TÖRTELI
Immobilienbewertungs GmbH

Stefan-George-Ring 2 – 81929 München – Tel.: 089 / 904 222 090 – E-Mail: info@toerteli-immobilienbewertung.de

Aktenzeichen: 4 K 77/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

Einfamilienhauses und Einzelgarage
Hohenpfahlweg 19 – 93309 Kelheim



Verkehrswert: 477.000 €

Bewertungsübersicht

Wertermittlungsgegenstand:	Einfamilienhaus und Einzelgarage
Objektadresse:	Hohenpfahlweg 19; 93309 Kelheim
Zweck der Beauftragung:	Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Ortsbesichtigung:	05.05.2026
Wertermittlungsstichtag:	05.05.2026
Qualitätsstichtag:	05.05.2026
Gutachten erstellt:	20.05.2026

Objektdaten

Grundstücksbeschreibung:	Flurstück Nr. 985 Gemarkung Kelheim; Hohenpfahlweg 19, Gebäude- und Freifläche
Grundbuchamt:	Kelheim
Grundbuch von:	Kelheim
Grundbuchblatt:	6726
Grundstücksgröße:	719 m²
Nutzung:	Wohnnutzung
Baujahr des Gebäudes:	1968
Wohnfläche:	ca. 151,34 m²
Stellplätze:	Einzelgarage
Vermietungsstand:	nicht vermietet

Verkehrswert: Sachwertverfahren

Bodenwert absolut:	232.237,00 €
Herstellungskosten Haus:	329.016,00 €
Herstellungskosten Garage:	52.740,00 €
Alterswertminderungsfaktor Haus:	0,388
Alterswertminderungsfaktor Garage:	0,388
Alterswertg. Herstellungskosten Haus:	127.658,00 €
Alterswertg. Herstellungskosten Garage:	20.463,00 €
Vorläufiger Sachwert:	387.764,00 €
Sachwertfaktor:	1,25
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	484.705,00 €
Sachwert:	477.000,00 €

Bewertungsergebnis

Verkehrswert: **477.000 €**

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit der schriftlichen Genehmigung des Verfassers gestattet. Hierzu gehört insbesondere das Kopieren, Einscannen, Abspeichern, Versenden, auch per E-Mail, und das öffentliche Zugänglichmachen im Internet. Dies gilt auch gesondert für die darin enthaltenen Texte, Fotos, Bilder und grafischen Darstellungen, die weder aus dem Gutachten separiert noch einer anderen Nutzung zugeführt werden dürfen.

Inhaltsverzeichnis

Bewertungsübersicht ... **2**
1. Auftragsgrundlagen ... **5**
2. Erläuterungen zum Bewertungsumfang ... **7**
3. Bewertungsgrundlagen ... **9**
3.1 Unterlagensituation ... 9
3.2 Ortsbesichtigung ... 10
3.3 Rechtliche Grundlagen und Literaturverweise ... 10
3.4 Begriffsbestimmungen ... 10
4. Lagebeurteilung ... **13**
4.1 Makrolage ... 13
4.2 Mikrolage ... 20
5. Beschreibung des Bewertungsgegenstands ... **23**
5.1 Grundbuchauszug ... 23
5.2 Rechtliche Gegebenheiten ... 25
5.3 Grundstück ... 26
5.4 Gebäudebeschreibung ... 27
5.5 Außenanlagen ... 30
5.6 Bauzustand ... 30
5.7 Restnutzungsdauer ... 32
5.8 Mietverhältnisse ... 34
5.9 Flächenverhältnisse ... 35
6. Wertermittlung ... **36**
6.1 Grundsätze der Wertermittlung ... 36
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ... 36
6.3 Besondere Annahmen und Vorgehensweisen ... 38
7. Verkehrswertermittlung ... **39**
7.1 Parameter für das Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung ... 39
7.2 Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung ... 43
7.3 Plausibilisierung des Verkehrswerts ... 45
8. Bewertungsergebnis ... **47**
9. Anlagenübersicht ... **48**
Anlage I – Übersichtskarte ... 49
Anlage II – Flurkartenauszug ... 50
Anlage III – Grundrisse und Schnitt ... 51
Anlage IV –Fotodokumentation ... 54

1. Auftragsgrundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Regensburg Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) Augustenstraße 3; 93049 Regensburg
Auftragnehmer:	Törteli Immobilienbewertungs GmbH Stefan-George-Ring 2; 81929 München
Verantwortlicher Gutachter:	Herr Daniel Törteli B.A. Betriebswirt (IHK), Immobilienfachwirt (IHK), Vermessungstechniker Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – Marktwertermittlung von Standardimmobilien (EIPOSCERT) EIPOSCERT | DAkkS akkreditierte Zertifizierungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17024; Zertifizierungsnummer: ZWE-S-018
Auftragsdatum:	Schätzanordnung mit Beschluss vom 19.03.2026, übermittelt am 26.03.2026
Zweck der Beauftragung:	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.
Wertermittlungsgegenstand:	Einfamilienaus und Einzelgarage; Hohenpfahlweg 19; 93309 Kelheim
Bewertungsumfang:	Grundstück und Gebäude einschließlich der gemäß § 94 BGB als wesentliche Bestandteile geltenden baulichen Anlagen und Pflanzungen unter Berücksichtigung von: Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks, Lagemerkmalen und Entwicklungszustand, beitrags- und abgabenrechtlichem Zustand, Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung, Nutzung und Erträgen, wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen, der allgemeinen Immobilienmarktlage.
Eigentümer:	[redacted]
Wertermittlungsstichtag:	05. Mai 2026
Qualitätsstichtag:	05. Mai 2026
Währung:	Die verwendete Währung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist Euro.

Bewertungsgrundsätze: Die Bewertung erfolgt nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

2. Erläuterungen zum Bewertungsumfang

Erläuterungen und Haftungsausschluss:

Die Feststellungen des Gutachtens basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers bzw. Eigentümers, den eigenen Feststellungen am Ortstermin, den Recherchen des Unterzeichners bei den zuständigen Behörden und Einrichtungen sowie Befragungen von Marktteilnehmern. Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen sowie fachtechnische Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden sind nicht enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Informationen vollständig und richtig zur Verfügung gestellt wurden, insbesondere zu baurechtlich nicht genehmigten Bauteilen, zu öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Bestimmungen sowie zu anderen wertbeeinflussenden Umständen. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben. Ein Verkehrswertgutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten und schließt nicht das Vorhandensein von Mängeln und Schäden aus. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf der Einschätzung des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung. Die Feststellungen wurden durch Inaugenscheinnahme und stichprobenartig durchgeführt. Durch Einrichtungsgegenstände, Bewuchs oder Vergleichbares verdeckte Bauteile können daher Mängel aufweisen, die nicht erfasst wurden. Die im Gutachten aufgeführten Baumängel und Bauschäden sind daher möglicherweise nicht vollständig und bleiben unverbindlich. Im Rahmen der Wertermittlung werden nur die durch Inaugenscheinnahme erkannten Baumängel und Bauschäden berücksichtigt. Es wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge oder gesundheitsgefährdende Baumaterialien oder hinsichtlich Statik, Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz vorgenommen. Eine Funktionsprüfung der Haustechnik wurde ebenfalls nicht durchgeführt. Schäden und Mängel wurden berücksichtigt, soweit diese im Rahmen der Begehung festgestellt wurden. Für verdeckte und verschwiegene Mängel wird keine Haftung übernommen. Zudem erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen.

Einrichtungsgegenstände oder sonstige dem individuellen Wohnen dienende Gegenstände (Möbel), die auf Fotos abgebildet sind, sind nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung, es sei denn, diese Teile sind explizit in der Wertermittlung aufgeführt.

Dieses Verkehrswertgutachten entfaltet keine Wirkung gegenüber Dritten. Die Aufnahme in den Schutzbereich eines Dritten wird ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten, zum Beispiel Käufern des Bewertungsobjektes, wird hiermit ausdrücklich nicht übernommen.

3. Bewertungsgrundlagen

3.1 Unterlagensituation

Unterlagen durch den Auftraggeber:	Beweisbeschluss mit Az.: 4 K 77/25 vom 19.03.2026; Grundbuchauszug von Kelheim beim Amtsgericht Kelheim; Blatt: 6726 vom 26.09.2025
Eigene Recherche:	Behördenauskünfte bezüglich rechtlicher Gegebenheiten und Sachverhalte; Auskunft über den erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks bei der Stadt Kelheim vom 05.05.2026; Information über die Demographietypisierung; Baubeschreibung des Einfamilienhauses und Einzelgarage im Hohenpfahlweg 19 in 93309 Kelheim; Grundrisse, Ansichten und Schnitte des Einfamilienhauses und Einzelgarage im Hohenpfahlweg 19 in 93309 Kelheim; Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1000 vom 02.04.2026; Bodenrichtwertauskunft aus der Richtwertkarte zum Stichtag, dem 01.01.2024; Auszug aus der Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim vom 05.05.2026; Altlastenauskunft der Stadt Kelheim vom 09.04.2026; Auskunft aus dem Informationsdienst für überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Staatsministeriums für Finanzen und für Heimat vom 02.04.2026; Auskunft aus dem Bayerischen Denkmal Atlas vom 02.04.2026; Auskunft aus der Lärmkartierungskarte Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat vom 02.04.2026; Immobilienmarktbericht des Landkreises Kelheim 2025
Prüfung der Unterlagen:	Die vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen werden neben den Unterlagen der eigenen Recherche übernommen und als Datenbasis der nachfolgenden Wertermittlung verwendet. Eine Prüfung der Unterlagen auf Übereinstimmung mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte durch Inaugenscheinnahme sowie durch visuelle Plausibilitätsprüfungen.
Prüfungsergebnis:	Aufgrund stichprobenartiger Prüfungen wurde die weitgehende Übereinstimmung der zur Verfügung gestellten Unterlagen mit den Objektgegebenheiten vor Ort festgestellt.

3.2 Ortsbesichtigung

Datum:	05. Mai 2026
Teilnehmer:	Herr Daniel Törteli (Sachverständiger) Herr Alexander Schmid (Mitarbeiter des Sachverständigen) [redacted]
Umfang:	Das Einfamilienhaus und Einzelgarage war in allen Bereichen voll zugänglich und wurde etagenweise von innen besichtigt.

