

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

Amtsgericht Regensburg
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
AZ: 4 K 105/24
Augustenstraße 3
93049 Regensburg

Regensburg, 02.09.2025
Gutachten-Nr.: 25-012---gl-as
5. Ausfertigung von 6

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB
i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG
des mit einem Wohn-/Geschäftshaus mit Garagengebäude
bebauten Grundstücks
FlstNr. 42, Gmkg. Bad Abbach,
mit einer Grundstücksgröße von 564 m²**

**Kochstraße 5
93077 Bad Abbach**

**Wohn-/Geschäftshaus, Baujahr ca. 1991,
mietwertrelevante Wohnfläche ca. 596 m²,
mietwertrelevante gewerbl. Nutzfläche ca. 176 m²
Garagengebäude, Baujahr ca. 1991**



**Verkehrswert
(weitgehend nach dem äußeren Augenschein)
zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025: 1.180.000 €**

**Die Weitergabe des Gutachtens, das Vervielfältigen oder das Zitieren
- jeweils auch auszugsweise - zu einem von diesem Gutachten abweichen-
den Zweck ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des
Unterzeichners gestattet.**

Dr. Gerhard Lang Beratender Ingenieur

Dipl.-Kfm. Univ.
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK Regensburg für
„Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken“
Chartered Surveyor, FRICS, Registered Valuer
CIS HypZert (F)

Angela Schöffel Beratende Ingenieurin

Dipl.-Ing. (FH)
Architektin

Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK Regensburg für
„Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken“
Mitglied im Oberen Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Freistaat Bayern
Recognised European Valuer, TEGoVA

Regensburg

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

München

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

Landshut

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

Straubing

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

Weiden i. d. OPf.

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

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

Sitz: Regensburg
Registergericht Regensburg PR 158

Partner und vertretungsberechtigte Gesellschafter:
Dr. Gerhard Lang
Angela Schöffel

Inhaltsverzeichnis

0. ALLGEMEINE ANGABEN	4
0.1 AUFTRAGGEBER	4
0.2 AUFTRAG	4
0.3 ZWECK DER WERTERMITTlung	4
0.4 KURZBESCHREIBUNG DES WERTERMITTlungSOBJEKTS	4
0.5 WERTERMITTlungSAUFGABE, BESONDERHEITEN	5
0.6 BESCHREIBUNG DER DIVERSEN SCHWIERIGKEITSANFORDERUNGEN IM RAHMEN DER BEWERTUNGSTHEORETISCHEN BESONDERHEITEN	5
0.7 WERTERMITTlungSSTICHTAG, QUALITÄTSSTICHTAG	5
0.8 ALLGEMEINE MARKTLAGE AM WERTERMITTlungSSTICHTAG	6
0.9 ORTSBESICHTIGUNG, TEILNEHMER, FOTODOKUMENTATION	6
0.10 OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN	6
0.11 ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DER WERTERMITTlung	9
0.12 GESETZE, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN, DEUTSCHE INDUSTRIE NORMEN (AUFLISTUNG)	11
0.13 ANWENDUNGSBEREICH DER IMMOWERTV UND DER SONST. REGELWERKE VON BUND UND LÄNDERN	12
0.14 AUSGEWÄHLTE FACHLITERATUR	13
0.15 DATENSCHUTZ, URHEBERRECHT	15
1. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTlungSGRUNDSTÜCKS	16
1.1 ORTS- UND GRUNDSTÜCKSLAGE	16
1.2 GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE	19
1.3 STAND DER ERSCHLIEBUNG (ERSCHLIEBUNGSSITUATION)	23
1.4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	24
2. BAUBESCHREIBUNG	30
2.1 ALLGEMEINES	30
2.2 BESCHREIBUNG GEBÄUDE 1 -WOHN-/GESCHÄFTSHAU-	32
2.3 BESCHREIBUNG GEBÄUDE 2 -GARAGENGEBAUDE-	37
2.4 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN	41
2.5 MARKTGÄNGIGKEIT DES WERTERMITTlungSOBJEKTS	41
3. FOTODOKUMENTATION	42
4. WERTERMITTlung	61
4.1 VERKEHRSWERTDEFINITION	61
4.2 WERTERMITTlingsVERFAHREN ZUR ERMITTlung DES VERKEHRSWERTS	61
4.3 GEWÄHLTE WERTERMITTlingsVERFAHREN	65
4.4 ERMITTlung DES OBJEKTspeZIFISCH ANGEpasSTEN BODENWERTS	68
4.5 ERMITTlung DES ERTRAGSWERTS DES GRUNDSTÜCKS	70

5. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS (DES BZGL. IN ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS UNBELASTETEN WERTERMITTLUNGSOBJEKTS)	80
5.1 VERFAHRENSERGEBNISSE	80
5.2 AUSSAGEFÄHIGKEIT DES VERFAHRENSERGEBNISSES, DESSEN WÜRDIGUNG	80
5.3 VERKEHRSWERT DES UNBELASTETEN WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	80
6. WERTMINDERUNGEN DURCH DINGLICH GESICHERTE RECHTE UND BELASTUNGEN, VERKEHRSWERT DES BELASTETEN GRUNDSTÜCKS	83
6.1 ERMITTLEMENT DER WERTMINDERUNG DURCH GEWERBEBETRIEBSBESCHRÄNKUNG	83
6.2 ERMITTLEMENT DER WERTMINDERUNG DURCH ABSTANDSFLÄCHENBEBAUUNGSVERBOT, FENSTER UND VORDACHRECHT	83
6.3 ERMITTLEMENT DER WERTMINDERUNG DURCH GRENZANBAURECHT	83
6.4 ERMITTLEMENT DER WERTMINDERUNG DURCH AUFLASSUNGSVORMERKUNG	84
6.5 ERMITTLEMENT DER WERTMINDERUNG DURCH ERÖFFNUNG DES INSOLVENZVERFAHRENS	84
6.6 ERMITTLEMENT DER WERTMINDERUNG DURCH ANORDNUNG DER ZWANGSVERSTEIGERUNG	84
ANLAGEN	86
TECHNISCHE BERECHNUNGEN	86
ERMITTLEMENT DER WIRTSCHAFTLICHEN RESTNUTZUNGSDAUER UND DER ZEITNAH DURCHZUFÜHRENDEN BAULICHEN MAßNAHMEN VON GEBÄUDE 1 -WOHN-/GESCHÄFTSHAUSS-	87
PLANUNTERLAGEN	88
ABSTANDSFLÄCHENBEBAUUNGSVERBOT	95
GRENZANBAURECHT	96
AUSZUG AUS DEM KATASTERKARTENWERK, OHNE MAßSTAB	97
AUSZUG AUS DEM ORTSPLAN	98
AUSZUG AUS EINER STRÄßenKARTE	99
ENERGIEAUSWEIS (KOPIE)	100

Das Gutachten umfasst 104 gebundene Seiten.

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

0. ALLGEMEINE ANGABEN

0.1 Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Augustenstraße 3
93049 Regensburg

0.2 Auftrag

Die Wertermittlung erfolgt gemäß Beschluss des Gerichts vom 03.02.2025.

0.3 Zweck der Wertermittlung

Feststellung des Verkehrswerts als Grundlage der Zwangsversteigerung.

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

0.4 Kurzbeschreibung des Wertermittlungsobjekts

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1991 in konventioneller Bauweise errichtetes Wohn- und Geschäftshaus in zentrumsnaher Lage am Fuß des Schlossbergs im Markt Bad Abbach. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit (Büroflächen) und in den Obergeschossen 10 Wohnungen.

Das angebaute Garagengebäude wird als Müll- und Abstellraum genutzt.

