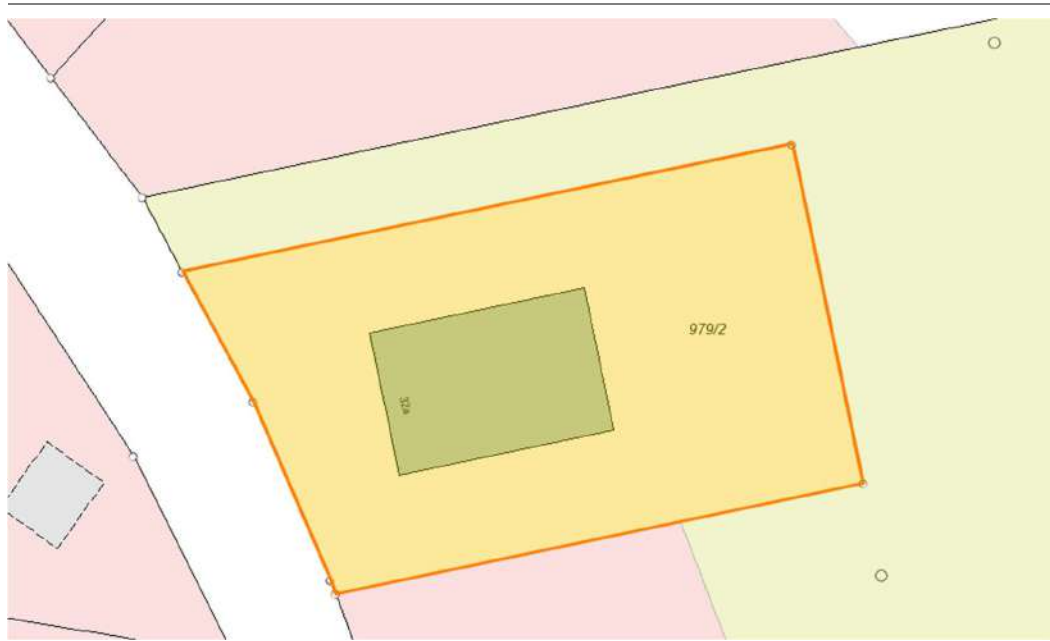
Es ist mit geringen Lärmimmissionen aufgrund des Anliegerverkehrs zu rechnen. Störende Betriebe oder Anlagen sind direkt keine benachbart oder in der unmittelbaren Umgebung zu finden.

Lagebeurteilung insgesamt

- Durchschnittliche Wohnlage
- Durchschnittliche Verkehrsanbindung
- Durchschnittliche Infrastruktur
- Geringe Lärmimmissionen
- Nähe zu Naherholungsgebieten

2.1.2 Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung

Realisierte Bebauung:	Einfamilienhaus
Grundstücksgröße:	1.500 m ²
Grundfläche:	rd. 240 m ²
Zahl der Geschosse:	E + D
GRZ (Grundflächenzahl):	0,16
GFZ (Geschossflächenzahl):	0,25



Ausschnitt aus dem Lageplan (ohne Maßstab)

Bauliche Nutzung

Ausgeführt wurde ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Grundstücksform und -topographie

Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten und Nordosthang (Höhendifferenz rd. 5,3 m). Die Ausmaße betragen im Mittel ca. 50 m x 30 m.

Grenzverhältnisse

Siehe Ausschnitt aus dem amtl. Lageplan.

Untergrundverhältnisse

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten.

Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen, Kontaminationen, Verfüllungen, Aufhaldungen sind in dieser Wertermittlung insoweit bekannt berücksichtigt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Bodenbeschaffenheitsmerkmale, insbesondere keine Kontamination vorliegen.

Altlasten

Es liegt kein Verdacht auf ökologische Altlasten vor.

Anmerkung

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl entsprechen nicht der Definition der derzeit gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die GRZ und GFZ, sondern sind als sog. Maß der baulichen Nutzung als Grundlage der Ermittlung des angemessenen Bodenwerts im Rahmen dieses Gutachtens zu verstehen. Ein entsprechendes Baurecht kann daraus nicht abgeleitet werden.

2.1.3 Stand der Erschließung

Straße

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert durch seine Lage an einer öffentlichen, asphaltierten Gemeindestraße.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Kanalisation, Frischwasser, Energie und Telekommunikation sind vorhanden.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Angaben im Grundbuch

Amtsgericht:	Cham
Zweigstelle:	-
Grundbuch:	Au
Band:	-
Blatt:	963

Bestandsverzeichnis

Gemarkung:	Au
Flurstück:	979/2
Lage:	Birnerstraße 32a
Beschreibung:	Gebäude- und Freifläche
Größe:	1.500 m ²

I. Abteilung – Eigentümer



II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen

1.) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 59/25).

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2.2 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

Ausweisung im geltenden Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Gemäß Auskunft Gemeinde ist der Flächennutzungsplan von 1979, bei dem bebauten Grundstücksbereich handelt es sich im Innenbereich mit Baurecht nach §34 BauGB.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Festsetzungen im Bebauungsplan

Es liegt kein rechtgültiger Bebauungsplan vor.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, welche die Nutzbarkeit betreffen.

Wird vom Maß der zulässigen Nutzung am Wertermittlungstichtag in der Umgebung regelmäßig nach oben abgewichen oder wird die zulässige Nutzung nicht voll ausgeschöpft, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalschutzliste ist nicht gegeben.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Da das Grundstück seit mindestens 2020 in den aktuellen Abmessungen bebaut ist, wird bei der Wertermittlung unterstellt, dass auf dem Grundstück keine Forderungen in Form von öffentlichen Lasten (wie z.B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) ruhen.

Es wird deshalb von einem erschließungsbeitrags- und abgabenfreien Grundstück ausgegangen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Die Entwicklung eines Grundstücks vom Ackerland zum baureifen Land wird durch städtebauliche Planungs-, Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen bestimmt. Die einzelnen städtebaulichen Entwicklungsstufen sind gesetzlich definiert:

- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft**
Diese sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie in ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.
Und die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.
- **Bauerwartungsland**
Als Bauerwartungsland werden Flächen bezeichnet, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.
- **Rohbauland**
sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- **Baureifes Land**
sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§3 (4) ImmoWertV).