3.3 Rechtliche Grundlagen und Literaturverweise

Rechtsgrundlagen/ Standards:	Baugesetzbuch (BauGB) Bayerische Bauordnung (BayBo) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wohnflächenverordnung (WoFIV) Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (DIN 277) Gebäudeenergiegesetz (GEG) Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (GIF)
Literaturhinweise:	Kleiber / Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ Kröll / Hausmann / Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: „Baukosten 2020/21 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“ Pohnert: „Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen“

3.4 Begriffsbestimmungen

Marktwert/Verkehrswert:	Der Verkehrswert nach nationalem Recht ist in § 194 BauGB gesetzlich folgendermaßen definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht,

im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (Stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme ist, wird seine Höhe maßgeblich von der Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.“ Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage auf dem freien Grundstücksmarkt erzielbar scheint.

Bodenwert:

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bruttogrundfläche:

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks bezeichnet.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Nutzfläche:

Die Nutzfläche ist der Anteil an der Grundfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung (z.B. Wohnen, Gewerbe) genutzt wird.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche einer Wohnung bzw. eines Gebäudes umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten oder Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim

gehören. Diese werden nicht voll zur Wohnfläche gerechnet. Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen, Garagen und Geschäftsräumen.

Wertermittlungsstichtag:

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag:

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebende Grundstückszustand bezieht, insbesondere seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

4. Lagebeurteilung

4.1 Makrolage

Lage und Größe:

Bundesland:	Freistaat Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Kelheim
Stadt:	Kelheim
Einwohnerzahl:	rd. 17.000 (Stand 12/2024)
Fläche:	120,08 km²

Demographietyp:

Demographietyp 4
(Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen)

Jede Kommune ist individuell und doch weisen einzelne Kommunen identische Merkmale in der demographischen Entwicklung, der sozialen und wirtschaftlichen Ausgangslage oder dem regionalen Umfeld auf. Gerade aus diesem Grund lassen sich die einzelnen Städte und Gemeinden Deutschlands in insgesamt elf definierte Demographietypen einordnen. Dabei weisen jene Städte und Gemeinden einen identischen Demographietyp auf, welche sich hinsichtlich ihrer Kennzahlausprägungen ähneln. Für die Einordnung der Städte und Gemeinden in Demographietypen werden die Faktoren Demographie, Urbanität und Sozioökonomie untersucht und anschließend bewertet. Im Ergebnis erfolgt die Zuordnung der Kommune zu einem der elf Demographietypen. Der Stadt Kelheim wird dabei der Demographietyp 4 zugeordnet.

Der Typ 4 umfasst 513 Städte und Gemeinden, in denen etwa 7,8 Millionen Menschen leben. In der Mehrzahl handelt es sich um etwas größere Gemeinden, gut die Hälfte hat zwischen 10.000 bis 25.000 Einwohner und es gehört mit Memmingen (Bayern) eine kreisfreie Stadt zu diesem Typ. Im Vergleich aller Typen stellt Typ 4 die größte Gemeindegruppe in Bezug auf die Anzahl der zugeordneten Gemeinden dar.

Typ 4 weist nur auf den ersten Blick auf dem Faktorprofil Ähnlichkeiten mit Typ 3 „Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“ auf, da die drei Faktoren eher Werte nahe dem Durchschnitt aller Gemeinden erreichen. Die Tendenzen der Faktoren „Demographie“ und „Sozioökonomie“ sind aber in die entgegengesetzte Richtung orientiert, d. h. es lassen sich eher stabile demographische

Kennwerte, aber leicht unterdurchschnittliche Werte hinsichtlich der sozioökonomischen Situation beobachten.

Der Faktor „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ ist der zweitniedrigste Wert aller elf Gemeindetypen, was für eine geringe Einwohnerdichte und eine eher geringere Bedeutung als Wirtschaftsstandort steht. Konkret kommt dies auch durch die niedrigen Anteile der hoch qualifizierten Beschäftigten bezogen auf den Arbeitsort und den Wohnort in den Gemeinden zum Ausdruck.

In der übergreifenden Betrachtung lässt Typ 4 keine herausragenden Abweichungen sowohl hinsichtlich der drei Faktoren als auch hinsichtlich der Ausprägung der Ausgangsindikatoren erkennen, d. h. es handelt sich um demographisch stabile Gemeinden kleinerer und mittlerer Größe mit durchschnittlichen sozioökonomischen Belastungen.

Ergänzend zu den sozioökonomischen Indikatoren, die in die Typisierung eingeflossen sind, kann der Indikator „Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen fünf Jahre“ Hinweise auf die Entwicklung des Arbeitsmarktes aufzeigen. Offenbar gab es über alle Kommunen hinweg einen ähnlichen Zuwachs an sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung; der Median im Typ 4 liegt leicht über dem Median aller Typen. Die Spreizung ist hoch und weist auf die unterschiedliche Situation von Kommunen innerhalb dieses Typs hin.

Weiterhin kann der Indikator „Kinderarmut“, der auf soziale Problemlagen und die Zukunftschancen der unter 15-Jährigen in einer Kommune verweist, ergänzend betrachtet werden. Mit einem Wert von 10,5 Prozent liegt dieser etwas über dem Median aller Typen (9,6 Prozent). Die deutliche Spreizung von 2,2 Prozent im Minimum bis zu 22,4 Prozent im Maximum weist darauf hin, wie unterschiedlich die Armutslagen in den Kommunen innerhalb dieses Typs verteilt sein können.

Die Städte und Gemeinden im Typ 4 zählen zu den stabilen ländlichen Gemeinden. Die Kommunen haben in den vergangenen Jahren durchschnittlich von der Arbeitsplatzentwicklung profitiert und weisen eine leicht überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf. Da der Anteil der über 80-Jährigen auch eher im Durchschnitt liegt, verschafft dieser Umstand den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung des demographischen Wandels. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits

jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.

Die Gestaltung des demographischen Wandels stellt die Städte und Gemeinden vor die Herausforderung, zeitnah Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demographischen Veränderungen zu entwickeln und diese in die Konzepte zur kommunalen Entwicklung zu integrieren. Schwerpunkte sollten hierbei auf der weiteren Stärkung der Zuwanderung und einer Verhinderung der Abwanderung insbesondere jüngerer Einwohner liegen. Die absehbaren Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen bedeuten für die Kommunen somit, sich rechtzeitig auf den absehbaren Wandel einzustellen und die verhalten überdurchschnittliche Ausgangslage für einen planvollen Umgang mit den demographischen Veränderungen zu nutzen.

Die Kommunen im Typ 4 stehen bereits seit Längerem vor der Herausforderung, das lokale Wohnungsangebot dem Bedarf nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen anzupassen. Mit der absehbaren demographischen Entwicklung wird sich die Lage auf den lokalen Wohnungsmärkten weiter anspannen und insbesondere für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen wird es immer schwerer, eine passende Wohnung zu finden. Die Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots verlangt somit, die Zahl der Wohnungen zu erhöhen und das Wohnungsangebot stärker an den veränderten Haushalts- und Altersstrukturen sowie Wohntrends auszurichten.

Zwar entspricht der Anteil der über 80-Jährigen in diesen Kommunen eher dem Durchschnitt, doch die zukünftig wachsende Zahl älterer Menschen stellt die Städte und Gemeinden bereits jetzt vor die Aufgabe, ihre Infrastrukturangebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zur Unterstützung einer selbstständigen Lebensführung bis ins hohe Alter auszubauen. Sie sollten ihre Siedlungsentwicklung an ihrer demographischen Entwicklung ausrichten und sich dabei vorrangig auf die Innenentwicklung konzentrieren.

Der verhältnismäßig hohe Anteil der unter 18-Jährigen stellt für Kommunen eine langfristige Perspektive in Bezug auf die Bindung von Einwohnern und die zukünftige Stabilisierung von Steuereinnahmen dar. Um im

Wettbewerb um junge Bewohner und Arbeitskräfte mithalten zu können, muss nicht nur die Wohn- und Lebensqualität den Vorstellungen der zunehmend unterschiedlichen Haushalts- und Lebensstiltypen entsprechen, auch steigt für die Standorte die Bedeutung von Bereichen wie Bildung, Kultur und Mobilität sowie die Unterstützung von Familien bei der Bewältigung des Alltagslebens.

Die Städte und Gemeinden verzeichnen im Schnitt ein leicht überdurchschnittliches Wachstum durch Zuwanderung. Dennoch ist die Organisation von Wohnraum für Migranten sowie für Politik und Verwaltung der Kommunen eine wichtige Aufgabe. Zuwanderung sollte als Chance und eine Bereicherung der kulturellen Vielfalt und Innovationskraft verstanden werden. Sollten Kommunen zukünftig eine verstärkte Zuwanderung verzeichnen, verlangt dies eine zeitnahe Integration der Migranten und Geflüchteten und kurzfristige Maßnahmen in vielen kommunalen Handlungsfeldern. Zugleich werden die Kommunen für politische Akzeptanz werben müssen, um den Zusammenhalt der Gesellschaft zu sichern.

Neben die Sicherung der Attraktivität als Wohnstandort tritt die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke. Städte und Gemeinden im Typ 4 sind vorrangig Wohnorte, nicht Arbeitsorte. Die Kommunen stellen den zweitgeringsten Anteil an hoch qualifizierten Arbeitskräften am Wohn- und Arbeitsort. Ihr weiterer wirtschaftlicher Erfolg hängt davon ab, ob auch zukünftig ausreichend qualifizierte und hoch qualifizierte Fachkräfte zur Verfügung stehen und Einwohner die Kommunen als Wohn- und Arbeitsort verstehen. Die Gemeinden müssen ihr Profil schärfen, ihre zentralörtlichen Funktionen ausbauen und ihre sogenannten „weichen“ und „harten“ Standortqualitäten an die steigenden Anforderungen anpassen. Das wirtschaftliche Entwicklungspotenzial sollte auch im Hinblick auf die Steigerung der Attraktivität für Hochqualifizierte genutzt werden, um langfristig Abwanderung zu verhindern.

Informations- und Kommunikationstechnologien bieten für die Städte und Gemeinden vielfältige Ansatzpunkte zur Steigerung der kommunalen Leistungsfähigkeit und zur Sicherung der Daseinsvorsorge. Als Innovationstreiber eröffnen sie zudem gerade in der lokalen und regionalen Wirtschaft neue Tätigkeits- und Wachstumsfelder. Um diese Entwicklungspotenziale zu nutzen, sollten Politik und Verwaltung die intelligente Vernetzung ihrer Kommune vorantreiben.