0.5 Wertermittlungsaufgabe, Besonderheiten

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

0.6 Beschreibung der diversen Schwierigkeitsanforderungen im Rahmen der bewertungstheoretischen Besonderheiten

- Einschätzung der zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Marktverhältnisse und Marktentwicklung aus zur Verfügung stehenden, zurückliegenden Daten
- Beurteilung der Auswirkungen der Lage des Wertermittlungsobjekts im Bereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets
- Zusätzliche Ermittlung der Werteinflüsse von dinglich gesicherten Rechten, die das Wertermittlungsgrundstücks belasten:
 - ~ Gewerbebetriebsbeschränkung
 - ~ Abstandsflächenbebauungsverbot,
 - ~ Fenster- und Vordachrecht sowie Abstandsfächensicherung
 - ~ Grenzanbaurecht
 - ~ Auflassungsvormerkung
 - ~ Insolvenzverfahren

0.7 Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag gilt der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung, der 02.09.2025.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Tag der Ortsbesichtigung, dem 14.05.2025.

0.8 Allgemeine Marktlage am Wertermittlungsstichtag

Auswirkungen des seit Februar 2022 herrschenden Ukrainekrieges auf die Immobilienmärkte in Deutschland sind bislang nicht final absehbar. Die damit einhergehenden Preissteigerungen, die zu einer seit Anfang der 1980er Jahre nicht mehr dagewesenen Inflation führten, der infolge dessen von der Europäischen Zentralbank laufend angehobene Leitzins sowie die daraus resultierenden, gestiegenen Bauhypothekenzinsen führten nicht nur zu einem deutlicher Rückgang der Nachfrage nach Kaufobjekten, einer Zunahme der Objektangebote und einer signifikanten Verlängerung der Vermarktungsdauer, sondern ab dem 2. Quartal 2022 auch zu deutlichen Preisrückgängen.

0.9 Ortsbesichtigung, Teilnehmer, Fotodokumentation

Die Durchführung der Ortsbesichtigung erfolgte am 14.05.2025.

Der Zugang zum Wertermittlungsobjekt wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht, so dass im Wesentlichen nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Von innen besichtigt werden konnten die allgemein zugänglichen Räume und die Gewerbeeinheit (Büro) im EG.

Teilnehmer

- Herr XXX Hausmeister
- der Unterzeichner mit Sachverständigenkollegin Angela Schöffel (als Hilfskraft)

Fotodokumentation

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

0.10 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:
 - Grundbuchauszug vom 08.01.2025

- beim zuständigen Grundbuchamt eingeholt:
 - Bewilligungsurkunden vom 18.11.1988, 19.10.1989, 09.09.1991, 11.06.1992 und 24.02.2023
- von der Gläubigerin erhalten:
 - unvollständige Bauantrags- und Genehmigungsunterlagen zum Neubau des Wohn- und Geschäftshauses samt Tektur
 - unvollständige Bauantrags- und Genehmigungsunterlagen zur Nutzungsänderung des Wohn- und Geschäftshauses
 - Brandversicherungsnachweis aus dem Jahr 2018
 - Energieausweis, gültig bis 19.08.2025
 - Exposé der XXX, undatiert
 - Kaufvertrag des Notars Dr. Gschoßmann vom 06.03.2017, URNr. 866/17
- vom Insolvenzverwalter der Schuldnerin erhalten:
 - Grundstückskaufvertrag vom 24.02.2023
 - Grundbuchauszug vom 28.06.2021
 - Exposé der XXX, undatiert
 - Lageplan samt Legende vom 08.11.2016
 - Grundrisse, Schnitt und Ansichten, ohne Datum
- von der Hausverwaltung erhalten:
 - Mieterliste
 - Mietverträge
 - Brandversicherungsnachweis ab 10.04.2023
 - Energieausweis, gültig bis 19.08.2025
 - Grundrisse
 - diverse Auskünfte und Informationen zum Wertermittlungsobjekt
- bei der Bayer. Vermessungsverwaltung (Geobasisdaten) eingeholt:
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk
- bei der zuständigen Kommunalverwaltung eingeholt:
 - Bauantrags- und Genehmigungsunterlagen aus 1990, 1991, 1992 und 2005
 - Auskünfte zum bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zustand des Grundstücks
 - Auskünfte zum erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks
 - Auskünfte allgemeiner Art
- beim zuständigen Umweltamt eingeholt:
 - Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem -ABUDIS-

- bei der Bayer. Vermessungsverwaltung (Geobasisdaten) eingeholt, u.a.:
 - Information über Naturgefahren, insbesondere überschwemmungsgefährdete und wassersensible Gebiete
 - Informationen über Schutzgebiete des Naturschutzes
 - Informationen über Bau- und Bodendenkmale
- bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte eingeholt:
 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
 - zum Wertermittlungsstichtag vorliegender Immobilienmarktbericht 2025 (Bezugszeitraum 2024, veröffentlicht Juli 2025)
 - zum Wertermittlungsstichtag vorliegender Bodenrichtwert zum 01.01.2024

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

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

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

0.11 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

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

Es wird auftragsgemäß unterstellt, dass keine Rechte, Lasten und Beschränkungen bestehen, die nicht im Grundbuch oder einem sonstigen Register eingetragen sind. Dies betrifft insbesondere obligatorische Rechte und Mitbenützungsrechte sowie begünstigende Rechte bekannt sind.

Die auftraggeberseits und behördlicherseits beschafften Unterlagen werden als richtig unterstellt.

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

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, insbesondere das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit diesen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzungen vorausgesetzt.

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

Es wird auftragsgemäß unterstellt, dass zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag alle Anforderungen an den Brandschutz und die Trinkwasserordnung (TrinkwV) erfüllt sind. Bei Abweichungen von bestehenden Auflagen entstehen

i.d.R. Instandsetzungskosten, die den ausgewiesenen Verkehrswert mindern.

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

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

Vorhandene Grundstücksverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sowie schädliche Verunreinigungen der sonstigen Grundstücksbestandteile wie Gebäude, Außenanlagen etc.) und die Bodenbeschaffenheit sind grundsätzlich wesentliche Bestandteile des Grundstücks und sind wertmindernd in Ansatz zu bringen (s.S. 21).

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

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

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

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

Auf dem Wertermittlungsgrundstück vorhandene flüssige oder feste Brennstoffe (Heizöl, Flüssiggas, Pellets, Brennholz o.ä.) sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

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

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)¹
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen (keine Veröffentlichung im BGBl.)
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des WPGEV vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 176)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 27. Januar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 16) geändert worden ist

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

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie -WMR) vom 18. Juli 2007
- DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“; Ausgabe Februar 1962 (obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G) vom 1. Mai 2012 der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif)
- Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3604), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 13. Juli 2001 (BGBl. I S. 1542)
- DIN 277; Berechnung von Grundflächen und Raumhalten im Hochbau; Ausgabe Januar 2016

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

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

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

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

Die ImmoWertV ist damit gesetzessystematisch eine Durchführungsverordnung zum BauGB.

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

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

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

0.14 Ausgewählte Fachliteratur

- Bobka: Spezialimmobilien von A bis Z – Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, 3. Aufl. 2018, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle online-Version
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2011, Werner Verlag
- Lang Gerhard: Verkehrswertermittlung durch "Kurzgutachten?", in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, 2005, Heft 6, Seite 336–338
- Lang Gerhard: Nutzungsdauern von Immobilien, in „Der Immobilienbewerter“, Zeitschrift für

die Bewertungspraxis, 2008, Heft 2, Seite 11-21

- Lang Gerhard, Schöffel Angela: Neues Modell zur praktischen Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von Gebäuden im Rahmen der Wertermittlungslehre, in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, 2009, Heft 3, Seite 157-162
- Lang Gerhard, Schöffel Angela: Modell zur Ermittlung des Modernisierungs- und Instandsetzungsanstaus von Gebäuden, in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, 2013, Heft 4, Seite 220-224
- Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Aufl., Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden
- Schmitz, Krings, Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Aufl.; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen
- Schwirley, Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Aufl. 2017; Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, aktuelle online-Version
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, aktuelle online-Version
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücksmarkt- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, aktuelle online-Version
- Troff: Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 2015, OLZOG Verlag, München
- Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021; Reguvis Verlag, Köln

0.15 Datenschutz, Urheberrecht

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

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

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

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

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

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

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

1. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSGRUNDSTÜCKS

1.1 Orts- und Grundstückslage

Überörtliche Lage

Markt Bad Abbach,
Großgemeinde mit sieben Ortsteilen und insgesamt
12.545 Einwohner (Stand 31.12.2024),
Landkreis Kelheim,
Regierungsbezirk Niederbayern,
Bundesland Bayern

Straßenmäßige Entfernung vom Wertermittlungsgrundstück nach:
Regensburg (Domplatz) ca. 15 km,
Landshut (Martinskirche) ca. 58 km,
München (Marienplatz) ca. 116 km



Quelle: Wikipedia, Lage des Marktes Bad Abbach im Landkreis Kelheim

Örtliche Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Hauptort Bad Abbach, ca. 100 m südlich des sich nach Norden

erstreckenden Marktplatzes „Am Markt“ (Fußgängerzone).