Grundstücksklassifizierung

Die Klassifizierung eines Grundstücks nach den Maßstäben der ImmoWertV stellt keine wertmäßige, sondern lediglich eine qualitative Einordnung des Grundstücks dar. Innerhalb eines Entwicklungszustands sind deshalb erhebliche Wertspannen festzustellen. Insbesondere „werdendes Bauland“ - Bauerwartungsland und Rohbauland - können in Abhängigkeit von den gegebenen Situationsmerkmalen und den Planungsabsichten, die letztendlich die voraussichtliche Wartezeit bis zur rechtlichen und tatsächlichen Nutzbarkeit bestimmen eine große Bandbreite aufweisen.

Zuordnung des Wertermittlungsgrundstücks als baureifes Land

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, Zufahrt und Erschließungseinrichtungen sind vorhanden.

Dieses ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten nutzbar. Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um baureifes Land.

2.3 Gebäudebeschreibung

Die folgende Baubeschreibung basiert vorrangig auf eigenen Erkenntnissen während der Ortsbegehung, soweit möglich, sowie den Bauplänen. Die in der Gebäudebeschreibung angegebenen Maße sind Rohbaumaße. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern soll lediglich einen groben Überblick über die Bauart, Bauweise und Ausstattung der baulichen Anlagen vermitteln soweit ersichtlich.

Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen. Baumängel und -schäden werden aufgenommen, soweit sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren oder vom Auftraggeber mitgeteilt wurden.

2.3.1 Baubeschreibung

Gebäudeart/Bauart: Freistehendes Zweifamilienhaus, 2-geschossig, nicht unterkellert, ausgebauten Dachgeschoss mit Galerie.

Baujahr: 2020

Baualter: Das Baualter ab der letzten Baumaßnahme beträgt zum Wertermittlungstichtag rechnerisch rd. 6 Jahre.

Geschosse: EG: Wohnen/Essen/Kochen (mit offener Treppe zur Galerie Dachgeschoss (abweichend vom Plan geradläufig) und ohne Trennwand zwischen Essen/Wohnen und Wohnen), Terrasse, Speis, Technikraum (abweichend vom Plan ohne Treppe), Flur, Büro mit Außenzugang, Windfang, Gang, Abstellraum, WC, Bad/WC.
DG: Galerie, Bad/WC, Hauswirtschaftsraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer (abweichend vom Plan ohne Trennwand).

Wohnfläche:	EG =	rd. 207,81 m ²
	DG =	rd. 115,92 m ²
	Ges.=	rd. 323,74 m ²

Rohbau

Außenwände:	Plangeschliffener Hochlochziegel mit integrierter Perlitedämmung (Poroton® - S9®)
Innenwände:	Ziegel
Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Stahlbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dämmung/ Feuchtigkeitssperre:	baujahrtypisch
Fassade:	verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion/ Dachdeckung:	Satteldach mit Dachpfannen naturrot und Zwischendämmung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und -rohre verzinkt
Treppe:	EG – DG: Stahlwagentreppe mit Massivholztrittstufen (kein Geländer vorhanden) Höhenversatz EG Gang zu Wohnen/Essen: 3 Stahlbetonstufen mit Natursteinbelag
Terrasse:	Natursteinplatten

Ausbau

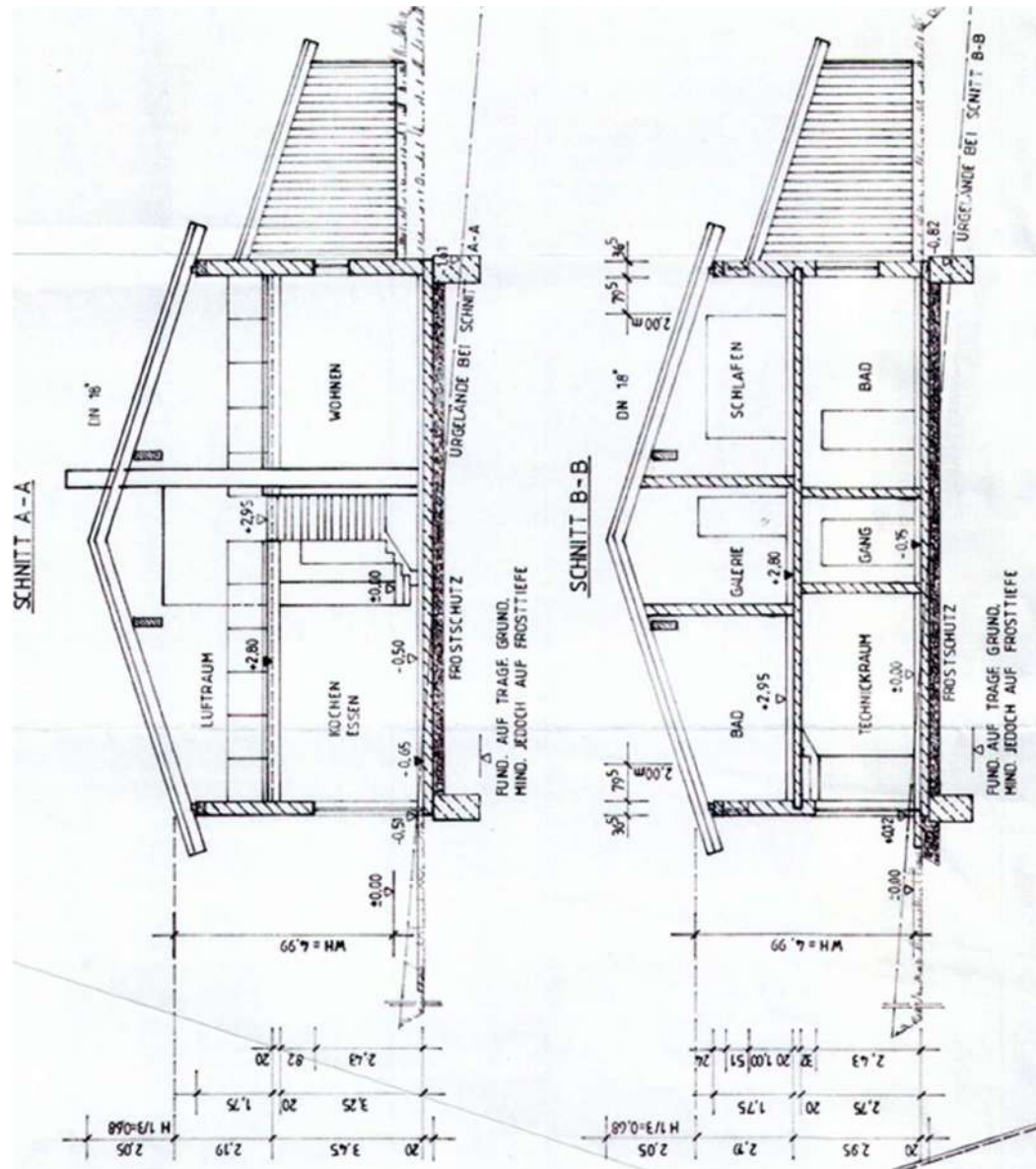
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit 3-fach-Isolierverglasung und elektrisch steuerbaren Außenrollos
Fensterbänke innen:	Naturstein
Fensterbänke außen:	Blech
Türen:	Hauseingangstüre: Kunststoffhaustüre mit Seitenteil mit Glasausschnitt Nebeneingangstüre: Kunststofftüre Terrassentüren: Kunststoffrahmen mit 3-fach-Isolierverglasung

