



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

GUTACHTEN

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



Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Storchenhang 7

93346 Ihrlerstein

Flurstücknummer 90 (Gmkg Neukelheim)

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg

- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) -

AZ.: 4 K 96/23

Qualitätsstichtag: 03.01.2024

Wertermittlungstichtag: 03.01.2024

Erstellt am: 19.01.2024

Verkehrswert: 360.000 €

Reiner Gottl MBA, MRICS

Master of Business Administration

Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

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

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

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (DIN EN ISO/IEC 17024)

Anita Richter

Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Diplom Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (DIA)

Markus Gomeier MRICS

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur

M. Sc. Real Estate (IREBS)

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

CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke (DIN EN ISO/IEC 17024)

Tanja Dorfmeister

Dipl.-BW. (FH)

SV Betriebskostenabrechnung

Josef Brunner

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur

ö.b.v. Schäden an Gebäuden (HWK)

Büros

Von-Heyden-Str. 6

93105 Tegernheim

Tel. +49(0)157/789 377 52

www.gottl-richter-gomeier.de

Wörther Straße 25

93093 Donaustauf

Tel +49(0)176/802 688 10

Kooperationspartner:

Rechtsanwältin Magdalena Gomeier

Wörther Straße 25

93093 Donaustauf

www.kanzlei-gomeier.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt	3
1.1	Grundlegende Daten.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag.....	4
1.3	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	6
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.5	Datenschutz.....	8
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	9
2.1	Grundstücksbeschreibung	9
2.1.1	Lage.....	9
2.1.2	Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung.....	16
2.1.3	Stand der Erschließung	17
2.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	18
2.2.1	Angaben im Grundbuch.....	18
2.2.2	Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	19
2.3	Gebäudebeschreibung	22
2.3.1	Baubeschreibung.....	22
2.3.2	Pläne.....	26
2.3.3	Fotodokumentation	32
2.3.4	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden	56
2.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	60
2.3.6	Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften.....	60
2.3.7	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	60
2.3.8	Kaminkehrer.....	61
2.3.9	Zusammenfassende Bewertung des Objekts	61
3	Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung	62
3.1	Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren.....	62
3.2	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	65
3.3	Bodenwertermittlung des Grundstücks.....	68
3.4	Berechnung des Liquidationswerts.....	71
3.4.1	Berechnung Liquidationswert:	71
4	Verkehrswert / Marktwert	72

1 Allgemeine Angaben zum Wertermittlungsobjekt

1.1 Grundlegende Daten

Objekt:	Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Qualitätsstichtag:	03.01.2024
Wertermittlungsstichtag:	03.01.2024
Ortstermin:	03.01.2024
Baujahr des Gebäudes:	1961, Anbau 1975 Nebengebäude 1970
Besonderes Merkmal:	angrenzend neues Gewerbegebiet geplant
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Lasten:	Versorgungsleitungsrecht
Geschosse:	E + 1
Grundstücksgröße:	1.933 m ²
Flurstück:	Flurstücknummer 90 (Gmkg Neukelheim)
Einheiten:	1 Wohneinheit
Wohnfläche:	rd. 160 m ² (Lt. Verkaufsexpose 2011)
Nutzfläche:	-
Garage, Stellplätze:	2 Einzelgaragenstellplätze in Nebengebäude
Keller:	nicht unterkellert (angebauter Kellerraum halbgeschossig vom EG nach unten versetzt)
Bauweise:	Massiv
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht vorliegend
Verdacht auf ökologische	
Altlasten:	kein Verdacht vorliegend
Wohnpreisbindung nach	
§ 17 WoBindG:	nicht vorliegend
Ver- und Entsorgungs-/	
Kommunikationsanschl.:	vorhanden
Einstufung Bauzustand:	ausreichend bis mangelhaft
Einstufung Ausstattung:	ausreichend bis mangelhaft
Baumängel/-schäden:	divers
Instandhaltung:	zu gering
Grundrisse:	mangelhaft

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 4 K 96/23

Bewertungszweck

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

Wertermittlungstichtag

03.01.2024

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich hierbei um Volleigentum am Flurstück 90 der Gemarkung Neukelheim (Storchenhang 7, 93346 Ihrlerstein) bebaut mit einem zweigeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem angebauten Kellerraum sowie einem Nebengebäude mit 2 integrierten Einzelgaragen. Das Objekt liegt im südlichen Gemeindegebiet von Ihrlerstein im Gemeindeteil Neukelheim, welcher direkt an Kelheim angrenzt. Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Baulücken, Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen. Südöstlich ist ein neues Gewerbegebiet (direkt angrenzend als eingeschränktes Gewerbegebiet) geplant.

Das Wohnhaus wurde 1961 errichtet und 1975 erweitert. Sanierungsmaßnahmen wurden im zu geringen Maße durchgeführt.

Das Gebäude kann nicht nachhaltig wirtschaftlich verwendet werden, da der bauliche Zustand und die bauliche Ausführung (Raumhöhen, Grundrissgestaltung, Bausubstanz) nur eine geringe Miete/Nutzwert ermöglichen und aufgrund des hohen Bodenpreisniveaus in Ihrlerstein und der Grundstücksgröße ein negativer Reinertrag unter Berücksichtigung der aktuell marktüblichen Bodenwertverzinsung gegeben ist.

Auch ist aufgrund der Lage des bestehenden Wohnhauses im Grundstück keine weitere wirtschaftlich optimale Bebauung möglich. Die vorhandene Bebauung stellt unter Berücksichtigung des Gebäudezeitwerts durch die Bodenwertminderung aufgrund der Bebauung im Vergleich zu einem unbebauten Grundstück eine unwirtschaftliche Bebauung da. Deshalb wird das Grundstück im Liquidationsverfahren als baureifes Wohnbauland unter Berücksichtigung von Grundstücksfreilegungskosten bewertet.

Der Verkehrswert wird zum Bewertungstichtag 03.01.2024 mit 360.000 € ermittelt.

Ortsbesichtigung

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

03.01.2024 um 9:00 Uhr

einen Besichtigungstermin des gutachtenegegenständigen Anwesens Einfamilienhaus mit Nebengebäude im Storchengang 7, 93346 Ihrlerstein an.

An diesen Besichtigungstermin nahmen außer dem nachunterzeichnenden Sachverständigen mit teil:

von der Antragstellerseite:

[REDACTED]

von der Antragsgegnerseite:

[REDACTED]

Zusätzlich wurde die Ortsbegehung mittels digitaler Fotografien dokumentiert. Es konnten alle Räume und Flächen begangen werden.

1.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden für die Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Schreiben Amtsgericht Regensburg vom 01.12.2023 mit beglaubigter Abschrift des Beschlusses vom 30.11.2023
- Aufzeichnungen und Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung vom 03.01.2024
- Grundbuchauszug vom 22.09.2023
- Planunterlagen vom 21.07.1975
- Flächen- und Kubaturberechnung vom 21.07.1975
- Flächen- und Kubaturberechnung vom 27.07.2011
- Baubeschreibung vom 22.07.1975
- Verkaufsexpose Sparkasse von 2011

Verwendete Literatur, allgemeine Informationsquellen

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

Rechts-/Grundlagen der Verkehrswertermittlung

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

Allgemeine Informationsquellen

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

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

Bei der örtlichen Besichtigung wurden

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

1.5 Datenschutz

Verantwortlich für die Datenerhebung

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

Datenschutz

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

Zwecke und Rechtsgrundlage der Verarbeitung

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

Weitergabe von Daten

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

Übermittlung an Drittländer

Es erfolgt keine Übermittlung

Speicherzeitraum

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

Betroffenenrechte

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

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

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Bayerischen Landesbeauftragten für Datenschutz.

Erforderlichkeit der Datenangabe

Die Daten werden für die Auftragsbearbeitung benötigt.