Für die Kommunen ist die überlokale Abstimmung in zentralen Handlungsfeldern wie Wohnen, Arbeit, Infrastrukturversorgung oder öffentlichem Nahverkehr eine wichtige Voraussetzung für die Ortsentwicklung. Da viele der Kommunen in ländlichen Gebieten liegen, gilt es durch Kooperationen insbesondere die Berufsausbildung und Berufstätigkeit für die Einwohner zu unterstützen. Bei der Bearbeitung von Herausforderungen werden regionale Kooperation und die Zusammenarbeit mit Partnern vor Ort, auch mit privaten Akteuren, eine wichtige Rolle spielen müssen. Die Städte und Gemeinden sind deshalb aufgerufen, die regionale Kooperation und die Zusammenarbeit mit Partnern auszubauen und zu verstärken.

Die Alterungsprozesse, die in den kommenden Jahrzehnten in den Kommunen zu erwarten sind, stellen auch ein Potenzial für die Bürgergesellschaft dar. Vielfach sind es gerade die „jungen Alten“, die sich zivilgesellschaftlich engagieren wollen und damit einen wichtigen Beitrag zur Gemeinschaft leisten können. Sie benötigen dafür aber einerseits Unterstützungsstrukturen und andererseits gewisse Entscheidungsfreiheiten. Die Kommunen sind somit gefordert, gemeinsam mit den engagierten Bürgern neue Formen der Beteiligung und der Mitgestaltung zu entwickeln.

Kurzcharakteristik:

Die rund 17.000 Einwohner (Stand: 12/2024) zählende Kreisstadt Kelheim liegt im niederbayerischen Landkreis Kelheim im Freistaat Bayern. Gelegen zwischen den Städten Regensburg und Ingolstadt, befindet sich Kelheim an der Mündung der Altmühl in die Donau und markiert zugleich den Eingang zum landschaftlich reizvollen Altmühltal. Die Stadt nimmt durch ihre Lage im wirtschaftsstarken Raum zwischen Regensburg, Ingolstadt und dem Großraum München eine attraktive Position ein und profitiert von einer guten Anbindung über die Bundesstraßen B16, B299 sowie die nahegelegene Autobahn A93. Kelheim umfasst neben der historischen Altstadt zahlreiche Ortsteile, darunter beispielsweise Affecking, Gronsdorf, Gundelshausen, Hienheim, Kapfelberg, Kelheimwinzer, Lohstadt, Sausthal, Stausacker, Weltenburg und weitere kleinere Gemeindeteile. Die Stadt bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur, naturnahen Wohnlagen und touristisch geprägten Bereichen. Besonders bekannt ist Kelheim durch das Kloster Weltenburg mit dem berühmten Donaudurchbruch sowie die Befreiungshalle, die als Wahrzeichen der Stadt weit über die Region hinaus bekannt ist. Vor Ort finden sich Kindertagesstätten, Schulen, vielfältige

Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote. Ein aktives Vereinsleben prägt zusätzlich das gesellschaftliche Miteinander. Die umliegende Natur mit den Donauauen, dem Naturpark Naturpark Altmühltal und den Jurahängen eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung, etwa beim Wandern, Radfahren oder bei Ausflügen entlang der Donau. Durch die verkehrsgünstige Lage profitieren die Einwohner von kurzen Wegen zu Arbeitsplätzen, Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten in der gesamten Region. Insgesamt vereint Kelheim die Vorzüge einer lebendigen Kleinstadt mit hoher Lebensqualität, historischem Charme und einer attraktiven Lage im Herzen Niederbayerns und stellt damit einen gefragten Wohn- und Wirtschaftsstandort im Landkreis Kelheim dar.

Wirtschaftsstruktur:

Kelheim zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage im Donautal sowie durch sehr gute Rahmenbedingungen für Gewerbe, Handel, Tourismus und Dienstleistungen aus. Insbesondere kleine und mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, Baugewerbe, Industrie, Logistik, Einzelhandel, Gastronomie, Tourismus und Dienstleistungen prägen das wirtschaftliche Erscheinungsbild der Stadt. Durch die zentrale Lage zwischen den Wirtschaftsräumen Regensburg, Ingolstadt und dem Großraum München ergeben sich erhebliche Standortvorteile für Unternehmen. Diese werden insbesondere durch die sehr gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen B16 und B299 sowie die nahegelegene Autobahn A93 unterstützt. Mehrere Gewerbe- und Industriegebiete mit guter Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz stärken die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Kelheim. Neben produzierenden Betrieben und Handwerksunternehmen sind in der Stadt auch zahlreiche Handels- und Dienstleistungsunternehmen ansässig. Der örtliche Einzelhandel deckt den täglichen Bedarf der Bevölkerung umfassend ab und bietet eine ausgewogene Mischung aus Nahversorgern, Fachgeschäften, Handwerksbetrieben sowie gastronomischen Angeboten. Auch landwirtschaftliche Betriebe und regionale Produzenten im Umland leisten einen wichtigen Beitrag zur lokalen Wirtschaft. Aufgrund der attraktiven Lage an der Donau, am Main-Donau-Kanal sowie in unmittelbarer Nähe zum Naturpark Altmühltal spielt zudem der Tourismus eine bedeutende Rolle. Insbesondere Sehenswürdigkeiten wie der Donaudurchbruch, das Kloster Weltenburg und die Befreiungshalle machen Kelheim zu einem wichtigen touristischen Ziel in Niederbayern und stärken die Bereiche Gastronomie, Beherbergung und freizeitbezogene Dienstleistungen. Mit der Kombination aus hoher Lebensqualität,

hervorragender verkehrlicher Erreichbarkeit und einer breit aufgestellten Wirtschaftsstruktur bietet Kelheim ausgezeichnete Voraussetzungen für Unternehmen, Beschäftigte und Einwohner gleichermaßen und stellt einen attraktiven Wirtschaftsstandort im Landkreis Kelheim dar.

Arbeitsmarkt:	Arbeitslosenquote Deutschland	6,4 % (04/2026)
	Arbeitslosenquote Bundesland	4,1 % (04/2026)
	Arbeitslosenquote Stadt	3,3 % (04/2026)
Entfernung zu ausgewählten Städten:	Regensburg	39 km
	Ingolstadt	37 km
	München	110 km

Autobahnen / Bundes-Straße:

B16 (Regensburg – Kelheim – Ingolstadt – Füssen)
B299 (Landshut – Kelheim – Amberg)
A93 (Regensburg – Holledau – München)
A9 (München – Nürnberg)
A3 (Frankfurt – Nürnberg – Regensburg – Passau)

Bahnverkehr:

Kelheim verfügt über keinen eigenen Personenbahnhof im regulären Schienenverkehr. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im benachbarten Saal an der Donau und ist an die Bahnstrecke Regensburg–Ingolstadt–München angeschlossen. Von dort bestehen regelmäßige Regionalbahn- und Regional-Express-Verbindungen in Richtung Regensburg, Ingolstadt, München sowie zu weiteren Zielen des überregionalen Bahnnetzes. Ergänzend ist Kelheim über ein gut ausgebautes regionales Busnetz an umliegende Gemeinden sowie an die Städte Regensburg, Ingolstadt und Landshut angebunden, wodurch eine gute Erreichbarkeit im öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet wird. Zudem besitzt Kelheim mit dem Hafen Kelheim am Main-Donau-Kanal eine zusätzliche infrastrukturelle Bedeutung für den Güterverkehr.

Flugverkehr:

Der internationale Flughafen München „Franz Josef Strauß“, der größte Flughafen Bayerns und einer der bedeutendsten Verkehrsflughäfen Deutschlands, liegt rund 95 km südlich von Kelheim und ist in etwa 1 Stunde Fahrzeit erreichbar. Der Flughafen Nürnberg „Albrecht Dürer“ befindet sich etwa 115 km nördlich der Stadt. Beide Flughäfen sind über das gut ausgebaute Autobahn- und Bundesstraßennetz gut erreichbar

und bieten schnelle nationale sowie internationale Verbindungen für Geschäfts- und Privatreisende.

4.2 Mikrolage

Lage:



(Quelle: Auszug aus der Flurkarte)

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 900 m südlich des Stadtzentrums von Kelheim. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Edeka', 'Penny') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich ein Einkaufszentrum rd. 1,4 km nordöstlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Kelheim bis auf eine Realschule über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Altmühl') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen

zugehörigen Garagenstellplatz. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

Verkehrsinfrastruktur:

Kelheim ist über die Bundesstraße B16 sowie über die Autobahn A93 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 13 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Hausen'. Die Bushaltestelle 'Maximilianbrücke' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Zwar verfügt Kelheim auch über einen stadteigenen Personenbahnhof, jedoch erfolgt die günstigere Anbindung an den Schienenverkehr bereits über den in Saal a.d.Donau gelegenen Bahnhof 'Saal (Donau)' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 20 km zum IC(E)-Bahnhof 'Regensburg Hbf' bzw. rd. 62 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

Nachbarbebauung:

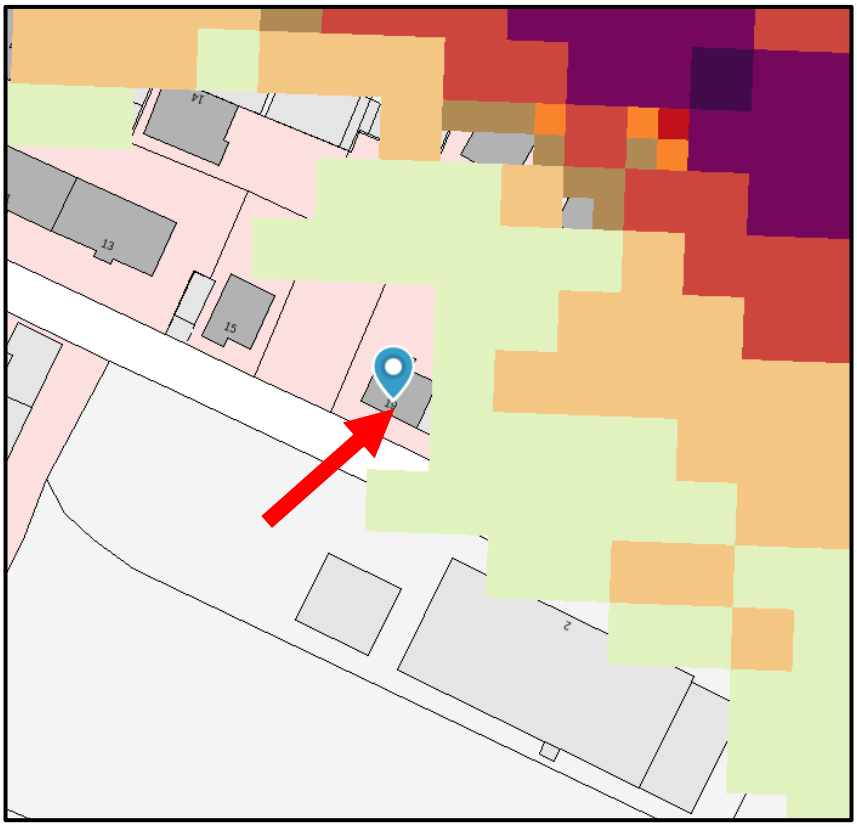
Die Nachbarbebauung ist vorwiegend durch zwei- und dreigeschossige Einfamilienhausbebauungen, Mehrfamilienhausbebauungen und Gewerbeeinheiten geprägt.