Innenwandflächen:	verputzt und gestrichen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen, Dachschrägen Rigips gespachtelt und gestrichen, tlw. Sichtdachstuhlelemente
Fußböden:	Naturstein, Fliesen Vinyl

Heizung/ Warmwasservers.:	Flüssiggaszentralheizung mit Erdtank und zentraler Warmwasserversorgung, Fußbodenheizung, Kachelofen
Sanitär:	WC EG: Waschbecken, WC, Anschlüsse für Pissoir Bad/WC EG: Badewanne mit Panoramafenster, Waschbecken, bodengleiche Dusche, WC Bad/WC DG: Waschbecken, WC, bodengleiche Dusche Hauswirtschaftsraum DG: Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
Elektroinstallation:	Ausstattung der Wohneinheit mit Brennstellen, Steckdosen, Telefonanschluss und Klingelanlage

Carport:	Nicht errichtet
Außenanlagen:	Mit Frostschutz befestigte Zuwegungen und Stellflächen, (Pflasterbelag fehlend), Holzzaun, einfache Grünanlagen, im östlichen Grundstücksbereich Zaunanlage aus Stahlbetonpfeiler ohne Zaunfelder

Sachverständigenbüro Gottl | Richter | Gomeier



Schnitt A-A, B-B (ohne Maßstab)

2.3.3 Fotodokumentation



Südostansicht



Nordostansicht



Nordwestansicht



Südwestansicht



Erdtank Heizung



Hot Tub

2.3.4 Baulicher Zustand

Das zu bewertende Gebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand. Das Gebäude ist für die vorgesehene Nutzung geeignet und auch dahingehend gut ausgestattet.

Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung

- -

2.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) in Form von offenen Restarbeiten vor.

Offene Restarbeiten

- Liefern und anbringen von Treppengeländern an beiden Wangen der Treppe EG – DG einschl. vorbereitender Arbeiten an den Treppenwangen; rd. 4.000 €
- Kamin ab Ende Sichtbetonausführung verputzen und streichen; rd. 800 €
- Stirnseite Galerie im Bereich der Treppe verkleiden; rd. 200 €
- Haustüre innen nachverputzter Bereich streichen rd. 50 €
- Zuwegungen und Stellplätze pflastern, Rollkiestreifen mit Randsteinen im Bereich des geplanten Carports ergänzen mit Anschluss Regenrohr an Abwasserleitung rd. 5.000 €
- Carport ohne Wertansatz, somit keine offene Restarbeit
- Zaunfelder ergänzen rd. 1.000 €

Somit sind gesamt offene Restarbeiten im Wert von rd. 11.050 € gegeben, diese werden zu 100% als boG berücksichtigt.

2.3.6 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage, bezogen auf die Objektart. Bei dem zu bewertenden Objekt bzw. Objektart kann in Anlehnung der Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 von einer Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** ausgegangen werden.

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer wird das in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 unter Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) aufgeführte „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ angewendet.

Als Grundlage zur Bestimmung des Modernisierungsgrades ist gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 folgende Punktetabelle anzuwenden.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Unter Berücksichtigung der Modernisierungsjahre sowie des Modernisierungsumfangs und unter Gewichtung der Modernisierungsflächen sowie nach fiktiver Beseitigung der Baumängel ist aus gutachterlicher Sicht folgende Punktvergabe gegeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	0,00
Modernisierung von Bädern	0,00
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0,00
Summe	0,00

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der nachfolgenden Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z. B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

$$\text{RND} = 80 \text{ Jahre} - 6 \text{ Jahre} = 74 \text{ Jahre}$$

Somit ist gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 bei einem Modernisierungsgrad von 0,00 Punkten, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 6 Jahren eine Restnutzungsdauer von 74 Jahren gegeben.

Aufgrund dessen wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. **74 Jahren** ausgegangen.

2.3.7 Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es ist ein Energieausweis vorhanden, es wird ein Jahres-Primärenergiebedarf von 35,37 kWh/m² ausgewiesen. Die Ausstattung ist für ein Gebäude dieses Baujahres und Sanierungsumfanges typisch. Da das Baujahr und der Sanierungsumfang in das Bewertungsverfahren eingehen, wird die vorliegende Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

2.3.8 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zum Wertermittlungstichtag ist ein noch guter Grundstücksmarkt mit regional sehr unterschiedlichen Schwerpunkten und Entwicklungen zu beobachten. Die Marktteilnehmer verhalten sich positiv, so dass auch qualitativ schlechtere Objekte oder Grundstücke in nicht so guten Lagen zu entsprechenden Kaufpreisen einen Abnehmer finden.