Widerrufsrecht bei Einwilligung

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

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Lage

Basisdaten

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Kelheim
Höhe:	482 m über NHN
Fläche:	23,03 km²
Einwohner:	4.329 (31.12.2022, Landesamt f. Statistik)
Gemeindegliederung:	6 Gemeindesteile

Ihrlerstein ist eine Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Kelheim und der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Ihrlerstein. Der gleichnamige Hauptort ist Sitz der Gemeindeverwaltung. Die Gemeinde liegt in der Region Regensburg. Der Ort grenzt unmittelbar an Kelheim an und liegt nördlich oberhalb auf dem Berg von Kelheim in Richtung Painten.



Ausschnitt aus der regionalen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

Die Gemeinde Ihrlerstein profitiert von seiner Nähe zur Stadt Regensburg.

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

Die Arbeitslosenquote liegt zum Berichtsmonat Dezember 2023 bei 3,0%, wobei folgende Aufteilung und Veränderung zum Vormonat gegeben ist:

ARBEITSMARKT IM ÜBERBLICK - BERICHTSMONAT DEZEMBER 2023 - KELHEIM

Ausgewählte Merkmale	Aktueller Monat	Veränderung zum Vorjahresmonat
Arbeitslose	2.164	214
Arbeitslose SGB III	1.220	98
Arbeitslose SGB II	944	116
Arbeitslosenquote	3,0	0,3
Arbeitslosenquote SGB III	1,7	0,2
Arbeitslosenquote SGB II	1,3	0,2
Gemeldete Arbeitsstellen	970	-83
Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit)	2.795	282
Unterbeschäftigungsquote	3,8	0,4

Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09273-Kelheim.html>

Der Prognos Zukunftsatlas3 2019 bewertet die Zukunftschancen und Risiken aller 402 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands in den Kategorien Dynamik, Stärke, Demografie, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation und Wohlstand und soziale Lage.

Im Gesamtergebnis belegt die Stadt Regensburg Rang 19 (Dynamik Platz 6, Stärke Platz 23, Demografie Platz 7, Wirtschaft und Arbeitsmarkt Platz 23, Wettbewerb und Innovation Platz 33, Wohlstand und soziale Lage Platz 165).

Bildung

In Ihrlerstein sind drei Kindertageseinrichtungen und 2 Grund- und Mittelschulen vorhanden.

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

Kindertageseinrichtungen	Kinderkrippen/Krabbelstuben	Anzahl Plätze	51 1.246
	Kindergärten	Anzahl Plätze	70 4.479
	Kinderhorte	Anzahl Plätze betreute Kinder	23 1.070 999
Schulen	Grundschulen	Schulen Schüler	21 4.768
	Mittelschulen	Schulen Schüler	8 2.272
	Realschulen	Schulen Schüler	5 2.472
	Gymnasien	Schulen Schüler	9 6.290
	Förderschulen ¹⁾	Schulen Schüler	7 1.226
	Berufsschulen	Schulen	4
	Berufsfachschulen	Schüler	9.159
		Schulen	23
		Schüler	2.092
Hochschulen	Hochschule für katholische Kirchenmusik	Studierende ²⁾	122
	Ostbayerische Technische Hochschule	Studierende ³⁾	11.070
	Universität	Studierende ³⁾	21.167

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

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

Bevölkerungsentwicklung

Gemäß „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist folgende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten:

Datenblatt Landkreis Kelheim

Bevölkerungs- stand am 31.12.	ins- gesamt	davon im Alter von ... Jahren									
		unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 16	16 bis unter 19	19 bis unter 25	25 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 75	75 oder älter
Jahr	in 1 000 Personen										
1999	108,7	3,7	3,9	5,5	8,0	3,9	7,7	26,3	27,3	15,7	6,8
2000	109,5	3,7	3,8	5,4	8,1	4,0	7,8	25,7	27,8	16,1	7,0
2001	110,9	3,6	3,9	5,3	8,3	4,1	7,9	25,6	28,6	16,4	7,2
2002	112,1	3,6	3,8	5,3	8,4	4,1	8,1	25,2	29,6	16,5	7,5
2003	112,8	3,5	3,9	5,2	8,5	4,2	8,1	24,8	30,4	16,5	7,7
2004	112,9	3,4	3,8	5,2	8,4	4,2	8,1	24,0	31,4	16,4	8,0
2005	113,2	3,3	3,7	5,2	8,3	4,2	8,1	23,4	32,6	16,3	8,2
2006	112,9	3,2	3,5	5,2	8,2	4,3	8,0	22,5	33,3	16,2	8,4
2007	113,1	3,2	3,4	5,0	8,1	4,3	7,9	22,1	34,1	16,3	8,6
2008	113,1	3,2	3,4	5,0	7,9	4,4	7,9	21,5	34,7	16,5	8,7
2009	113,1	3,1	3,3	4,8	7,8	4,2	8,1	20,8	35,2	16,7	8,9
2010	113,1	3,1	3,2	4,6	7,8	4,2	8,2	20,4	35,5	16,9	9,2
2011	113,2	3,0	3,1	4,5	7,8	4,1	8,2	20,1	36,0	17,0	9,3
2012	114,0	3,0	3,2	4,4	7,6	4,1	8,4	20,2	36,1	17,3	9,6
2013	115,2	3,1	3,2	4,4	7,5	4,0	8,5	20,7	36,4	17,4	10,1
2014	116,5	3,2	3,1	4,4	7,3	4,0	8,6	21,2	36,5	17,5	10,5
2015	119,0	3,2	3,3	4,5	7,3	4,1	8,9	22,3	36,8	17,6	10,9
2016	120,0	3,4	3,4	4,5	7,2	4,2	8,8	22,6	36,7	17,9	11,2
2017	121,1	3,5	3,5	4,6	7,2	4,1	8,7	23,2	36,7	18,6	11,3
2018	122,3	3,7	3,5	4,6	7,2	3,9	8,6	23,5	36,6	19,2	11,4
2019	123,1	3,8	3,6	4,6	7,2	3,8	8,8	23,6	36,4	19,9	11,5
Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039											
2020	123,6	3,9	3,7	4,7	7,1	3,8	8,4	23,6	36,3	20,0	11,3
2021	124,1	3,9	3,8	4,8	7,1	3,8	8,1	23,7	36,0	21,7	11,3
2022	124,7	3,9	3,9	4,9	7,1	3,7	8,0	23,6	35,8	22,4	11,4
2023	125,3	3,9	4,0	5,0	7,2	3,7	7,9	23,6	35,5	23,1	11,5
2024	125,8	3,8	4,0	5,1	7,2	3,7	7,7	23,6	35,2	23,8	11,7
2025	126,4	3,8	4,0	5,3	7,3	3,7	7,6	23,6	34,8	24,5	11,9
2026	126,9	3,7	4,0	5,3	7,4	3,7	7,5	23,4	34,6	25,1	12,1
2027	127,4	3,7	4,0	5,4	7,6	3,6	7,5	23,2	34,4	25,5	12,5
2028	127,9	3,7	3,9	5,5	7,7	3,7	7,5	22,9	34,3	26,0	12,7
2029	128,3	3,6	3,9	5,4	7,9	3,7	7,5	22,7	34,2	26,4	13,0
2030	128,8	3,6	3,8	5,4	8,0	3,8	7,4	22,5	34,3	26,6	13,3
2031	129,2	3,5	3,8	5,4	8,2	3,8	7,5	22,3	34,3	26,8	13,7
2032	129,6	3,5	3,7	5,3	8,2	3,9	7,5	22,1	34,4	26,8	14,1
2033	130,0	3,5	3,7	5,3	8,3	4,0	7,6	21,9	34,6	26,6	14,6
2034	130,4	3,4	3,7	5,2	8,3	4,1	7,6	21,8	34,7	26,3	15,1
2035	130,7	3,4	3,6	5,1	8,3	4,2	7,8	21,7	34,9	26,1	15,7
2036	131,1	3,4	3,6	5,1	8,2	4,2	7,9	21,6	35,0	25,9	16,2
2037	131,4	3,4	3,6	5,0	8,1	4,3	8,0	21,5	35,1	25,5	16,8
2038	131,7	3,4	3,6	5,0	8,1	4,3	8,2	21,4	35,2	25,2	17,4
2039	132,0	3,4	3,6	5,0	8,0	4,2	8,3	21,4	35,3	24,9	18,1