Hochwassergefährdung:

Die Hochwassergefährdungsflächen des HQ100 zeichnen die Gebiete ab, welche von einem 100-jährlichen Hochwasser (mittlerem Hochwasser) betroffen sind. Dabei liegt das bewertungsgegenständliche Grundstück gemäß der Hochwasserkartierungskarte Bayern nicht in einem Hochwassergefährdungsgebiet HQ100. Aus diesem Grund ist eine Berücksichtigung der Hochwassergefährdung für das Bewertungsgrund stück in vorliegendem Gutachten nicht erforderlich.

Lärmimmissionen:

Gemäß Auskunft aus der Lärmkartierungskarte für Umgebungslärmkartierungen an Hauptverkehrsstraßen sind für das gegenständliche Bewertungsgrundstück Lärmeinflüsse aus dem Straßenverkehrslärm der angrenzenden Regensburger Straße bekannt. Dabei liegt das Objekt innerhalb eines Berechnungsbereichs, in welchem das Bewertungsgrundstück einem Lärmpegel von etwa 55-59 dB (A) ausgesetzt ist. Diese Tatsache wird in vorliegendem Gutachten berücksichtigt.



(Quelle: Auszug aus der Lärmkartierungskarte)

5. Beschreibung des Bewertungsgegenstands

5.1 Grundbuchauszug

Bezeichnung: Grundbuch von Kelheim beim Amtsgericht Kelheim Blatt: 6726

Datierung: Abdruck vom 26.09.2025

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flurstück	Grundstücks-Bezeichnung	Größe
Kelheim	985	Hohenpfahlweg 19, Gebäude- und Freifläche	719 m²

Erste Abteilung: **Eigentümer:**

[redacted]

Zweite Abteilung: **Lasten und Beschränkungen:**

Gemäß Abteilung II des Grundbuchs bestehen für das Bewertungsgrundstück folgende Lasten und Beschränkungen:

Gasleitungsrecht für Stadtwerke Kelheim GmbH & Co KG Kelheim; gemäß Bewilligung vom 14.11.2008 URNr. 1818/08 Notar Lebert, Kelheim; eingetragen am 18.11.2008.

Beurteilung:

Die im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Rechte und Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht. Das Gasleitungsrecht wird im vorliegenden Bewertungsfall zudem als nicht wertbeeinflussend beurteilt.

Grenzbebauungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 986; gemäß Bewilligung vom 21.10.2015 URNr. 2195 Notar Dr. Johannes Benz, Kelheim; Rang vor Abt. III/1,2; eingetragen am 19.11.2015.

Beurteilung:

Die im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Rechte und Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des

Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht. Das Grenzbebauungsrecht wird im vorliegenden Bewertungsfall zudem als nicht wertbeeinflussend beurteilt.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht-, AZ: 4 K 77/25); eingetragen am 26.09.2025.

Beurteilung:
Die im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Rechte und Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht. Der Zwangsversteigerungsvermerk wird im vorliegenden Bewertungsfall zudem als nicht wertbeeinflussend beurteilt.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf bzw. einer Eigentumsübertragung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

nicht vorhanden

5.2 Rechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan:

Das Einzugsgebiet des zu bewertenden Anwesens ist im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet (MI)“ dargestellt.

Bebauungsplan:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Donaumühle 9“ vom 28.01.1964 der Stadt Kelheim.

Baurechtliche Situation:

Die Lage des Grundstücks ist dem in Zusammenhang bebauten Bereich der Stadt Kelheim zuzurechnen. Dabei befindet sich das Bewertungsgrundstück innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks ergibt sich demnach aus den gesetzlichen Regelungen des § 30 Abs. 1 BauGB. Dies bedeutet, dass im Wesentlichen die baulichen Vorgaben für zulässig erachtet werden, wenn den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprochen wird und die Erschließung gesichert ist.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):

Erdgeschoss	ca. 80,04 m²
Dachgeschoss (75%)	ca. 86,24 m²
Bruttogrundfläche gem. § 16 ImmoWertV	**ca. 166,28 m²**

166,28 m² (BGF) / 719 m² (Grundstücksfläche) = 0,23 WGFZ

Entwicklungszustand:

Baureifes Land

Baugenehmigung:

Dem Unterzeichner liegt kein Baugenehmigungsbescheid des Einfamilienhauses vor. Insgesamt wird daher die Rechtmäßigkeit der auf dem Bewertungsgrundstück errichteten Bebauung unterstellt.

Sanierungsmaßnahmen:

Sanierungsmaßnahmen gemäß eines nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiets sind im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

Denkmalschutz:

Das gegenständliche Anwesen steht nicht unter Denkmalschutz.

Erbbaurechte:

nicht vorhanden

Vorkaufsrechte:

nicht vorhanden

5.3 Grundstück

Grundstücksgestalt:	asymmetrisch
Geländeverhältnisse:	nahezu eben
Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand:	Gemäß Auskunft der Stadt Kelheim vom 05.05.2026 sind Erschließungskosten für das Bewertungsgrundstück nichtmehr zu entrichten. Für nähere Informationen wird auf die Stadt Kelheim verwiesen.
Zufahrt:	Die Garage kann über den Hohenpfahlweg von Süden aus befahren werden.
Baugrundverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand der Bewertung. Ausreichende Tragfähigkeit wird unterstellt.
Altlasten:	Gemäß Auskunft des Landratsamtes Kelheim vom 07.04.2026 sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt. Das Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder Kontaminationen im Boden untersucht. Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachtens, entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Die Ausweisung des Verkehrswertes erfolgt daher ohne Berücksichtigung der Kosten für eventuell notwendige bodenschutzrechtliche Maßnahmen auf dem Bewertungsgrundstück.
Straßenart:	Das Bewertungsgrundstück wird im Süden über den Hohenpfahlweg erschlossen. Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine ortsüblich ausgebaute Siedlungsstraße, welche überwiegend von Anliegern und Gewerbetreibenden frequentiert wird. Entlang des Hohenpfahlwegs befinden sich zudem auch öffentliche Parkmöglichkeiten.
Grenzverhältnisse:	Das Einfamilienhaus wurde entlang der östlichen Grundstücksgrenzen errichtet. Etwaige Besonderheiten sind aus dem aktuellen Katasterplan nicht ersichtlich.

5.4 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist grundsätzlich die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben des Auftraggebers zum stichtagsbezogenen Objektzustand. Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt nur insoweit, wie sie für die Bewertung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht im wesentlichen Umfang Einfluss auf den Verkehrswert haben. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung sind rein visuelle Untersuchungen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, auf den vorliegenden Unterlagen oder auf Grundlage der üblichen Ausführungen.

Charakteristika:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer im Jahr 1968 errichteten Einfamilienhaus sowie einem Garagengebäude bebaut. Von Osten nach Westen erstreckt sich das vom Baustil schlicht gehaltene Wohngebäude vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss über insgesamt zwei Stockwerke. Im Erdgeschoss befinden sich der Technikraum und die Lagerräume. Der Wohnbereich erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss über insgesamt zwei Stockwerke.

Art des Gebäudes: Wohngebäude

Gebäudenutzung: Wohnnutzung

Baujahr: 1968

Geschosszahl: Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurden in den letzten 10-15 Jahren folgende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt:

- **2005**: Erneuerung der Heizung, der Stromleitungen, der Wasserleitungen
- **2005**: Erneuerung der Fenster und der Badezimmer
- **2015**: Ausbau über der Garage

Ausrichtung:	Fensteröffnungen des Wohngebäudes in West-, Nord-, und Südausrichtung
Gebäudeerschließung:	zentrales Treppenhaus vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss

Bauweise

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	vmtl. Einzel- und Streifenfundamente
Außenwände:	Ausführung der aufgehenden Geschosse in Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Decken:	vmtl. Stahlbetondecken
Treppen:	Holztreppe vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Betondachziegel in rot-braun
Dachentwässerung:	soweit ersichtlich Regenfallrohre und Dachrinnen in Kupfer
Fassaden:	verputzte und gestrichene Gebäudefassaden
Fußböden:	im Erdgeschoss Fliesenboden; im Dachgeschoss Laminat- und Fliesenboden
Wandbekleidung:	verputzte und gestrichene Wandflächen, Badezimmer und WCs im Erd- und Dachgeschoss gefliest
Deckenbekleidung:	verputzte und gestrichene Decken
Balkon / Terrasse:	Balkon in Nordausrichtung
Außentüren:	Eingangstüren mit Glaseinsätzen im Erdgeschoss

Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster
Sanitäranlagen:	WC mit Toilette und Handwaschbecken im Erdgeschoss, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Toilette und Handwaschbecken im Dachgeschoss; Badezimmer mit Toilette, Bidet, Handwaschbecken (Dusche fehlt aktuell noch) im Dachgeschoss
Heizungssystem:	Gas-Zentralheizung, wandhängende Heizkörper innerhalb der einzelnen Räumlichkeiten, Fußbodenheizung, im Wohnzimmer und in der Küche
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung, soweit ersichtlich Warmwasserabgabestellen innerhalb der Sanitärräume und der Einbauküche
Elektroinstallation:	Unterputz verlegte Verkabelungen und Unterputzdosen innerhalb des Wohnbereichs
Besondere Bauteile:	nicht ersichtlich
Garage:	Einzelgarage

Funktionalität

Grundrisskonzeption:	Das Gebäude wurde ursprünglich entsprechend den Nutzungsanforderungen an ein Wohngebäude im Jahr 1968 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag sind die Räumlichkeiten innerhalb des Wohngebäudes zweckmäßig geschnitten. Sie weisen daher hinsichtlich ihres Zuschnitts, der Größe und der Fensterflächen prinzipiell einen guten Nutzungswert auf.
Belichtung:	Die Belichtung erfolgt über die vorhandenen Fensteröffnungen und ist als gut zu bewerten.
Energieausweis:	Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.
Barrierefreiheit:	nicht barrierefrei
Zuständiger Kaminkehrer:	[redacted]

[redacted]

5.5 Außenanlagen

Befestigungen: Die Hoffläche auf dem gegenständlichen Grundstück ist gepflastert.

