Sybilla Freudenmacher

von der Industrie- und Handelskammer Regensburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch IFS Zert

Abensberger Straße 36
84048 Mainburg

Telefon: 08751-842731
Telefax: 08751-4035

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

a) der 3-Zimmer-Eigentumswohnung

13,11/1000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flurstück 566, 93077 Bad Abbach,
Frauenbrünnlstraße 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d,
Waldfläche, Gebäude- und Freifläche 8.041 m²
verbunden mit dem **Sondereigentum (SE) an der Wohnung Nr. 1.9 mit ca. 70 m² Wohnfläche im 1. Dachgeschoss des Hauses 1 samt Kellerraum, eingetragen im Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 6909, lfd. Nr. 1, im 2. Bauabschnitt (Fertigstellung 2018), postalische Anschrift: Frauenbrünnlstraße 2**

b) Verkehrsfläche

1/168 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flurstück 571/3 mit 258 m²
eingetragen im Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 6909, lfd. Nr. 2/ zu 1

c) Tiefgaragenstellplatz Nr. 10

1,13/1000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück, Flurstück 566 in Bad Abbach, Frauenbrünnlstraße 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d, verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 10
eingetragen im Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 6984, lfd. Nr. 1

Wohnung 1.9 im 1. Dachgeschoss sowie Tiefgarageneinfahrt im Haus Frauenbrünnlstr. 2

Wohnanlage Frauenbrünnlstraße 2, 2 a-d
Eigentumswohnung Nr. 1.9 im 1. DG (ohne Balkon), Fenster nach Süden im Raum „Küche/Essen/Wohnen“ (2 zusätzlich nach Westen)

Zweck des Gutachtens:	**Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren** **GZ: 4 K 66/23**
Auftraggeber:	Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- 93049 Regensburg
Eigentümer (lt. Beschluss):	xxx

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 16.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt mit:

a)	**Sondereigentum an der 3-Zimmer-Eigentumswohnung Bad Abbach, Frauenbrünnlstraße 2** **sowie 13,11/1.000 Miteigentumsanteil (MEA) Fl. 566** **mit rd. 274.000,00 Euro**
in Worten:	**zweihundertvierundsiebzigtausend Euro**

b)	**Verkehrsfläche Fl. 571/3** **1/168 Miteigentumsanteil (MEA),** **mit 230,--Euro**
In Worten	**zweihundertdreißig Euro**

c)	**Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 10** **sowie 1,13/1.000 Miteigentumsanteil (MEA) Fl. 566** **mit rd. 8.000,00 Euro**
in Worten:	**achttausend Euro**

Ausfertigung Nr. 5
Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Ergebnis der Wertermittlung ist auf den Seiten 41/42 des Gutachtens zusammengefasst.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	5
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	6
2.2	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen und allgemeine Ausschlüsse:	7
2.3	Objektspezifische Hinweise und Vorbehalt	8
3	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Makrolage	9
3.1.2	Mikrolage	11
3.2	Demographische Entwicklung	12
3.3	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	13
3.3.1	Grundbuchangaben	13
3.3.2	Mietvertrag und aktuelle Situation der Wohnungseigentümergemeinschaft	16
3.3.3	Baulasten und Denkmalschutz	16
3.3.4	Altlasten	16
3.3.5	Umlegungs-/Sanierungsverfahren	16
3.3.6	Bauleitplanung	17
3.3.7	Abgabenrechtlicher Zustand	17
3.4	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	18
3.5	Erschließungszustand	18
3.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	18
3.7	Bodenbeschaffenheit	18
3.8	Derzeitige Nutzung	19
4	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	20
4.1	Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung	20
4.2	Gebäude	20
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	20
4.2.2	Ausführung und Ausstattung des Gesamtobjektes	21
4.2.3	Beschreibung der zu bewertenden Eigentumswohnung	22
4.2.4	Raumprogramm/ Wohnfläche	22
4.3	Tiefgarage	24
4.4	Zustand Sonder- und Gemeinschaftseigentum	25
4.5	Außenanlagen	25
5	Ermittlung der Verkehrswerte	26
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	26
5.2	Bodenwertermittlung	28
5.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	28
5.2.2	Beschreibung der Bewertungsgrundstücke	28
5.2.3	Bodenwertermittlung	28
5.2.3.1	Flurstück 566	29
	Anteilige Bodenwertermittlung für die Eigentumswohnung und den Tiefgaragen-Stellplatz	29
5.2.3.2	Bodenwertermittlung Fl.St. 571/3	30
5.3	Vergleichswertermittlung der Eigentumswohnung und des Tiefgaragenstellplatzes	31
5.3.1	Das Vergleichsverfahren in der ImmoWertV	31

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ... 31
5.3.3 Vergleichswertberechnung Eigentumswohnung ... 34
5.3.4 Vergleichswert Tiefgaragenstellplätz ... 35
5.4 Ertragswertermittlung der Eigentumswohnung 1.9 ... 36
5.4.1 Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 36
5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ... 37
5.4.3 Ertragswertberechnung für die Eigentumswohnung 1.9 ... 40
5.5 Verkehrswert ... 41
5.6 Zubehör ... 43

6 Literaturverzeichnis ... 47
6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur ... 47

7 Anlagenverzeichnis ... 48

1 Vorbemerkungen

Das nachfolgende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Aus diesem Grunde wurden die versteigerungsrechtlichen Besonderheiten beachtet und der Wert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II ermittelt. Es wurde in Anlehnung an die Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung in der aktuellsten Fassung erstellt.

Objektbeschreibung/Lage
a) 13,11/1000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundbesitz in 93077 Bad Abbach, Flurstück 566, Frauenbrünnlstraße 2, 2a, b, c, d, Grundstücksgröße 8.041 m², verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der im 1. Dachgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 1.9 im Haus Frauenbrünnlstraße 2, lt. Aufteilungsplan aufgeteilt in 3 Zimmer (davon der Wohnraum mit Küchenanschlüssen), Bad und Flur, insgesamt ca. 70 m² Wohnfläche.
b) 1/168stel Miteigentumsanteil an Flst. 571/3 „Verkehrsfläche“ (Nähe Frauenbrünnlstraße)
c) 1,13/1.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit einem Tiefgaragenstellplatz Nr. 10

Die Eigentumswohnung 1.9 befindet sich im Gebäude Frauenbrünnlstraße 2 einer Wohnanlage mit insgesamt 63 Wohneinheiten und 110 Tiefgaragenstellplätzen[1], welche gemäß Inhalten der Teilungserklärungen mit Nachträgen in 2 Bauabschnitten errichtet worden ist. Die beiden freistehenden Gebäude Frauenbrünnlstraße 2 (Haus 1) und 2 a (Haus 2) mit 28 Wohnungen wurden im 2. Bauabschnitt 2018 fertiggestellt. Die Gebäude Frauenbrünnlstraße 2 b (Haus 3) sowie Frauenbrünnlstraße 2c und 2d (Haus 4 mit 2 Eingängen) im 1. Bauabschnitt ca. Mitte der 90er Jahre.

Die Wohnanlage ist unterkellert, zudem erstreckt sich z.T. unterhalb der Gebäude und angrenzend gen Süden unterhalb der Freiflächen eine gemeinschaftlich genutzte Tiefgarage, deren einzige Ein-/Ausfahrt an der Westseite von der Frauenbrünnlstraße 2 (Haus 1) liegt (siehe 2.3).

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im ersten Dachgeschoss des Hauses Frauenbrünnlstraße 2 als rechte (nach Treppenaufgang) von insgesamt 3 Wohneinheiten im Stockwerk. Sie wird zum Bewertungsstichtag (Tag der Ortsbesichtigung) vom Eigentümer (Schuldner) eigengenutzt. Der Ausstattungs- und Unterhaltszustand ist insgesamt als durchschnittlich zu werten.

2 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- 93049 Regensburg Auftrag vom 17.07.2023

[1] Quelle: Teilungserklärung Ur.Nr. 1282/1996 und Ur.Nr. 2299/2018, da keine Informationen von der Hausverwaltung erhalten (siehe 2.3).

Eigentümer:	Herr xxx xxx
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (gemäß § 194 BauGB) des beschlagnahmten Objektes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsstichtag:	16.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr xxx (Eigentümer) die Sachverständige Sybilla Freudenmacher, Herr Dipl. Ing. xxx (Mitarbeiter SV-Büro)
Bewertungsgegenstand:	Es handelt sich um a) 13,11/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.9 im 1. Dachgeschoss von Haus 1 (postalische Anschrift: Frauenbrünnlstraße 2 in 93077 Bad Abbach) samt Kellerraum b) 1/168stel Miteigentumsanteil an Flst. 571/3 „Verkehrsfläche“ (Nähe Frauenbrünnlstraße) c) 1,13/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 10 (gemäß Grundbuch)
Verwalter der Anlage:	xxx xxx xxx Tel: xxx E-Mail: xxx

2.1 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- Urkunde Nr. 1282/1996 Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 3 WEG (Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplänen, Notar xxx xxx Kelheim) nebst Anlagen 1 und 2;
- Urkunde Nr. 378/1997 vom 28.02.1997 (1. Nachtrag)[2]
- Urkunde Nr. 379/1997 vom 28.2.1997 (2. Nachtrag)
- Urkunde Nr. 2667/1997 vom 03.12.1997 (3. Nachtrag)
-

[2] Aufzählung der Nachträge Nrn. 1-7 gemäß Auflistung des Notars xxx, Ur. 2299/2018

- Urkunde Nr. 2936/99 vom 20.12.1999 (4. Nachtrag)
- Urkunde Nr. 1996/2002: vom 22.10.2002 (5. Nachtrag)
- Urkunde Nr. 1416/2017 vom 13.06.2017 (6. Nachtrag)
- Urkunde Nr. 2299/2018 vom 03.09.2018 (7. Nachtrag)
- URNr. G 07999/2013: Unterteilung von Wohnungseigentum gemäß § 3 WEG

- Bescheinigung Vollzug des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 des LRA Kelheim vom 23.08.1995/ 31.08.1995/ 21.03.2013;
- Änderung zu den Bescheinigungen vom 31.08.1995 und 22.05.1996 LRA Kelheim, am 04.06.1996
- Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, 21.10.1996, UR 1369
- Dienstbarkeitsbestellung, 11.11.1996 UR 2417/96 und URNr. 2685/1996 vom 05.12.1996
- Wohnflächenberechnung zur Verfügung gestellt per E-Mail vom LAA Kelheim, Bauleitplanung, Frau xxx
- Flurkarte vom 10.08.2023,
- Grundbuchauszug Blatt 6984 vom 17.07.2023 und 6909 vom 04.08.2023
- Auszug B-Plan durch Bauamt Bad Abbach
- Bodenrichtwertkarte LRA Kelheim,
- Recherche schriftlich bei Hauverwaltung xxx, ZV Bad Abbacher Gruppe, Gemeinde Bad Abbach
- Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses, Marktspiegel Sparkassen Immo
- Informationen von Marktteilnehmern

2.2 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen und allgemeine Ausschlüsse:

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Bei diesem Gutachten werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Bodenverunreinigungen können nur durch ein Altlastengutachten geprüft werden. Sollten Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, empfehle ich ein Altlastengutachten anzufertigen. Untersuchungen des Bodens oder

des Gebäudes auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialen wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wurden keine Funktionsprüfungen der technischen und sonstigen Einrichtungen, Ausstattungen und Bauteile vorgenommen. Die Besichtigung erfolgte mittels Augenschein ohne zerstörende Untersuchungen und Eingriffe in die Bausubstanz. Abdeckungen oder Verkleidungen wurden nicht entfernt. Für nicht einsehbare Bauteile wurde die Mängelfreiheit unterstellt.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, EnEV) eingehalten worden sind. Feststellungen an eingebauten, die Umwelt belastenden Bauteilen (z. B. Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) wurden nicht getroffen. Für das Wertermittlungsobjekt wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Es kann nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Erwerber bei seiner Entscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen geben.

Sofern Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, wird deren Richtigkeit angenommen, es sei denn, dass im Gutachten hierzu anders lautenden Ausführungen gemacht werden.

Für den Fall des Bekanntwerdens neuer, das Ergebnis der Wertermittlung beeinflussender Erkenntnisse, muss sich die Sachverständige das Recht einer nochmaligen Überprüfung des Verkehrswertes unter ggf. Beiziehung eines entsprechenden Fachsachverständigen vorbehalten.

2.3 Objektspezifische Hinweise und Vorbehalt

Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums sowie Teile des Gemeinschaftseigentums wurde mir ermöglicht. Die Aussage über den Zustand des Sondereigentums bzw. bestehender vertraglicher Bindungen basiert auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen, getroffenen Recherchen und Feststellungen am Ortstermin. Eine darüber hinausgehende Haftung aufgrund nicht offenliegender Gegebenheiten muss meinerseits ausgeschlossen werden!

Vom gemeinschaftlichen Eigentum im Inneren konnten das Treppenhaus des Gebäudeteils Frauenbrünnlstraße 2 (Haus 1) sowie der Kellergang dieses Gebäudeteilbereichs besichtigt werden. Die Tiefgarage auf dem Grundstück konnte ebenfalls besichtigt werden.

Vom Eigentümer wurde mir am Ortstermin mitgeteilt, dass im Bereich der später (nach Angabe 2018) fertiggestellten Erweiterung der Tiefgarage massiv bei Regenereignissen Wasser eindringen soll. Hierzu führte der Eigentümer aus, dass das Wasser über Fußboden und Wände eindringen würde.
Mehrfache telefonische und schriftliche Rückfragen bei der Hausverwaltung mit der Bitte um Übersendung von Unterlagen, wie z.B. Energieausweis, Abrechnung, Wirtschaftsplan, Stand Instandhaltungsrücklage, Protokolle von Eigentümerversammlungen, ggf. anstehende Sonderumlagen, Mitteilung ob größere Instandhaltungsmaß-

nahmen, Reparaturen, Modernisierungen oder sonstige Investitionen geplant sind, bzw. zum Stand etwaig anhängender Rechtsstreitigkeiten seitens der WEG, blieben ohne Beantwortung. Lediglich in einem Telefonat wurde mir seitens des Verwalters mitgeteilt, dass das Gemeinschaftseigentum bislang nicht von der Hausgemeinschaft abgenommen worden sei, ein Rechtsstreit zwischen Eigentümergemeinschaft und Bauträger wäre anhängig.

Ebenfalls wurden seitens des Eigentümers keinerlei Unterlagen ausgehändigt. Gemäß Weisung des Gerichtes ist dieses Gutachten somit ohne diese Informationen zu erstellen.

Da zur Ableitung des Verkehrswertes sowohl für die Wohnung als auch für den Tiefgaragenstellplatz ausschließlich Vergleichspreise direkt aus der Anlage herangezogen werden, wird im Gutachten zur Vermeidung von Doppelberücksichtigung kein weiterer Abzug als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) vorgenommen.

Die Wärmeversorgungsanlage auf Fl. 566 nebst Gasanschluss wird gemäß Eintragung in Abt .II laufende Nr. 1 durch die Fa. REWAG betrieben.

3 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Kelheim
Ort und Einwohnerzahl:	Die Großgemeinde Bad Abbach mit allen Ortsteilen hat insgesamt 13.356 Einwohner lt. Homepage[3], davon im Hauptort 8.684 per 03.05.2022. Der Ort liegt im Landkreis Kelheim, südlich von Regensburg am großen Donauknie und ist bekannt als Schwefelmoorheilbad. Die Ortschaft befindet sich geographisch in etwa mittig zwischen Regensburg und Kelheim. Zur Großgemeinde Bad Abbach zählen die Ortsteile Lengfeld, Peising, Oberndorf, Saalhaupt, Dünzling und Poikam.