Da es sich hierbei nach Fertigstellung der Restarbeiten um ein Objekt in sehr guten baulichen Zustand handelt, welches in einer infrastrukturell wachsenden Gemeinde liegt und von einer langfristigen Aufwertung des Landkreises Cham ausgegangen werden kann, ist aufgrund der Mietmarktsituation daher von keinem strukturellen Leerstand auszugehen. Es ist aktuell eine durchschnittliche Miet- und Kaufnachfrage im regionalen Vergleich vorhanden.

2.3.9 Kaminkehrer

Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ist Reinhold Bräu, Am Steinbühl 13, 93167 Falkenstein-Völling.

2.3.10 Zusammenfassende Bewertung des Objekts

Die Gesamtkonzeption des Gebäudes ist in sich stimmig. Die Raumkonzeption bietet der Nutzung entsprechende Grundrisse und insgesamt eine gute Ausstattung. Die durchschnittliche gemeindliche Lage in Falkenstein, die überdurchschnittliche Größe des Hauses und die ausreichende Anzahl von Stellplätzen am Objekt werden der Mietnachfrage in diesem Gebiet noch gerecht.

3 Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung

3.1 Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren

Begriffsdefinition

Der Marktwert eines Grundstücks entspricht dem Verkehrswert und wird nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

„...im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“

Bedeutung: ... nach den Regeln eines ausgeglichenen Marktes z.B. kein Kontrahent handelt unter Druck oder Zwang ...

„...persönliche Verhältnisse“

Bedeutung: ... spezielle Preisangebote, die als Liebhaberwert einzustufen sind gelten nicht als Maßstab für einen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB.

Grundsätze

Der Wert einer Immobilie bemisst sich aus Art, Zustand, Orts- und Marktlage. Einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt hat die **Geschäftsstelle des örtlichen oder regionalen Gutachterausschusses**. Dort werden u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen ausgewertet. Diese Daten bilden so weit wie möglich die Grundlage für weitere sachverständige Untersuchungen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts werden in diesem Gutachten die allgemein anerkannten Regeln der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, die **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** angewandt:

- § 2 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Wertermittlungstichtag**“:
„Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.“

- § 2 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Grundstückszustand**“:
Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen
 1. der Entwicklungszustand,
 2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
 3. die tatsächliche Nutzung,
 4. der beitragsrechtliche Zustand,
 5. die Lagemerkmale,
 6. die Ertragsverhältnisse,
 7. die Grundstücksgröße,
 8. der Grundstückszuschnitt,
 9. die Bodenbeschaffenheit,
 10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a) die Art der baulichen Anlagen,
 - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
 11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
 12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.
- § 2 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Qualitätsstichtag**“:
„Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (bezogen auf die Objektart). Durch den örtlichen/regionalen Gutachterausschuss werden Parameter empfohlen. Ergänzend wird die Nutzungsdauer in Abhängigkeit von der Ausstattung aufgrund der Typen-Beschreibung der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) überprüft.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller

Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 (Gesamtnutzungsdauer) ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen **wertbeeinflussenden Umstände**, wie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale oder notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sachgemäß zu berücksichtigen.

Mögliche **notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen** werden im Ertragswert- oder Sachwertverfahren unter der Bedingung miteinbezogen, dass eine Bearbeitung derselben zeitnah zum Wertermittlungstichtag erfolgt.

Der **Bodenwert** wird jeweils getrennt vom Ertrags- oder Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, falls nicht anders angegeben, auf der Grundlage des vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerts im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Ist mit dem alsbaldigen Abriss der baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück zu rechnen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, § 43 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.

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.

Zielbestimmung

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

3.2 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das:

- Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Vergleichswertverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert für Immobilien vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt, welchem der Vorzug zu geben ist, da es das einzige Verfahren ist, das auf direkten Marktdaten beruht.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewerteten Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen.

Durch diese Vorgaben wird die Auswahl der Vergleichskaufpreise stark eingeschränkt, sodass das Verfahren hauptsächlich bei vergleichbaren Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Das Ertragswertverfahren ist auch bei eigengenutzten Immobilien anwendbar, wenn ein Mietmarkt existiert.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Ausstattung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Das ist z.B. häufig bei eigengenutzten, individuell gestalteten Einfamilienhäusern der Fall, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts die bauliche Substanz und die Wohnqualität kaufpreisbildend wirken und die Erzielung von Erträgen für den Kaufpreis nachrangig ist. Im Gegensatz zum Ertragswertverfahren werden hier individuelle Werte und Ausstattungen stärker berücksichtigt, jedoch ist das Ergebnis sehr stark an der Technik und an den Herstellungskosten orientiert.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (§ 35 bis 37 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Für einen realistischen Verkehrswert wird zudem eine Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag) vorgenommen.

Kriterien der Auswahl

Um einen möglichst marktkonformen Verkehrswert zu ermitteln sind mindestens ein oder mehrere der o.g. Verfahren anzuwenden. Die Wahl der Verfahren ist zu begründen. Entscheidende Kriterien bei der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) 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) Kauf 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.

Ermittlung des Bodenwerts

Grundsätzlich ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 ImmoWertV), d. h. es sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der 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. Auf dem Grundstücksteilmarkt der unbebauten Grundstücke ist die signifikante Wertangabe des Preises für Grund und Bodens in €/m² Grundstücksfläche.

Finden sich in dem Gebiet, in welchem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise (Vergleichspreise), so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden.

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

3.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahren und Schlussfolgerung

Welches der Verfahren anzuwenden ist/sind, richtet sich nach der Art der Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt.

Schlussfolgerung

In diesem Fall liegt keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vor, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen.