Quelle:

https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/a1820b_202000.pdf

Dabei sind folgende Veränderungen 2039 gegenüber 2019 geschätzt worden:

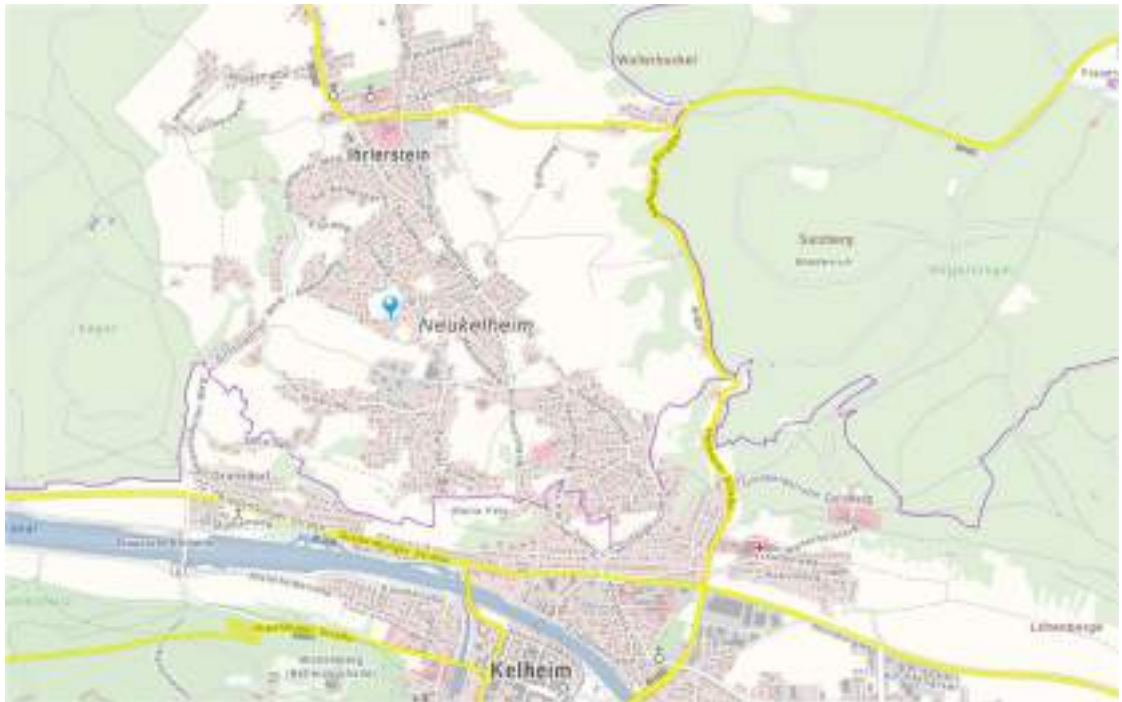
Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent



Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/a1820b_202000.pdf

Gründe für einen stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl sind die Nähe zum Wirtschaftsstandort Regensburg, die gute Lebensqualität für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen, gemeindenähe Natur und Naherholung.

Mikrolage



Ausschnitt aus der städtischen Übersichtskarte (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Das Objekt liegt am Ende zweier Stichstraßen (sowohl Stichstraße abzweigend von der Schwalbenstraße, als auch Sichtstraße abzweigend vom Storchengang) im südlichen Gemeindegebiet von Ihrlerstein im Gemeindeteil Neukelheim, welcher direkt an die Stadt Kelheim angrenzt. Das Ortszentrum ist rund 800 m entfernt und noch fußläufig erreichbar, die historische Altstadt von Kelheim ist per PKW rd. 3 km entfernt und in 6 Fahrminuten erreichbar.

Die direkte Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Baulücken, Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen. Südöstlich ist ein neues Gewerbegebiet (direkt angrenzend als eingeschränktes Gewerbegebiet) geplant.

Parkmöglichkeiten sind im Straßenbereich gegeben.

Die Anbindung an die Bundesstraße 16 ist befriedigend, da die nächste Auffahrt in ca. 6,6 km erreichbar ist (rd. 9 Fahrminuten per PKW). Ein Bahnanschluss ist vor Ort und auch in der Kreisstadt Kelheim nicht gegeben.

Verkehrsanbindung (Stadt Kelheim)

Im Hafen Kelheim wurden 2012 wasserseitig 542.000 Tonnen und bahnseitig 103.000 Tonnen Güter umgeschlagen. In Kelheim mündet die Altmühl und damit der Main-Donau-Kanal in die Donau, von Kelheim abwärts ist die Donau Bundeswasserstraße. Beide Gewässer werden kurz vor ihrem Zusammenfluss von der Europabrücke überspannt. Fahrten der Personenschifffahrt werden durch den Donaudurchbruch nach Weltenburg sowie auf dem Main-Donau-Kanal nach Riedenburg und Dietfurt angeboten.

An den überregionalen Straßenverkehr ist Kelheim durch die B 16 (Roding-Füssen) und die Autobahn A 93 (Autobahndreieck Hochfranken (A 72) – Autobahndreieck Holledau (A 9)) angebunden.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Buslinien der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim bedient. Diese binden auch den Bahnhof Saal an, wo stündlich Anschlüsse zur Donautalbahn mit den Fernverkehrsknoten Regensburg und Ingolstadt bestehen.

Umweltimmissionen

Es ist aufgrund der Lage am Ende einer Stichstraße kaum mit Lärmimmissionen zu rechnen. Störende Betriebe oder Anlagen sind direkt keine benachbart oder in der unmittelbaren Umgebung zu finden.

Lagebeurteilung insgesamt

- Durchschnittliche dörfliche Wohnlage
- Befriedigende Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Sehr geringe Lärmimmissionen
- Nähe zu Naherholungsgebieten
- Südöstlich neues Gewerbegebiet geplant

2.1.2 Grundstücksbeschaffenheit und bauliche Nutzung

Realisierte Bebauung:	Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Grundstücksgröße:	1.933 m ²
Grundfläche:	rd. 218 m ²
Zahl der Geschosse:	E + I
GRZ (Grundflächenzahl):	0,11
GFZ (Geschossflächenzahl):	0,19



Ausschnitt aus dem Lageplan (ohne Maßstab)

Bauliche Nutzung

Ausgeführt wurde ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie ein Nebengebäude mit zwei integrierten Einzelgaragen.

Grundstücksform und -topographie

Das Grundstück ist grob trapezförmig geschnitten und Südwesthang (rd. 7,80 m Höhendifferenz). Die Ausmaße betragen im Mittel ca. 51 m x 33 m.

Grenzverhältnisse

Siehe Ausschnitt aus dem amtl. Lageplan.

Untergrundverhältnisse

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

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

Altlasten

Es liegt kein Verdacht auf ökologische Altlasten vor.

Anmerkung

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

2.1.3 Stand der Erschließung

Straße

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

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Angaben im Grundbuch

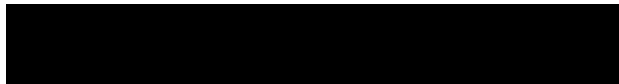
Amtsgericht:	Regensburg
Zweigstelle:	-
Grundbuch:	Neukelheim
Band:	-
Blatt:	2160

Bestandsverzeichnis

Gemarkung, Flurstück, Lage:

1.) Neukelheim Flst.90 – Storchengang 7, Gebäude- und Freifläche zu 1.933 m²

I. Abteilung – Eigentümer



II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen

- 1.) Versorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr.90/1; gemäß Bewilligung vom 02.04.2019 URNr.261 Notarin Julia Herbst, Riedenburg.
- 2.) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4K 48/23).