Einfriedungen: Das Bewertungsgrundstück ist durch Zäune und Sträucher eingefriedet.

Freiflächen: Neben den befestigten Flächen auf dem Bewertungsgrundstück ist dem Wohngebäude ein Garten mit Baum- und Strauchbepflanzung zugeordnet.

5.6 Bauzustand

Vorbemerkung: Der Bauzustand wird auf der Grundlage der rein visuellen Feststellungen und gemachten Angaben während der Ortsbesichtigung und auf Basis vorliegender Unterlagen beurteilt. Dabei wird in vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Bauzustand des Bewertungsobjektes während der Ortsbesichtigung, mit Ausnahme der bekannten Abweichungen, dem Bauzustand zum Wertermittlungsstichtag entspricht. Die Einschätzung dient allein der allgemeinen Erfassung des baulichen Gesamteindrucks im Rahmen der Bewertung und stellt keine abschließende Feststellung im Sinne eines Bauschadensgutachtens dar.

Baulicher Zustand: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand mit weitgehend üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen.

Mängel und Schäden: Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten neben den altersbedingten Abnutzungserscheinungen auch folgende Mängel und Schäden am Gebäude festgestellt werden:

- Feuchtigkeitsschaden mit Schimmelflecke in der Garage

Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands des bewertungsgegenständlichen Gebäudes wird für die aufgeführten Mängel und Schäden ein Wertabschlag in Höhe von 8.000,00 € in Ansatz gebracht.

Dieser Wertabschlag ist nicht als konkrete Kostenschätzung zur Beseitigung der Mängel und Schäden zu verstehen. Der Wertabschlag gibt lediglich eine Einschätzung wider, welche Auswirkungen die vorgefundenen Gegebenheiten (welche nicht vollständig durch die Restnutzungsdauer und Marktanpassung abgedeckt werden konnten) auf den Marktwert des Objektes haben könnten.

5.7 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer:

Dem Einfamilienhaus wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Der Einzelgarage wird aufgrund der Abhängigkeit zum Hauptgebäude eine identische Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer:

Einfamilienhaus:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Dem Bewertungsobjekt wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Maßgebend für das Gebäudealter ist das Baujahr des im Jahr 1968 ursprünglich erbauten Gebäudes. Das Gebäudealter beträgt zum Wertermittlungsstichtag damit 58 Jahre.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen wurden Gebäudeteile des Wertermittlungsobjektes modernisiert. Gemäß § 4 der ImmoWertV verlängert sich bei Gebäuden die modernisiert wurden die Restnutzungsdauer. Die sogenannte modifizierte Restnutzungsdauer wird nach Anlage 2 „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäude bei Modernisierungen“ der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Auf Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind dabei unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkte ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, können auch weniger als die maximal zu vergebenden Punkte angesetzt werden.

Modernisierungselemente	max. zu vergebende Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	Max. 4	0
Fenster und Türen	Max. 2	1
Leitungssysteme	Max. 2	0,5
Heizungsanlage	Max. 2	0,5
Dämmung der Außenwände	Max. 4	0

Bäder	Max. 2	1
Innenausbau (Böden, Decken)	Max. 2	1
Verbesserung der Grundrissgestaltung	Max. 2	1
Summe	**Max. 20**	**5**

Damit ergibt sich für das Gebäude ein kleiner Modernisierungsgrad mit 5 Modernisierungspunkten.

Der Berechnung der Restnutzungsdauer liegt ein auf diesem Modernisierungsgrad basierender Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

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

Die entsprechenden Werte für a, b und c lauten:

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %

13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relativem Alter) anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{Alter}{GND} x\ 100\ \% = \frac{58}{80}\ x\ 100\ \% = 72{,}50\ \%$$

Das relative Alter des Gebäudes beträgt 72,50 %. Dieser Wert liegt oberhalb des in der Tabelle angegebenen Werts. Daher ist die Formel anwendbar.

$$RND = 0{,}6725\ x\ \frac{58^2}{80} - 1{,}4578\ x\ 58 + 1{,}0850\ x\ 80 = 31\ Jahre$$

5.8 Mietverhältnisse

Vermietet: nicht vermietet

5.9 Flächenverhältnisse

Stellplätze: Einzelgarage

Wohnfläche:

Erdgeschoss:		
Windfang	ca.	5,00 m²
Diele	ca.	6,00 m²
WC	ca.	3,18 m²
Raum	ca.	6,65 m²
Küche	ca.	12,50 m²
Wohnbereich	ca.	31,95 m²
Erdgeschoss:	**ca.**	**65,28 m²**

Dachgeschoss:		
Kinderzimmer	ca.	14,26 m²
Bad	ca.	7,80 m²
Wohnbereich	ca.	26,15 m²
Diele	ca.	13,50 m²
Bad	ca.	10,30 m²
Schlafzimmer	ca.	13,65 m²
Balkon (50%)	ca.	0,40 m²
Dachgeschoss:	**ca.**	**86,06 m²**

Wohnfläche: **ca. 151,34 m²**

Bruttogrundfläche:

Erdgeschoss	ca.	80,04 m²
Dachgeschoss	ca.	114,99 m²
EFH mit ELW:	**ca.**	**195,03 m²**

Erdgeschoss	ca.	34,95 m²
Garagengebäude:	**ca.**	**34,95 m²**

Die Wohnflächen des Wohngebäudes wurden aus den genehmigten Grundrissplänen des Einfamilienhauses ermittelt. Das vorliegende Gutachten basiert auf der Annahme, dass die genehmigten Grundrisspläne mit dem tatsächlichen Flächen übereinstimmen bzw. Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben. Die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes und des Garagengebäudes wurde aus den genehmigten Grundrissplänen ermittelt.

6. Wertermittlung

6.1 Grundsätze der Wertermittlung

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

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (im Weiteren kurz ImmoWertV genannt). Nach § 2 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen (Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag).

6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Wertermittlung sind in Deutschland folgende normierte Wertermittlungsverfahren heranzuziehen:

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

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der Regel daran, dass keine hinreichend vergleichsgeeigneten Daten zu ermitteln sind. Aufgrund der individuellen Ausführung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist ein direkter Preisvergleich zumeist nicht möglich. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Das Sachwertverfahren findet überwiegend Anwendung bei Objekten, bei denen der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Grundlage bei den Wertüberlegungen bilden hierbei die Kosten, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und der Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesen Kosten und unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters bestimmen potenzielle Kaufinteressenten ihren individuellen Nutzungswert. Im vorliegenden Bewertungsfall findet dieses Verfahren Anwendung, da davon auszugehen ist, dass der individuelle Nutzwert des Bewertungsobjektes für Kaufinteressenten im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren findet im Gegensatz zum Sachwertverfahren bei solchen Objekten Anwendung, bei welchen zudem davon ausgegangen werden kann, dass Kaufinteressenten ihre Wertüberlegungen auch an Renditeüberlegungen ausrichten werden. Dabei setzt sich im Ertragswertverfahren der Wert des zu bewertenden Anwesens im Regelfall aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Die beiden Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und unter der Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände zum Ertragswert des zu bewertenden Anwesens zusammengefasst. Die getrennte Bewertung von Grund und Boden einerseits und baulichen Anlagen andererseits berücksichtigt den Sachverhalt, dass die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Gegensatz zum zeitlich unbegrenzt nutzbaren Grund und Boden in der Regel nur über einen bestimmten Zeitraum wirtschaftlich sinnvoll nutzbar sind. Da es sich beim bewertungsgegenständlichen Wohngebäude allerdings nicht um ein Ertragswertobjekt handelt und nicht davon auszugehen ist, dass Kaufinteressenten ihre Wertüberlegungen an Renditeüberlegungen ausrichten werden, findet das Ertragswertverfahren im vorliegenden Bewertungsfall keine Anwendung.

Für die Ermittlung des Bodenwertes wird im vorliegenden Bewertungsfall der Bodenrichtwert herangezogen, welcher durch Zu- und Abschläge an die Gegebenheiten des Wertermittlungsgrundstücks angepasst wird. Nachrichtlich erfolgt an dieser Stelle die Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim für den gegenständlichen Bereich.

Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss	
Bodenrichtwert	**330,00 €/m²**
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bauliche Nutzung	Gemische Baufläche
Wertrelevante Geschossflächenzahl	-
Richtwerttyp	zonal
Sanierungsgebiet	nein
Erschließungsbeitragspflichtig	nein

6.3 Besondere Annahmen und Vorgehensweisen

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden folgende Annahmen getroffen:

- Bei der vorliegenden Bewertung wurden keine Überlegungen zu etwaigen Nutzungsänderungen des Bewertungsobjekts angestellt. Etwaige Aussagen über die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Anlagen innerhalb der gegenwärtigen Nutzung und einer Optimierung sind im Rahmen dieser Wertermittlung nicht möglich. Es wird die materielle und formelle Legalität hinsichtlich Nutzung und Bestand der gesamten Bebauung unterstellt. Eine Einsichtnahme in die Bauakte ist nicht erfolgt.

- Es wird die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen erfolgt nicht.

- In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen werden auftragsgemäß nicht angestellt.

7. Verkehrswertermittlung

7.1 Parameter für das Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung

Bruttogrundfläche:

Der Sachwertberechnung wird die Bruttogrundfläche zugrunde gelegt, welche anhand der dem Unterzeichner vorliegenden Grundrisspläne ermittelt wurde.