Verkehrslage

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt durch

- die Anschlussstelle „Bad Abbach“ der Bundesautobahn A93 in ca. 7,5 km Entfernung,
- die Bundesstraße B16 in ca. 1,2 km Entfernung,
- die Staatsstraße St2143 in ca. 1,5 km Entfernung,

die Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG durch den Bahnhalt im Ortsteil Poikam in ca. 3,8 km Entfernung.

Die nächstgelegenen Großflughäfen befinden sich in München-Erding und Nürnberg; Entfernung ca. 93 km und 115 km.

Öffentliche Buslinien des ÖPNV sind vorhanden; nächste Haltestelle „Stinkelbrunnstraße“ fußläufig in ca. 300 m zu erreichen.

Entlang der Kochstraße bestehen öffentliche Parkmöglichkeiten.

Umgebende Bebauung

Die nähere Umgebung wird geprägt von einer noch als innerstädtisch zu bezeichnenden, dichten Reihenbebauung, teils mit Einzelhandelsgeschäften im Erdgeschoss.

Wohnlage

Das Wertermittlungsgrundstück weist im innerörtlichen Vergleich eine zentrale Wohnlage auf.

Geschäftslage (Lauflage)

Bei der Geschäftslage des Wertermittlungsgrundstücks handelt es sich um eine Nebengeschäfts-lage wenige Meter südlich der Hauptgeschäfts-lage des Marktes Bad Abbach.

Beeinträchtigungen, störende Betriebe und Gebäude

Derartiges ist nicht bekannt.

Störende Einwirkungen wurden während des Ortsbesichtigungstermins nicht festgestellt.

Von Lärmeinwirkungen durch die westlich verlaufende Bundesstraße B16 ist das Wertermittlungsgrundstück nach dem Lärmpegelraster² des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht betroffen.

Infrastrukturelle Gegebenheiten, Wirtschaftsstandort

Als Markt und Kurort bietet Bad Abbach soziale, kirchliche, kulturelle und öffentlichen Einrichtungen, u.a.:

- Rathaus in ca. 1,5 km Entfernung,
- Grund- und Mittelschule in ca. 1,9 km Entfernung,
- Kindergärten, nächster in ca. 950 m Entfernung,
- ärztliche Versorgung, u.a. Asklepios Klinik,
- Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Weiterführende Schulen sowie OTH und Universität sind in der nahe gelegenen Großstadt Regensburg zu finden.

In der näheren Umgebung sind zahlreiche Freizeitmöglichkeiten (u.a. Inselbad, Kaiser-Therme, Kurpark, Golfanlage Bad Abbach-Deutenhof, Prädikatswanderweg Jurasteig) vorhanden.

Bad Abbach ist eines der fünf Bäder im Bayerischen Golf & Thermenland mit drei ortsgebundenen Heilmitteln (Thermalwasser, Schwefelwasser und Moor).

Insofern ist die Wirtschaft v.a. vom Kurbetrieb geprägt, daneben von Klein- und Mittelbetrieben.

Mit einer Reihe von Baudenkmälern besteht zusammen mit der UNESCO Welterbestadt Regensburg ein großes Kulturangebot.

Infolge dessen spielt auch der Tourismus eine große Rolle in Bad Abbach, von dem in besonderem Maß Hotels, Pensionen, die Gastronomie und der Einzelhandel profitieren.

Der Prognos Zukunftsatlas³ 2025 bewertet die Zukunftschancen und Risiken aller 400 Kreise und

² Die Lärmindizes LDEN und LNight in dB(A) werden als Maß für die allgemeine Belästigung bzw. als Maß für die Störungen des Schlafes verwendet. Der Pegel LDEN ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln LDay, LEvening und LNight für die Beurteilungszeiten Tag (6:00-18:00 Uhr), Abend (18:00-22:00 Uhr) und Nacht (22:00-6:00 Uhr) ermittelt wird. Durch Gewichtsfaktoren von 5 dB(A) für die vierstündige Abendzeit und 10 dB(A) für die achtstündige Nachtzeit wird die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesen Zeiten berücksichtigt.

³ Prognos Zukunftsatlas <https://www.prognos.com/>

kreisfreien Städte Deutschlands in den Kategorien Dynamik, Stärke, Demografie, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation und Wohlstand und soziale Lage.

Im Gesamtergebnis belegt der Landkreis Kelheim Rang 81 (Dynamik Platz 146, Stärke Platz 78, Demografie Platz 117, Wirtschaft und Arbeitsmarkt Platz 214, Wettbewerb und Innovation Platz 64, Wohlstand und soziale Lage Platz 30).

Demographische Entwicklung

Im aktuellen Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung ist der Markt Bad Abbach dem Demographietyp 8 „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“ zugeordnet.

Nach den Modellrechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik⁴ wird sich die Bevölkerung voraussichtlich wie folgt verändern:

Demographiedaten	Bayern 2023 2043	Oberpfalz 2023 2043	Landkreis Kelheim 2023 2043	Markt Bad Abbach 2019 2039
Bevölkerungsveränderung in %	4,3 Einstufung zunehmend	4,1 zunehmend	7,1 zunehmend	6,3 zunehmend
Durchschnittsalter	44,2 45,4 Veränderung in % 2,7	44,5 45,8 2,9	43,4 45,6 5,1	43,5 47,0 8,0
Jugendquotient	31,3 32,8 Veränderung in % 4,8	30,6 33,0 7,8	33,6 34,7 3,3	30,4 31,2 2,6
Altenquotient	35,5 44,4 Veränderung in % 25,1	35,9 46,7 30,1	33,4 46,4 38,9	29,1 48,8 67,7
Arbeitslosenquote	August 2025 in % 4,2	3,9	3,5	k. A.

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

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

1.2 Grundstücksverhältnisse

Grundstücksgröße
gem. Grundbuchauszug

564 m²

⁴ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern des Bayerisches Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung mittels eines deterministischen Komponentenverfahrens

Grundstücksgestalt

Das Wertermittlungsgrundstück weist einen kompakten Zuschnitt mit etwas unregelmäßigen Grenzverläufen im nordöstlichen und östlichen Bereich auf.

Straßenfrontlänge, Grundstückstiefe

Das Wertermittlungsgrundstück liegt mit seiner westlichen Grundstücksgrenze ca. 25 m an der Kochstraße an.

Die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt ca. 24 m.

Grundstückserschließung, Gebäudeerschließung

Die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks erfolgt von Westen, von der Kochstraße aus.

Der Zugang zum Wohn-/Geschäftsgebäude liegt an dessen Nordseite.

Gebäudelage

Das Wohn-/Geschäftshaus (Gebäude 1) liegt relativ zentral im westlichen bis mittleren Grundstücksbereich und bildet an der westlichen Grundstücksgrenze zur Kochstraße eine Grenzbebauung.

Das Garagengebäude (Gebäude 2) ist etwa mittig an der nördlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung errichtet.

Grundstückstopographie

Die Geländeoberfläche ist im bebauten Bereich nahezu eben, wobei der östliche Bereich abgegraben wurde. Daran schließt sich ein extremer Steilhang nach Osten (Schlossberg) an.

Untergrundverhältnisse

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

Spezielle Untersuchungen über die Bodenbeschaffenheit wurden vom Auftraggeber nicht durchgeführt.