Das zu begutachtende Grundstück ist als Eigennutzerobjekt einzustufen und deshalb vorrangig als Sachwertobjekt zu klassifizieren. Aufgrund der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, das üblicherweise zur Eigennutzung ausgerichtet ist, wird vorrangig mit Hilfe des allgemeinen Sachwertverfahrens ermittelt.

Deshalb ist unter den oben genannten Gesichtspunkten für das vorliegende Objekt in erster Linie die Anwendung des Sachwertverfahrens sinnvoll.

Zur Überprüfung des primär anzuwendenden Verfahrens wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

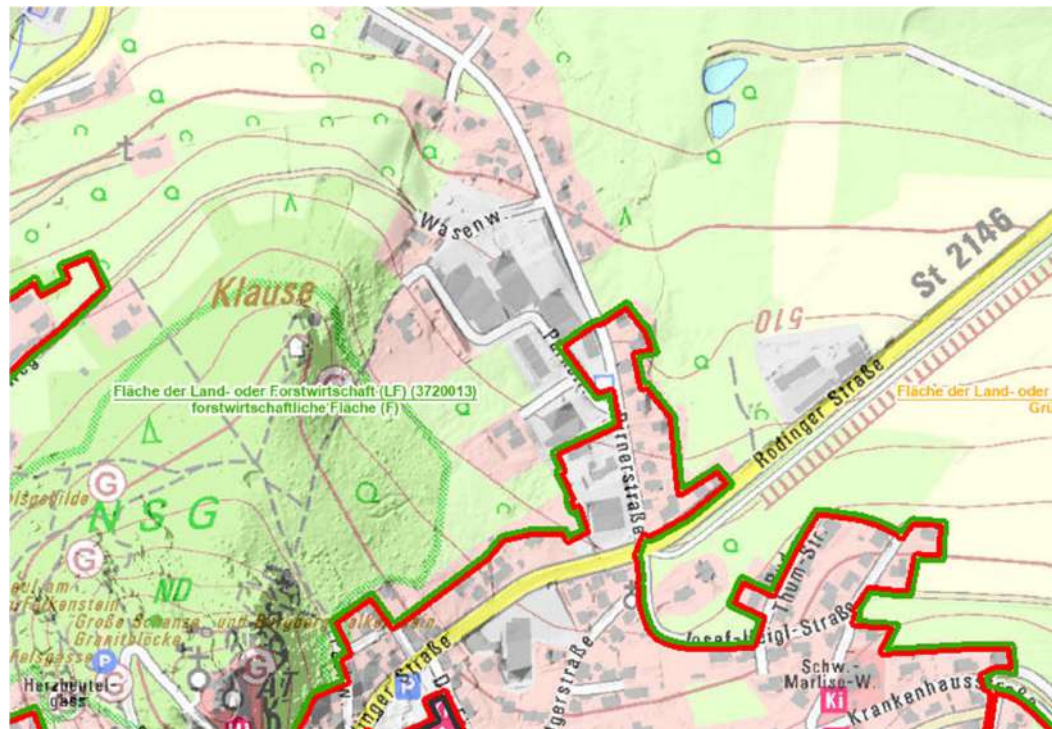
3.4 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Grundlage für die Wertermittlungsverfahren ist die Ermittlung des Bodenwerts. Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 ImmoWertV).

Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Gutachterausschüsse der Gemeinden sind verpflichtet, Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderlich gehaltenen Informationen zur Verfügung zu stellen (BauGB §§ 192 bis 199). Gemäß § 40 ImmoWertV können auch Richtwerte herangezogen werden.

Aus diesem Grund bilden die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum 01.01.2024 ermittelten Bodenrichtwerte die Grundlage für die Bodenwertermittlung. Der dort angegebene Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert je m² Bodenfläche für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er wird für bestimmte Gebiete, Ortsteile, Straßen- oder Straßenabschnitte ermittelt, soweit im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Falls das zu bewertende Grundstück in seiner Größe oder anderen Merkmalen von der durchschnittlichen Bodenfläche erheblich abweicht, ist der Bodenrichtwert diesbezüglich an die besonderen Merkmale anzupassen.



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (ohne Maßstab)

© GAA Landkreis Cham

Allgemeinen Wertverhältnisse

Teilflächen des Grundstücks sind nicht separat verwertbar, unterschiedliche Wertezonen sind nicht vorhanden.

Für das Grundstück wird kein Bodenrichtwert für baureifes Land ausgewiesen. Es wird die nächstgelegene Bodenrichtwertzone 1250006 herangezogen, eine Anpassung aufgrund der abweichenden Lage ist nicht erforderlich.

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen ausgenommen der Grundstücksgröße im Wesentlichen mit denen des Bewertungsgrundstücks überein. Die übergroße Grundstücksgröße ist aufgrund der Bebauung mit einem Wohnhaus mit über 320 m² Wohnfläche für diese Objektkategorie üblich und bedarf keiner Anpassung.

Eine Bodenpreisentwicklung im Zeitraum des Bodenrichtwertstichtags und des Bewertungsstichtag ist gemäß Auskunft Gutachterausschuss nicht gegeben.

Der Bodenwert wird für das zu bewertende Objekt zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert gemäß Auskunft Gutachterstelle Landkreis Cham			
erschließungsbeitragsfrei (ebf)			
Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2024			
Mischgebiet - Baureifes Land			
Bodenrichtwert pro m ²	1.500	m ²	100 €/m ²
Anpassung		-	- €/m ²
Bodenwert pro m ² am Stichtag des BRW			100 €/m ²
Anpassung Bodenpreisentwicklung		-	
Bodenwert pro m ² am Wertermittlungsstichtag			100 €/m ²
Bodenwert			150.000 €

Wert der geleisteten Beiträge für gemeindliche Grundstücksentwässerungsanlagen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG), der geleisteten Benutzungsgebühren (Baukostenzuschüsse (BKZ)) und der städtischen Entwässerungsabgabensatzung (EWS) sind im Bodenrichtwert enthalten und müssen nicht separat hinzugerechnet werden.