[3] www.bad-abbach.de

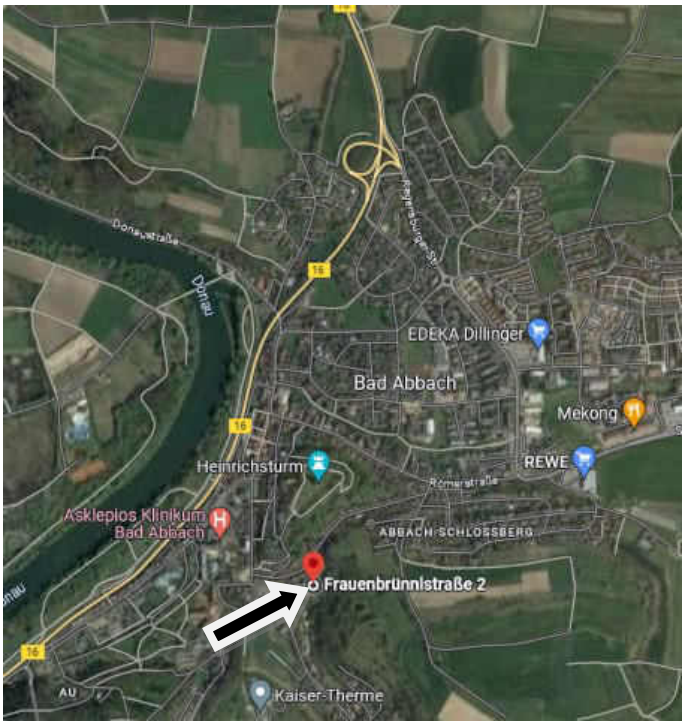
Überörtliche Anbindung und Entfernungen:

Verkehrserschließung über die Bundesstraße B 16 nach Regensburg und Ingolstadt, über den Autobahnanschluss Bad Abbach zur A 93 (Regensburg-Dreieck Holledau) und zur Autobahn A 9 (München/Nürnberg); zur B 15n über das Autobahndreieck Saalhaupt; der Bahnhof Bad Abbach liegt an der Hauptbahnstrecke Regensburg-Ingolstadt. Bad Abbach liegt an der Donau. Schiffverkehr auf dem Main-Donaukanal mit Personen- und Frachtschifffahrt. Bushaltestelle in der Nähe.

Zielpunkt:	**Entfernung in Luftlinie (km):**
Bushaltestelle "Stinkelbrunnstraße"	ca. 200 m
Gemeindezentrum (Neues Rathaus Bad Abbach)	ca. 720 m
Bundesstraße B 16	ca. 440 m
Bahnhof Poikam	ca. 2,1 km
Autobahn A 93 (AS Bad Abbach)	ca. 3,4 km
Bahnhof Bad Abbach	ca. 3,7 km
Hauptbahnhof Regensburg	ca. 9,9 km
Domplatz Regensburg	ca. 10,5 km
Rathaus Kelheim	ca. 12 km
Ingolstadt	ca. 48 km
Flughafen München	ca. 66 km
Nürnberg	ca. 86 km
Stadtzentrum München (Marienplatz)	ca. 95 km

3.1.2 Mikrolage

Innerörtliche Lage4
(Pfeil/Markierung: Lage des Bewertungsobjekts):



Das Grundstück liegt im Süden von Bad Abbach, nördlich zur Kaisertherme und südöstlich der Asklepios Klinik Bad Abbach. Nach ca. 40 m schließt sich ein größerer Baumbestand an. Die unmittelbare Umgebung ist insgesamt stark durchgrünt. Das Donauufer liegt nach der B 16 in ca. 560 m Entfernung.

Wohnlage:

Lage im rückwärtigen Bereich, Zufahrt von der Frauenbrünnlstraße über das ebenfalls bewertungsgegenständliche Flurstück 571/3. Die Frauenbrünnlstraße ist eine Verbindungsstraße, welche einzelne Ortsteile aber auch die Einrichtungen der Kaisertherme zum Ortskern anbindet. Geschäfte für Güter des täglichen und darüber hinausgehenden Bedarfs sowie Dienstleistungsbetriebe sind in Bad Abbach vorhanden. Ein kulturelles Angebot wird im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb geboten, darüber hinaus im rd. 7 km entfernten Ballungszentrum Regenburg. Grund- und Hauptschule vorhanden, weitere Schulen und eine Universität sind in Regensburg situiert.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:

Die Gebäudenutzung ist in Bad Abbach aufgrund des Kurbetriebes allgemein vom Tourismus geprägt. Im Bereich des Wertermittlungsobjekts herrscht überwiegend Wohnnutzung.

[4] Quelle: Google Maps

Gewachsene Gebäudestruktur mit Bestandsbebauung in verschiedenen Baualtersklassen liegt vor. Darüber hinaus sind auch Wohnanlagen jüngeren Baualters.

Immissionen: Die Wohnanlage befindet sich im rückwärtigen Bereich (3. Reihe der Bebauung von der Frauenbrünnlstraße aus gesehen). Die Ein-/Ausfahrt in die Tiefgarage der gesamten Wohnanlage erfolgt an der Westseite des Hauses Frauenbrünnlstraße 2. An dieser Giebelseite befinden sich 4 Fenster der gegenständlichen Eigentumswohnung 1.9 im 1. Dachgeschoss.

Darüber hinausgehende Immissionen konnten am Ortstermin nicht festgestellt werden.

Topografische Grundstückslage: Weitgehend eben.

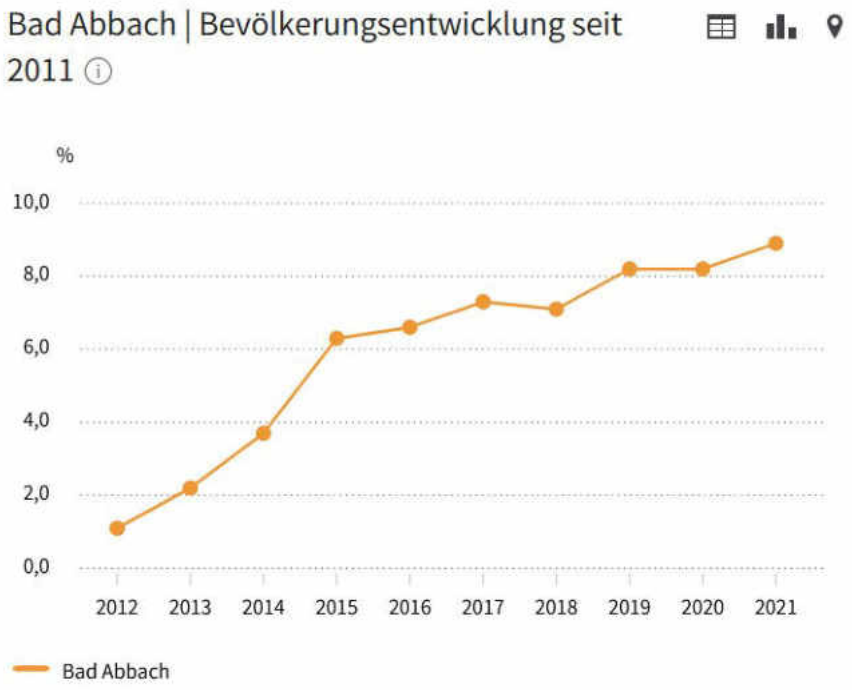
Die Lage des Grundstücks, seine Beziehung zum Ort und zur Umgebung ist aus den anliegenden Plänen bzw. Übersichtskarten zu ersehen.

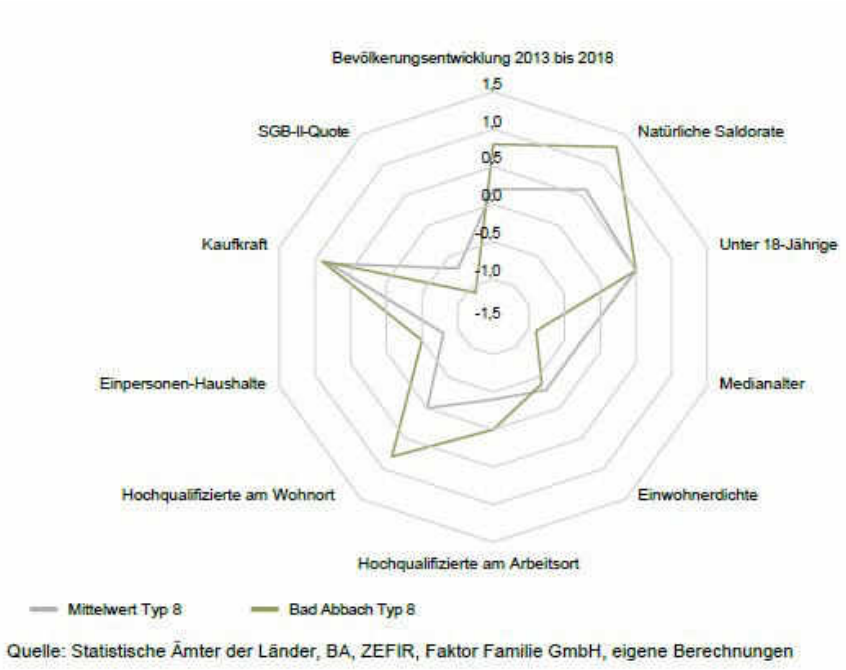
3.2 Demographische Entwicklung

Demographie: Gemäß der Bertelsmann Stiftung[5] ist Bad Abbach dem Demographietyp 8 *„Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“* zuzuordnen.

<u>Diagramme bzgl. Demographie:</u>

[5] www.wegweiser-kommune.de





3.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

3.3.1 Grundbuchangaben

Gemäß den vorliegenden, aktuellen Grundbuchauszügen vom 04.08.2023 und 17.07.2023 ist das Wertermittlungsobjekt im Wohnungsgrundbuch von Bad Abbach, Blatt 6909 (bzgl. der a) Wohneinheit und b) Verkehrsfläche) sowie im Teileigentumsgrundbuch von Bad Abbach, Blatt 6984 (bezgl. c)TG-Stellplatz) mit

a) 13,11/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 566 verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 1.9 im 1. Dachgeschoss von Haus 1 samt Kellerraum
b) 1/168 Miteigentumsanteil an Flurstück 571/3, Verkehrsfläche
c) 1,13/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 566 verbunden mit Sondereigentum an TG-Stellplatz Nr. 10

eingetragen.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Wegen des Gegenstandes und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 11.06.1996 URNr. 1282 nebst Nachträgen hierzu vom 28.02.1997 UR 378 und 379, vom 03.12.1997 URNR. 2667, vom 20.12.1999 URNr. 2936 und vom 22.10.2002 URNr. 1996 – je Notar xxx, Kelheim sowie auf die weitere Unterteilung vom 26.03.2013 URNr. 799 Notar xxx, Regensburg Bezug genommen. Umgeschrieben unter Vollzug der weiteren Nachträge vom 13.06.2017 UR 1416 und vom 03.09.2018 UR 2299 – je Notar xxx, Ingolstadt.

Abteilung I: Eigentümer: xxx

Abteilung II:

Blatt 6909

Laufende Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 im BV):
Wärmeversorgungsanlagenrecht für REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co KG – REWAG KG-,
Regenburg; gemäß Bewilligung vom 20.06.1996 URNr. 1369 Notar xxx, Kelheim, eingetragen am 10.12.1996.

Laufende Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 im BV):
Wasserleitungsrecht für den Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe, Bad Abbach; gemäß Bewilligung vom 05.11.1996 URNr. 2417 Notar xxx Kelheim, eingetragen am 10.12.1996.

Laufende Nummer 3 (zu lfd. Nr. 1 im BV):
Abwasserkanalleitungsrecht für den Markt Bad Abbach, gemäß Bewilligung vom 05.12.1996 URNr. 2685 Notar xxx; eingetragen am 20.02.1997.

Laufende Nummer 4 (zu lfd. Nr. 2 im BV):
Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Eigentümer:
a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft
b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB

a) und b) Gleichrang untereinander; gemäß

Bewilligung vom 18.07.1995 URNr. 1752 und vom 24.10.1996 URNr. 2329, Notar xxx; eingetragen am 20.02.1997

Laufende Nummer 6 (zu lfd. Nr. 1, 2 im BV):
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg; AZ: 4 K 66/23); eingetragen am 22.06.2023.

Blatt 6984

Laufende Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 im BV):
Wärmeversorgungsanlagenrecht für REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co KG – REWAG KG-,
Regenburg; gemäß Bewilligung vom 20.06.1996 URNr. 1369 Notar xxx, Kelheim, eingetragen am 10.12.1996.

Laufende Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 im BV):
Wasserleitungsrecht für den Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe, Bad Abbach; gemäß Bewilligung vom 05.11.1996 URNr. 2417 Notar xxx, Kelheim, eingetragen am 10.12.1996.

Laufende Nummer 3 (zu lfd. Nr. 1 im BV):
Abwasserkanalleitungsrecht für den Markt Bad Abbach, gemäß Bewilligung vom 05.12.1996 URNr. 2685 Notar xxx, Kelheim; eingetragen am 20.02.1997.

Laufende Nummer 5 (zu lfd. Nr. 1 im BV):
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg; AZ: 4 K 66/23); eingetragen am 22.06.2023.

Abteilung III:

Eintragungen sind vorhanden, die jedoch bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden

Nicht im Grundbuch des Wertermittlungsobjektes eingetragene Rechte und Lasten:
Gemäß Ur.Nr. 1416/17 wurde unter IV. eine Grunddienstbarkeit sowie öffentlich-rechtliche Dienstbarkeit zugunsten der bewertungsgegenständlichen Flurstücksnummer 566 als herrschendes Grundstück zu Lasten von 571/4 als dienendes Grundstück wie folgt eingetragen: Wegerecht und Geh- und Fahrtrecht sowie Feuerwehrzufahrtsfläche.
Die Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück Fl. 566 ist abgeschlossen. Die Grunddienstbarkeit dient der Erschließung. Eine über den Bodenwert des erschlossenen Flurstücks hinausreichende, den Verkehrswert beeinflussender Vorteil kann aus dem Recht nicht abgeleitet werden.

Weitergehende Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind mir nicht bekannt.
Es wird für die Bewertung unterstellt, dass keine derartigen Beschränkungen/Rechte vorliegen, ansonsten wäre ggf. eine Nachbewertung erforderlich.

3.3.2 Mietvertrag und aktuelle Situation der Wohnungseigentümergemeinschaft

Am Ortstermin gewährte der Eigentümer Einlass. Er bewohnt zum Stichtag das gegenständliche Sondereigentum.

Wie unter 2.3. beschrieben, wurden weder von der Hausverwaltung noch vom Eigentümer Unterlagen zur Verfügung gestellt. Es kann somit keine Aussage über z.B. dem finanziellen Stand der Eigentümergemeinschaft noch zum zahlenden Hausgeld etw. gemacht werden (siehe hierzu Ausführungen unter 2.3).

3.3.3 Baulasten und Denkmalschutz

Bayern führt kein Baulastenverzeichnis. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände werden hier grundsätzlich im Grundbuch vorgenommen. Denkmalschutz besteht nicht.

Es liegen gemäß Rückfrage im Bauamt der Gemeinde Bad Abbach keine Eintragungen von öffentlich-rechtlichen Dienstbarkeiten vor. Bezüglich von Denkmalschutzeigenschaften ist das Flurstück 566 nördlich noch in geringem Maße Bestandteil eines Bodendenkmals (Aktennummer D – 2-7038-0129): „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der historischen Marktsiedlung von Bad Abbach.“6 Die Denkmalschutzeigenschaft prägt sich lediglich zu einem geringen Maße auf das Flurstück 566 aus, weshalb aufgrund dieser Geringfügigkeit von Wertneutralität ausgegangen wird (keinen Einfluss auf die derzeitige Nutzung des Flurstücks).