Bei nicht oder bei teils eingeschränkter Tragfähigkeit des Bodens sind die Kosten für außerge-

wöhnliche Gründungen, Erdbewegungen und Ähnliches durch Sonderfachleute mit besonderen Fach- und Sachkenntnissen festzustellen.

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

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

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

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

Grundstücks- verunreinigungen

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

Nach Auskunft des zuständigen Landratsamtes Kelheim - Sachgebiet Wasserrecht, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht - ist im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks keine Altlastenverdachtsfläche/Altlast bekannt.

Weiter heißt es in der Auskunft „*Dies bedeutet nicht, dass der Bereich frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die jahrelange Nutzung, kann es auf der Fläche zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.*“

Spezielle Untersuchungen über evtl. vorhandene Grundstücksverunreinigungen wurden auftragsge-

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

Da entsprechende Grundstücksverunreinigungen auch nicht vermutet werden, wird in diesem Gutachten von einem diesbezüglich lastenfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen. Sollte davon abweichend eine Belastung mit Grundstücksverunreinigungen festgestellt werden, so wäre das nachfolgende Gutachten entsprechend zu korrigieren.

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

Überschwemmungsgebiet

Nach dem Informationsdienst der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung liegt das Wertermittlungsgrundstück in keinem (vorläufig) festgesetzten Überschwemmungsgebiet, jedoch großteils in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem, gleichermaßen aber auch in einem geschützten Gebiet HQ100.

Die Hochwassergefahrenflächen zeigen, welche Flächen bei Hochwasserereignissen unterschiedlicher Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen sind. Dadurch kann verglichen werden, welche Flächen jeweils bei einem häufigen (HQhäufig), 100-jährlichen (HQ100) und extremen Hochwasser (HQextrem) unter Wasser stehen:

Ein HQextrem ist ein Hochwasserereignis, das selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ100 führt. Für die Abflussmenge wird in etwa die 1,5-fache Menge des HQ100 angenommen.

Bei geschützten Gebieten HQ100 handelt es sich um Bereiche, die hinter Hochwasserschutzeinrichtungen (z. B. Deichen) liegen. Die Schutzeinrichtungen sind in der Regel auf ein HQ100 ausgerichtet. Die dahinterliegenden geschützten Bereiche könnten bei einem größeren Hochwasser (HQextrem), bei Versagen der Schutzeinrichtungen

oder durch ansteigendes Grundwasser überflutet werden. Die gelbschraffierte Kennzeichnung dieser Gebiete soll auf dieses Risiko hinweisen

Ein von der Donau im Westen beeinflusster wassersensibler Bereich reicht bis an die Westgrenze des Grundstücks heran.

Diese Zustandssituation führt nach Einschätzung des Unterzeichners zu keiner Wertminderung des zu bewertenden Grundstücks (kein entsprechendes Marktverhalten feststellbar).

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

Grenzverhältnisse

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

1.3 Stand der Erschließung (Erschließungssituation)

Art der Erschließungsstraße

Kochstraße:
öffentliche Innerortsstraße (Zone 30),
mäßiger Verkehr (Anliegerverkehr)

Straßenausbau

Kochstraße:
Fahrspur mit Asphaltdecke,
beiderseitige Gehwegbereiche mit Betonpflasterbelag,
1-seitiger Parkplatzstreifen mit Natursteinpflasterbelag,
kein Radweg,
Straßenbeleuchtung,
Straßenentwässerung

Versorgungsanschlüsse

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

Entsorgungsanschlüsse

Es besteht ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchstand zum Qualitätsstichtag 14.05.2025
-auszugsweise (Ausdruck vom 08.01.2025)-

Amtsgericht Kelheim
Grundbuch von Bad Abbach
Band / Blatt / 6289

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

LfdNr. 1:
FlstNr.: 42
Gemarkung: Bad Abbach
Kochstraße 5,
Gebäude- und Freifläche zu 564 m²

Abteilung I -Eigentümer-

LfdNr. 2:
XXX
XXX,
Amtsgericht XXX HRB XXX

Abteilung II

-Lasten und Beschränkungen-

LfdNr. 1 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Grunddienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 96 der Gemarkung Bad Abbach; gemäß Bewilligung vom 18.11.1988;

LfdNr. 2 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abstandsfächenbebauungsverbot) für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 19.10.1989;

LfdNr. 3 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Grunddienstbarkeit (Fenster- und Vordachrecht sowie Abstandsflächensicherung) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 40 der Ge-

markung Bad Abbach; gemäß Bewilligung vom 19.10.1989;

LfdNr. 4 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Grunddienstbarkeit (Grenzanbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 40 der Gemarkung Bad Abbach; gemäß Bewilligung vom 09.09.1991/ 11.06.1992;

LfdNr. 6 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Auflassungsvormerkung – bedingt – für die EWG Eichstetter Wohn- und Grund-GmbH, Furth b. Landshut, Amtsgericht Landshut HRB 6969; gemäß Bewilligung vom 24.02.2023 UVZ-Nr. 423 Notar Dr. Tobias Kappler, Osterhofen; Abt. II/6 hat Rang nach Abt. III/6;

LfdNr. 7 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht München – Insolvenzgericht –, AZ: 1542 IN 2464/23);

LfdNr. 8 an lfdNr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg Vollstreckung, AZ: 4 K 105/24);

Auswirkung der Eintragungen in Abteilung II auf den Verkehrswert

Die Eintragungen unter den lfdNrn. 1 bis 8 bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß § 74a Abs. 5 ZVG unberücksichtigt (Ermittlung des diesbezüglich unbelasteten Verkehrswerts).

Die Ermittlung der Wertminderungen der den Verkehrswert beeinflussenden Rechte und Belastungen sowie des Verkehrswerts des diesbezüglich belasteten Grundstücks erfolgt im Anschluss an das Gutachten unter Punkt 6.

Die Werte der Rechte für die Begünstigten wird bei Bedarf auf separate Aufforderung mitgeteilt.

Abteilung III -Hypotheken, Grund- und Rentenschulden

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

Nicht im Grundbuch oder
einem sonstigen Verzeich-
nis eingetragene Rechte
und Lasten am Wertermitt-
lungsgrundstück

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

Brandversicherung

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. bei
nicht bezahlten Brandversicherungsprämien be-
steht bei plötzlichem Untergang des Gebäudes,
ausgelöst durch einen Brand, ein hohes wirt-
schaftliches Risiko.

(Nachrichtliche) Eintragung
in der Denkmalschutzliste
nach dem Denkmalschutzge-
setz -DSchG-

Das Wertermittlungsobjekt ist kein Einzeldenkmal
gemäß Art 2 Abs. 1 DSchG.

Es liegt jedoch im Bereich des Bodendenkmals D-
2-7038-0129; beschrieben mit folgendem Wortlaut:
*„Untertägige mittelalterliche und frühneuzeit-
liche Befunde im Bereich der historischen Markt-
siedlung von Bad Abbach.“ Verfahrensstand: Be-
nehmen hergestellt, nachqualifiziert.*

Dies hat zur Folge, dass bei jeglichen Bodenein-
griffen (Unterkellerungen, Fundamentierungen,
Leitungsverlegungen) eine gesonderte bodendenk-
malpflegerische Erlaubnis beim Amt für Archiv
und Denkmalpflege der Stadt Regensburg zu bean-
tragen ist.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern (Mauern, Grä-
ber, Bodenverfärbungen usw.) oder vor- und früh-
geschichtlichen Bodenfunden (Keramik, Knochen,
Bronze, Eisen, Werksteine usw.) ist umgehend das
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder das Amt
für Archiv und Denkmalpflege der Stadt Regens-
burg zu verständigen.

Da in absehbarer Zeit keine Bodeneingriffe vor-
genommen werden, sind keine diesbezüglichen Wer-
teinflüsse zu berücksichtigen.

Städtebauliches Verfahren
nach dem besonderen
Städtebaurecht des BauGB

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bereich des

förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Sanierungsgebiet C – Altstadt Süd“ in der Fassung vom 03.04.2000, geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 29.04.2021, geltend bis 30.04.2036.

Das Sanierungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauBG⁵ ist damit ausgeschlossen. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

**Bodenordnungsverfahren,
Flurbereinigungsverfahren**

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Bereich eines derartigen Verfahrens.