3.5 Sachwertverfahren

3.5.1 Ermittlung des Sachwerts

Der Grundstückssachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen inkl. Außenanlagen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Folgende objektspezifischen Merkmale sind grundlegend bei der Ermittlung des Sachwerts zu berücksichtigen bzw. bewerten:

- Objektart
- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer / Alterswertminderung
- Baumängel, Bauschäden
- besondere objektspezifische Merkmale

Mithilfe folgender Parameter können die oben genannten Merkmale bewertet werden:

Normalherstellungskosten (NHK)

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird aus der Größe des Bruttorauminhalts oder der wertrelevanten Bruttogrundfläche nach DIN 277 und Erfahrungssätzen über ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten (NHK) je Bezugseinheit des Basisjahres 2010 einschließlich der Baunebenkosten (BNK) ermittelt. Der Sachwert der Außenanlagen wird nach Erfahrungssätzen in von Hundert des Sachwerts der baulichen und sonstigen Anlagen erfasst.

Standardstufe

Bauteil	Wägungs- anteil	Standard- stufe	Punkte
Außenwände	23	3,5	80,5
Dach	15	3,5	52,5
Fenster und Außentüren	11	3,5	38,5
Innenwände und -türen	11	3	33
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3	33
Fußböden	5	3,5	17,5
Sanitäreinrichtungen	9	4	36
Heizung	9	3,5	31,5
Sonstige technische Ausstattung	6	4	24
Summe	100	Summe	346,5
		gewichtete Standard- stufe	3,47

Besondere Bauteile

Es liegen von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile vor:

Bauteil	Baujahr	GND/RND	Neuwert	Zeitwert
Terrasse	2020	40/34	10.000 €	8.500 €
			Summe:	8.500 €

Zubehör

Es liegt folgendes Zubehör vor:

Bauteil	Baujahr	GND/RND	Neuwert	Zeitwert
Anbauküche mit Elektrogeräten (u.a. Dampfgerar ohne Kühlschrank), Kochinsel, Natursteinarbeitsplatten, Naturholzfronten, integrierter Dunstabzug	2021	25/20	30.000 €	24.000 €
Hot Tub	2023	10/7	5.000 €	3.500 €
			Summe:	27.500 €

Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die Anpassung der Normalherstellungskosten des Basisjahres an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Baupreisindizes des Statistischen Landesamtes Bayern.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß §38 ImmoWertV entsprechend dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts Wohnhaus:

Bruttogrundfläche (BGF) ca.:	373 m ²		
Baujahr:	2020		
Gebäudetyp nach Normalherstellungskosten (NHK): Preisbasis 2010			
Typ 1.21, Standardstufe 3,47	1104 €/m ²		
Ansatz	1104 €/m ²		
Korrekturfaktor: -	1		
	1104,00 €/m ²	X BGF	
			411.792 €
Sachwert Außenanlagen	3,00% v. NHK-H.	12.354 €	
Baunebenkosten Gebäude inkl. Außenanl.	in NHK 2010 enthalten		
Zwischenwert			424.146 €
Baupreisindex (Basisjahr 2010 = 100)	2025/IV	190,6	
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag			808.422 €
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	74 Jahre		
Alterswertminderung in %	7,50%	-60.632 €	
vorläufiger Sachwert Wohnhaus			747.790 €

3.5.2 Ermittlung des Marktanpassungsfaktors

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Grundstückssachwert“ ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Dieser „Substanzwert“ ist deshalb an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierte Kaufpreise anzupassen. Dies erfolgt mittels eines Sachwertmarktanpassungsfaktors, der durch Nachbewertungen veräußerter Vergleichsobjekte aus dem Verhältnis deren Substanzwert (= vorläufiger Grundstückssachwert) zum Kaufpreis abgeleitet wurde.

Aus den Kaufpreisanalysen ist ersichtlich, dass der Marktanpassungsfaktor je nach Objektart mit zunehmendem Bodenpreisniveau und gleichzeitig sinkendem ermittelten vorläufigen Sachwert steigt.

Vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden zum aus bereinigten Verkaufsfällen der Jahre 2022 und 2023 folgende Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet:

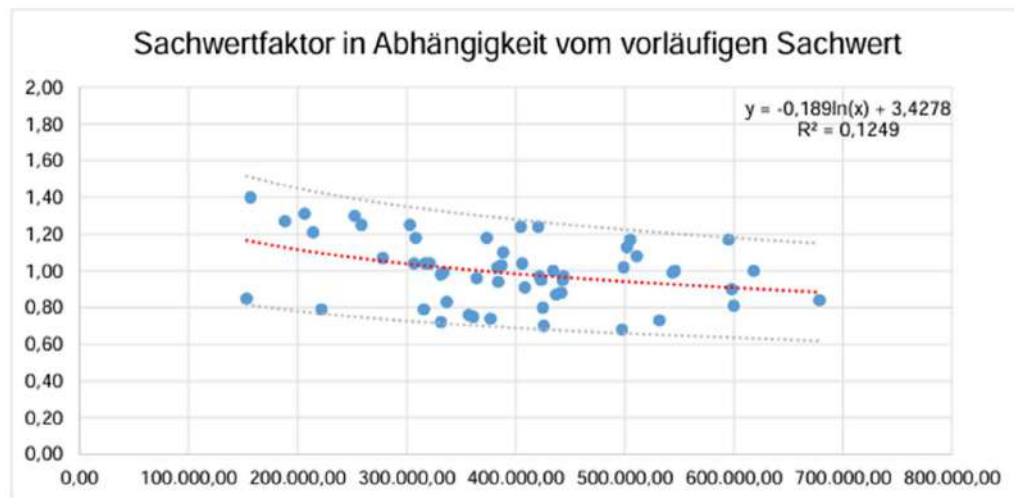


Abbildung 26: Diagramm der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: GAA Landkreis Cham – Grundstücksmarktbericht 2024

Unter Berücksichtigung der Höhe des vorläufigen Sachwerts, des Bodenpreisniveaus, der Lageverhältnisse und der Bauausführung sowie der Marktentwicklung seit Erhebung der Daten wird ein Marktanpassungsfaktor in Höhe von 0,80 für marktgerecht erachtet.