3.3.4 Altlasten

Gemäß Rückfrage am Landratsamt Kelheim, Herrn xxx wurde per E-Mail mitgeteilt: „im Geltungsbereich der vorgenannten Anfrage, ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.
Dies bedeutet nicht, dass der Bereich frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Nutzung, kann es auf der Fläche zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.
Hinsichtlich Kampfmittelverdacht liegen dem Landratsamt keine auswertbaren Unterlagen vor.“

3.3.5 Umlegungs-/Sanierungsverfahren

Gemäß Auskunft am Bauamt Bad Abbach liegt das Bewertungsobjekt weder in einem städtebaulichen Sanierungs- noch Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet

---

[6] https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?koid=811483&objtyp=boden&top=1

3.3.6 Bauleitplanung

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt mit Bekanntmachung vom 22. August 2018 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Altstadt C“ Deckblatt Nr. 05 vor.[7] Danach ist die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind gemäß Planeintrag für das Wertermittlungsobjekt als Höchstgrenze III, also max. drei Vollgeschosse zulässig. Hochwasserschutzmaßnahmen Abbacher Mühlbach, Hochwasserschutzmauer/-damm von km 2+970 nis 3+100 als aktiver Überflutungsschutz für Wohnanlagen und Tiefgaragen, ausgelegt für den Belastungsfall HQ100. Siehe auch Legende zum B-Plan „Bebauungsplan mit Gründordnungsplan Altstadt C-Deckblatt 05

3.3.7 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.
Seitens Frau xxx, Gemeinde Bad Abbach, wurde mitgeteilt: „die Herstellungsbeiträge für die öffentliche Entwässerungseinrichtung für o. g. Objekte sind komplett abgerechnet und bezahlt.“

Laut Auskunft des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe wurde bzgl. die Herstellungsbeiträgen für die öffentliche Wasserversorgung gemäß E-Mail vom 10.10 seitens Frau xxx mitgeteilt: „Zum heutigen Stand – wenn zwischen Neubau und jetzt – kein Anbau/Umbau erfolgt ist, ist der Herstellungsbeitrag für die Wasserversorgungseinrichtung abgerechnet.

Beim Verbesserungsbeitrag wurden bereits zwei Vorauszahlungen erhoben, die Schlussrate ist derzeit für Frühjahr 2024 (hat sich verschoben) geplant.
(siehe hierzu die Informationsschrift in der Anlage)“

Laut E-Mail Markt Bad Abbach wurde mitgeteilt, dass die Zufahrt über Flurstücke erfolgt, die nicht im Eigentum des Markt Bad Abbach stehen. Insofern könne man zur Straßenerschließung dieser Bereiche und der bautechnischen Abrechnungen keine Auskünfte erteilen.

[7] https://okgis.osrz-akdb.de/keh/

3.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Straßenfront :	Das Grundstück FlNr. 566 ist über den Privatweg der Gemeinschaft Fl.St. 571/3 als Zuwegung von der „Frauenbrünnlstraße“ erreichbar, Zufahrtsbereich: Breite Einfahrt Fl.St. 571/3 zur Frauenbrünnlstraße rd. 5 m.
Grundstücksgröße:	
Fl. Nr. 566 (gem. Grundbuch)	8.041 m²
Fl.Nr. 571/3	258 m²
Form:	Fl. 566: Polygonal geschnittenes Grundstück, nach Süden spitz zulaufend

3.5 Erschließungszustand

Straßenart:	Grundstück ist über die private Zuwegung Fl. St. 571/3 an die öffentliche Straße angeschlossen Frauenbrünnlstraße: Ortsstraße
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wasser, Strom, Gas, Kabelanschluss und Kanal sind vorhanden.

3.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Auf dem Grundstück befinden sich 4 Einzelgebäude mit einer gemeinsamen Tiergaragenanlage, welche das Grundstück in weiten Teilen unterbaut. Zur Süd-Westseite bildet der Mühlbach die natürliche Grenze.
Nach Süden befindet sich eine spitz zu laufende Grünfläche mit Baumbestand.

3.7 Bodenbeschaffenheit

Die Gebäude sind unterkellert. Die Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Gemäß Rückfrage am Bauamt sind bislang keine Beeinträchtigungen erkennbar.
Für die Bewertung wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen Baugrund handelt. In diesem Gutachten ist eine lagetypische Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen (z. B. Bodenuntersuchungen) und Nachforschungen wurden nicht angestellt, da mir Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind (Siehe hierzu Punkt 2.2).

3.8 Derzeitige Nutzung

Auf dem Flst. Nr. 566 befinden sich insgesamt 4 Mehrfamilienhäuser, davon eines mit 2 Hauseingängen (postalisch Frauenbrünnlstraße 2 c, 2d).

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im westlich gelegenen Gebäude Frauenbrünnlstraße 2 im 1. Dachgeschoss. Gemäß Auskunft am Ortstermin wird die gegenständliche Wohneinheit Nr. 1.9 vom Eigentümer xxx zum Bewertungsstichtag eigengenutzt.

4 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (hier von außen), sowie die vorliegenden Unterlagen z.B. Baubeschreibung.

Die Wohnanlage vermittelte gemäß Ortsbesichtigung von außen einen ordnungsgemäßen baulichen Zustand. Gemäß Rückfrage an der Hausverwaltung soll das Gemeinschaftseigentum nicht abgenommen, ein Rechtsstreit zwischen Eigentümergemeinschaft und Bauträger anhängig sein (siehe 2.3).

4.2 Gebäude

Die Erhebungen beziehen sich auf die Frauenbrünnlstraße 2 und Tiefgaragenanlage (siehe 2.3).

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes Haus Nr. 2:	Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen, Erdgeschoss, 1. OG, ausgebautes 1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss, lt. Planunterlagen voll unterkellert. Im Gebäude gibt es insgesamt 11 Wohnungen, jeweils 3 Wohnungen im EG bis einschl. 1. Dachgeschoss und 2 Wohnungen im 2. Dachgeschoss). Das Gebäude ist Teil einer Wohnanlage, bestehend aus vier freistehenden Wohngebäuden.
Baujahr:	Gemäß Exposé der Bauträgergesellschaft wurde die Bezugsfertigkeit bzgl. der Frauenbrünnlstraße 2 und 2 a zum 31.03.2018 geplant. Gemäß Rückfrage beim Eigentümer hat er die Wohnung in 2018 bezogen. Aus diesem Grunde wird als Baujahr das Jahr 2018 für die gegenständliche Immobilie angesetzt.
Außenansicht:	Modern gestaltete Fassade, geputzt und teilweise farbig abgesetzt. Vorgesetzte Balkone im Ober- und Dachgeschoss[8] als Stahlkonstruktion an der Südseite; Erdgeschoss Terrassen.

[8] Die bewertungsgegenständliche Wohnung 1.9 hat keinen Balkon

4.2.2 Ausführung und Ausstattung des Gesamtobjektes

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Bodenplatte (d = 25 cm), Erdungsband als Potentialausgleich
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk verputzt (d = 24 cm), Kelleraußenwände: Beton B 25 mit d = 30 cm.
Innenwände:	Tragende Innenwände in Ziegelmauerwerk nicht tragende Innenwände in Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Massiv (Stahlbeton)
Treppenläufe und Podeste:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag
Balkone:	Verzinkte Stahlausführung
Lift:	Rollstuhlgerechter Hydraulikaufzug
Dach:	Kehlbalkendachstuhl, Dachisolierung nach Wärmeschutzberechnung, Frankfurter Pfannendeckung
Dachform:	Satteldach mit Satteldach-Gauben
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion in zimmermannsmäßiger Ausführung (Kiefer/Fichte gemäß Baubeschreibung)

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gemäß Planunterlagen!):

Kellergeschoss:	Hausanschlussraum, Heizungsraum, Technikraum, Abstelle, Kellerabteile; 11 Kellerabteile, welche den jeweiligen Wohnungen im Gebäude zugeordnet sind.
Erdgeschoss:	Hauszugang Nordseite; eine 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, eine 3 Zimmer Wohnung mit Terrasse, eine 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Terrassen.
1.Obergeschoss:	Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, eine 3 Zimmer Wohnung ohne Balkon und eine 4 – Zimmer-Wohnung mit 2 Balkone.

1.Dachgeschoss:	Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, eine 3-Zimmer-Wohnung ohne Balkon und eine 4 – Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen.
2. Dachgeschoss:	Eine 3-Zimmer-Wohnung, eine 2-Zimmer Wohnung mit Küche und Balkon
Gesamtzahl der Wohnungen Frauenbrünnlstr. 2	11 Wohnungen

4.2.3 Beschreibung der zu bewertenden Eigentumswohnung

Im 1. Dachgeschoss des Gebäudes Frauenbrünnlstr. 2 befindet sich die Wohnung Nr. 1.9, welche direkt über das Treppenhaus (nach Treppenaufgang rechts) erschlossen wird. Es ist ein Aufzug vorhanden, im Stockwerk befinden sich noch zwei weitere Wohneinheiten.

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung liegt entlang der westlichen Giebelseite des Gebäudes mit 4 Fenstern, das Schlafzimmer hat zusätzlich eine Dachgaube nach Norden, der Raum „Küche/Essen/Wohnen“ zusätzlich eine Gaube und ein Fenster nach Süden, auch das Bad ist über ein Dachflächenfenster nach Norden natürlich belichtet.

Das Zimmer an der Süd-Westecke wird als Wohn- und Esszimmer mit integriertem offenem Küchenbereich genutzt. Dieser kombinierte Raum ist zum Flur offen gestaltet.

Die lichte Raumhöhe der Räume beläuft sich auf ca. 2,38 m.

Der bauliche Zustand der Wohnung zeigte sich anlässlich des Ortstermins als ordnungsgemäß.

4.2.4 Raumprogramm/ Wohnfläche

Wohn- bzw. Nutzflächen
Die Wohnfläche zum Zwecke der Wertermittlung wurde vom Landratsamt Kelheim auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung verfügt demzufolge über folgendes Raumprogramm:

Bezeichnung	Flächenangabe (m²):
Küche/Essen/Wohnen	33,52 m²
Flur	6,66 m²
Bad	6,53 m²
Kind	10,04 m²
Schlafen	13,61 m²
Summe	70,36m²
Wohnfläche gerundet	**70 m²**

Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 70 m² gerundet und zugrunde gelegt. Zur Wohnung gehört außerdem der Abstellraum 1.9 im Kellergeschoss.

Ausstattung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen: Gemäß Ortstermin alle Räume außer Badezimmer mit Parkettboden.
Bad: Fliesen
Wände im Bad an einer Seite raumhoch, zur anderen Seite halbhoch anthrazit gefliest.
Sonstige Wände und Decken verputzt und gestrichen.
Küche ca. 60 cm hoch Spritzschutz.

Fenster und Türen:
Fenster: Kunststofffenster weiß mit Einhand-Drehkipp-Beschlag und Gummidichtung

Türen: Hauseingangstür in Kunststoff

Wohnungseingangstür: Kunststoffbeschichtete Türblätter

Zimmertüren: Weiße Holztüren

Elektro- und Sanitärinstallation,
Heizung und Warmwasserversorgung lt. Baubeschreibung und Ortstermin:

Elektroinstallation: Unterputzinstallation, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern usw., Verlegung ab Hausanschlusskasten

Heizung/ Warmwasserversorgung Vom Kaminkehrermeister erhielt ich folgende Auskunft per E-Mail:
„Das Gebäude Frauenbrünnlstr. 2 und 2 a wird von einer Gasbrennwertheizung Hersteller Wolf Typ CGB 100 Leistung 94 KW, Baujahr 2018 versorgt. Außerdem verfügt das Gebäude über ein Blockheizkraftwerk der Firma RMB / Ener-

	gie Typ neo Tower 20.0 Leistung 45 kW Thermisch 20 kW elektrisch,Baujahr 2021 war bis jetzt noch nicht im Betrieb. Brauchwasserversorgung zentral über die zentralen Heizungsanlagen. Es liegen keine Beanstandungen meinerseits vor (Feuerstättenschau). Das zweite Gebäude Altbestand wird separat von einer Gasbrennwertheizung versorgt.“ Die Wärmeversorgungsanlage nebst Gasanschluss wird gemäß Eintragung in Abt .II laufende Nr. 1 durch die Fa. REWAG betrieben.
Sanitäre Installation:	Weiße Sanitärobjekte: WC wandhängend, Dusche bodentief mit Glasduschabtrennung, Badewanne eingefliest, Waschtisch, Handtuchhalter; Waschmaschinenanschluss
Schornsteinfeger :	xxx Kaminkehrermeister xxx xxx Tel. Nr. xxx
Energieausweis:	Wurde nicht vorgelegt.
Kellergeschoss Abstellraum:	Massiv, bis auf Zugang als verzinkte Türen; Ausstattung mit Steckdose und Lichtschalter, Bodenbelag Beton, grau gestrichen.

4.3 Tiefgarage

Die Tiefgaragenanlage mit 110 Einstellplätzen wurde in 2 Bauabschnitten errichtet. Bauabschnitt1 (Gebäude Frauenbrünnlstraße 2 b (Haus 3) sowie Frauenbrünnlstraße 2c und 2d (Haus 4 mit 2 Eingängen) im 1. Bauabschnitt ca. Mitte der 90er Jahre, die Tiefgaragenerweiterung ca. 2018 im Zuge der Errichtung des 2. Bauabschnittes (Haus Nr. 2 und 2 a). Die einzige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage liegt an der Westseite von der Frauenbrünnlstraße 2.

Fundamente, Umfassungswände, Stützen, Unterzüge sowie Deckenkonstruktion wurden aus Stahlbeton errichtet. Der Tiefgaragenboden im 2. Teilbereich besteht aus Betonsteinpflaster. Elektroinstallation und Beleuchtung vorhanden. Toranlage mit elektrischem Antrieb, Schlüsselschalter bei Tiefgarageneinfahrt.
Vom Eigentümer wurde mir am Ortstermin mitgeteilt, dass im Bereich dieser (nach Angabe 2018) fertiggestellten Erweiterung der Tiefgarage massiv bei Regenereignissen Wasser eindringen soll. Hierzu führte der Eigentümer aus, dass das Wasser über Fußboden und Wände eindringen würde (siehe 2.3).

4.4 Zustand Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Die Eigentumswohnung vermittelte am Ortstermin insgesamt einen guten Unterhaltungszustand. Auch die Wohnanlage vermittelte von außen und im besichtigten Teilbereich einen gepflegten Eindruck.

Der Eigentümer zeigte mir in der Wohnung ein Fenster im Raum „Küche/Essen/Wohnen“ an der äußeren westlichen Giebelseite, bei dem der linke obere Fensterbeschlag an die Dachschräge reicht. Der Fenstergriff zum Öffnen ist auf der gegenüberliegenden Seite. Der Eigentümer merkte an, dass eine komplette Öffnung weder in Kippstellung noch beim normalen Öffnen möglich ist.

Lediglich in einem Telefonat wurde mir seitens des Verwalters mitgeteilt, dass das Gemeinschaftseigentum bislang nicht von der Hausgemeinschaft abgenommen worden sei, ein Rechtsstreit zwischen Eigentümergemeinschaft und Bauträger wäre anhängig.

4.5 Außenanlagen

Fl.Nr. 571/3 Zuwegung gepflastert als Privatweg der Eigentümergemeinschaft.

Flurstück 571/3 geht über auf Fl. St. 566 zu versickerungsfähigem Belag, als Zufahrt zu der Tiefgaragenanlage und Zuwegung zu der Wohnanlage genutzt. Dieser Bereich ist mit Betonsteinen und Rasengittersteinen gepflastert, einzelne Wegeflächen an der Südseite zwischen den Häusern ebenfalls mit Rasengittersteinen belegt. Anpflanzungen mit kleineren Bäumen vorhanden, gen Süden Übergang der Grünfläche in einen Waldbereich. Gen Südwesten Uferbereich des Mühlbaches. Auslässe der Tiefgaragenbelüftung erkennbar.

Auf dem Plan zur Abgeschlossenheit sind Sondernutzungsrechte an Terrassenflächen, Stellplätze, Mülltonnenabstellplatz erkennbar.

5 Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für
- den 13,11/1.000 Miteigentumsanteil (MEA) am Grundstück Fl. Nr. 566 mit 8.041 m² verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 1.9 mit ca. 70 m² Wohnfläche im 1. Dachgeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss,
- den 1/168 Miteigentumsanteils an Flst. 571/3 mit 258 m², sowie
- den 1,13/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl. Nr. 566 verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 10, a, zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

gleichbedeutenden Begriffen „gemeiner Wert“, „Verkehrswert“ oder „Marktwert“ bezeichnet.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre*.“[9]

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks bzw. des Gegenstands der Wertermittlung zu bestimmen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Dies gilt auch für den Grundstückszustand, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (Qualitätsstichtag). Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag sind im vorliegenden Fall identisch.