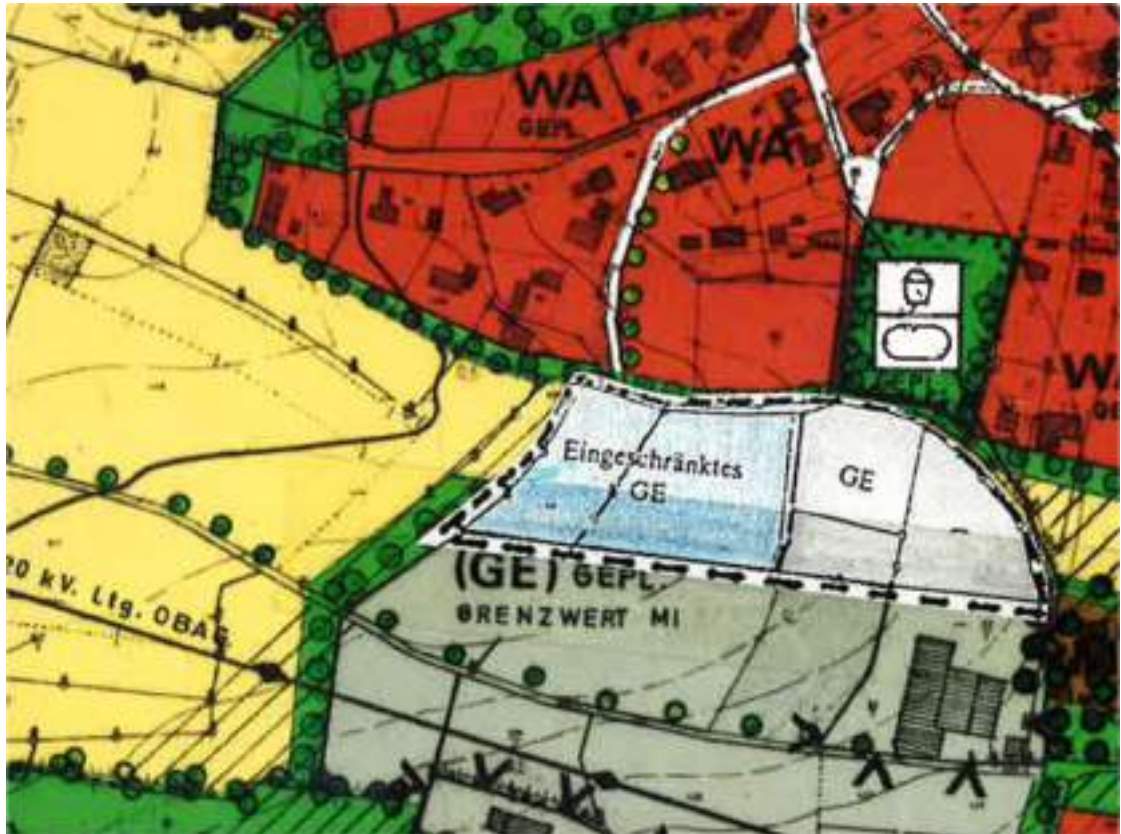
Anmerkung

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

2.2.2 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

Ausweisung im geltenden Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Festsetzungen im Bebauungsplan

Es liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalschutzliste ist nicht gegeben.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Da das Grundstück seit mindestens 1975 in den aktuellen Abmessungen bebaut ist, wird bei der Wertermittlung unterstellt, dass auf dem Grundstück keine Forderungen in Form von öffentlichen Lasten (wie z.B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) ruhen.

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

Öffentlich-rechtliche Situation

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

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

sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§3 (4) ImmoWertV).

Grundstücksklassifizierung

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

Zuordnung des Wertermittlungsgrundstücks als baureifes Land

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

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

2.3 Gebäudebeschreibung

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

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

2.3.1 Baubeschreibung

Gebäudeart/Bauart:	Einfamilienhaus, 2-geschossig, nicht unterkellert, nicht ausbaufähiges Dachgeschoss. Nebengebäude mit zwei integrierten Einzelgaragen.
Baujahr:	1961, Anbau 1975
Baualter:	Das Baualter ab der letzten Baumaßnahme beträgt zum Wertermittlungstichtag rechnerisch rd. 49 Jahre.
Geschosse:	KG: Kellerraum mit Heizung und Öltanks als Anbau höhenversetzt zum EG (Raumhöhe rd. 2 m) <u>EG:</u> Windfang (abweichend vom Plan offen ohne Außentüre), Flur mit Treppe, Essküche, Schlafzimmer, Bad mit WC, Speis, Kinderzimmer mit Terrasse, Abstellraum (Zugang über Kinderzimmer, Bodenplatte im Abstellraum mit Höhenversatz, Außentüre mit Dämmplatten provisorisch verschlossen). <u>OG:</u> Wohn-/Esszimmer (Zugang über Küche (im Plan als Kinderzimmer bezeichnet), kein Zugang vom Flur aus), Durchgangsküche (im Plan als Kinderzimmer bezeichnet),

Kinderzimmer (im Plan als Küche bezeichnet),
Schlafzimmer, Bad mit WC, Flur, Balkon.

Rohbau

Fundamente:	Stampfbeton
Bodenplatte:	Holzbalken Altbau, Stahlbeton Anbau
Außenwände:	Hohlblocksteine
Innenwände:	Massiv
Geschossdecken:	Holzbalkendecke Altbau, Stahlbetondecke Anbau
Dämmung/ Feuchtigkeitssperre:	nicht einsehbar
Fassade:	verputzt und gestrichen, Holzverschalung im Bereich des Balkons
Dachkonstruktion/ Dachdeckung:	Satteldach mit Betondachsteineindeckung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und -rohre verzinkt
Treppe:	EG – OG: Stahlbetontreppe, halbgewandelt mit Zwischenpodest, in Stahlbeton mit Natursteinbelag, Metallgeländer mit gummierten Metallhandlauf Zugangstreppe Kellerraum: Stahlbeton gestrichen