Herstellungskosten:

Die angesetzten Herstellungskosten werden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt. Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind im Baukostenansatz nicht mit enthalten und werden als objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht. Die Herstellungskosten des Wohngebäudes werden ausgehend vom Typ 1.21 (Einfamilienhaus mit Erdgeschoss – Dachgeschoss voll ausgebaut) unter Berücksichtigung der Standardstufen und der einzelnen Gebäudeteile ermittelt. Für das Einfamilienhaus auf dem Bewertungsgrundstück ergeben sich somit Normalherstellungskosten in Höhe von 872 €/m². Parallel zur Ermittlung der Herstellungskosten des Einfamilienhauses werden die Herstellungskosten des Garagengebäudes ausgehend vom Typ 14.1 (Einzelgaragen) ermittelt. Dabei ergeben sich für das Garagengebäude auf dem Bewertungsgrundstück Normalherstellungskosten in Höhe von 780 €/m². Die Herstellungskosten des Einfamilienhauses und des Garagengebäudes werden dann über den Baupreisindex und Regionalfaktoren an den Wertermittlungsstichtag und die Lage des Bewertungsobjektes angepasst.

Regionalfaktor:

Regionalfaktoren stellen die Entwicklung der Herstellungskosten in den unterschiedlichen Regionen Deutschlands dar. Mithilfe von Regionalfaktoren werden die Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes angepasst. Dabei kommt der Regionalfaktor insbesondere dann in Betracht, wenn das örtliche Baupreisniveau erheblich von dem bundesdurchschnittlichen Baupreisniveau abweicht. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Regionalfaktor in Höhe von 1,0 in Ansatz gebracht.

Baupreisindex:

Der Baupreisindex stellt die Preisentwicklung für den Neubau sowie die Instandhaltung von Bauwerken dar. Die Herstellungskosten werden unter Berücksichtigung des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogen. Gemäß dem Baukosteninformationszentrum Deutscher

Architektenkammern GmbH beläuft sich der Baupreisindex für Wohngebäude im I. Quartal 2026 auf 1,935 (Basisjahr 100 = 2010). Der Baupreisindex wird somit mit 1,935 (Basisjahr 100 = 2010) angesetzt.

Bodenwert:

Nach § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Nach Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim liegen die Grundstückspreise für erschlossene Baugrundstücke in Bereich des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag, dem 01.01.2024, bei 330,00 €/m². Da vom Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim keine WGFZ zur Anpassung des Bewertungsgrundstücks an das Richtwertgrundstück veröffentlicht wurde, erfolgt in vorliegendem Bewertungsfall keine Anpassung des Bewertungsgrundstücks über Umrechnungskoeffizienten. Allerdings erfolgt aufgrund der erhöhten Lärmimmissionen eine Anpassung i. H. v. -2,0 % des Bodenrichtwerts. Für die Bewertungsgrundstücke ergibt sich somit ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 323,00 €/m². Insgesamt wird daher für die bewertungsgegenständlichen Flurstücke Nr. 985 Gemarkung Kelheim ein abgabenfreier Bodenwert i. H. v. 232.237,00 € in Ansatz gebracht.

Außenanlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen zählen befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück sowie Einfriedungen und Grünflächen. Insgesamt werden die Außenanlagen im vorliegenden Bewertungsfall mit 5,0 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen angesetzt.

Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäude wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Dem Einfamilienhaus wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands des Bewertungsobjektes wird in der Bewertung nach Anlage 2 „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ der Immobilienwertermittlungsverordnung ein kleiner Modernisierungsgrad erreicht. Maßgebend

für das Gebäudealter ist das Baujahr des im Jahr 1968 ursprünglich erbauten Wohnhauses. Bei einem Gebäudealter von rd. 58 Jahren und einer angenommenen wirtschaftlich üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren. Aufgrund der Abhängigkeit des Nebengebäudes vom Hauptgebäude wird der Einzelgarage auf dem gegenständlichen Grundstück eine identische Restnutzungsdauer unterstellt. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt 0,388.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes (z.B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge).

Sanierungs- und Instandsetzungskosten:
Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands des bewertungsgegenständlichen Gebäudes wird für die aufgeführten Mängel und Schäden ein Wertabschlag in Höhe von 8.000,00 € in Ansatz gebracht.

Dieser Wertabschlag ist nicht als konkrete Kostenschätzung zur Beseitigung der Mängel und Schäden zu verstehen. Der Wertabschlag gibt lediglich eine Einschätzung wider, welche Auswirkungen die vorgefundenen Gegebenheiten (welche nicht vollständig durch die Restnutzungsdauer und Marktanpassung abgedeckt werden konnten) auf den Marktwert des Objektes haben könnten.

Sachwertfaktor:

Sachwertfaktoren sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der §§ 21 bis 23 ImmoWertV abgeleitete vorläufige Sachwert an die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Marktwert angeglichen werden soll (Marktanpassung). Dies ist deshalb erforderlich, weil der auf der Grundlage marktüblicher Herstellungskosten ermittelte Sachwert nicht mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis gleichgesetzt werden kann. Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Maßgabe der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten. Der Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim hat bisher keine Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser ermittelt. Der Ansatz des Sachwertfaktors erfolgt aus diesem Grund unter Berücksichtigung sachverständiger

Markteinschätzung auf Grundlage der Transaktionsdatenbank der Sprengnetter GmbH. Gemäß den Daten aus der Transaktionsdatenbank der Sprengnetter GmbH befindet sich der Sachwertfaktor für vergleichbare Objekte bei 1,17. Dieser Sachwertfaktor muss an die individuellen Gegebenheiten der Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und an das Bewertungsobjekt angepasst werden:

Sachwertfaktor	1,17
›› Aktuelles Marktumfeld:	+ 0,08
Objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor:	1,25

7.2 Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts

Bodenrichtwert [€/m²]	330,00 €/m²
- 2,0 % Anpassung aufgrund Lärmimmissionen	- 7,00 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert [€/m²]	**323,00 €/m²**

Ermittlung des Bodenwerts der Baulandfläche

Flurstück	**Flurstückgröße [m²]**	**objektspezifisch angepass-ter Bodenrichtwert [€/m²]**	**Bodenwert des Flurstücks [€]**
Flurstück Nr. 985 Gmkg. Kelheim	719 m²	323,00 €	232.237,00 €
Bodenwert [€]			**232.237,00 €**

Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Einfamilienhauses

Baupreisindex I. Quartal 2026 Basisjahr 2010=100		1,935
Normalherstellungskosten Einfamilienhaus; Durchschnittswert nach Abwägung der Standardstufen [€/m²]		x 872 €/m²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag [€/m²]		**1.687,00 €/m²**
Baukostenregionalfaktor		x 1,0
Regionale Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag [€/m²]		**1.687,00 €/m²**
Bruttogrundfläche [m²]		x 195,03 m²
Herstellungskosten der baul. Anlage einschl. Baunebenkosten [€]		**329.016,00 €**
Alterswertminderungsfaktor		x 0,388
Alterswertgeminderte Herstellungskosten des Einfamilienhauses [€]		**127.658,00 €**

Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten der Einzelgarage

Baupreisindex I. Quartal 2026 Basisjahr 2010=100		1,935
Normalherstellungskosten Einzelgarage; Durchschnittswert nach Abwägung der Standardstufen [€/m²]		x 780 €/m²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag [€/m²]		**1.509,00 €/m²**
Baukostenregionalfaktor		x 1,0
Regionale Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag [€/m²]		**1.509,00 €/m²**
Bruttogrundfläche [m²]		x 34,95 m²
Herstellungskosten der baul. Anlage einschl. Baunebenkosten [€]		**52.740,00 €**
Alterswertminderungsfaktor		x 0,388
Alterswertgeminderte Herstellungskosten der Einzelgarage [€]		**20.463,00 €**

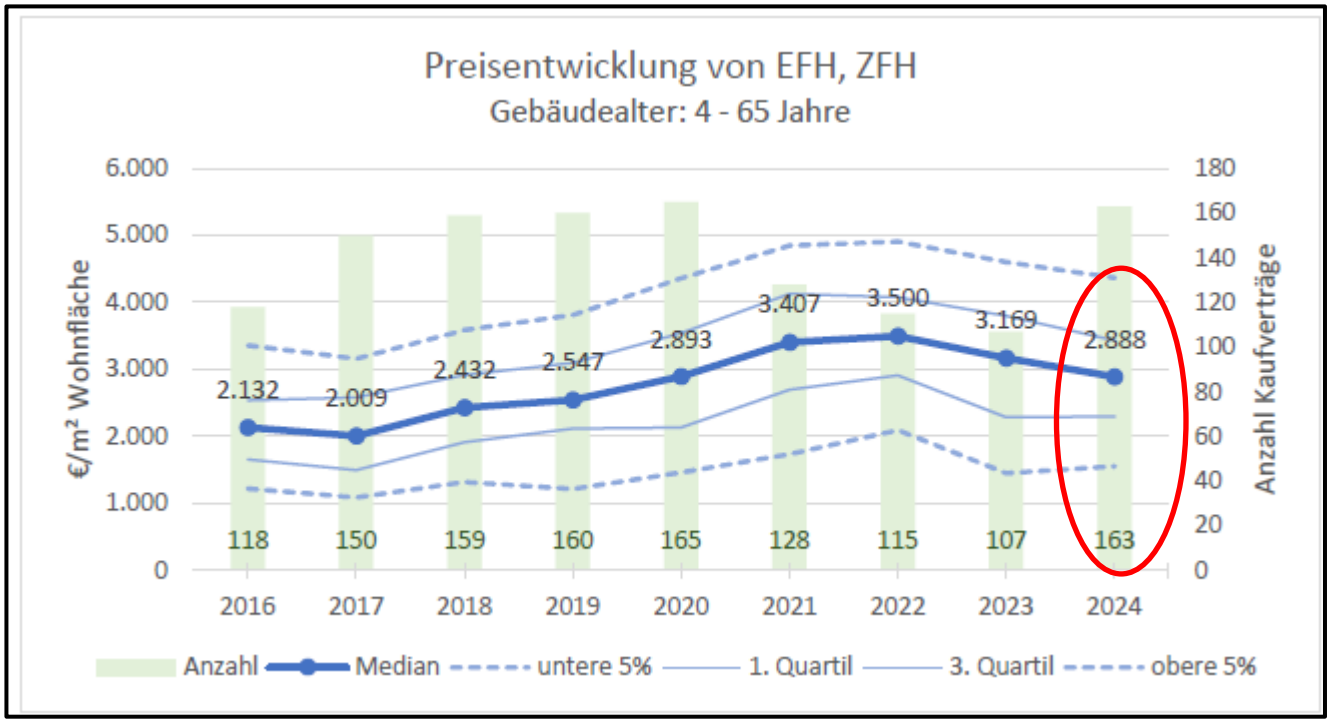
Ermittlung des Sachwerts

Alterswertgeminderte Herstellungskosten des Einfamilienhauses [€]		127.658,00 €
Alterswertgeminderte Herstellungskosten der Einzelgarage [€]		20.463,00 €
Alterswertgeminderte Herstellungskosten [€]		**148.121,00 €**
Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen [€]	+ 5,00 %	+ 7.406,00 €
Bodenwert [€]		+ 232.237,00 €
Vorläufiger Sachwert [€]		**387.764,00 €**
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		x 1,25
marktangepasster vorläufiger Sachwert [€]		**484.705,00 €**
Objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]		
Wertabschlag [€]		- 8.000,00 €
Sachwert [€]		476.705,00 €
Sachwert gerundet [€]		**477.000,00 €**

Hinweis:
Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse wurden gerundet.