Biotope, Schutzgebiete

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

Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

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

**Darstellung in der
Bodenrichtwertkarte**

Nach der Bodenrichtwertkarte, veröffentlicht vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte, liegt die zu bewertende Fläche in einer Richtwertzone, deren Art der Nutzung als gemischte Baufläche (M) definiert ist.

**Bauplanungsrechtlicher
Zustand**

Das Wertermittlungsgrundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. KEH_122 „Altstadt C – Bereich Kochstraße, Hinter der Vest, Frauenbrünnlstraße“ i.S.d. § 30 BauGB⁶; rechtskräftig mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 05.06.1996.

⁵ Baugesetzbuch

⁶ Baugesetzbuch

Für das Wertermittlungsgrundstück gelten folgende Festsetzungen:

WB = besonderes Wohngebiet nach § 2 BauNVO⁷

290 = maximal 290 m² Grundfläche

IIID = 4 Vollgeschosse, das oberste Vollgeschoss ist als ausgebautes Dachgeschoss zu errichten

Überbaubare Flächen in Form von Baugrenzen und Baulinien dargestellt

Bauordnungsrechtlicher Zustand

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

Städtebauliche Entwicklungsstufe, Grundstückszustand

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

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

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

Art der baulichen Nutzung

Zum Qualitätsstichtag ist das Wertermittlungsgrundstück mit einem Wohn-/Geschäftshaus und einem Garagengebäude bebaut.

Wertrelevantes Maß der baulichen Nutzung

In der Marktwertermittlung werden abweichend von der Berechnung nach der geltenden Baunutzungsverordnung -BauNVO- zur Ermittlung des für den Wert des Grund und Bodens relevanten Maßes der

⁷ Baunutzungsverordnung

baulichen Ausnutzung, ausgedrückt durch die Geschossflächenzahl -WGFZ-, alle Geschossflächen herangezogen, die sich auf den Bodenwert auswirken -wertrelevante GFZ-.

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

Ein entsprechendes Baurecht kann daraus nicht abgeleitet werden.

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

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

**Beitragsrechtlicher
(erschließungsbeitrags- und
abgabenrechtlicher) Zustand**

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

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Bad Abbach ist die das Wertermittlungsgrundstück erschließende Straße erstmalig hergestellt.

Das Grundstück weist damit einen erschließungsbeitragsfreien Zustand auf.

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

**Sonstige rechtliche
Gegebenheiten,
Rechtsbestandteile, die dem
Grundstück zuzurechnen sind**

Sonstige derartige rechtliche Gegebenheiten sind nicht bekannt.

2. BAUBESCHREIBUNG

2.1 Allgemeines

Baubeschreibung

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

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

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

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

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

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

Besichtigung

Das Wertermittlungsobjekt konnte beim Ortsbesichtigungsstermin von innen (hier nur die Gewerbeeinheit im EG und die allgemein zugänglichen Fläche, nicht aber die Wohnungen) und außen besichtigt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Gebäude, die nur instand gehalten wurden und nicht instand gesetzt oder (teil)modernisiert worden sind, haben das Ende ihrer (wirtschaftlichen) Nutzungsdauer gegenüber ihrer üblichen Gesamtnutzungsdauer u.U. wesentlich früher erreicht. Der Ansatz einer dann geringeren Rest-

nutzungsdauer als der rein rechnerischen entspricht den Marktgepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

2.2 Beschreibung Gebäude 1 -Wohn-/Geschäftshaus-

Gebäudeart	Wohn- und Geschäftshaus, konventionelle Massivbauweise, dreigeschossig, Dachgeschoss ausgebaut, Dachspitz ausgebaut, voll unterkellert
Zweckbestimmung	gemischte Nutzung
Nutzung	Kellergeschoß -KG-: Technik- und Lagerräume, Wäschetrockenraum, Toilettenanlagen für Damen und Herren und Behinderten-WC (am Ortsbesichtigungstag nicht zu begehen)
	Erdgeschoss -EG-: eine abgeschlossene Gewerbeeinheit (Büroflächen)
	1. Obergeschoss -1. OG-: vier abgeschlossene Wohneinheiten
	2. Obergeschoss -2. OG-: drei abgeschlossene Wohneinheiten
	Dachgeschoß -DG-: zwei abgeschlossene Wohneinheiten
	Dachspitz -DS-: eine abgeschlossene Wohneinheit

Gebäudegrößen

Mietwertrelevante Wohnfläche	596 m ²
Mietwertrelevante gewerbliche Nutzfläche	176 m ²
Baujahr	ca. 1991
(Rechnerisches) Alter	34 Jahre

Umbauten, Erweiterungen	keine
Modernisierungsmaßnahmen der letzten 20 Jahre	keine
Sanierungsmaßnahmen	keine
Sonstige bauliche Maßnahmen	teils unterlassene Instandhaltung

Rohbau

Fundamente	Bodenplatte aus Ortbeton
Außenwände	Kellergeschoß: Ortbeton sonstige Geschosse: Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Treppen	Beton mit Naturwerksteinbelag
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	zimmermannsmäßig aus Holz
Dachdeckung	Betonpfannen
Dachrinnen, Fallrohre, sonstige Verwahrungen	Kupferblech
Kamine	ins Mauerwerk der Zwischenwände eingebundener, gemauerter Kamin, Kaminkopf über Dach mit Kupferblechbekleidung
Dämmung/Sperrsichten	entsprechend technischem Standard zum Errichtungszeitpunkt kein Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

Ausbau, Ausstattung

Ansichten	Putzfassaden
Innenwandbekleidungen	
Kellerräume	Anstrich
Wohnräume	Putz mit Anstrich
Bäder	Keramikbelage
Toiletten	Keramikbelag
Deckenbekleidungen	
Wohnungen	Putz mit Anstrich

Büroräume im EG	abgehängte Mineralfaserplattenbekleidungen mit eingebauten Beleuchtungskörpern
Deckenoberbeläge	
Kellerräume	teils Keramikbelag, teils Zementestrich
Büroräume im EG	teils Keramikbelag, teils Laminatbelag, teils Nadelfilzbelag
Wohnräume	unbekannt
Bäder	Keramikbelag
Toiletten	Keramikbelag
Fenster, Fenstertüren	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden	Kunststoff
Türen	
Außentüren	Hauseingangstüre: zum Treppenhaus: Leichtmetallrahmen mit feststehendem Seitenteil und Oberlichte, mit Isolierglasfüllung,
Innentüren	zur Büroeinheit im EG: Leichtmetallrahmen mit Isolierglasfüllung Fertigtüren aus Holz, in dazu passenden Holzzargen, teils in Stahlumfassungszargen, einfache Ausführung
Tore	keine
Elektroausstattung	elektrische Lichtleitungen und Steckdosen sowie Kraftstromanschluss für Elektroherd, unter Putz
Wärmeversorgung	Gas-Zentralheizung, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Sanitäre Einrichtungen	Ausstattung in den Wohnungen und im KG unbekannt, in der Gewerbeeinheit im EG nur eine Toilette
Toilettenanlagen	für Damen und Herren und Behinderten-WC im KG, Ausstattung unbekannt
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Wasserleitungen	unter Putz
Abwasserleitungen	unter Putz
Besondere technische Anlagen und Einrichtungen	Personenaufzug: 400 kg oder 5 Personen, Baujahr 1990, 5 Haltestellen (vom KG bis zum DG) Fäkalienhebeanlage im KG

Besondere Bauteile	rückseitige Balkone: im 1. und 2. OG in Stahlkonstruktion mit Holzbretterboden, im DG eine Balkonkragplatte und Edelstahlgeländer
Besonders zu veranschlagende Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	keine
Zubehörstücke gem. § 55 ZVG	keine bekannt

Baulicher Zustand

Nicht behebbare Baumängel / Bauschäden	Durch äußere Augenscheinnahme waren keine wertbeeinflussenden, die Gebrauchstauglichkeit oder die wirtschaftliche Nutzung beeinträchtigenden Baumängel / Bauschäden erkennbar. Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
Behebbare Baumängel / Bauschäden, Modernisierungsanbau, Instandsetzungsanbau, Reparaturanbau	Durch äußere Augenscheinnahme waren keine wesentlichen, über die allgemeine Alterswertminderung hinausgehenden Baumängel / Bauschäden, erkennbar.
	Das Gebäude befindet sich zum Qualitätsstichtag augenscheinlich weitestgehend im Originalzustand. Es vermittelt einen teils abgewohnten Zustand und wurde demnach nicht ordentlich in Stand gehalten; Wertminderung nach Einschätzung auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der Objektart, der Baualtersklasse und der regionalen Lage siehe technische Berechnungen (Modell "G. Lang / A. Schöffel" ⁸) ca. 110.000 €
Gesamturteil	Das Gebäude weist unter Einbeziehung der zeitnah durchzuführenden baulichen Maßnahmen, die gleichermaßen i.S. eines Sicherheitsabschlag wegen großteils nicht möglicher Innenbesichtigung zu verstehen sind, einen baualtersbedingten, durchschnittlichen baulichen Zustand auf.