Ausbau

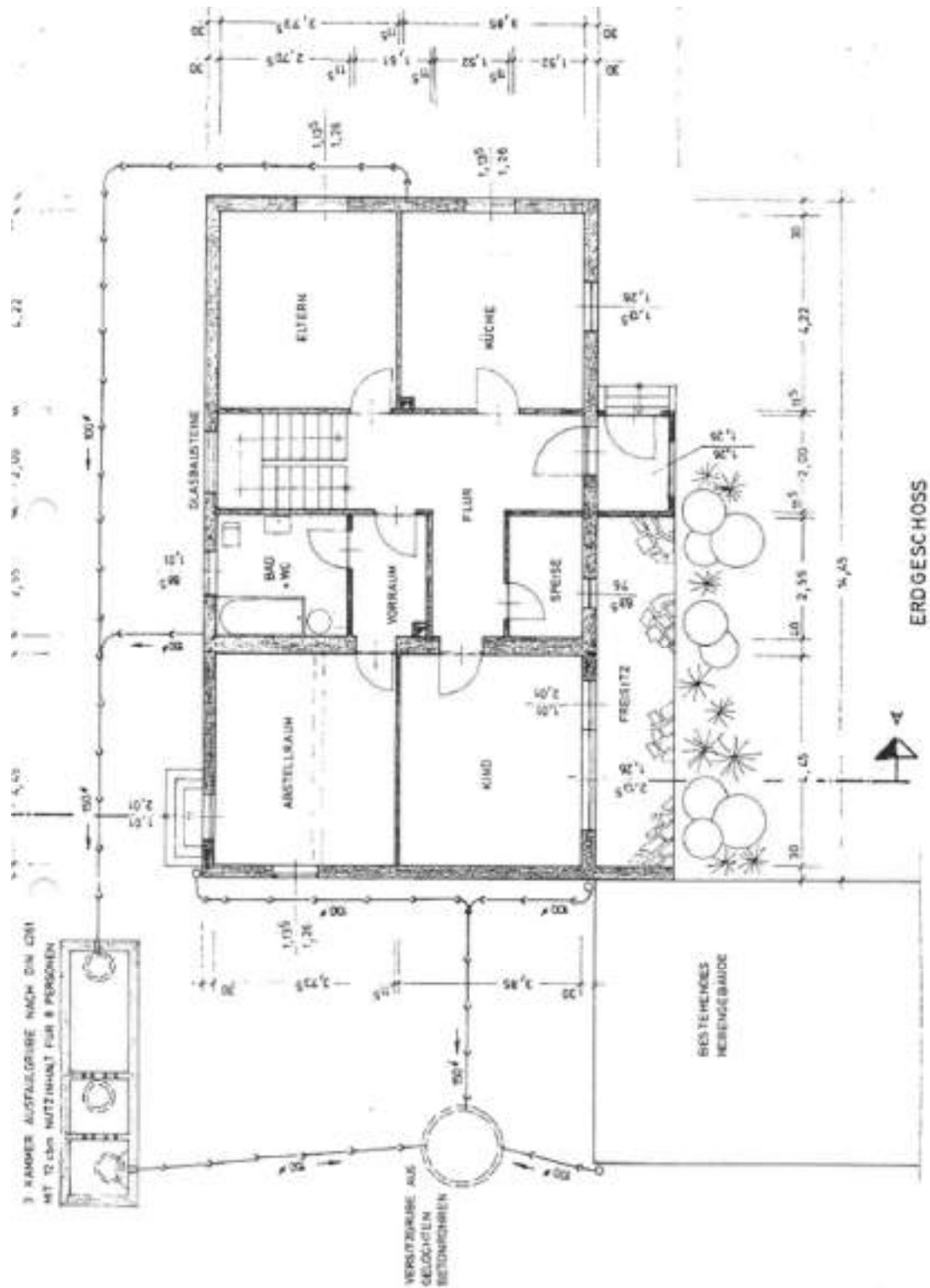
Fenster:	Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung und Außenrollos, Treppenhaus mit Glasbausteinen, Kelleranbau Holzfenster mit Einfachverglasung
Fensterbänke innen:	Naturstein
Fensterbänke außen:	Blech
Türen:	Haustüre: Holzhaustüre mit Glasausschnitt Terrassentüre: Holzrahmentüre mit Wärmeschutzverglasung Balkontüre: Holzrahmentüre mit Wärmeschutzverglasung Innentüren: Röhrenspanntüren mit Holzoptikrahmen
Terrasse:	Stahlbeton gefliest (Fliesenbelag teilweise fehlend)
Balkon:	Stahlbeton gefliest, Holzgeländer

Innenwandflächen:	verputzt und gestrichen/tapeziert, Treppenhaus mit Holzverschalung Bäder raumhoch gefliest, Fliesenspiegel in den Küchen
Deckenflächen	Deckenpanelle, Holzdecken
Fußböden:	Laminat, Fliesen, PVC, Parkett (teilweise wurden in den letzten Jahren neue Bodenbeläge lose auf die vorhandenen Beläge verlegt)

Heizung/ Warmwasservers.:	Ölzentralheizung mit Metallöltanks und zentraler Warmwasserversorgung (Modernisierung 1995), Flachheizkörper
Sanitär:	Bad EG: Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC Bad OG: Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC

Elektroinstallation:	Ausstattung der Wohneinheit mit Brennstellen, Steckdosen, Telefonanschluss, Antennenanschluss und Klingelanlage
Nebengebäude:	Massivbauweise mit zwei integrierten Einzelgaragen (eine Garage mit Werkstattgrube) und Waschhaus, leicht geneigtes Flachdach mit Faserzementplatten (asbesthaltig), Metallschwingtore, Baujahr 1970
Außenanlagen:	Mit Beton befestigter Stellplatzbereich (stark beschädigt), Zufahrt geschottert, Zuwegungen mit H-Betonsteinpflaster, Bodenplatte (Decke von Kelleranbau), Stützmauer, tlw. aus Eisenbahnschellen (altlastenverseucht), diverse Holzschuppen (baufällig)

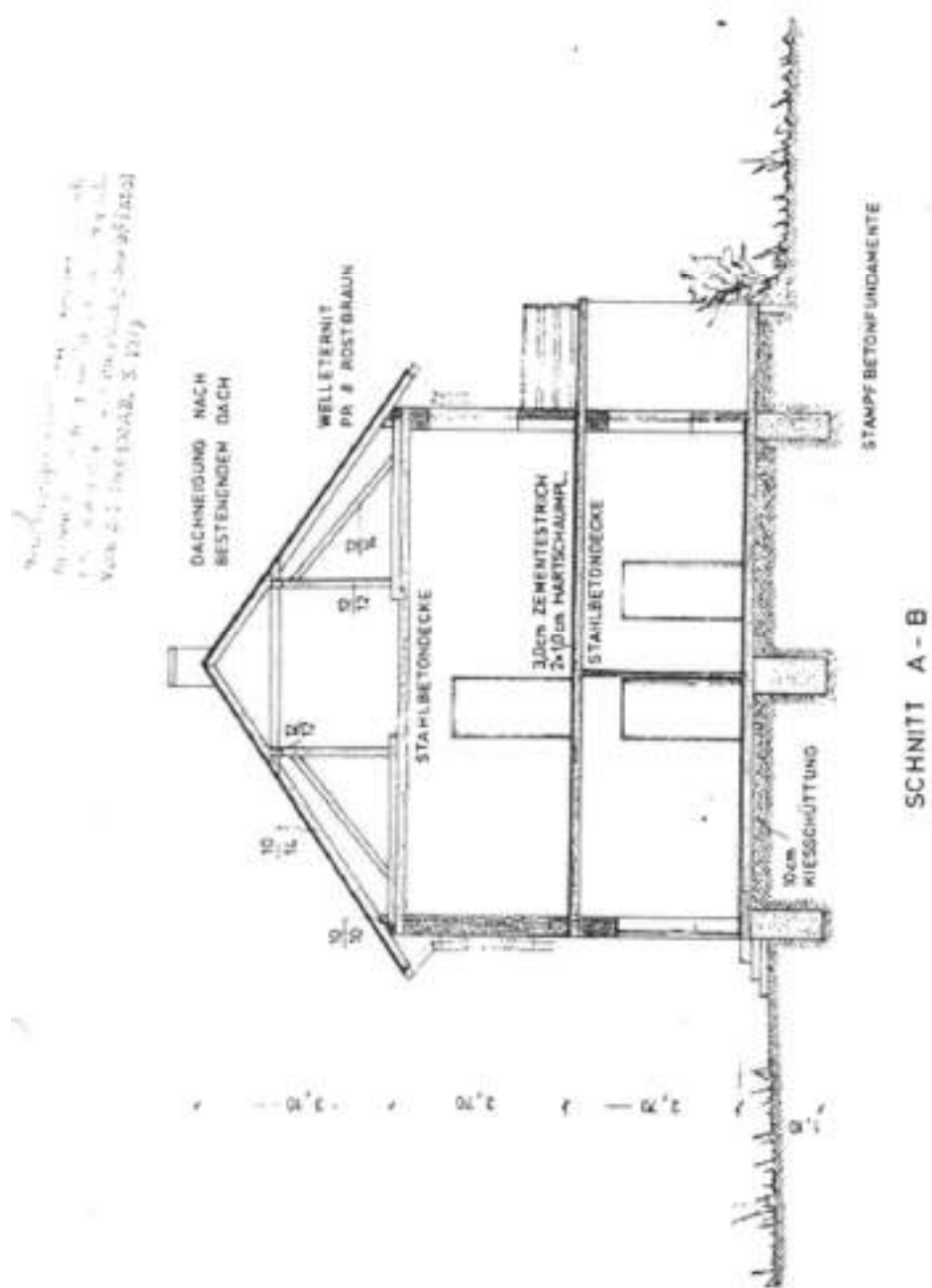
2.3.2 Pläne



Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab)