Die allgemeinen Wertverhältnisse (Wertniveau) auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der jeweils aktuellen Fassung.

In der ImmoWertV sind die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes beschrieben. Hiernach sind

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

[9] Vgl. §194 BauGB

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach der Art des Wertermittlungsobjekts, d.h. welche Preismechanismen auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind; die Wahl ist zu begründen. Bei allen Wertermittlungsverfahren kommt es entscheidend darauf an, das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt in die Wertermittlungsmethodik zu integrieren.

Demzufolge wählt man:

- **das Vergleichswertverfahren**

wenn derartige Objekte im gewöhnlichen Grundstücksverkehr hauptsächlich auf der Grundlange von Vergleichspreisen aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt werden.

Bei dem Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke abgeleitet, die hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

- **das Ertragswertverfahren**

wenn sich der Verkehrswert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Dem Käufer kommt es dabei auf die Verzinsung des investierten Kapitals an, d. h. die Preisbemessung erfolgt nach der Ertragsfähigkeit der Immobilie. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Immobilien angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens, wie auch bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens, finden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt direkt Eingang in die Wertermittlung.

- **das Sachwertverfahren**

wenn sich das Marktgeschehen durch eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung bestimmt. Im Vordergrund der Kaufüberlegungen steht hier der Substanzwert. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Die Einbeziehung des Grundstücksmarktes erfolgt durch Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV).

Gemäß § 6 (2) ImmoWertV sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, d. h. die Marktanpassung vorzunehmen. Diese erfolgt beim Sachwertverfahren durch Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV) und ist i.d.R. im Vergleichswert- und Ertragswertverfahren bereits im Verfahren berücksichtigt.

Anschließend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks, soweit diese nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, im Anschluss an die Ermittlung der vorläufigen marktangepassten Verfahrenswerte durch Zu- oder Abschläge marktkonform berücksichtigt.

Liegen geeignete Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vor, ist das Vergleichswertverfahren den beiden anderen Verfahren im Hinblick auf die erforderliche Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt vorzuziehen. Der Grundstücksmarkt für Wohnungseigentum stellt bei der Kaufpreisbemessung auf €/m² Wohnfläche als gebräuchlichen Kaufpreisindikator ab. Entsprechend den Gepflogenheiten des Teilmarktes für Eigentumswohnungen wird zur Ableitung des Verkehrswertes primär das Vergleichswertverfahren durchgeführt, da die Marktteilnehmer Kaufpreise pro m² Wohnfläche vergleichen und somit der Grundstücksmarktbezug hergestellt wird. Ein entscheidender Vorteil dieses Verfahrens liegt darin, dass keine Marktanpassungsab- oder zuschläge ermittelt werden müssen, da sich die Lage am Markt bereits in den Vergleichskaufpreisen wiederspiegelt.
Es liegt im Bewertungsfall eine Wohnanlage mit 4 freistehenden Mehrfamilienhäusern sowie Tiefgarage, errichtet in 2 Bauabschnitten Mitte der 90er Jahre und 2018.

Im Markt der Wohnungs- und Teileigentümer wird neben dem Selbstbezug v.a. die Vermietung angestrebt, d.h. die Objekte dienen in diesem Teilmarkt der Kapitalanlage und Erzielung von Einnahmen. Es gibt einen Mietmarkt für Bestandsobjekte. Aus diesem Grunde empfiehlt sich für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren als zweites Verfahren. Das Sachwertverfahren ist nicht geeignet, da u. A. keine Sachwertfaktoren für diesen Teilmarkt abgeleitet werden.

Zur Plausibilisierung der angewandten Wertermittlungsverfahren wurden Daten von Instituten sowie eigene Recherchen bei Marktteilnehmern herangezogen und somit ein weiterer Grundstücksmarktbezug hergestellt.

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Bodenrichtwertkarte von Bad Abbach, Richtwertgebiet 4, Teilgebiet 41900 bezogen auf durchschnittliche Lagewerte, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei **500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022.** Die Richtwertkarte wird erstellt vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Kelheim.
Die Richtwertkarte gibt keine Auskunft über Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Grundstücksfläche, -tiefe und Anzahl der Vollgeschosse.

5.2.2 Beschreibung der Bewertungsgrundstücke

Wertermittlungsstichtag	=	16.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	3
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche Fl. Nr. 566	=	8.041 m²
Grundstücksfläche Fl. Nr. 571/3		258 m²

5.2.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert ist an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks anzupassen.

5.2.3.1 Flurstück 566

Anteilige Bodenwertermittlung für die Eigentumswohnung und den Tiefgaragen-Stellplatz

Bildung von Teilflächen aufgrund unterschiedlicher Qualität:

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücksnummer, es ist jedoch ein Teilbereich an der Südgrenze aufgrund Lage und Ausprägung zum Teil mit Bäumen als begrünte Freifläche einzustufen; dieser Bereich liegt auch außerhalb der Eingrenzung des Richtwertgebietes in der Richtwertkarte. Aus diesem Grunde wurde die Flurnummer 566 für die Bodenwertermittlung von mir in 2 Qualitätsstufen – Umgriff a) Bebauung einschl. Tiefgarage ca. 7.401 m² und b) begrünte Freifläche ca. 1000 m² eingeteilt. Das Bewertungsobjekt wird ausschließlich für die Bodenwertermittlung in die Teilflächen Bauland mit Umgriff erschließungsbeitragsfrei mit 500 Euro/m² und die Freifläche für die Wohnanlage mit rd. 30 % des Baulandwertes, d.h. 150 Euro/m² aufgeteilt.

Laut Herrn xxx von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Kelheim ist keine Umrechnung des Bodenrichtwerts mittels Umrechnungskoeffizienten anzuwenden, auch in der Legende zum Bodenrichtwert ist ausgeführt „Auf die Angabe einer Geschossfläche wurde bewusst verzichtet, da sie im ländlichen Raum nur eine untergeordnete Rolle spielt.“ Im Bodenrichtwert des gegenständlichen Gebietes ist der Geschosswohnungsbau gebietstypisch.

Kaufabschlüsse bebauter Grundstücke werden tendenziell rückläufig gemeldet. Im Zeitverlauf des Jahres 2022 war am Grundstücks- und Immobilienmarkt allgemein hinsichtlich Käufe und Verkäufe eine Stagnation bzw. Seitwärtsbewegung festzustellen.
Der ausgewiesene Richtwert entspricht somit den Marktverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenrichtwert** (BRW) beträgt somit für das Grundstück Frauenbrünnlstraße 2, zum Stichtag 16.08.2023

Für die Bereiche:	Fläche	BRW/m²	Summe
Bebauung mit Umgriff	ca. 7.041 m²	500,00 €	3.520.500,00 €
Begrünte Freifläche	ca. 1.000 m²	150,00 €	150.000,00 €
Gesamtbodenwert			3.670.500,00 €

Ableitung des anteiligen Bodenwerts der ETW Nr. 1.9	
Gesamtbodenwert	**= 3.670.500,00 €**
hiervon 13,11 /1000stel Miteigentumsanteil	– 48.120,26 €
Bodenwert f. Miteigentumsanteil 13,11/1000	**= ger. 48.120,00 €**

Der **Bodenwert** für den 13,11/1000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 1.9 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2023 insgesamt **48.120,-- €.**

Ableitung des anteiligen Bodenwerts des TG Stellplatzes Nr. 10	
Gesamtbodenwert	**= 3.670.500,00 €**
hiervon 1,13/1000stel Miteigentumsanteil	– 4.147,67 €
Bodenwert f. Miteigentumsanteil 1,13/1.000	**= ger. 4.148,00 €**

Der **Bodenwert** für den 1,13/1000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 10 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2023 insgesamt **4.148,-- €.**[10]

5.2.3.2 Bodenwertermittlung Fl.St. 571/3

Anteiliger Bodenwert für 1/168 Miteigentumsanteil an privater Anliegerstraße Flurstück Nr. 571/3 Verkehrsfläche:

Der Eigentümer der Wohnung 1.9 ist Miteigentümer an der Anliegerstraße Fl. 571/3.

Ich habe bezüglich der Wertfindung derartiger privater Straßenflächen Rücksprache an der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Kelheim gehalten.
Es handelt sich bei dieser Fläche um Straßenflächen zur Erschließung von Bauland.
Die Straßenfläche FlSt. 571/3 dient als Zuwegung zum Hausgrundstück Flurstücksnummer 566 nebst Tiefgaragenzufahrt. Nach Rücksprache sehe ich im Bewertungsfall den Ansatz mit 30% des Bodenrichtwertes (ebf) für zutreffend an.

Zur Bewertung der unbebauten Grundstücke sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Solche sind nicht vorhanden.

Der **Bodenwert** für die Fl. Nr. 571/3 wird ausgehend vom Bodenrichtwert 500 € mit 150 €/m² angesetzt und der bewertungsgegenständliche Miteigentumsanteil wie folgt ermittelt:

Ableitung des Bodenwertanteils für 1/168 Miteigentumsanteil an Flurstück 571/3:	
Bodenwert Bewertungsgrundstück pro m²	
Ansatz 30% des Bodenrichtwerts (ebf) mit 500,-- €	150,00 €/m²
Fläche	258 m²
Bodenwert FlSt. 571/3	**= 38.700,00 €**
Davon Miteigentumsanteil 1/168	
gerundet	**= 230 €**

Der **Bodenwert** für den 1/168 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche 571/3 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.08.2023 insgesamt **230,-- €.**

[10] Informativ ausgewiesen, Bodenwertanteil ist im Vergleichspreis enthalten

5.3 Vergleichswertermittlung der Eigentumswohnung und des Tiefgaragenstellplatzes

5.3.1 Das Vergleichsverfahren in der ImmoWertV

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den § 15 ImmoWertV beschrieben.

Diesem Verfahren liegt die Annahme zugrunde, dass für die zu bewertende Wohnung ein Preis bezahlt werden würde, wie er für vergleichbare Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in dem Zeitpunkt, zu dem die Wohnung zu bewerten ist, gezahlt worden ist. Am wahrscheinlichsten würde der für vergleichbare Grundstücke durchschnittliche Preis zu erzielen sein. Ein entscheidender Vorteil dieses Verfahrens liegt darin, dass keine Marktanpassungsabschläge- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich die Lage am Markt bereits in den Vergleichskaufpreisen wiederspiegelt.

Deshalb wird das Vergleichswertverfahren neben der Anwendung bei der Bodenwertermittlung, auch für die Bewertung von marktgängigen Immobilien, wie z.B. Eigentumswohnungen angewendet und hat sich durch seine Nähe zum Markt in der Praxis bewährt.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

<u>Vergleichskaufpreise</u>

Durch die Gutachterausschüsse werden Kaufpreissammlungen geführt. Die Kaufpreissammlungen entstehen durch die Auswertung aller Kaufverträge, die im Hoheitsbereich des jeweiligen Gutachterausschusses beurkundet werden.

Der Grundstücksmarkt für Wohnungseigentum untergliedert sich in Neubau- und Bestandsobjekte und dabei jeweils wieder in die Vergleichspreise für Erstverkauf und Weiterverkauf.

Die Unterschiede der ausgewählten Vergleichswohnungen zur wertenden Wohnung hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

An der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Kelheim konnte mir auf schriftliche Anfrage nach Vergleichsfällen und persönlicher Rücksprache eine Auswahl von 6 Kaufpreisen von Wohnungen und 7 Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätzen zur Verfügung gestellt werden. Die Wohnungen befinden sich sämtlich in der gegenständlichen Wohnanlage, von den Tiefgaragenstellplätzen sind 5 Stück aus der Anlage.

Da die herangezogenen Eigentumswohnungen aus der gegenständlichen Wohnanlage stammen, handelt es sich hinsichtlich der Eignung der Vergleichspreise um die beste Qualität des vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Materials. Hierzu zitiere ich aus Kleiber wie folgt: „Es kommt hinzu, dass auch wenige und sogar ein einziger Kaufpreis, wenn man ihn als Stichprobe aus einer normal verteilten Grundgesamtheit betrachtet, durchaus auch dem Wert entsprechen kann, der sich aus einer Vielzahl von Vergleichspreisen als wahrscheinlichster Wert ergibt...“.
Insofern ist eine repräsentative Statistik trotz der geringen Anzahl an verwertbaren Vergleichsfällen durchführbar. Bodenwertanteile sind in den Kaufpreisen enthalten.

Hinsichtlich der Kaufpreise für die Tiefgaragenplätze fällt auf, dass die 5 Vergleichskaufpreise aus der Anlage deutlich unterhalb der Vergleichskaufpreise der beiden externen Ver-

gleichskaufpreise liegen. Dies deutet darauf hin, dass die unter 2.3 genannte Problematik des anhängigen Rechtsstreites und bekannten Probleme in der Tiefgarage sich auf die Verkaufspreise negativ ausgewirkt hat. Da es sich um eine Stichtagsbewertung handelt und der Ausgang des Rechtsstreites mit den damit verbundenen Kosten nicht absehbar ist, halte ich es als sachgerecht, nur Verkäufe aus der Anlage anzusetzen und die anhängige Unsicherheit, die der Markt einpreist, hierin auszudrücken.

Die Vergleichskaufpreise stimmen hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale mit dem Bewertungsobjekt wie ausgeführt soweit überein, dass nur hinsichtlich der Wohnfläche, Index[11] Verkaufszeitpunkt gemäß Auswertung Marktbericht 2023 GAA Kelheim und der individuellen Besonderheit, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung keinen Balkon hat, transformiert werden muss. Bei der Selektion der Vergleichsobjekte wurden somit die wertrelevanten Kriterien im Detail untersucht.

Es handelt sich bei allen Vergleichsfällen um den entsprechenden Teilmarkt der Wiederverkäufe gebrauchter Eigentumswohnungen, nicht um Erstverkäufe neu erbauter Eigentumswohnungen, weil dort entscheidend neben anderen wirtschaftlichen Faktoren die Entwicklung der Herstellungskosten den Kaufpreis beeinflusst.

Bezüglich der Umrechnungskoeffizienten für die abweichenden Wohnungsgrößen lassen sich bisher keine anerkannten Klasseneinteilungen feststellen. Bei fehlenden passenden Vergleichsgrößen, wende ich die Umrechnungskoeffizienten von Kleiber (1) an. Die Kaufpreise der Vergleichsobjekte (€/m²) wurden deshalb mithilfe dieser Umrechnungsfaktoren für Kaufpreise von Eigentumswohnungen mit unterschiedlicher Wohnungsgröße, auf die Wohnfläche des Bewertungsobjektes umgerechnet.

Vorteile des Vergleichsobjektes gegenüber dem Bewertungsobjekt, z.B. hier das Vorhandensein Balkon/Terrasse führen zu einem Abschlag, Nachteile der Vergleichskaufpreise (z.B. wenn sie aus dem 1. Bauabschnitt 1996 stammen, also älter sind) entsprechend zu einem Zuschlag auf den Vergleichspreis**.** Gleichen sich Vor- und Nachteile aus, so ergibt sich kein Zu- oder Abschlag (wertneutral).