⁸ Lang Gerhard, Schöffel Angela: Modell zur Ermittlung des Modernisierungs- und Instandsetzungsanstaus von Gebäuden, in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, 2013, Heft 4, Seite 220-224

**Gesamtnutzungsdauer -GND-,
Restnutzungsdauer – RND-⁹**

Gesamtnutzungsdauer

Die Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV schreibt zwingend für Wohnhäuser mit Mischnutzung, unabhängig von der Standardstufe, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor.¹⁰ Bei dieser Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts, sondern um eine Modellgröße zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse.

Die Gebäudeart und der Ausstattungsstandard haben einen erheblichen Einfluss auf die (wirtschaftliche) Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes.

Nachdem für die zu bewertende Objektart keinerlei durch den örtlichen Gutachterausschuss abgeleitete erforderliche Daten vorliegen, wird dem Gebäude eine Gesamtnutzungsdauer zugeordnet von

80 Jahren.

Restnutzungsdauer

Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt rd. 46 Jahre.

Zur Bestimmung der (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer wird das Modell nach "G. Lang / A. Schöffel" (siehe Anlage „Technische Berechnungen“) angewendet¹¹.

In diesem Modell erfolgt die fiktive Aufteilung des Gebäudes im Zeitpunkt der Errichtung in seine wichtigsten Bestandteile (Gewerke), aufgegliedert und gewichtet nach den Ausstattungsmerkmalen. Die Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Gebäudeteile ist unterschiedlich lang, bedingt durch unterschiedliche Alterungsprozesse und den unterschiedlichen wirtschaftlichen Verfall.

Die Gesamtnutzungsdauer für jeden Gebäudeteil wird unter Berücksichtigung üblicher Bandbreiten nach Erfahrungssätzen festgelegt. In einem ersten Schritt wird die rechnerische Restnutzungsdauer jedes einzelnen Gebäudeteils ermittelt.

⁹ Lang Gerhard: Nutzungsdauern von Immobilien, in „Der Immobilienbewerter“, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, 2008, Heft 2, Seite 11-21

¹⁰ Gemäß § 53 Abs. 2 ImmoWertV kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten durch die Gutachterausschüsse die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt werden (Übergangsregelung).

¹¹ Anlage 4 der im Jahr 2012 bekanntgemachten Sachwertrichtlinie bzw. Anlage 2 zur ImmoWertV beschreibt ein Modell, das der "Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen" dient. "Es ersetzt jedoch nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls."

Nach dem dargestellten, EDV-unterstützten Simulationsmodell, in dem die vor dem Qualitätsstichtag durchgeführten baulichen Maßnahmen berücksichtigt wurden, beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag rd. 39 Jahre.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Mietrechtliche Bindungen

Das Gebäude ist nahezu voll vermietet.

Nicht vermietet sind die Gewerbeeinheit (Büro-räume) im EG und die Wohnung im 2. OG, Nr. 6; letztere wird nach Mitteilung der Hausverwaltung demnächst wieder vermietet.

Wohnrechtliche Bindungen

bestehen nicht.

Wirtschaftlichkeit, wirtschaftliche Besonderheiten

Barrierefreiheit

Das Gebäude entspricht nicht den Kriterien der Barrierefreiheit nach Art. 2 Abs. 10 BayBO¹²:

Energetische Beurteilung

Ein Energieausweis wurde vorgelegt (siehe Anlage). Danach beträgt der jährliche Endenergiebedarf des Gebäudes 111,5 kWh/m².

Das Gebäude liegt damit im Bereich weniger energieeffizienter Wohngebäude. Die weniger guten energetischen Eigenschaften führen ggf. zu einem negativen Einfluss auf die Vermietung und Vermarktung.

2.3 Beschreibung Gebäude 2 -Garagengebäude-

Gebäudeart

Garagengebäude,
eingeschossig,
nicht unterkellert

Zweckbestimmung

Pkw-Stellplatz

Nutzung

Lager- und Müllabstellfläche

¹² BayBO = Bayerische Bauordnung

Gebäudegrößen

Baujahr	1991
(Rechnerisches) Alter	34 Jahre
Umbauten, Erweiterungen	keine
Modernisierungsmaßnahmen der letzten 20 Jahre	keine keine
Sanierungsmaßnahmen	keine
Sonstige bauliche Maßnahmen	teils unterlassene Instandhaltung

Rohbau

Fundamente	Streifenfundamente aus Ortbeton
Außenwände	Ortbeton/Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Dachform	Pultdach
Dachkonstruktion	zimmermannsmäßig aus Holz
Dachdeckung	Betonziegel
Dämmung/Sperrsichten	entsprechend technischem Standard zum Errichtungszeitpunkt

Ausbau, Ausstattung

Ansichten	Putzfassaden
Innenwandbekleidungen	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen	Putz mit Anstrich
Deckenoberbeläge	Zementestrich
Fenster	keine
Türen	
Außentüren	zwei Zugangstüren zur Garage und zum Lager-/Müllraum
Innentüren	keine
Tore	Schiebetor in Holzkonstruktion (manuelle Bedienung)
Elektroausstattung	keine

Wärmeversorgung	keine
Sanitäre Einrichtungen	keine
Wasserleitungen	keine
Abwasserleitungen	keine
Besondere technische Anlagen und Einrichtungen	keine
Besondere Bauteile	keine
Besonders zu veranschlagende Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	keine
Zubehörstücke gem. § 55 ZVG	keine

Baulicher Zustand

Nicht behebbare Baumängel / Bauschäden	Durch äußere Augenscheinnahme waren keine wertbeeinflussenden, die Gebrauchstauglichkeit oder die wirtschaftliche Nutzung beeinträchtigenden Baumängel / Bauschäden erkennbar. Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
Behebbare Baumängel / Bauschäden, Modernisierungsanbau, Instandsetzungsanbau, Reparaturanbau	Das Gebäude befindet sich zum Qualitätsstichtag weitestgehend im Originalzustand. Wesentliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden nicht vorgenommen.
	Das Bewertungsobjekt wurde nicht ordentlich in Stand gehalten; Wertminderung nach Einschätzung auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung des Feuchtigkeitsschadens im Decken- und Außenwandbereich (siehe Fotodokumentation), des Schadensumfangs, der Objektart, der Baualtersklasse und der regionalen Lage und der Schadensbehebung in Abstimmung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks (Grenzbebauung) ca. 5.000 €
Gesamturteil	Das Gebäude weist unter Einbeziehung der zeitnah durchzuführenden baulichen Maßnahmen einen dem

Baualter entsprechenden durchschnittlichen baulichen Zustand auf.

**Gesamtnutzungsdauer,
Restnutzungsdauer¹³**

Gesamtnutzungsdauer

Die Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV schreibt zwingend für Garagengebäude, unabhängig von der Standardstufe, eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren vor.¹⁴

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

In Abhängigkeit der Gebäudeart sowie des Ausstattungsstandards wird dem Wertermittlungsobjekt eine Gesamtnutzungsdauer zugeordnet von
60 Jahren

Restnutzungsdauer

Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt
26 Jahre.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Zustands des Gebäudes wird die Restnutzungsdauer herangezogen von
26 Jahren.