Es liegen besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) vor.

Marktangepasster Sachwert zum Wertermittlungstichtag:**Berechnung des Marktanpassungsfaktors:**

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus		747.790 €
Bodenwert		150.000 €
Bauteile		8.500 €
Summe		906.290 €
Marktanpassungsfaktor	0,80	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd.	725.032 €
Objektspezifische Merkmale:		
- Offene Restarbeiten		- 11.050 €
Summe		713.982 €
Marktangepasster Sachwert	rd.	710.000 €

3.6 Ertragswertverfahren

Der Grundstücksertrag umfasst den Bodenwert und den Ertragswert der baulichen Anlagen. Dieser ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts geminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag wiederum ist der Überschuss des Rohertrags über die Bewirtschaftungskosten.

Mieterträge

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks auszugehen. Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke bzw. aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und gegebenenfalls aus dem Mietspiegel der Gemeinde abgeleitet.

Ein von der üblichen Vermietungssituation abweichender Zustand stellt einen besonderen wertbeeinflussenden Umstand dar. Zu den Mietbesonderheiten zählen insbesondere Minder- oder Mehrmieten, Leerstand, Wohnungs- und Nutzungsrecht, gesetzliche Mietbindungen und vermietete Eigennutzungsprojekte. Die Wertbeeinflussung aufgrund bestehender Minder- bzw. Mehrmieten kann in der Wertermittlung als Differenz der Barwerte der tatsächlichen und der ortsüblichen Miete bezogen auf den Wertermittlungsstichtag als Summe der auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten zukünftigen Mietdifferenzen über den Zeitraum der Mietbindung (i.d.R. Laufzeit des Mietvertrags) berücksichtigt werden.

Die Überprüfung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand der Daten eines Mietspiegels ist nicht möglich, da für die Stadt Cham kein Mietspiegel für Wohnraum ausgewertet wurde. Informativ wird die Auswertung von Angebotspreisen auf Immobilienportalen zum Stand 21.01.2026 herangezogen, um die ortsübliche und nachhaltige Miete zu ermitteln.

Entwicklung der Mietpreise in Falkenstein

Ø 8,23 €/m²

durchschnittlicher Preis

8,16 €/m²

niedrigster Preis

10,79 €/m²

höchster Preis

● Falkenstein

Ø 7,27 €/m²

Q4 2022

+6,3%

zu Q4 2021

● Cham (Kreis)

Ø 6,73 €/m²

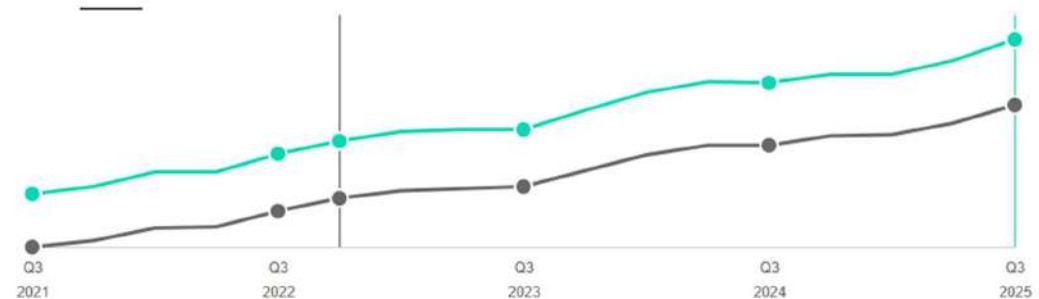
Q4 2022

+6,3%

zu Q4 2021

1 Jahr

5 Jahre



Quelle: <https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/bayern/cham-kreis/falkenstein/mietspiegel?mapCenter=49.099494%2C12.47867%2C12.161414102703844>

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet aus der Auswertung beträgt somit:

- Einfamilienhaus: 7,27 €/m²

Einfamilienhaus:

Aktuell ist das Wohnhaus eigengenutzt (keine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG). Als marktüblich erzielbare Miete wird aufgrund des Zustandes, der Objektgröße und der Ausstattung ein Mietansatz unterhalb der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete angesetzt:

- Einfamilienhaus: **6,50 €/m²**

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß Artikel 6 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) setzen sich zusammen aus den Instandhaltungskosten, den Verwaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die regelmäßigen Aufwendungen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung entstehen.

In der Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts ist die bestimmte Höhe der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten geregelt, bis zu welcher diese zugelassen sind, es sei denn, dass der Ansatz im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse nicht angemessen ist.

Aufgrund der Objektgröße und des Gebäudealters sowie der technischen Gebäudeausstattung werden für das Wohnhaus Verwaltungskosten von 367 €/Jahr angesetzt.

Aufgrund des Instandhaltungszustandes und unter Berücksichtigung des Baualters sowie des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjektes werden für das Wohnhaus Instandhaltungskosten von 14,40 €/Jahr/m² Wohnfläche angesetzt.

Mietausfallwagnis ist das Risiko von Ertragsminderungen, das zum Beispiel durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dieses Wagnis wird hier hinsichtlich des Standorts, des Mietniveaus und der derzeitigen Nutzungssituation mit 2,0 % des Jahresrohertrags berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird und ist eine marktorientierte Kapitalisierungszinsgröße im Ertragswertverfahren. Dieser wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham weist im Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze für derartige Objekte aus.