Die Kaufpreise der Vergleichsobjekte werden wie folgt auf die Einflussmerkmale des Wertermittlungsobjektes transformiert:

[11] Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023, GAA Kelheim Index 2021 = 109, Index 2022 = 116

Beschreibung (anonymisiert) und Anpassung der Vergleichsobjekte an die Ausprägungsmerkmale des Bewertungsobjektes:

Vergleichskaufpreise aus der Anlage Frauenbrünnlstraße:

V-Datum	Baujahr	Kaufpreis originär	Wohn-fläche	Kaufpreis originär pro m²	Index V-Datum	Zwischen-ergebnis	WFL Umrech-nung	Faktor	Zwischen-ergebnis	allg.Kontra-Arg. der Vglobj.	Zuschlag	Zwischen-ergebnis	.ProArg. der Vglobj.	Abschlag 10%	angepasster Vgl.preis in	angepasster Vgl.preis rd.
2023	2018	287.700	63,92	4.500,94		4.500,94	1/1,02	0,9803922	4.413			4.413	Balkon/ Terrasse	10%	3.971,70	**3.972,00 €**
2022	1996	280.000	76,82	3.644,88		3.644,88	1/0,98	0,0102041	3.719	älter	15%	4.277	Balkon/ Terrasse	10%	3.849,30	**3.849,00 €**
2021	2018	188.000	47,48	3.959,56	116/109	4.213,84	1/1,04	0,9615385	4.052			4.052	Balkon/ Terrasse	10%	3.646,80	**3.647,00 €**
2021	1996	163.000	45,89	3.551,97	116/109	3.780,08	1/1,04	0,9615385	3.635	älter	15%	4.180	Balkon/ Terrasse	10%	3.762,--	**3.762,00 €**
2022	1996	313.000	81,06	3.861,34		3.861,34	1/0,98	1,0204082	3.940	älter	15%	4.531	Balkon/ Terrasse	10%	4.077,90	**4.078,00 €**
2022	1996	321.000	81,06	3.960,03		3.960,03	1/0,98	1,0204082	4.041	älter	15%	4.647	Balkon/ Terrasse	10%	4.182,30	**4.182,00 €**
								Median								**3.911,00 €**
								Mittelwert								**3.915,00 €**

Die Kaufpreise der Vergleichsobjekte sind somit auf die Einflussmerkmale des Wertermittlungsobjektes transformiert

5.3.3 Vergleichswertberechnung Eigentumswohnung

Die Stichprobe von 6 Vergleichsfällen mit einem Median von gerundet 3.911,- € bzw. einen arithmetischen Mittel von 3.915 € pro m² Wohnfläche, weist eine Variationsbreite der angepassten Vergleichspreise von gerundet 3.647,- € bis 4.182,- € auf.
Die Standardabweichung trifft als Kenngröße eine Aussage über das Maß der Streuung der einzelnen Werte der Stichprobe um ihren Mittelwert. Sie beträgt gerundet 200 €.

Das Ergebnis der Untersuchung der Stichprobe zeigt, dass die Kaufpreise nicht mehr als das 2,5-fache der Standardabweichung vom Mittelwert abweichen. Innerhalb der 2,5-fachen Standardabweichung liegen 98,8 % aller Kaufpreise einer normalverteilten Stichprobe.

Erst der durch den Variationskoeffizienten und den Vertrauensbereich qualifizierte Mittelwert ist ausreichend aussagekräftig. Der Variationskoeffizient ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung zum arithmetischen Mittel. Er beträgt im Fall der Stichprobe 0,05. Nach den entwickelten statistischen Maßstäben in der Praxis der Grundstücksbewertung liegt die Aussagekraft des arithmetischen Mittels bei einem Variationskoeffizienten bis 0,05 in einem als „sehr gut“ qualifizierten Bereich (2). Die Stichprobe ist damit mit ausreichender Sicherheit aussagefähig.

Der Vertrauensbereich (Konfidenzintervall) gibt an, mit welcher Sicherheit und in welcher Spanne das Stichprobenmittel und damit der Vergleichswertvorschlag um das arithmetische Mittel der Preise der Grundgesamtheit, den wahren Wert als Mittel aller verkauften Eigentumswohnungen, schwankt. Mit 90%iger Sicherheitswahrscheinlichkeit wird der Vergleichswert, der im vorliegenden Fall aus einer ausreichend großen Anzahl notwendiger Kaufpreise abgeleitet wurde, pro m² Wohnfläche innerhalb der Spanne von 3.750,-- € und 4.080,-- € (Mittelwert ± rd. 165 €[12]) liegen.

Die Statistik bezieht sich auf das arithmetische Mittel zur Überprüfung der Qualität der Stichprobe. Es ist übliche Praxis, bei einer geringen Anzahl an Vergleichspreisen den Median zur Ableitung des Vergleichswertes heranzuziehen. Dieser weicht mit 4 €/m² nur unwesentlich vom Mittelwert ab.

Es ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert in Höhe von:

70 m² Wohnfläche * 3.911,-- €/m² = 273.770,00 €, gerundet 274.000,- Euro

[12] Vertrauensbereich = Mittelwert ± K
$K = \frac{c \times s}{\sqrt{n}}$ (s = Standardabweichung, C-Wert gemäß Student-Verteilung, bei n-1 Freiheitsgraden rd. 2,02)

5.3.4 Vergleichswert Tiefgaragenstellplätz

Wie ausgeführt, sind in den nachstehenden 5 Vergleichskaufpreise aus Verkäufen von Tiefgaragen-Stellplätzen innerhalb der gegenständlichen Tiefgaragen-Anlage mit Verkaufsdatum 2022 die Besonderheiten dieser Tiefgaragen-Anlage enthalten. Die Anteile am Bodenwert sind in den Kaufpreisen enthalten. Die Spanne der Kaufpreise liegt zwischen 6.500 € bis 9.000 € für einen Tiefgaragen-Stellplatz. Es wird als sachgerecht erachtet, den Median mit 7.500 € heranzuziehen und auf 8.000 € zu runden.

Berechnung:

V-Datum	Kaufpreis
2022	9.000,00 €
2022	6.500,00 €
2022	6.500,00 €
2022	7.500,00 €
2022	7.500,00 €
Median	7.500,00 €
gerundet	8.000,00 €

Der **Vergleichswert** für den Stellplatz Nr. 10 in der Tiefgaragenanlage Frauenbrünnlstraße, Fl. 566, beträgt somit **8.000,-- Euro.**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)
Hier sind sonstige noch nicht erfasste, den Wert wertbeeinflussende Umstände, durch Zu- oder Abschläge in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Hierzu verweise ich auf die Ausführungen unter Punkt 2.3 und 3.3.2.
Wie unter 4.3.2 und 4.4 beschrieben, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in den ausschließlich aus der Wohnanlage und Tiefgaragenanlage stammenden Vergleichskaufpreisen bereits enthalten und somit erfolgt kein weiterer Abzug zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung.

Die Eigentumswohnung weist bis auf das gezeigte Fenster, das nicht vollständig zu öffnen ist, keine über die normale Abnutzung hinausgehenden Mängel auf. Aufgrund der ansonsten vorhandenen Belüftungsmöglichkeiten, wird hierfür kein Abzug vorgenommen.

Die **Vergleichswerte** ohne Berücksichtigung von Abteilung II betragen somit 274.000,-- Euro für das Sondereigentum Wohnung 1.9 und 8.000,-- Euro für den TG Stellplatz Nr. 10.

5.4 Ertragswertermittlung der Eigentumswohnung 1.9

5.4.1 Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell des Ertragswertverfahrens ist in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV geregelt.

Nachfolgend wird das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV angewandt, unter Aufteilung des Ertragswerts in einen Boden- und Gebäudewertanteil.

Nach allgemeinem Wertermittlungsverständnis werden geeignete Objekte im Ertragswertverfahren bewertet, wobei die marktüblich erzielbaren Mieten (Rohertrag) abzüglich der Bewirtschaftungskosten und der angemessenen Bodenwertverzinsung kapitalisiert und der volle Bodenwert zugeschlagen wird.

Ansatz für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren sind die bei Fremdnutzung wie auch bei eigengenutzten Räumlichkeiten marktüblich erzielbaren jährlichen Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Diese Einnahmen aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung bezeichnet man als Rohertrag.

Von dem so ermittelten Jahresrohertrag sind die Aufwendungen, die der Eigentümer für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung, einschließlich Erhaltung des Grundstücks laufend aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten), abzuziehen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis berücksichtigt neben der Uneinbringlichkeit von Mietforderungen auch das vorübergehende Leerstandsrisiko. Der so ermittelte Reinertrag ist eine maßgebliche Ausgangsgröße für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks.

Die Verfahrensmethode bei der Ertragswertermittlung beruht auf der Erkenntnis, dass der Reinertrag aus dem Objekt die Gesamtverzinsung der Investition darstellt, sowohl die Bodenverzinsung als auch die Verzinsung der baulichen Anlagen. Nun weiß man, dass der Boden sozusagen unvergänglich ist, während die Gebäude auch bei ordnungsgemäßer Instandhaltung nur eine begrenzte wirtschaftliche Nutzungsdauer haben. Der Reinertrag wird daher aufgespalten in die Verzinsungsanteile des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen.

Als unbegrenzt wirtschaftlich nutzbares Wirtschaftsgut wird der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts bei Ansatz eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes auf ewig kapitalisiert und ergibt den Bodenertragswert; während der Ertragswertanteil der baulichen Anlagen als Zeitrente auf die Dauer der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer (RND), zu sehen ist. Der Barwert der Zeitrente ist der Ertragswertanteil der baulichen Anlagen.

Die Summe aus dem Bodenwert des Grundstücks und dem Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt den (vorläufigen) Ertragswert.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt findet entscheidend bereits durch den Ansatz marktgerechter Ertragsverhältnisse und Liegenschaftszinssätze (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) Eingang in das Wertermittlungsverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nicht bereits im Verfahren mit den angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen oder auch im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt worden sind, sind durch Zu- oder Abschläge aus Marktsicht anschließend zu würden. Hierzu zählen insbesondere wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen aufgrund wohnungs-, miet- und vertragsrechtlicher Bindungen abweichende Erträge, ein über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Baumängel und Bauschäden einschließlich Instandsetzungsrückstau).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Mietansatz
Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Das Bewertungsobjekt ist eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung welche zum Wertermittlungsstichtag von innen besichtigt werden konnte und vom Eigentümer selbst bewohnt wird.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 2 WertV). Neustadt besitzt keinen Mietspiegel. Die Wohnfläche der Einheit Nr. 1.9 wurde wie bereits erläutert mit 70 m² angesetzt.

Entscheidend für die Miethöhe sind die mietwertbildenden Elemente wie Art, Größe, Ausstattung, Lage und Beschaffenheit der Immobilie. In der Datenbank IMV habe ich gefiltert nach Zeitraum 2021-2023, 2-4 Zimmerwohnungen, 50-80 m² in Bad Abbach 28 Wohnungen mit einem Median von 9,80 € recherchiert.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist praktisch. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden, positiv ist das Vorhandensein eines 3. Zimmers als Kinder- oder Arbeitszimmer. Negativ ist das Fehlen eines Balkons und die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage der Wohnanlage an der Westseite des gegenständlichen Wohnhauses. Im vorliegenden Bewertungsfall sehe ich aufgrund meiner Marktkenntnis unter Abwägung aller Aspekte und wohnwertbestimmenden Elemente als Nettokaltmiete marktüblich erzielbar für diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung[13] mit monatlich 9,80 Euro/m² als angemessen an.

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m²)	**nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete**		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Eigentumswohnung	Wohnung 1. DG	70,00	9,80	686,00	8.232,00
Gesamt				686,00	8232,00

[13] Ohne Ansatz für TG Stellplatz, da separates Grundbuch

Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)
Nachdem es sich um ein wohnwirtschaftlich genutztes Objekt handelt, erfolgen die Bewirtschaftungskostenabzüge nach ImmoWertV § 32 i.V. m. Anlage 3 zur ImmoWertV.

Als einheitlicher Mietbegriff wurde die Nettokaltmiete gebildet und die Einnahmen ohne Betriebskostenanteile im Sinne der Betriebskostenverordnung ermittelt. Es ist somit kein Abzug für Betriebskosten zu bilden. Im Bereich Instandhaltung werden für die Eigentumswohnung 13,50 €/m² Wohnfläche und als Verwaltungskosten 412,00 € p.a. angesetzt. Das Mietausfallwagnis beträgt 2% des gewähltem Mietansatzes.

Es werden somit folgende Bewirtschaftungskosten ermittelt:

Bewirtschaftungskosten	**Ansatz**		**Anzahl**	**Betrag**
Verwaltungskosten:	Einzelansatz			
	412,00 €	pro Wohnung	1	412,00 €
Instandhaltungskosten:	13,50 €	pro m² Wohnfläche		945,00 €
	70	m² Mietfläche		
Mietausfallwagnis:	2%	der Nettokaltmiete von		164,64 €
		8.23200 €		
Summe:	**rd.**	**18%**		**1.521,64 €**

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)
Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages als auch bei der Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.
Der Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz, der bei der Ermittlung der Barwerte des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).
Gemäß Empfehlung des Immobilienverbandes IVD[14] wird ein Liegenschaftszins für den Teilmarkt „Eigentumswohnung“ in der Spanne von 1,0 – 4,0 % ausgewiesen.

Im Grundstücksmarktbericht Regensburg Stadt wird für „sonstige Lagen“ im Stadtgebiet ein Liegenschaftszinssatz von 1,2 % ausgewiesen, was aber für Regensburg Stadt gilt, das im Umland liegende Bad Abbach nicht abbildet und insofern mit einem Zuschlag zu versehen ist.

[14] Veröffentlicht, Empfehlung des Immobilienverbandes IVD Bundesverband; Stand Januar 2022, veröffentlicht in GUG 2023, Werner Verlag

Bei der vorliegenden Eigentumswohnung handelt es sich um eine Gebrauchtimmobilie mit nachgefragter Wohnfläche. Zusammenfassend wird der Liegenschaftszinssatz mit 2% angesetzt.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)
Der jährlich nachschüssige Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor), umgangssprachlich auch „Vervielfältiger“ genannt, ergibt sich aus dem jeweils objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer und beträgt im vorliegenden Bewertungsfall 36,68.
Der Ertragswertanteil der baulichen Anlagen wird mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors als Zeitrente kapitalisiert.

Der Ertragswertanteil der baulichen Anlagen wird mit Hilfe des Vervielfältigers als Zeitrente kapitalisiert.

Restnutzungsdauer (§4 (3) ImmoWertV)
Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus “üblicher Gesamtnutzungsdauer” abzüglich “tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag” angesetzt.

Das Gebäude Frauenbrünnlstraße 2 wurde vermutlich 2018 fertiggestellt und ist demnach 5 Jahre alt. Unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird die Restnutzungsdauer mit 75 Jahren angesetzt.

Marktanpassung
Durch die Höhe der gewählten Parameter wurde der Marktanpassung im Verfahren bereits ausreichend Rechnung getragen.

Besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Hier wird auf die Ausführungen unter 3.3.2, 2.3 und 4.4 verwiesen.

5.4.3 Ertragswertberechnung für die Eigentumswohnung 1.9

Gebäude	**Mietflächen**	**nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete**		
			monatlich	jährlich
	(m² rd.)	(€/m²)		(€)
Eigentumswohnung	70	9,80	686,00	8.232,00
Summe	70			8.232,00

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**8.232,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(rd. 18 %der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	**1.521,64 €**
jährlicher Reinertrag	=	**6.710,36 €**
Reinertragsanteil des Bodens		
Liegenschaftszinssatz * 2,00% 48.120,00 € Bodenwert		**962,40 €**
Ertrag der baulichen Anlagen	=	**5.747,96 €**
Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV)		
bei **p = 2 %** Liegenschaftszinssatz		
und **n = 75** Jahren Restnutzungsdauer	x	**38,68**
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	**222.331,09 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**48.120,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**270.451,09 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**-/+**	**0,00 €**
		270.451,09 €
	rd.	**270.000,-- €**

5.5 Verkehrswert

Eigentumswohnungen werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert und am Ertragswert orientieren.
Nach der maßgebenden Wertermittlungsverordnung ist der Einfluss der herrschenden Marktlage bei der Ableitung des Verkehrswertes insbesondere von vorrangiger Bedeutung, da der Verkehrswert definiert ist, als der am Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu realisierende Kaufpreis. Es wird daher für angemessen erachtet, den Verkehrswert aus dem direkten Vergleichswertverfahren abzuleiten, da hier die Kriterien des Marktes in Form von Angebot und Nachfrage am besten repräsentiert werden. Aufgrund der durchgeführten Kaufpreisanalyse und Vergleichsbeobachtungen sind Erkenntnisse geschaffen worden, wie sich das Marktverhalten am Standort des Wertermittlungsobjektes darstellt. Es wurden ausschließlich Vergleichskaufpreise aus der gegenständlichen Wohn-/ Tiefgaragenanlage herangezogen.

Die Verkehrswerte für die Eigentumswohnung und den Tiefgaragenstellplatz werden aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Der 168/100 Anteil an der Verkehrsfläche 571/3 Privatweg als Zuwegung wird aus dem Bodenwert ermittelt.