7.3 Plausibilisierung des Verkehrswerts

Immobilienmarktbericht Landkreis Kelheim 2025 (Durchschnittspreise wiederverkaufte EFH)



Vergleichsfaktor des Bewertungsobjekts	
Sachwert [€]	477.000,00 €
Wohnfläche [€]	/ 151,34 m²
Vergleichsfaktor	**3.152 €/m²**

Hinweis:
Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse wurden gerundet

Prüfungsergebnis:

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim wurden im aktuellen Immobilienmarktbericht aus dem Jahr 2025 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gebäudealter zwischen 4 und hat der Gutachterausschuss einen Vergleichsfaktor von 2.888 €/m² veröffentlicht. Damit liegen die Vergleichspreise in einer Spanne von 1.560 € bis 4.370 €.

Der Vergleichsfaktor des Bewertungsobjektes befindet innerhalb der zu erwartenden Spanne, der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktoren. Das Ergebnis der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist damit als plausibel zu beurteilen.

8. Bewertungsergebnis

Verkehrswert

Aufgrund der Lagequalität und der allgemeinen Ausstattung des Wertermittlungsobjektes lässt sich ein einheitlicher, objektiv nachvollziehbarer Markt für derartige Objekte erkennen. Potenzielle Interessenten des Einfamilienhauses und Einzelgarage sind vorrangig zukünftige Eigenheimbesitzer, welche das Objekt selbst nutzen möchten. Bei einer möglichen Verwertung des gegenständlichen Anwesens kann zum Wertermittlungsstichtag ein besonderes Kaufinteresse der Käufergruppe in Betracht gezogen werden.

Es ist abschließend festzuhalten, dass der Verkehrswert einer Immobilie nicht exakt mathematisch berechnet werden kann. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung.

Demnach wird für das zu bewertende Einfamilienhaus und Einzelgarage in dem Hohenpfahlweg 19 in 93309 Kelheim zum Wertermittlungsstichtag, dem 05. Mai 2026, ein gerundeter Verkehrswert von:

477.000 Euro

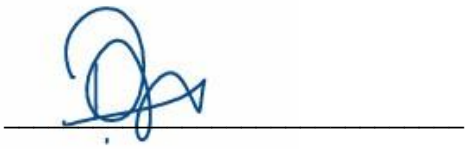
(in Worten: vierhundertsiebenundsiebzigtausend)

festgesetzt.

Schlussbemerkung

Die vorstehende Verkehrswertermittlung wurde nach den erhaltenen Unterlagen und dem vorgefundenen Zustand entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Der Unterzeichner versichert, die vorstehende Wertermittlung parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Die Wertermittlung wurde nach objektiven Gesichtspunkten und anhand der überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünfte erstellt.

München, 20. Mai 2026



Daniel Törteli

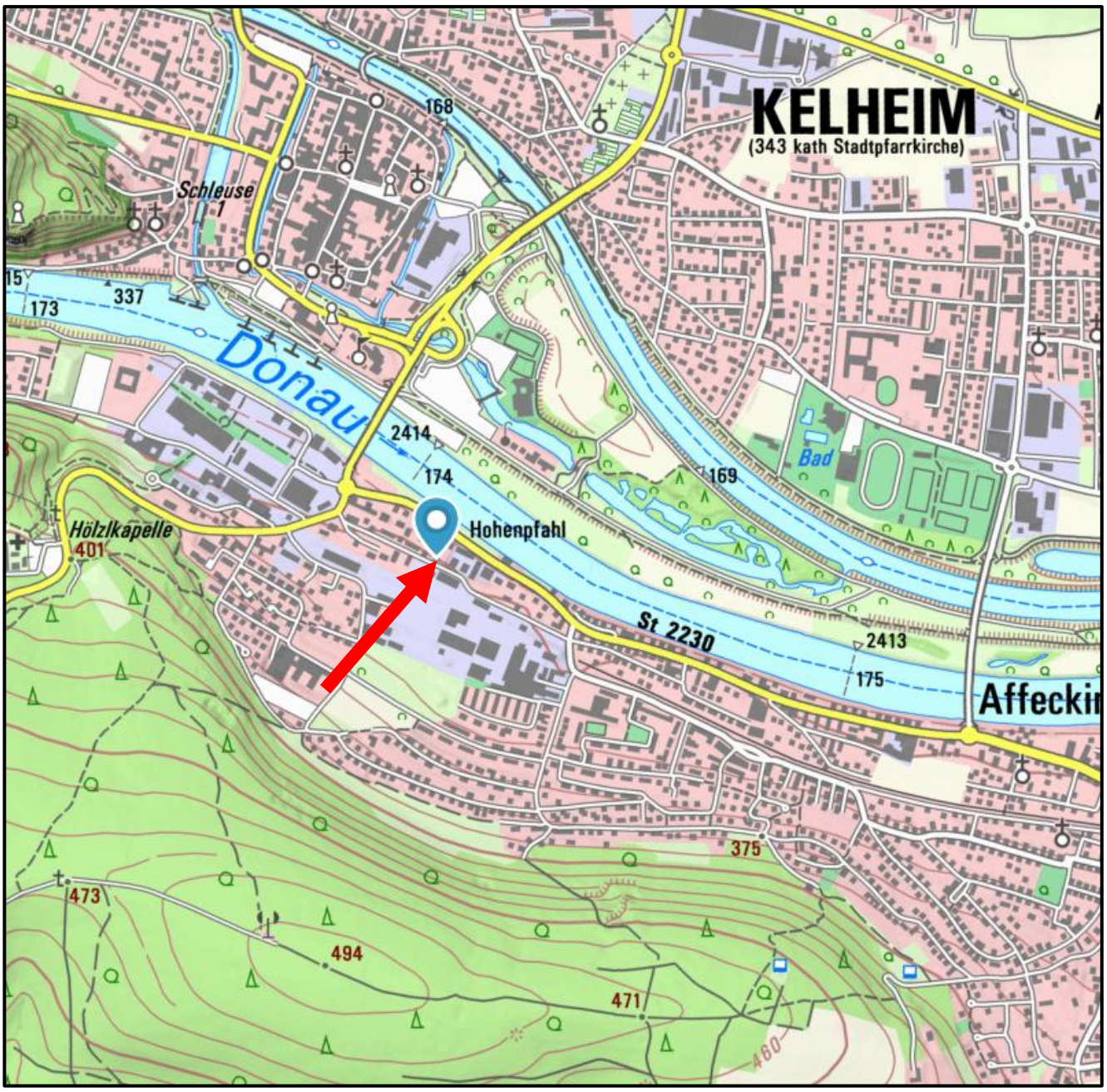
B.A. Immobilienmanagement (FH)
Betriebswirt (IHK) & Immobilienfachwirt (IHK)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung –
Marktwertermittlung von Standardimmobilien (EIPOSCERT)
EIPOSCERT | DAkkS akkreditierte Zertifizierungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17024;
Zertifizierungsnummer: ZWE-S-018

9. Anlagenübersicht

Anlage I	Übersichtskarte
Anlage II	Flurkartenauszug
Anlage III	Grundrisse und Schnitt
Anlage IV	Fotodokumentation

Anlage I – Übersichtskarte



(Quelle: Topografische Karte Bayern)