Wiederverkauf

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m²]	Baujahre	Nettokaltmiete [€/m²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	28 - 113	1962 - 2019	5,1 - 12,5	0,8 - 6,5
Mittelwert	63	1996	7,4	2,49
Median	62	1996	6,85	2,12

Abbildung 14: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Wiederverkauf

Neubau

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m²]	Baujahre	Nettokaltmiete [€/m²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	36 - 134	2022 - 2023	7,5 - 10,5	1,3 - 3,6
Mittelwert	79	2022	9,6	2,13
Median	83	2022	9,95	2,16

Abbildung 15: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen - Neubau

Wiederverkauf und Neubau

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m²]	Baujahre	Nettokaltmiete [€/m²]	Liegenschaftszinssatz
Spanne	28 - 134	1962 - 2023	5,1 - 12,5	0,8 - 6,5
Mittelwert	71	2011	8,5	2,3
Median	75	2022	9	2,14

Quelle: GAA Landkreis Cham – Grundstücksmarktbericht 2024

Unter Berücksichtigung der oben angegebenen Auswertungen und einer sachgerechten Anpassung des Liegenschaftszinssatzes an die objektspezifischen Eigenschaften, der Restnutzungsdauer, des Mietansatzes und der Lage in Falkenstein wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % aus sachverständiger Sicht für angemessen gehalten.

3.6.1 Ermittlung des Ertragswerts

Aufstellung der marktüblich erzielbaren Mieterträge:

Mieteinheit	Wfl./Nfl.	Anzahl	Miete	Miete/Monat	Miete/Jahr
Wohnhaus	323,74 m²		6,50 €/m²	2.104,31 €	25.251,72 €
Rohertrag				2.104,31 €	25.252 €

Berechnung des Ertragswerts:

Jahresrohertrag		25.252,00 €
Bewirtschaftungskosten		
- Verwaltungskosten	Wohnhaus	367 €/WE 1 St. 367,00 €
- Instandhaltungskosten	Wohnhaus	14,40 €/m² 324 m² 4.665,60 €
- Mietausfallwagnis		2,00% 25.252,00 € 505,04 €
Jahresreinertrag		19.714,36 €
Baujahr		2020
Jahr der Bewertung		2026
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80
gewichtete wirtschaftliche RND in Jahren		74
Liegenschaftszinssatz (LZ)		2,50%
Bodenwert (rentierlicher Anteil)		150.000,00 €
Reinertrag des Bodens = Liegenschaftszinssatz x Bodenwert		3.750,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen		15.964,36 €
Barwertfaktor (Basis Restnutzungsdauer und LZ)		33,57
Zwischenwert = Barwertfaktor x Ertrag der baul. Anlagen		535.856,66 €
zzügl. Bodenwert		150.000,00 €
Ertragswert bebautes Grundstück		685.856,66 €

Summe Ertragswert

Einfamilienhaus		685.857 €
Summe		685.857 €
Marktanpassungsfaktor	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		685.857 €
Objektspezifische Merkmale:		
- Offene Restarbeiten		- 11.050 €
Marktangepasster Ertragswert	rd.	670.000 €

4 Verkehrswert / Marktwert

Als Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Für das bebaute Grundstück:

Einfamilienhaus
Birnerstraße 32 a
93167 Falkenstein
Flurstücknummer 979/2 (Gmkg Au)

wurden folgende Werte ermittelt:

Grundstückssachwert:	710.000 €
Grundstücksertragswert:	670.000 €

Anmerkung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden in erster Linie als Sachwertobjekte eingestuft. Aus diesem Grund orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Sachwert.

Der Wert eines Grundstücks kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Dies trifft vor allem bei Grundstücken und Gebäuden zu, die in ihren wertrelevanten Bereichen nicht dem Standard entsprechen.

Unter Berücksichtigung der Lage des Wertermittlungsgrundstücks, der allgemeinen Grundstücksmarktlage für derartige Objekte, der gegebenen Bebauung, des Bauzustandes, der Grundstücksgröße und des Erschließungszustandes wird nachfolgender Verkehrswert für angemessen gehalten.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird zum Wertermittlungstichtag am 14.01.2026 angesetzt mit:

710.000 €

Donaustauf, den 23.01.2026



Markus Gomeier MRICS

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Berechnungen

Alle Daten/Planunterlagen/Berechnungen etc. zu den nachfolgenden Berechnungen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Maße, falls nicht vorhanden, wurden den Unterlagen entnommen.

Grundfläche			
Wohnhaus		18,99 m x 12,615 m =	239,56 m ²
			240 m²
Geschossfläche			
Wohnhaus	EG	18,99 m x 12,615 m =	239,56 m ²
Wohnhaus	DG	10,615 m x 12,615	133,91 m ²
			373 m²
Bruttogrundfläche			
Wohnhaus	EG	18,99 m x 12,615 m =	239,56 m ²
Wohnhaus	DG	10,615 m x 12,615	133,91 m ²
			373 m²
Wohnfläche			
EG	Abstellraum	lt. Wohnflächenberechnung	17,62 m ²
	WC	lt. Wohnflächenberechnung	4,42 m ²
	Bad	lt. Wohnflächenberechnung	16,24 m ²
	Wohnen/Kochen	lt. Wohnflächenberechnung	95,34 m ²
	Speis	lt. Wohnflächenberechnung	9,63 m ²
	Technik	lt. Wohnflächenberechnung	12,33 m ²
	Büro	lt. Wohnflächenberechnung	17,62 m ²
	Gang	lt. Wohnflächenberechnung	20,72 m ²
	Windfang	lt. Wohnflächenberechnung	7,82 m ²
	Terrasse	lt. Aufmass Flurkarte (Ansatz 25%)	12,50 m ²
		Zwischensumme	214,24 m ²
		abzgl. 3% Putz	-6,43 m ²
		Zwischensumme	207,81 m ²
DG	Kinderzimmer	lt. Wohnflächenberechnung	43,10 m ²
	Schlafzimmer	lt. Wohnflächenberechnung	24,06 m ²
	Bad	lt. Wohnflächenberechnung	12,11 m ²
	Galerie	lt. Aufmass Flurkarte (Ansatz 25%)	40,24 m ²
		Zwischensumme	119,51 m ²
		abzgl. 3% Putz	-3,59 m ²
		Zwischensumme	115,92 m ²
		Gesamt	323,74 m²