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung wurde ermittelt mit rd. 274.000,00 Euro; der Ertragswert beträgt rd. 277.000,00 Euro. Der Verkehrswert somit wird aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet und mit 274.000 Euro festgesetzt.

Die Verkehrswerte werden wie folgt ausgewiesen:

a) 3-Zimmer-Eigentumswohnung

> **13,11/1000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flurstück 566, 93077 Bad Abbach,**
> **Frauenbrünnlstraße 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d,**
> **Waldfläche, Gebäude- und Freifläche 8.041 m²**
> verbunden mit dem **Sondereigentum (SE) an der Wohnung Nr. 1.9 mit ca. 70 m² Wohnfläche im 1. Dachgeschoss des Hauses 1 samt Kellerraum, eingetragen im Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 6909, lfd. Nr. 1, im 2. Bauabschnitt (Fertigstellung 2018), postalische Anschrift: Frauenbrünnlstraße 2**

wird zum Wertermittlungsstichtag **16.08.2023** ermittelt mit rd.

274.000,00 €

in Worten: zweihundertvierundsiebzigtausend Euro

b) Verkehrsfläche

1/168 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flurstück 571/3 mit 258 m²
eingetragen im Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 6909, lfd. Nr. 2/ zu 1

wird zum Wertermittlungsstichtag **16.08.2023** ermittelt mit rd.

230,00 €
in Worten: zweihundertdreißig Euro

c) Tiefgaragenstellplatz Nr. 10

1,13/1000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück, Flurstück 566 in Bad Abbach, Frauenbrünnlstraße 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d, verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 10
eingetragen im Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 6984, lfd. Nr. 1

wird zum Wertermittlungsstichtag **16.08.2023** ermittelt mit rd.

8.000,00 €
in Worten: achttausend Euro

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Mainburg, den 11. Dezember 2023

Sybilla Freudenmacher
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sybilla Freudenmacher

5.6 Zubehör

Einbauküche:
Es ist eine Einbauküche lt. Eigentümer aus dem Jahr 2018, vorhanden.
Es handelt sich um eine helle Küche, Hochglanz, eine Seite mit Ober-und Unterschränken sowie 1 durchgehenden Element und gegenüberliegend Unterschränke mit Backofen und Küchentresen mit folgender Aussstattung:

Elektrogeräte Marke Junker, Backofen, Spüle, Geschirrspüler , Gefrier- und Kühlschrank, Cerankochfeld, Arbeitsplatte und Spritzschutz in Holzoptik, z.T. Metall-Griffstangen. Am Ortstermin wurde der Anschaffungspreis der Küche mit 14.900 € brutto genannt.

Nach allgemeiner Erfahrung unterliegen Einbauküchen stark dem persönlichen Geschmack. Erwerber von Gebäuden sind nicht bereit, die Anschaffungskosten, auch wenn diese alterswertgemindert sind, für derartige gebrauchte Einrichtungen zu bezahlen. In der Regel zeigen Verkäufer große Verhandlungsbereitschaft, da einmal angepasste Küchen nach Ausbau nur mit erheblichem Mehraufwand und Umständen in eine neue Örtlichkeit eingebracht werden können.
Es wird bei der Bewertung derartiger Gegenstände ausgehend vom Neuwert für den nutzungsbedingten Wertverlust eine Abschreibung unterstellt. Die durchschnittliche Lebensdauer der Einbauküche wird nach sachverständigem Ermessen in Anlehnung an die steuerliche Praxis und allgemeine Lebenserfahrung mit 10 Jahren geschätzt, wobei ein gewisser Restwert von rund 30% bei einer funktionsfähigen, älteren Küche nach allgemeiner Markterfahrung unterstellt wird.

Die durch die Einbauküche gegebene Werterhöhung wird wie folgt ermittelt:

Anschaffungskosten:		14.900,-- €
Afa: 14.900 €/10*5 Jahre =	./.	7.450,-- €
Restwert zum Wertermittlungsstichtag		7.450,-- €
Gerundet		7.500,-- €

Zeitwert Einbauküche	ca. 7.500,--

Die Werterhöhung durch das Zubehör Einbauküche wird somit mit insgesamt 7.500,-- Euro angesetzt.

4.6 Informell: Rechte in Abteilung II:
Im Sachverständigenauftrag mit Beschluss vom 17.07.2023 wurde folgender Hinweis seitens des Auftraggebers beigefügt und folgende Anordnung getroffen: „... Sie werden gebeten, die im Grundbuch in Abteilung II 1-3 eingetragenen Rechte gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird. Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aber außer Betracht."

Jeweils in den Grundbüchern 6909 und 6984:

Laufende Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 im BV):
Wärmeversorgungsanlagenrecht für REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgungs AG & Co KG – REWAG KG-,
Regenburg; gemäß Bewilligung vom 20.06.1996 URNr. 1369 Notar xxx, Kelheim, eingetragen am 10.12.1996.

Laufende Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 im BV):
Wasserleitungsrecht für den Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe, Bad Abbach; gemäß Bewilligung vom 05.11.1996 URNr. 2417 Notar xxx, Kelheim, eingetragen am 10.12.1996.

Laufende Nummer 3 (zu lfd. Nr. 1 im BV):
Abwasserkanalleitungsrecht für den Markt Bad Abbach, gemäß Bewilligung vom 05.12.1996 URNr. 2685 Notar xxx, Kelheim; eingetragen am 20.02.1997.

Zu laufender Nr. 1:
Die Grunddienstbarkeit lt. UR Nr. 1369/1996 berechtigt den Inhaber REWAG:

„a) in dem genannten Grundbesitz eine Wärmeversorgungsanlage nebst Gasanschuss für die Versorgung des Gebäudes zu errichten, betreiben unterhalten und zu erneuern
b)die zum laufenden Betrieb der Anlage erforderlichen Begehungen zur Kontrolle und die erforderlichen Erhaltungs- und- Auswechslungsarbeiten auf dem Grundbesitz vorzunehmen und den Grundbesitz zu diesem Zweck zu betreten (befahren)
c) die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen

... Der/Die Grundstückseigentümer haben Vorrichtungen und Maßnahmen aller Art zu unterlassen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung dieser Anlage gefährden oder behindern."

Die Beheizung im Objekt erfolgt gemäß Rücksprache mit dem Schornsteinfeger mittels Gaszentralheizung durch den Versorger die Firma REWAG. Zudem ist ein Blockheizkraftwerk vorhanden, das aber noch nicht in Betrieb gegangen ist.
Vertragliche Vereinbarungen hierzu liegen mir nicht vor.

Ich habe hierzu am 14.09.2023 telefonisch mit der Fa. REWAG Kontakt aufgenommen und nochmals bestätigt bekommen, dass der verlangte Preis für den Gasbezug als so genannter Wärmepreis einen Mischpreis darstellt, in dem neben dem reinen Preis für das Medium Gas auch diverse Leistungen des Versorgers wie z.B. Stellung des Gaskessels mit Zubehör, Wartung usw. beinhaltet ist.

Im Hinblick auf eine Wertbeeinflussung aus der vorliegenden Konstellation der Wärme- und Warmwasserversorgung ist auf den Vergleich mit einer Wohnanlage mit eigener Heizanlage abzustellen.

Gemäß Markterfahrung ist festzustellen, dass gegenwärtig Betriebskosten als so genannte „zweite Miete“ in Zeiten ständig steigender Kosten am Vermietungsmarkt sicher eine wachsende Bedeutung erlangen. Dies schlägt sich jedoch vor allem bei sehr großen Wohnungen oder Objekten aus älteren Baualtersklassen nieder.
Im vorliegenden Teilmarkt ist jedoch am Markt festzustellen, dass die Marktteilnehmer bei einer derartigen Konstellation der Versorgung mit Heizung und Warmwasser nicht mit Abschlägen hinsichtlich Miet- oder Kaufpreises reagieren.

Zusammenfassend halte ich eine Wertbeeinflussung aus der Eintragung in Abteilung II laufende Nr. 1 als nicht gegeben.

Für die Eintragung in den Grundbuchblättern 6909 und 6984 jeweils lfd. Nr. 1 : Anerkennungswert jeweils 1 €

Laufende Nr. 2 Wasserleitungsrecht
Gemäß Urkunde 2417/96 ist der Zweckverband zur Wasserversorgung berechtigt, die ... bereits verlegte Wasserleitung.. auf Dauer zu belassen, zu betreiben, zu unterhalten, auszuwechseln, auszubessern, sowie den Grundbesitz zum Zwecke des Betriebs und der Unterhaltung der Leitung im erforderlichen Umfang zu benutzen... den Grundbesitz jederzeit durch beauftragte Dritte betreten zu lassen.. Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.“

„..der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen welche den Bestand oder Betrieb .. genannten Leitung samt Steuerkabel gefährden können, zu unterlassen, insbesondere auch dafür zu sorgen, daß Bäume und Bauwerke irgendwelcher Art auf der Leitung nicht oder beiderseits nur mindestens zwei 2m Abstand von der Rohrgrabenmitte angepflanzt werden bzw, außerhalb der „Erddruck-Nulllinie“ errichtet werden. ....“

Die Leitung verläuft gemäß beigelegtem Lageplan an der Ostseite in Nord-Südrichtung ca. 2-5 m entfernt von Haus 2c/d ansonsten am unbebauten Rand des Grundstücks bis zur südlichen Grenze.
Eine Entschädigungszahlung wurde 1997 urkundlich vereinbart.

Derartige Leitungen dienen der Ver- und Entsorgung (hier Versorgung) der Anlage und sind erforderlich. Die Bebauung auf dem Flurstück ist abgeschlossen, insofern wird keine Wertminderung aus Abteilung II laufende Nr. 2 gesehen.

Für die Eintragung in den Grundbuchblättern 6909 und 6984 jeweils lfd. Nr. 2 : Anerkennungswert jeweils 1 €

Laufende Nr. 3 Abwasserkanalleitungsrecht

Gemäß Urkunde Nr. 2685/96 wurde eine Dienstbarkeit zugunsten des Marktes Bad Abbach eingetragen wonach dem Berechtigten gestattet wird

a) .....„ eine Abwasserkanalleitung für Mischwasser... samt Zubehör und 5 Revisionsschächten zu verlegen bzw. errichten, dort auf Dauer zu belassen und die Anlage zu betreiben...
b) die zum dauernden Betrieb der Kanalleitung und sonstigen Anlagen notwenigen Begehungen zu Kontroll- und Reinigungszwecken durchzuführen und die erforderlichen Erhaltungs- und Auswechslungsarbeiten auf dem Grundbesitz vorzunehmen, wobei im Falle der Aufgrabung der ursprüngliche Zustand der Erdoberfläche wiederherzustellen ist, und dem Grundstückeigentümer alle aus der Inanspruchnahme des Grundstücks während der Bauzeit oder durch den Betrieb der Leitung und Anlagen entstehenden Schäden zu ersetzen sind. Garten – und Baumbeschädigungen sind von einem Sachverständigen zu schätzen...
c) Die Ausübung der vorstehend eingeräumten Rechte Dritten zu überlassen.

3) Der Eigentümer verpflichtet sich für sich und seine Rechtnachfolger im Eigentum des vorgenannten Grundbesitzes, alle Maßnahmen welche den Bestand oder Betrieb der Anlage (Kanalleitung und Schächte) gefährden können, zu unterlassen, insbesondere dafür zu sorgen, dass Bauwerke irgendwelcher Art auf der Leitung nicht und beiderseits nur mit 3 Meter Abstand von der Rohrleitungsmitte errichtet werden.
4) Eine gesonderte Entschädigung wird für die Rechtseinräumung nicht gewährt.“

Es ist ein Lageplan mit Verlauf der Betriebseinrichtung und Darstellung von Haus 1-3 beigefügt. Derartige Leitungen dienen der Ver- und Entsorgung (hier Entsorgung) der Anlage und sind erforderlich. Die Bebauung auf dem Flurstück ist abgeschlossen, insofern wird keine Wertminderung aus Abteilung II laufende Nr. 3 gesehen.

Für die Eintragung in den Grundbuchblättern 6909 und 6984 jeweils lfd. Nr. 3 : Anerkennungswert jeweils 1 €

6 Literaturverzeichnis

6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung –ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

- 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 2 des Gesetzes vom 21.12.2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.
  November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV), Mietrecht des BGB, usw. in der jeweils am
  Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

- BayBO = Bayerische Bauordnung (Landesbauordnung, in der zum Stichtag gültigen
  Fassung)

- Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
  9. Auflage 2020, Reguvis Verlag

- Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung 3. Auflage Dezember 2004,
  Luchterhand Verlag

- Gerardy, Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung,
  Olzog Verlag

- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch,
  Loseblattsammlung

7 Anlagenverzeichnis

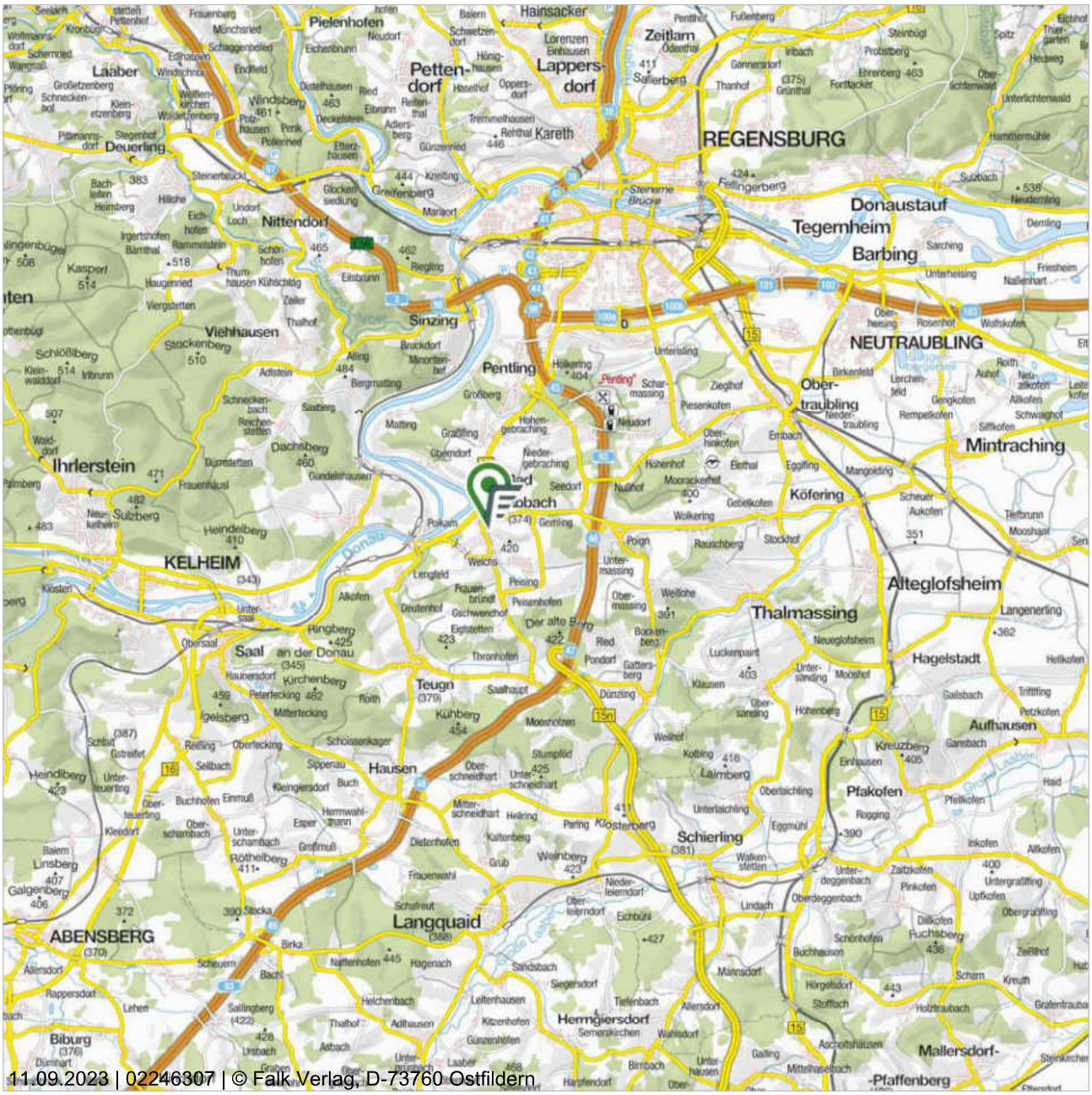
Anlage	**1**	Auszug aus dem Übersichtsplan	Siehe Maßleiste	1 DIN A 4 Seite
Anlage	**2**	Auszug aus dem Ortsplan Bad Abbach	Maßstab 1:15.000	1 DIN A 4 Seite
Anlage	**3/1**	Auszug aus dem Lageplan	Maßstab 1:1.000	1 DIN A 4 Seite
	3/2	Auszug aus dem Lageplan mit Fl.St. 571/3	Maßstab 1:1000	1 DIN A 4 Seite
Anlage	**4**	Lage/Grundriss Wohnung DG	Maßstab 1:100	1 DIN A 3 Seite
Anlage	**5**	Lage/Grundriss des zugeordneten Abstellraums im Kellergeschoss	Maßstab 1:100	1 DIN A 3 Seite
Anlage	**6**	Fotodokumentation des Bewertungsobjekts	24 Bilder	6 DIN A 4 Seiten