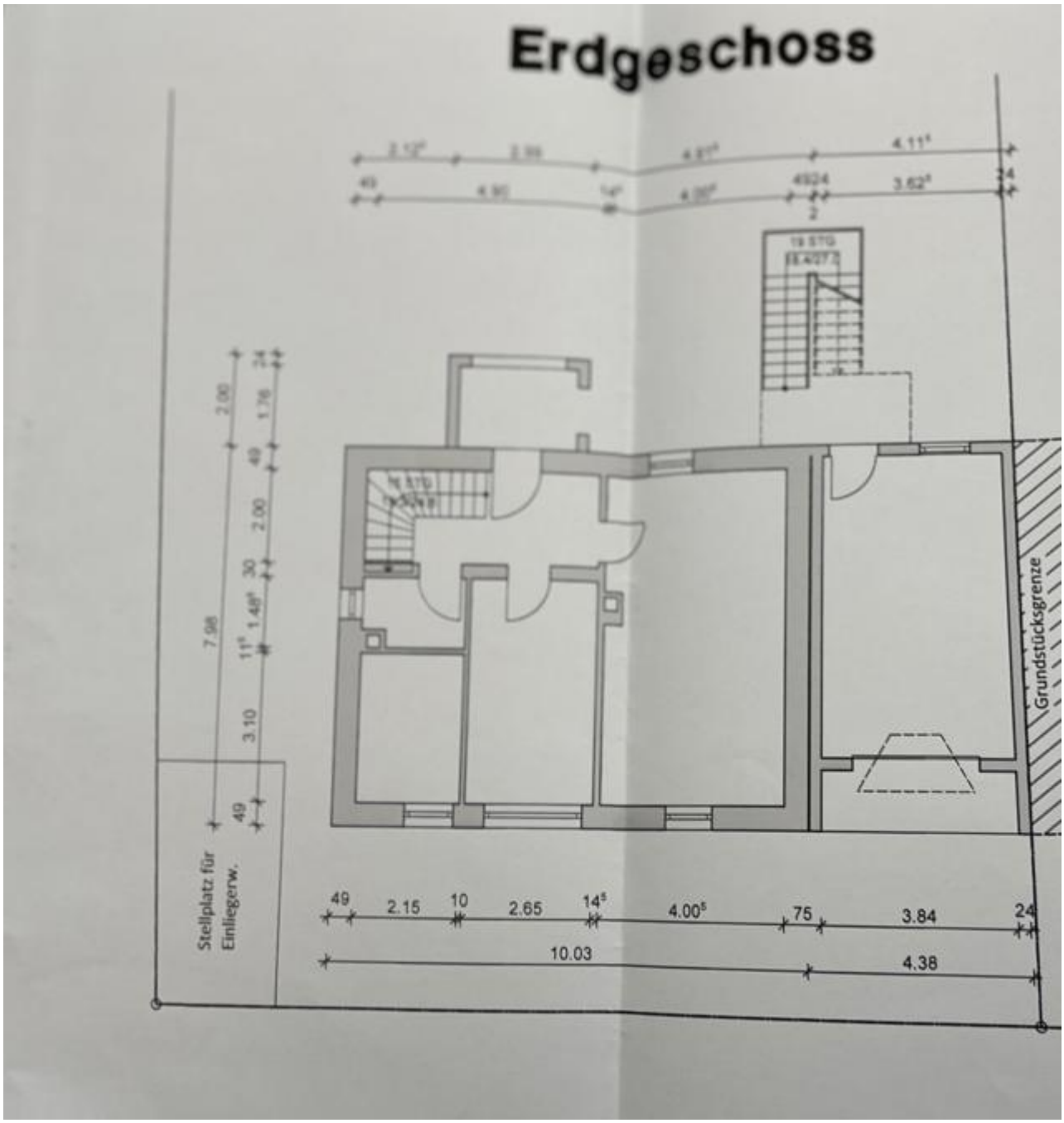
Anlage II – Flurkartenauszug



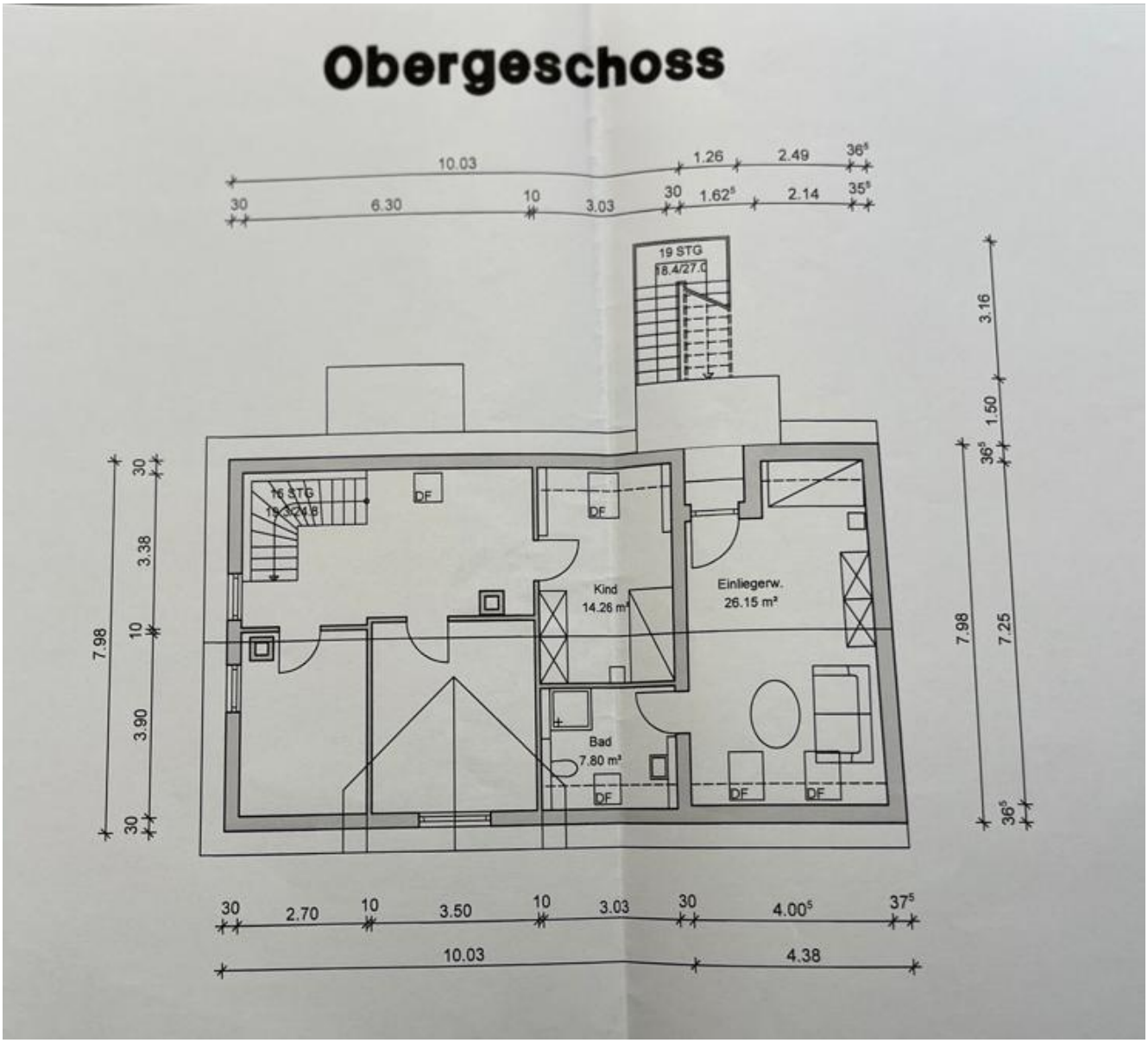
(Quelle: Auszug aus der Flurkarte)

Anlage III – Grundrisse und Schnitt

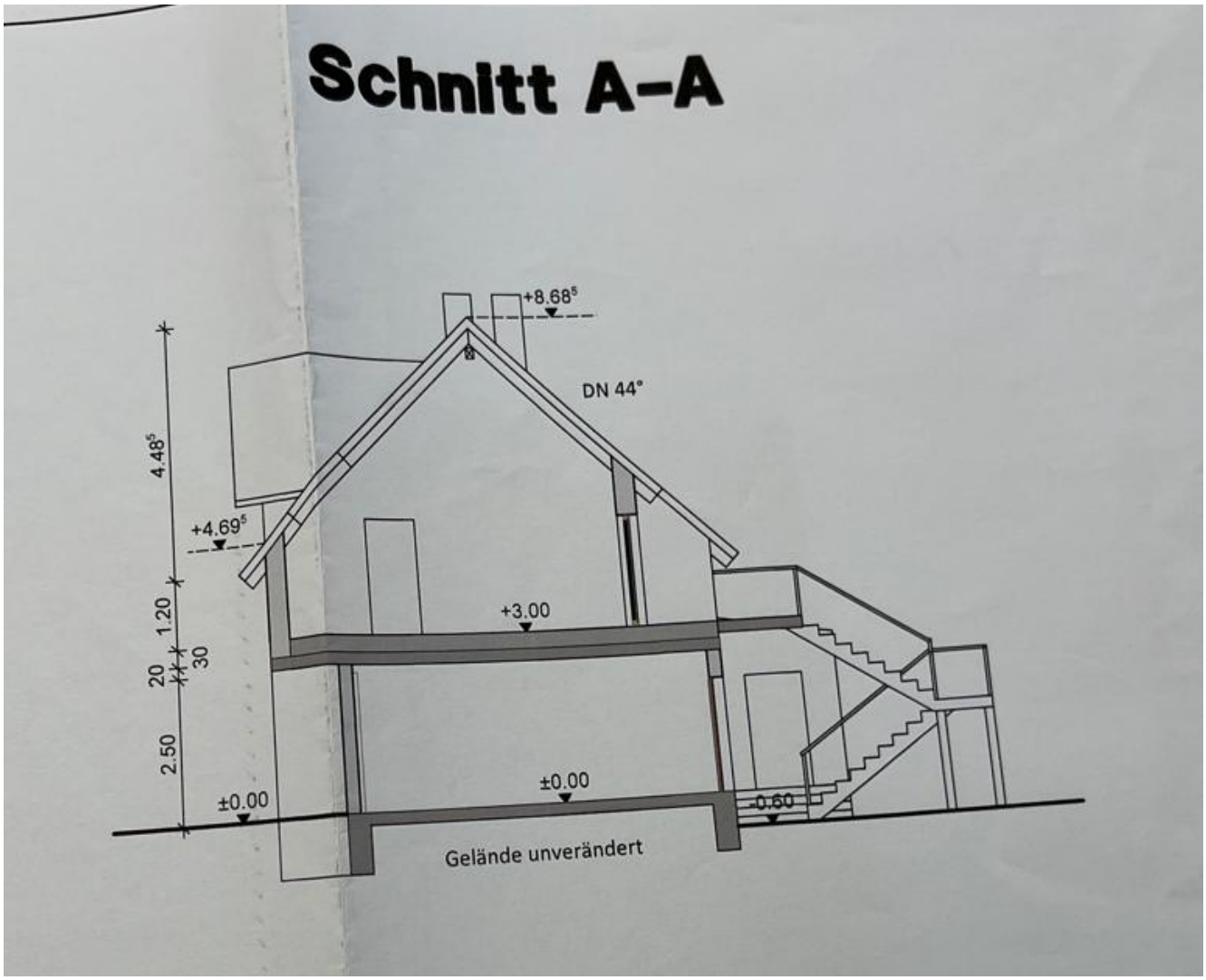
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Gebäudeschnitt



Anlage IV –Fotodokumentation



Blick auf das Einfamilienhaus in Blickrichtung Nordosten



Blick in den Garten in Blickrichtung Norden



Blick auf die Einzelgarage



Blick in den Flur im Erdgeschoss



Blick in das Esszimmer im Erdgeschoss



Blick in die Küche im Erdgeschoss



Blick auf die Heizungsanlage im Erdgeschoss



Blick in das Badezimmer im Obergeschoss



Blick in den Wohnbereich im Obergeschoss



Blick auf einen Feuchtigkeitsschaden in der Garage