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

**Weitere besondere
objektspezifische Merkmale**

**Mietrechtliche
Bindungen**

Das Gebäude ist nicht vermietet. Es wird als Müll- und Abstellraum genutzt.

**Wohnrechtliche
Bindungen**

bestehen nicht.

¹³ Lang Gerhard: Nutzungsdauern von Immobilien, in „Der Immobilienbewerter“, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, 2008, Heft 2, Seite 11-21

¹⁴ Gemäß § 53 Abs. 2 ImmoWertV kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten durch die Gutachterausschüsse die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt werden (Übergangsregelung).

2.4 Beschreibung der Außenanlagen

Versorgungsanlagen	Frischwasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen vom Hausanschluss bis an das jeweilige öffentliche Netz
Entsorgungsanlagen	Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an den öffentlichen Kanal
Bodenbefestigungen	Hauszugang und Garagenvorplatz: Betonsteinpflaster
Einfriedungen	keine
Sonstige bauliche Außenanlagen	keine
Gartenanlagen und Pflanzungen	keine

2.5 Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts

Aufgrund der demographischen Entwicklung und der vorhandenen regionalen Nachfrage nach vergleichbaren Objekten zum Wertermittlungsstichtag ist von einer Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts auszugehen.

3. FOTODOKUMENTATION



Blick auf Wertermittlungsobjekt von Nordwesten,
rechts im Bild Kochstraße



Blick auf Wertermittlungsobjekt von Südwesten,
links im Bild Kochstraße



Blick auf Südfassade des Wertermittlungsobjekts



Blick auf
Haupteingang



Blick auf Zugang zur Gewerbeeinheit im EG
vom Treppenhaus aus



Blick auf Zugang zur Gewerbeeinheit im EG
an der Südseite des Gebäudes



Blick auf Zugang zur Gewerbeeinheit im EG
von der Kochstraße aus



Blick in Bürraum, beispielhaft,
Gewerbeeinheit im EG



Blick in Bürraum mit Zugang an der Südseite,
Gewerbeeinheit im EG



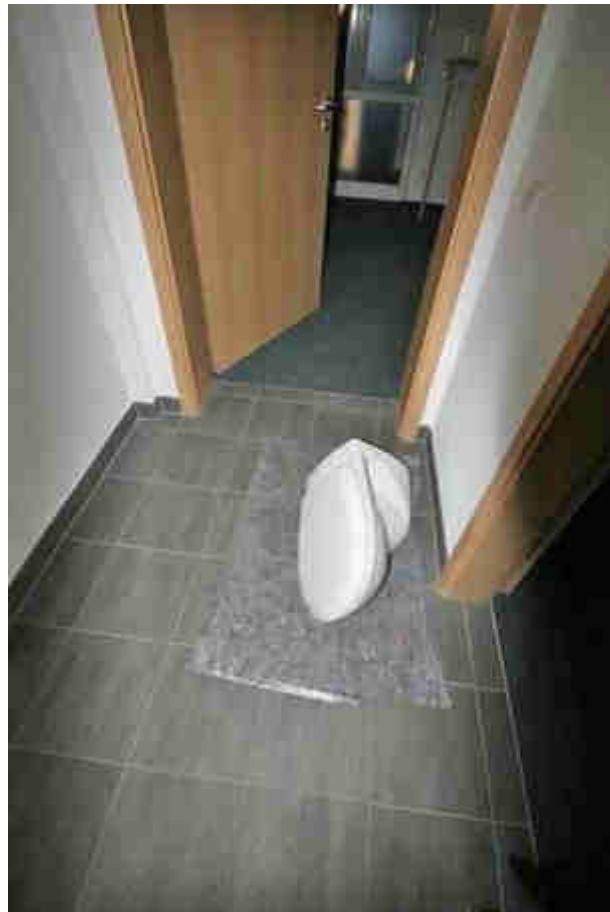
Blick in weiteren Bürraum mit Durchgang zum Nachbarbüro,
Gewerbeeinheit im EG



Blick in hangseitig nicht belichtbaren Büroraum,
Gewerbeeinheit im EG



Blick in WC
(WC-Schüssel
abmontiert),
Gewerbeeinheit im EG



Blick auf WC-Schüssel,
zum Wiederaanbringen
zwischengelagert,
Gewerbeeinheit im EG



Blick in Teeküche und auf Elektroverteilerkasten,
rechts im Bild hangseitiges Fenster,
Gewerbeeinheit im EG



Blick in rückseitig gelegenes Büro mit deutlich unterdurchschnittlicher Belichtung, Gewerbeeinheit im EG



Blick auf Türblatt und Stahlumfassungszarge, Gewerbeeinheit im EG



Blick auf Türblatt
und Umfassungszarge,
beispielhaft,
Gewerbeeinheit im EG



Blick auf Zugangstüre
zu Herren-WC im KG;
jetzt vermutlich
Mieterkeller



Blick auf Zugangstüre zu Damen-WC
im KG;
jetzt vermutlich
Mieterkeller



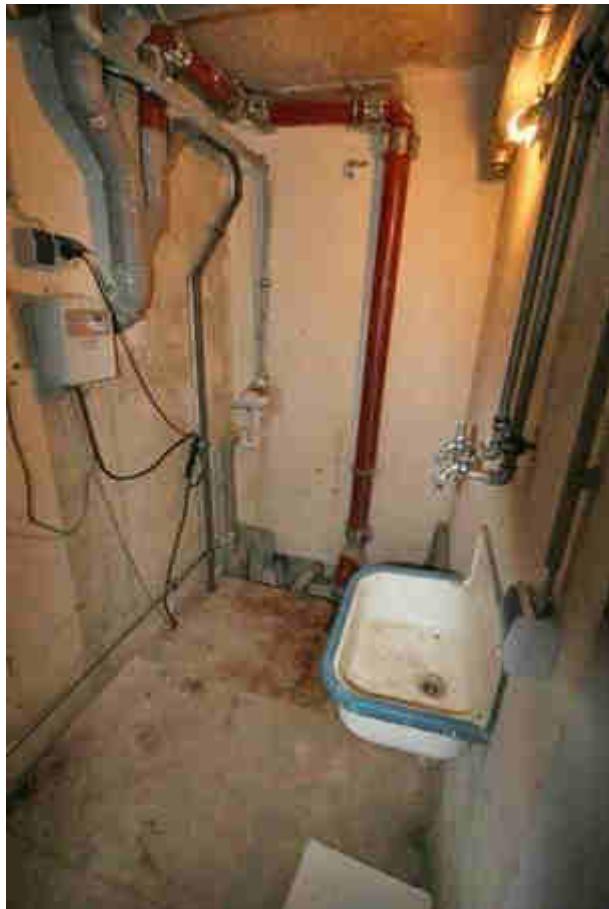
Blick auf Zugangstüre
zum Behinderten-WC
im KG;
jetzt vermutlich La-
ger/Mieterkeller



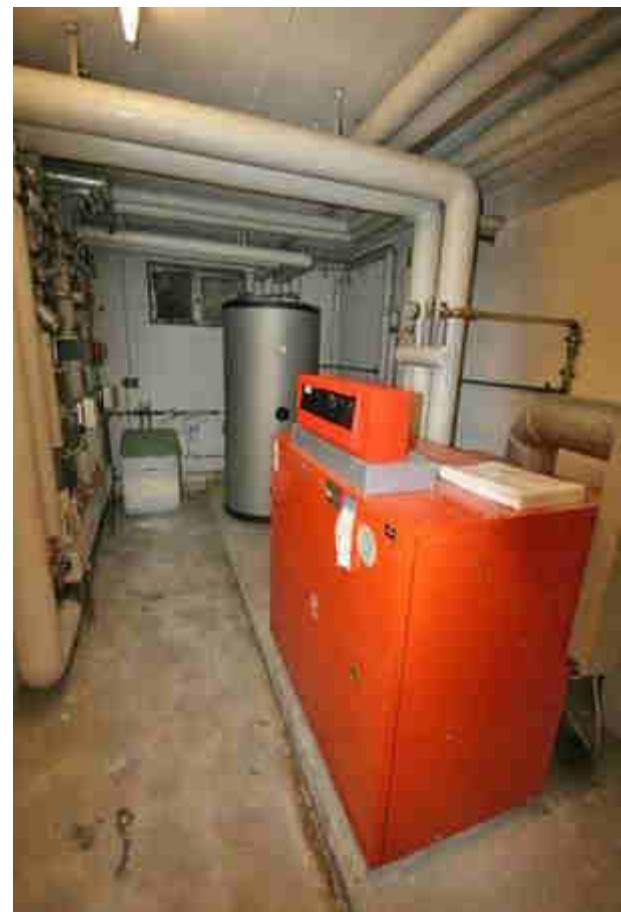
Blick auf Lattenverschlüsse der Mieterkeller im KG