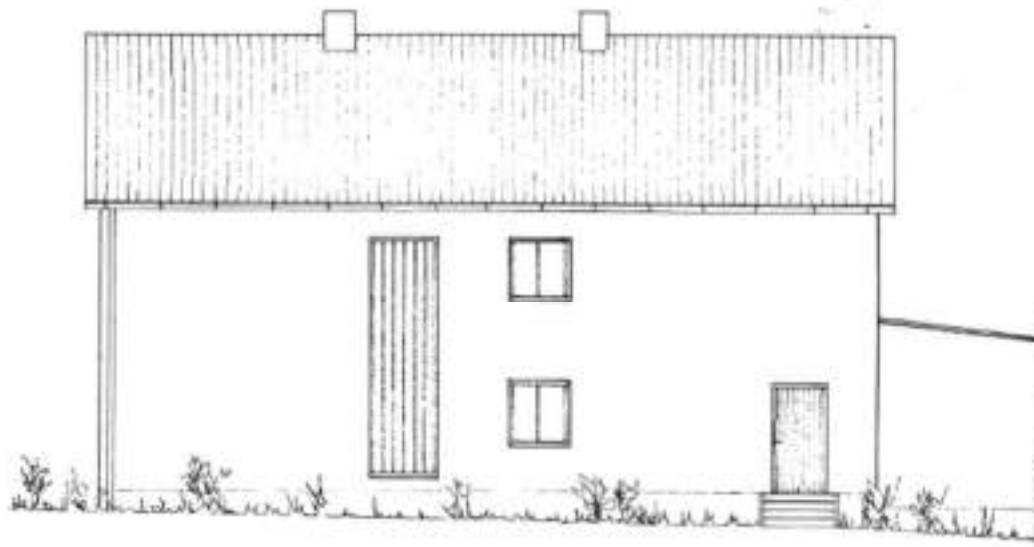
Schnitt (ohne Maßstab)



Ansicht Süd (ohne Maßstab)

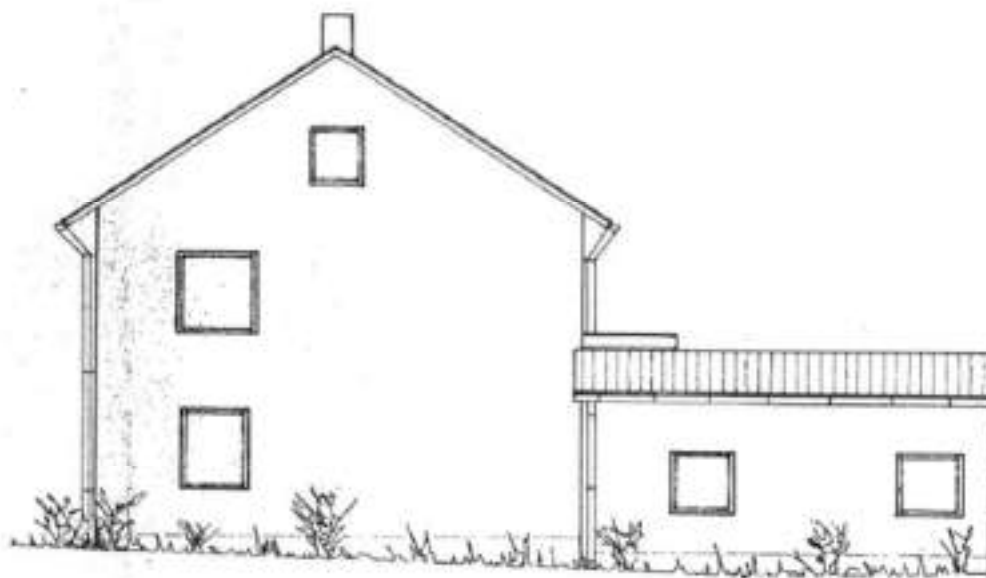


Ansicht Ost (ohne Maßstab)



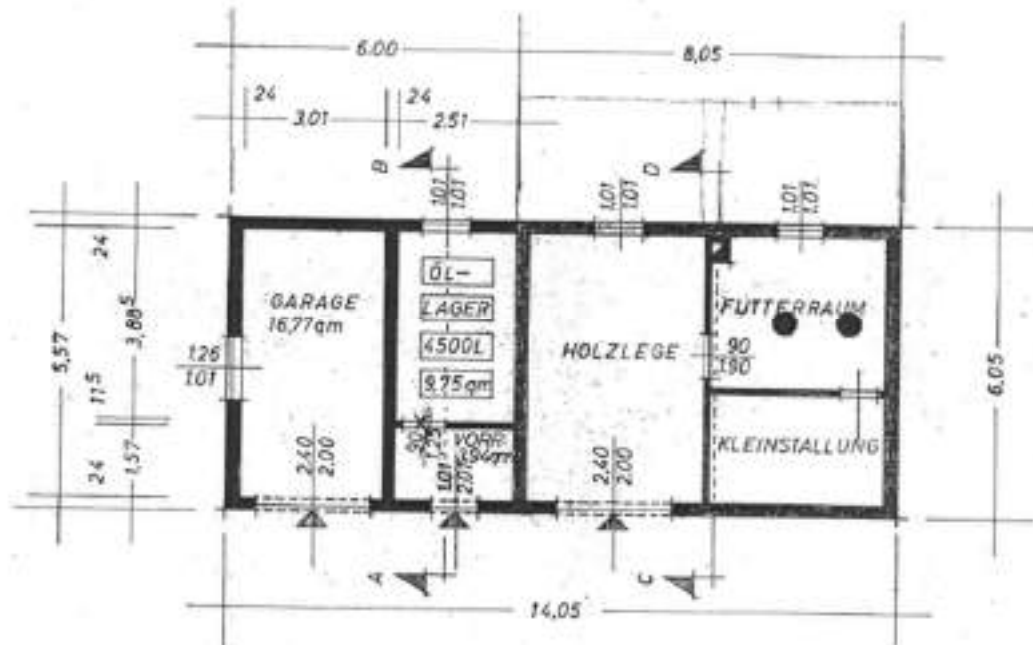
NORDANSICHT

Ansicht Nord (ohne Maßstab)

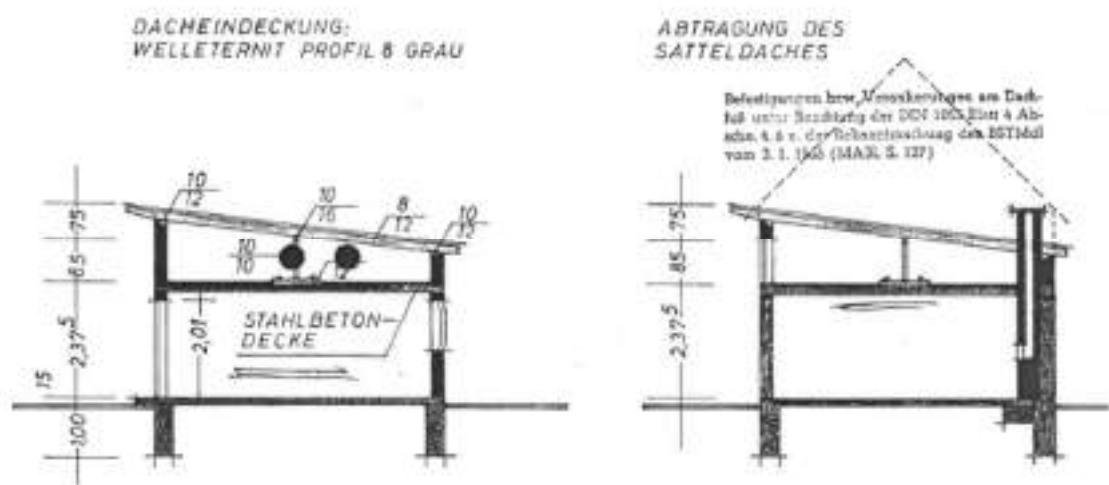


WESTANSICHT

Ansicht West (ohne Maßstab)



Grundriss Nebengebäude (ohne Maßstab)



Schnitt Nebengebäude (ohne Maßstab)

2.3.3 Fotodokumentation



Ansicht Südost



Ansicht Nordost



Eingang EG



Flur EG



Speis EG



Kinderzimmer EG



Kinderzimmer EG



Abstellraum EG



Außentür Abstellr.