Anlage 1: Auszug aus dem Übersichtsplan

Übersichtskarte MairDumont

93077 Bad Abbach, Frauenbrünnlstr. 2

geoport



11.09.2023 | 02246307 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 — 20.000 m

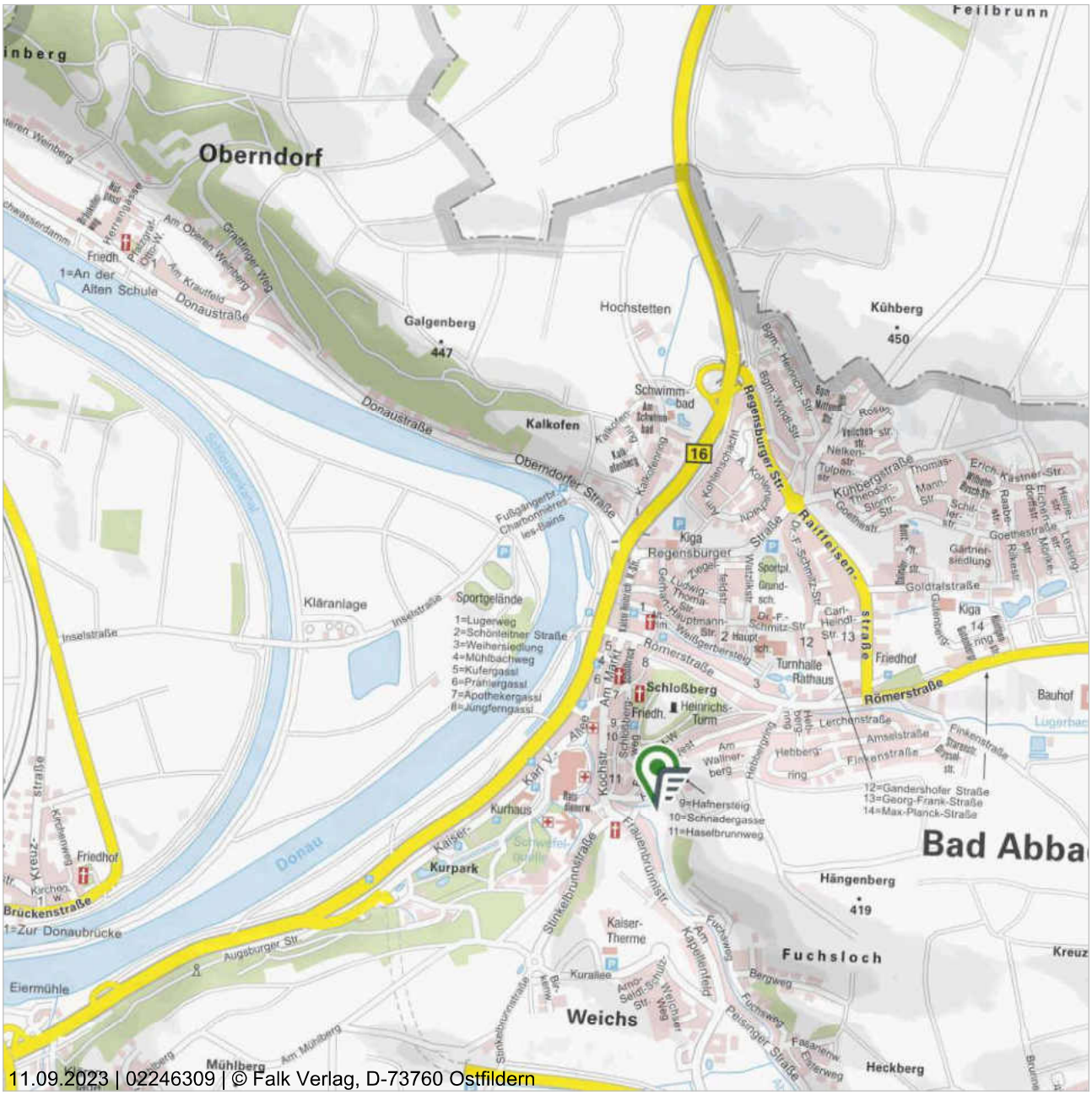
Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan Bad Abbach

Regionalkarte MairDumont

93077 Bad Abbach, Frauenbrünnlstr. 2



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 — 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02246309 vom 11.09.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Anlage 3.1: Auszug aus dem Lageplan mit Markierung des Hauses Nr. 2 (rot)

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg

Aventinusplatz 6
93326 Abensberg

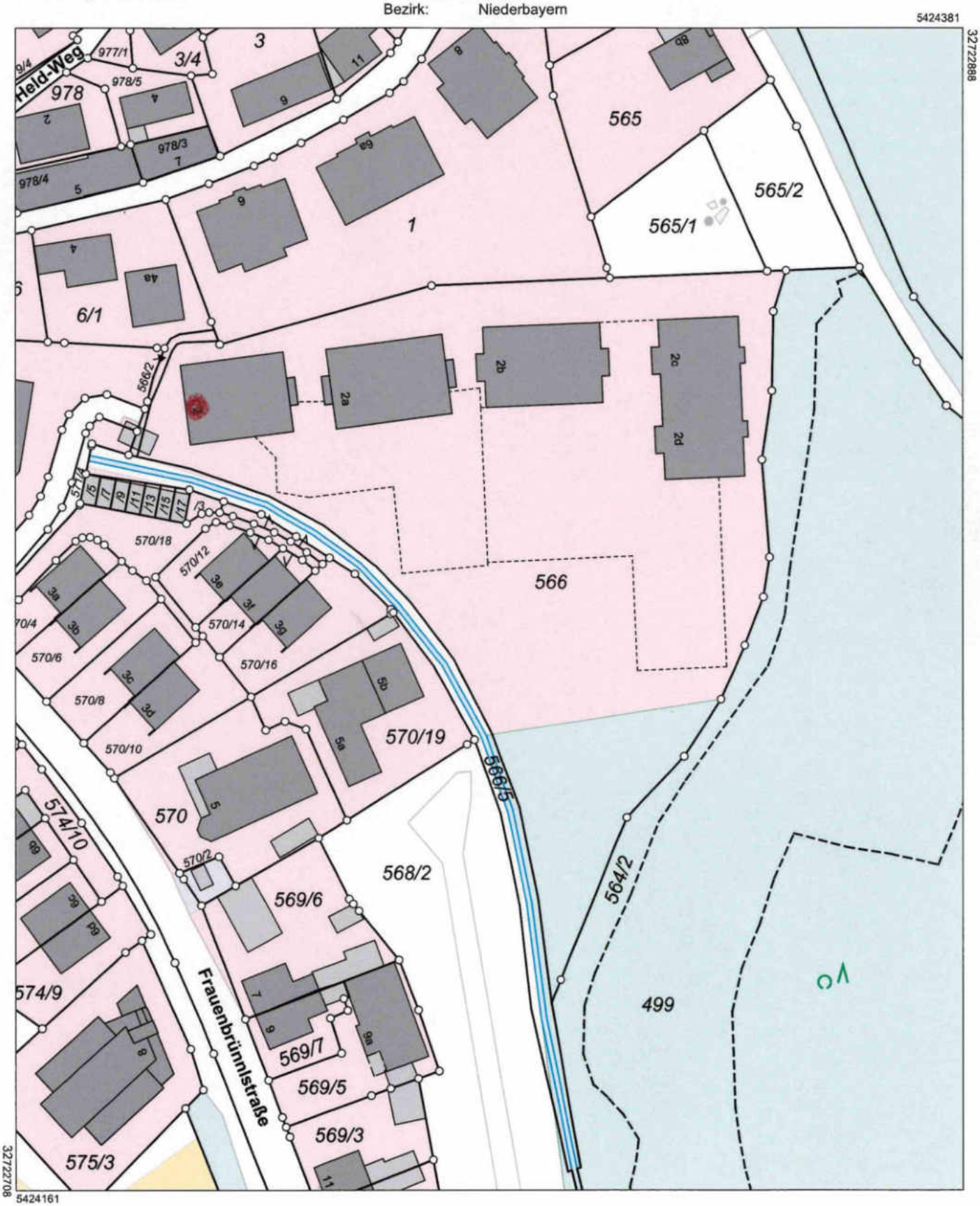
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 10.08.2023

Flurstück: 566
Gemarkung: Bad Abbach

Gemeinde: Markt Bad Abbach
Landkreis: Kelheim
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 3.2: Auszug aus dem Lageplan mit Flurstück 571/3

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg

Aventinusplatz 6
93326 Abensberg

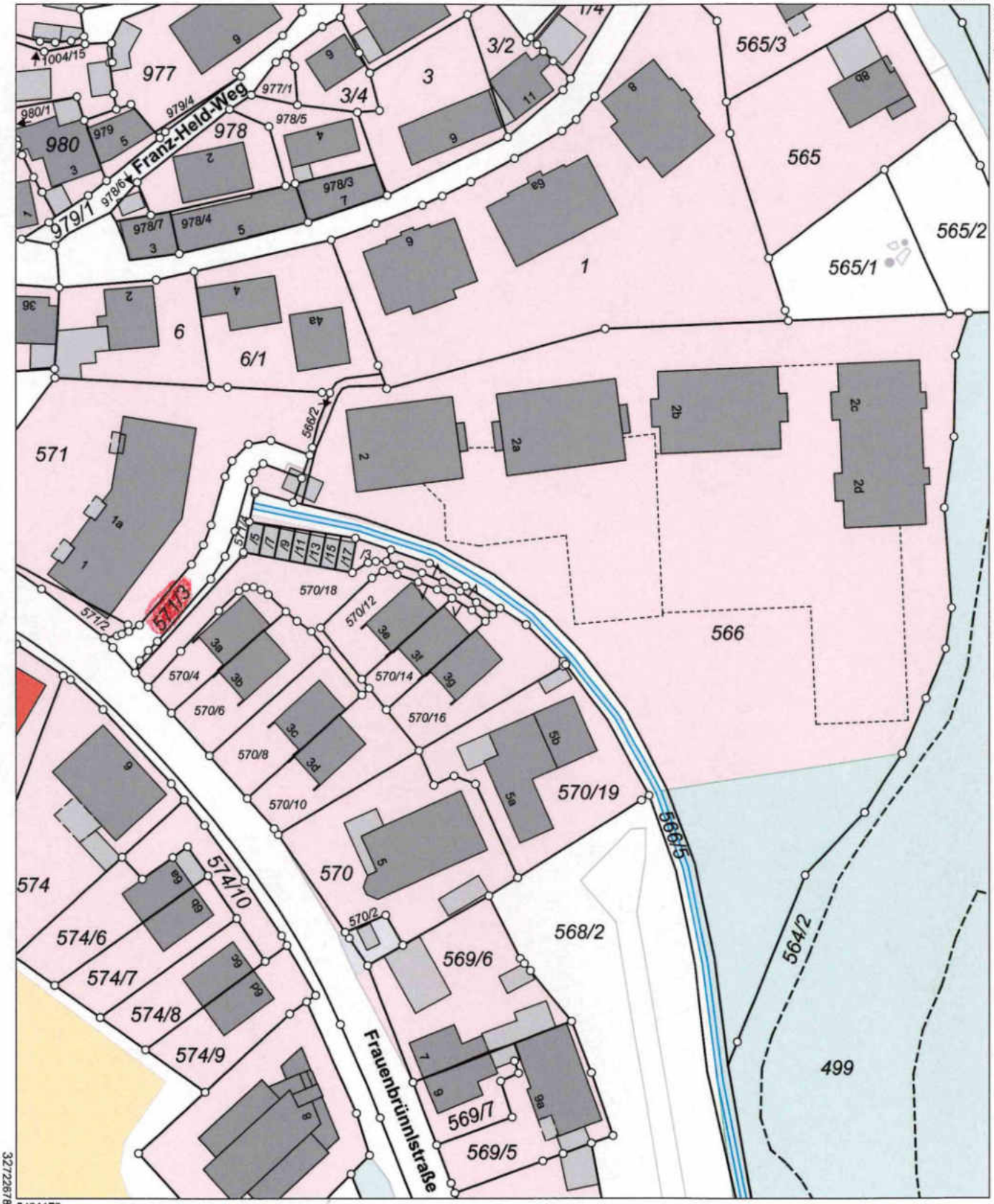
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 30.08.2023

Flurstück: 571/3
Gemarkung: Bad Abbach

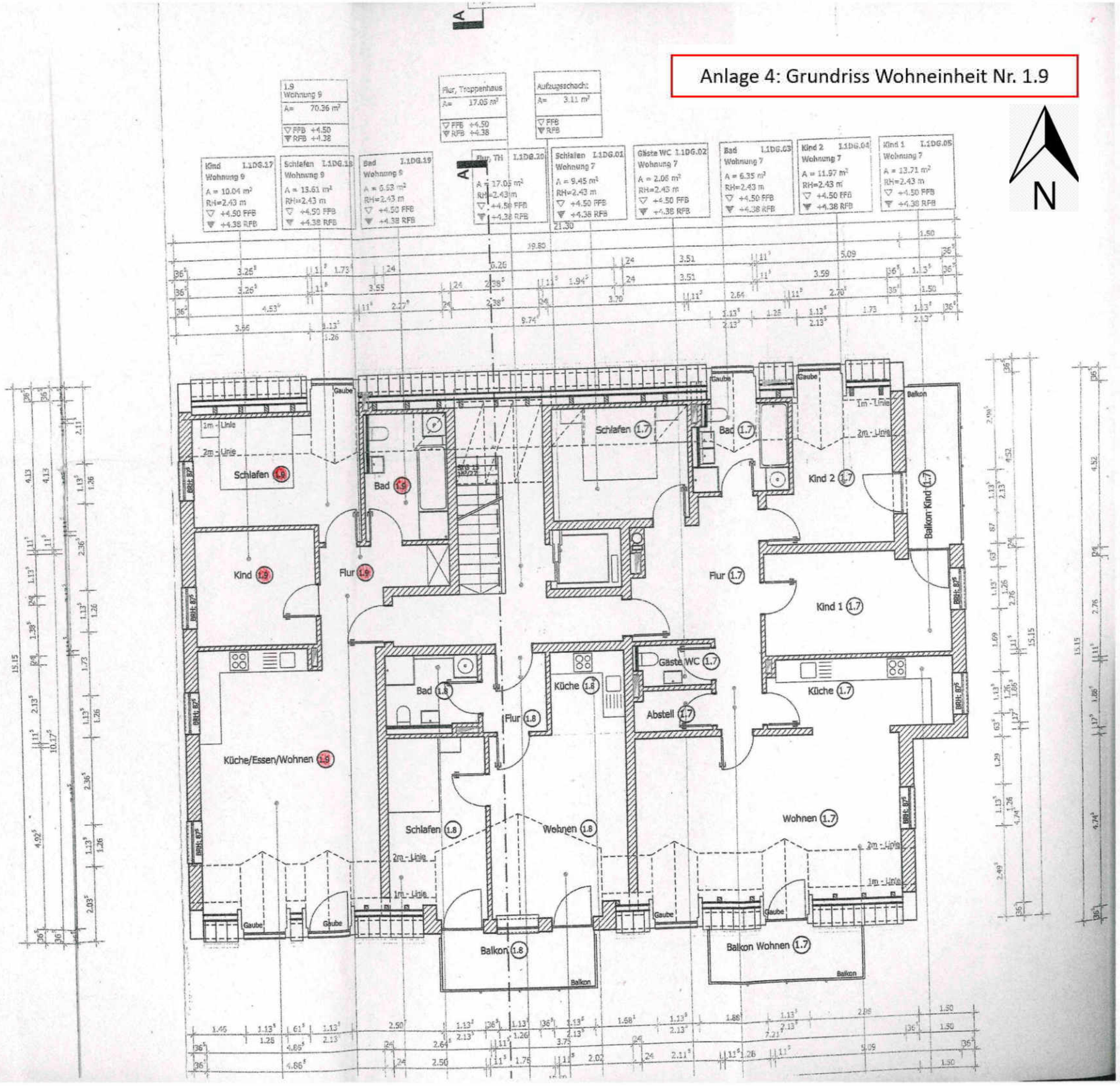
Gemeinde: Markt Bad Abbach
Landkreis: Kelheim
Bezirk: Niederbayern