Schlafzimmer EG



Bad EG



Zugang Kellerraum



Kellerraum



Heizung



Öltanks



Treppe EG - OG



Flur OG



Flur OG



Küche OG



Wohn-/Esszimmer OG



Balkon OG



Balkon OG



Kinderzimmer OG



Schlafzimmer OG



Bad OG



Bad OG



Dachgeschoss



Sicherungskasten OG



Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Zufahrt



Öffentl. Zufahrtstraße

2.3.4 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

Das zu bewertende Gebäude befindet sich in einem ausreichenden bis mangelhaften Zustand. Das Gebäude ist für die vorgesehene Nutzung bedingt geeignet und auch dahingehend noch ausreichend ausgestattet.

Durchgeführte Modernisierung / Instandhaltung

- Erneuerung Estrich und Bodenbelag Küche 2020

Bauschäden

Bei der Objektbesichtigung wurden Bauschäden, welche über die üblichen Abnutzungserscheinungen hinausgehen, festgestellt.

- Unfachmännische Verlegung der auf den ursprünglichen Bodenbelägen verlegten Laminatböden
- Estrich und Fliesen Terrasse, Eingangsbereich und Balkon gerissen/fehlend
- Risse Wandfliesen Bad OG
- Feuchteschäden Kellerraum Abgang
- Tapete beschädigt Kinderzimmer EG/OG
- Brenner und Kessel Heizung von 1995
- Einrichtung/Ausstattung Nebengebäude veraltet
- Stützmauern Außenanlagen beschädigt/fehlend



Unfachmännisch
verlegter Bodenbelag



Unfachmännisch
verlegter Bodenbelag



Gerissener Estrich,
fehlender Fliesenbelag
Terrasse



Gerissener Estrich,
fehlender Fliesenbelag
Terrasse



Gerissene/Lose Fliesen
Balkon



Fehlender Fliesenbelag
Eingangsbereich



Risse Wandfliesen Bad
OG

Risse Wandfliesen Bad
OG



Beschädigte Tapete
Kinderzimmer EG



Beschädigte Tapete
Kinderzimmer OG





Feuchteschaden
Abgang Kellerraum

2.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen keine besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

2.3.6 Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Die Ausstattung ist für ein Gebäude dieses Baujahres und Sanierungsumfanges typisch. Da das Baujahr und der Sanierungsumfang in das Bewertungsverfahren eingehen, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

2.3.7 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

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

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

Da es sich hierbei um ein Objekt in einer infrastrukturell wachsenden Gemeinde handelt und von einer langfristigen Aufwertung des Landkreis Kelheim ausgegangen werden kann, ist aufgrund der Mietmarktsituation trotz des nur ausreichenden bis mangelhaften baulichen Zustand von keinem Leerstand auszugehen.

2.3.8 Kaminkehrer

Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ist Thomas Pfeiffer, Schmiedgasse 3 in 93351 Painten.

2.3.9 Zusammenfassende Bewertung des Objekts

Das Gebäude kann nicht nachhaltig wirtschaftlich verwendet werden, da der bauliche Zustand und die bauliche Ausführung (Raumhöhen, Grundrissgestaltung, Bausubstanz) nur eine geringe Miete/Nutzwert ermöglichen und aufgrund des hohen Bodenpreinsniveaus in Ihrlerstein und der Grundstücksgröße ein negativer Reinertrag unter Berücksichtigung der aktuell marktüblichen Bodenwertverzinsung gegeben ist. Auch ist aufgrund der Lage des bestehenden Wohnhauses im Grundstück keine weitere wirtschaftlich optimale Bebauung möglich.

Die vorhandene Bebauung stellt unter Berücksichtigung des Gebäudezeitwerts durch die Bodenwertminderung aufgrund der Bebauung im Vergleich zu einem unbebauten Grundstück eine unwirtschaftliche Bebauung da. Deshalb wird das Grundstück im Liquidationsverfahren als baureifes Wohnbauland unter Berücksichtigung von Grundstücksfreilegungskosten bewertet.

3 Marktwertermittlung / Verkehrswertermittlung

3.1 Grundsätze der Wertermittlung und Bewertungsverfahren

Begriffsdefinition

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

„...im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“

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

„...persönliche Verhältnisse“

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

Grundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ist mit dem alsbaldigen Abriss der baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück zu rechnen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, §43 ImmoWertV), weil sie **wirtschaftlich nicht mehr nutzbar** sind, oder der Bodenwert den Ertragswert des Grundstücks erreicht oder übersteigt, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten (inkl. Deponiekosten), die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

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

Zielbestimmung

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

3.2 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

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

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

Kriterien der Auswahl

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

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

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

Ermittlung des Bodenwerts

Grundsätzlich ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 ImmoWertV), d. h. es sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke), also einen vergleichbaren Entwicklungszustand aufweisen.

Die Wertermittlung basiert dabei auf Faktoren, die aus Kaufpreisen über Vergleichsgrundstücke (Vergleichsfaktorverfahren) abgeleitet wurden. Auf dem Grundstücksteilmarkt der unbebauten Grundstücke ist die signifikante Wertangabe des Preises für Grund und Bodens in €/m² Grundstücksfläche.

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

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

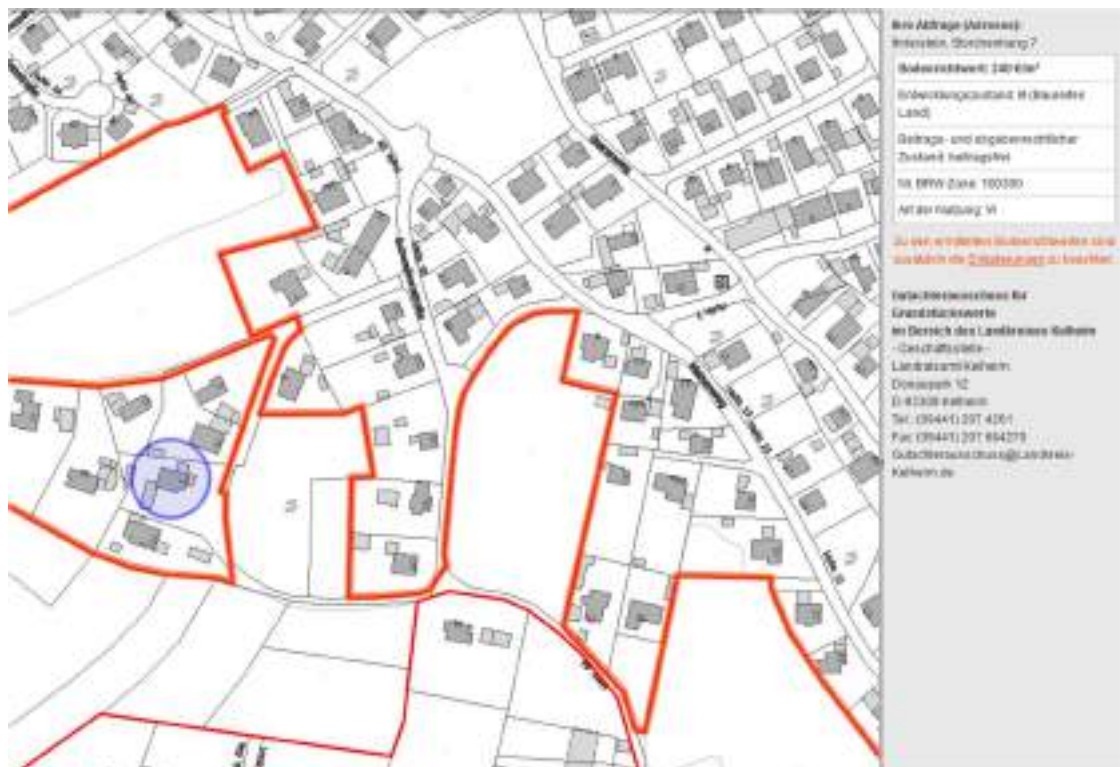
3.3 Bodenwertermittlung des Grundstücks

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

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

Aus diesem Grund bilden die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum 01.01.2022 ermittelten Bodenrichtwerte die Grundlage für die Bodenwertermittlung. Der dort angegebene Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert je m² Bodenfläche für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er wird für bestimmte Gebiete, Ortsteile, Straßen- oder Straßenabschnitte ermittelt, soweit im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