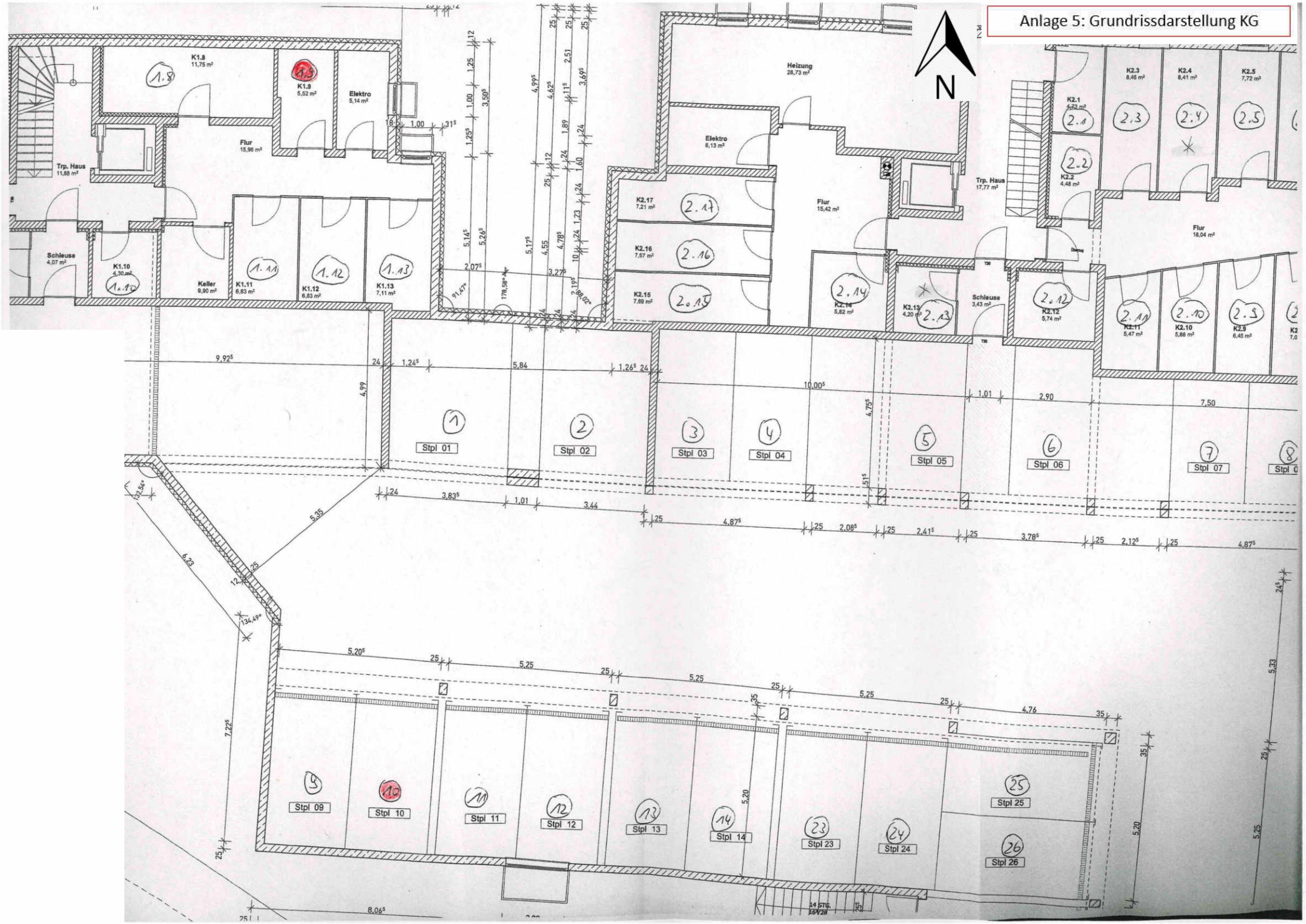
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4: Grundriss Wohneinheit Nr. 1.9

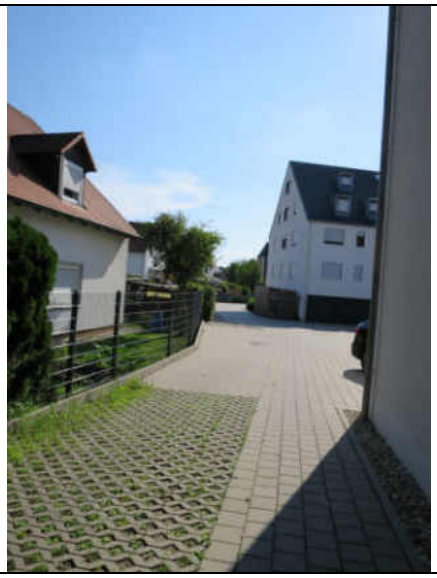
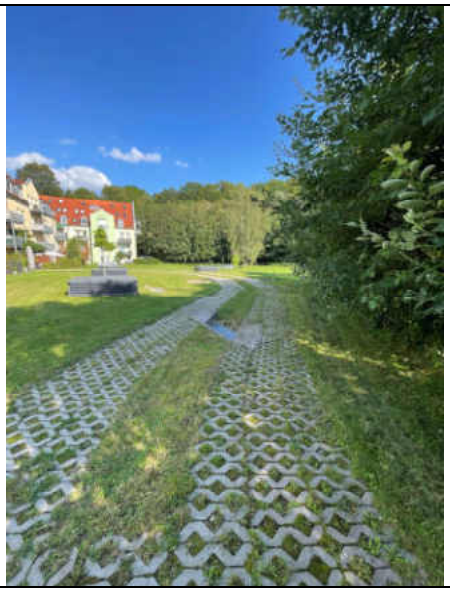
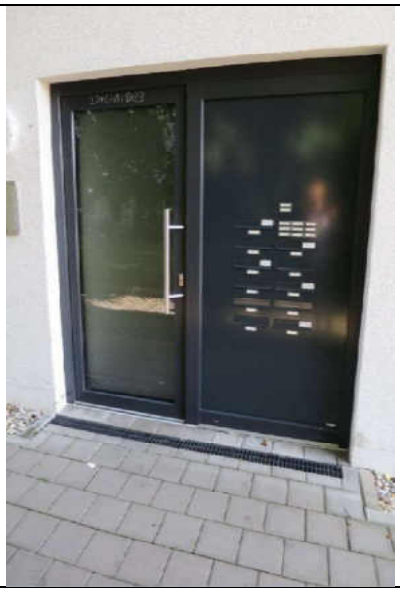


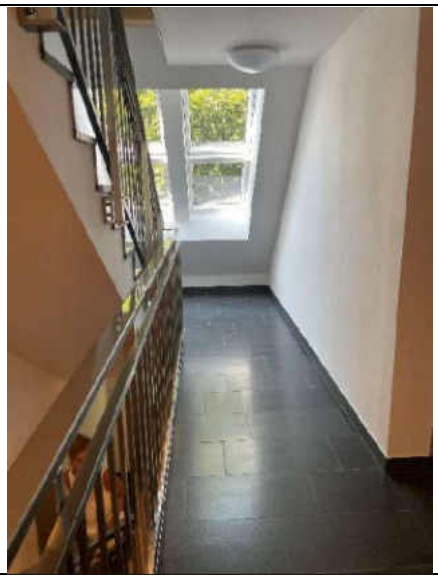
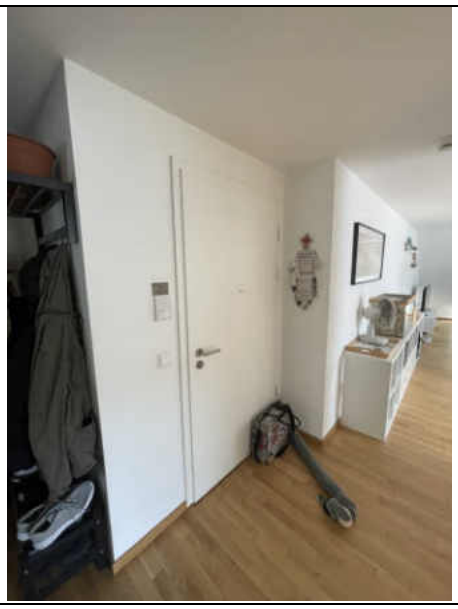
Anlage 5: Grundrissdarstellung KG

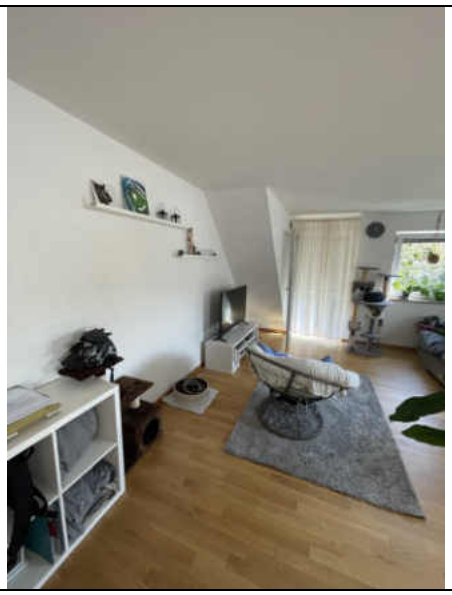


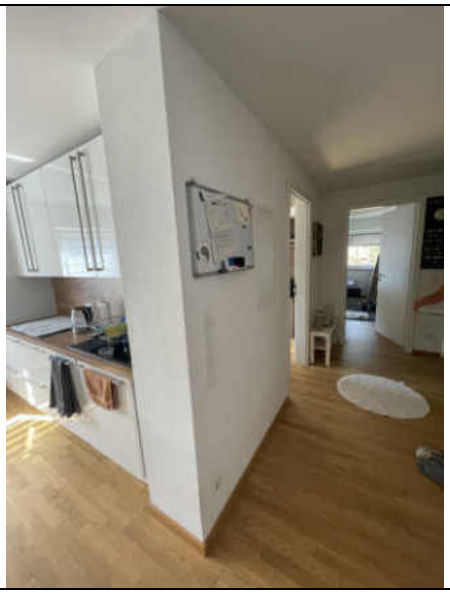
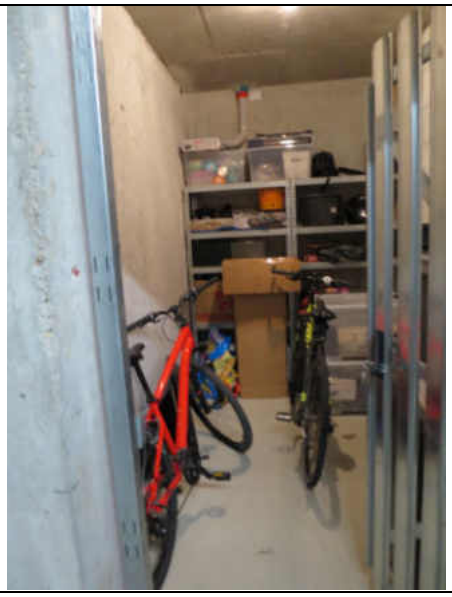
Anlage 6

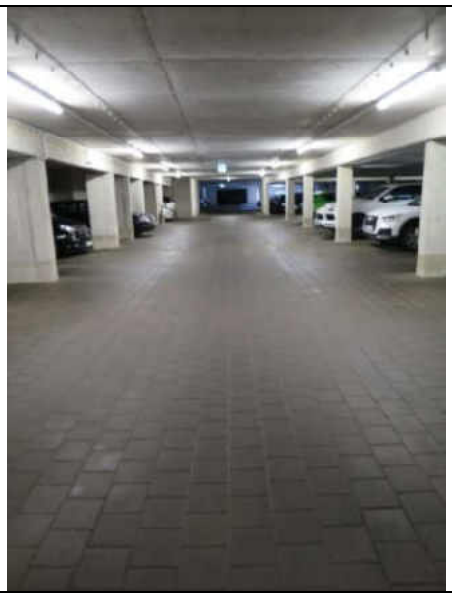
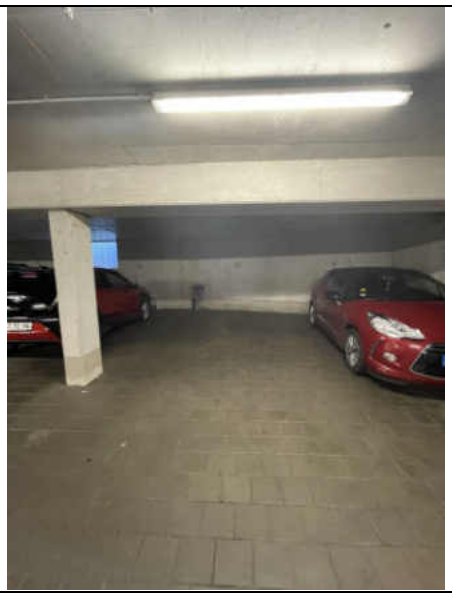
Fotodokumentation

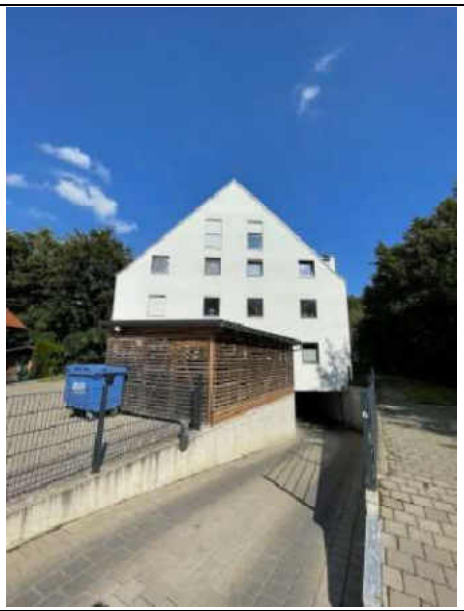
Blick auf die Wohnanlage Frauenbrünnlstraße 2, 2a – d von Südwesten	Außenansicht der Wohnanlage
	
Zufahrtsbereich/Zuwegung	Außenbereich des Flst. 566
	
Außenbereich des Flst. 566	Hauszugang Nr. 2

	
Hausflur	Aufzug im Treppenhaus
	
Aufzugskabine	Wohneinheit 1.9 im DG des Hauses Frauenbrünnlstraße 2- Wohnungszugang

	
Wohneinheit 1.9 - Wohnbereich	Wohneinheit 1.9 - Wohnbereich
Gästezimmer (nördlich)	Zugang zum Badezimmer

	
Flur	Blick ins Schlafzimmer (mittig)
	
Kellerbereich	Kellerabteil Nr. 1.9

	
Tiefgarage	TG-Stellplatz Nr. 10
Tiefgarage	TG-Zufahrt (Auffahrtsrampe von Garage)

	
TG-Abfahrt (Außenansicht)	Blick Richtung Zufahrt Flst. 571/3