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



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (ohne Maßstab)

© GAA Kelheim

Allgemeinen Wertverhältnisse

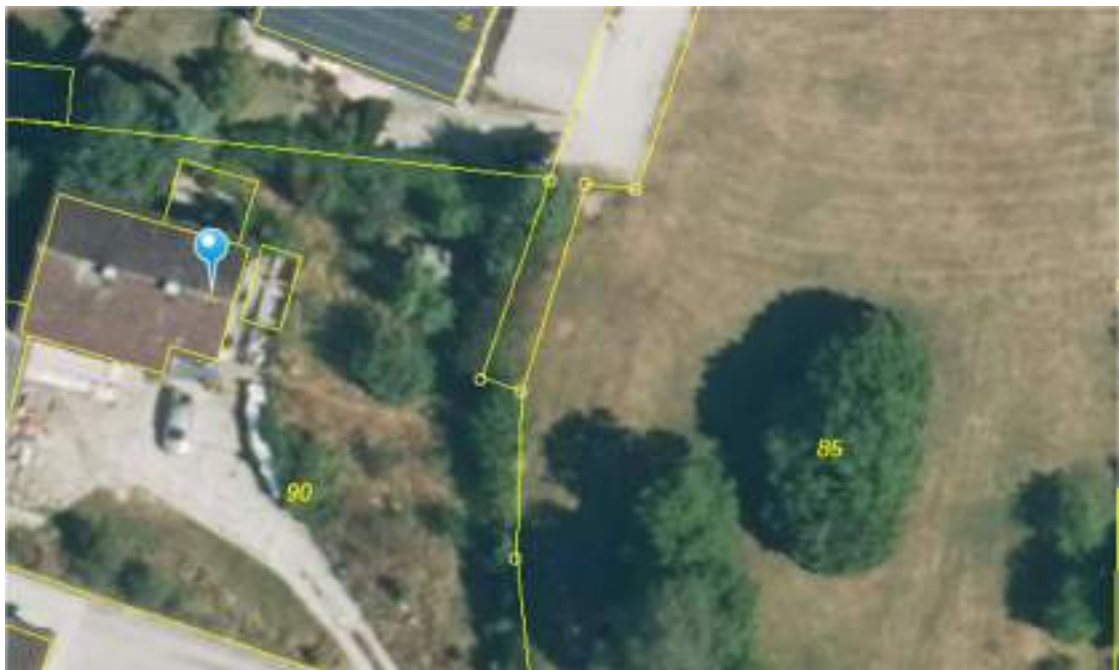
Teilflächen des Grundstücks sind separat verwertbar (2 Zufahrtsmöglichkeiten), unterschiedliche Wertezonen sind nicht vorhanden.

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im Wesentlichen nicht mit denen des Bewertungsgrundstücks überein. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist bezüglich Erschließung erforderlich.

Eine Anpassung aufgrund der Hanglage und des geplanten Gewerbegebiets ist nicht erforderlich. Die Hanglage entspricht den üblichen gemeindlichen Verhältnissen, das angrenzend geplante Gewerbegebiet ist eingeschränkt, auch ist südlich noch eine wohnwirtschaftliche Bebauung als Lärmschutz gegeben

Die Erschließung über die Stichstraße von der Schwalbenstraße aus ist nur mit einer Schottertragschicht befestigt, beim Bodenrichtwertgrundstück ist von einer asphaltierten Erschließung auszugehen. Auch ist die latente Gefahr von Erschließungsbeiträgen gegeben, wenn eine Asphaltierung der Stichstraße erfolgen sollte. Diesbezüglich ist aufgrund des geplanten südlichen Gewerbegebiets eine erhöhte Wahrscheinlichkeit gegeben.

Die Erschließung über die Stichstraße vom Storchengang aus ist nicht bis zum Bewertungsgrundstück fertiggestellt. Somit ist bei Fertigstellung der Erschließung bis zum Bewertungsgrundstück mit Erschließungsbeiträgen zu rechnen.



Ausschnitt aus der Flurkarte mit Luftbild (ohne Maßstab)

© BayernAtlasPlus

Eine Anpassung aufgrund der Bodenpreisentwicklung im Zeitraum des Bodenrichtwertstichtags und des Bewertungsstichtags ist nicht erforderlich.

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

Bodenrichtwert gemäß Auskunft Gutachterstelle Landkreis Kelheim
erschließungsbeitragsfrei (ebf)

Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2022

Wohnbauflächen

Baureifes Land

Bodenrichtwert pro m ²	1.933	m ²	240 €/m ²
-----------------------------------	-------	----------------	----------------------

Bodenrichtwert gesamtes Grundstück	463.920 €
---	------------------

Anpassung Erschließungssituation	-30.000 €
----------------------------------	-----------

Bodenwert am Stichtag des BRW	433.920 €
--------------------------------------	------------------

Wertanpassung zum Bewertungstichtag	0%
-------------------------------------	----

Bodenwert gesamtes Grundstück	433.920 €
--------------------------------------	------------------

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

3.4 Berechnung des Liquidationswerts

Als Liquidationswert ist der Bodenwert maßgeblich, der nach Abzug der Freilegungskosten entsteht, d.h.:

$$\begin{array}{rcl} & \text{Bodenwert} & \\ - & \text{Freilegungskosten} & \\ \hline = & \text{vorläufiger Liquidationswert} & \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} - & \text{objektspezifische Grundstücksmerkmale} & \\ \hline = & \text{Liquidationswert als Verkehrswert} & \end{array}$$

Kann das Objekt sofort freigelegt werden, bemisst sich der Verkehrswert nach dem Bodenwert abzüglich der gewöhnlichen Freilegungskosten ggf. unter Anrechnung von Verwertungserlösen.

Wenn das Objekt allerdings erst in absehbarer Zeit freigelegt werden kann, so bemisst sich der Verkehrswert nach dem um die Freilegungskosten verminderten und über die Restnutzungsdauer der abgängigen Bausubstanz diskontierten Bodenwert zuzüglich des Barwerts der in dieser Zeit anfallenden Reinerträge.

Im vorliegenden Fall kann das Grundstück sofort freigelegt werden.

Die Freilegungskosten bzw. Kosten der Baureifmachung setzen sich im Wesentlichen aus folgenden Kostenarten zusammen:

- Abriss der baulichen Anlagen
- Freilegung von beeinträchtigenden Außenanlagen
- sortieren und Transport des Abrissmaterials
- ordnungsgemäße Deponierung

3.4.1 Berechnung Liquidationswert:

Bodenwert	1.933 m ²	433.920 €	
./ . Freilegungskosten			
Wohnhaus mit Nebengebäude	60.000 €		
Sonstige Grundstücksaufbauten	10.000 €		
		=	- 70.000 €
Liquidationswert als Verkehrswert		=	363.920 €
	<u>rd.</u>	=	<u>360.000 €</u>

4 Verkehrswert / Marktwert

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

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

Für das bebaute Grundstück:

Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Storchengang 7
93346 Ihrlerstein
Flurstücknummer 90 (Gmkg Neukelheim)

wurden folgende Werte ermittelt:

Liquidationswert:	360.000 €
--------------------------	------------------

Anmerkung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Liquidationsobjekte eingestuft. Aus diesem Grund orientiert sich der Verkehrswert am Liquidationswert.

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

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

Der Verkehrswert (Marktwert) wird zum Wertermittlungstichtag am 03.01.2024 angesetzt mit:

360.000 €

Tegernheim, den 19.01.2024



Markus Gomeier MRICS

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