Blick in Wäschetrockenraum im KG



Blick auf Ausgussbecken und Hebeanlage
für Toilettenanlagen
Damen/Herren und Be-
hinderten-WC im KG



Blick in Heizungsraum
im KG mit Heizkessel
für Gasfeuerung



Blick auf Putz- und Feuchtigkeitsschäden und Ausblühungen im Sockelbereich einer aufgehenden Wand im KG



Blick auf Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich einer aufgehenden Wand im KG



Blick auf Putz- und Feuchtigkeitsschäden und Ausblühungen im Sockelbereich einer aufgehenden Wand im KG



Blick auf Ortbetoninnenwand im KG



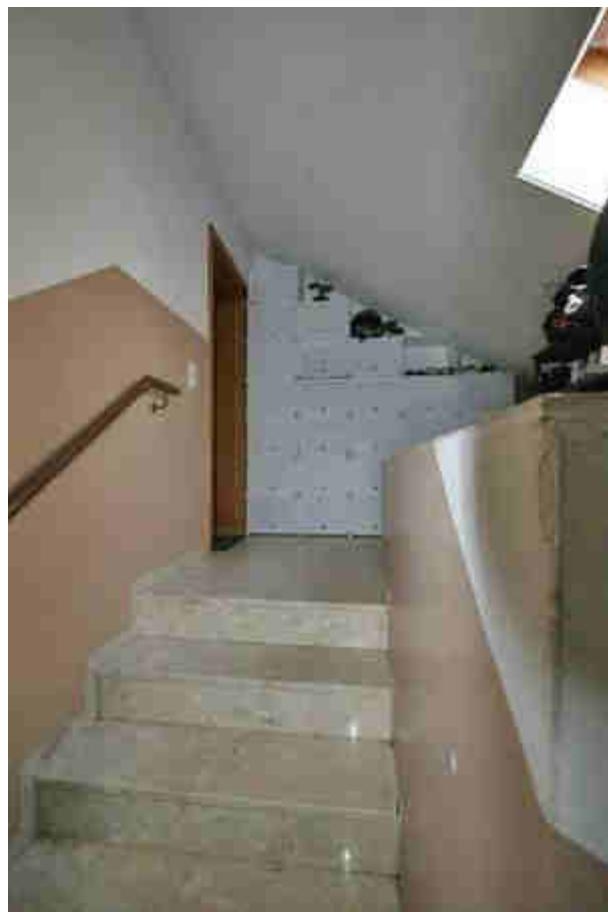
Blick auf Farbabplatzungen und Ausblühungen
im Treppenabgang zum KG



Blick in Flur und auf Zugänge
zu den Wohnungen im 1. OG



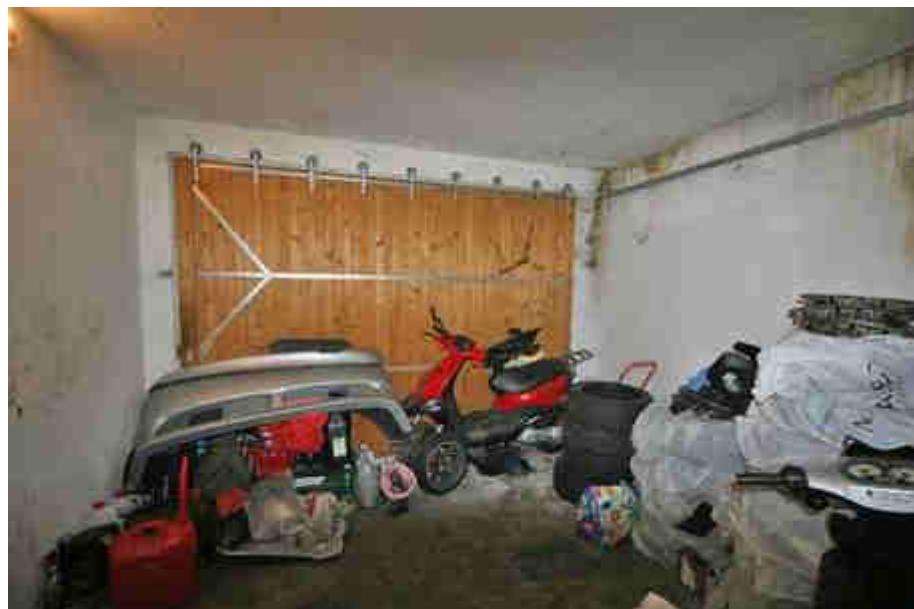
Blick in DG-Treppenraum,
links im Bild Aufzugstür,
rechts im Bild zwei Wohnungszugangstüren



Blick in Treppenhaus-
raum im Dachspitz



Blick von der Kochstraße auf nördliche Grundstücksgrenze
(Abstandsflächenbebauungsverbot, Grenzbaurecht)



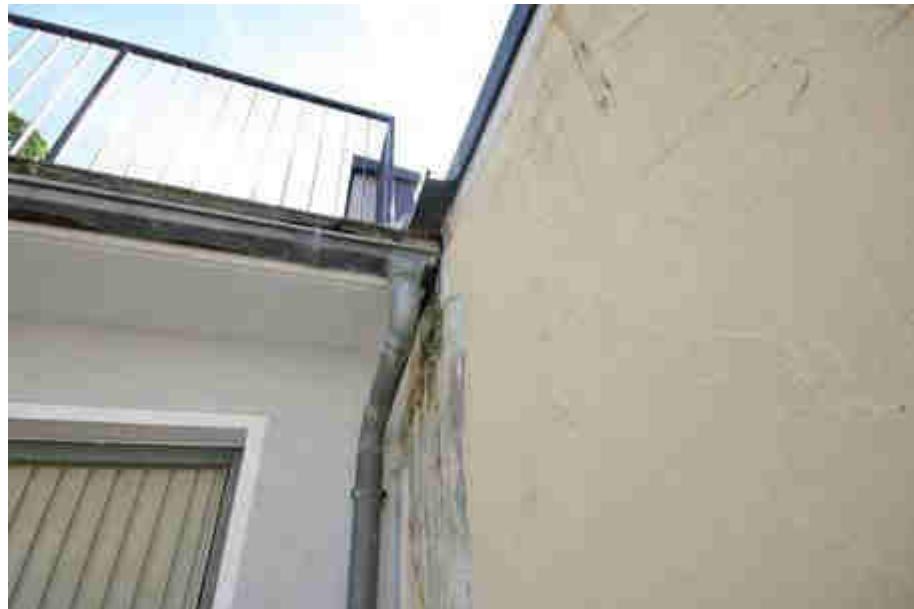
Blick in Garagengebäude gegen Garagentor



Blick in Garagengebäude



Blick auf Feuchtigkeits- und Schimmelschäden im Bereich der Decke / nördlichen Außenwand des Garagengebäudes



Blick auf Bereich des Feuchtigkeitsschadens
an der nördlichen Außenwand des Garagengebäudes
(vermutl. verursacht durch die Entwässerung
der Dachterrasse/Garage des Nachbargebäudes)



Blick von Nordwesten auf die grenzständige, nördliche
Nachbarbebauung, rechts Wertermittlungsobjekt
(Abstandsflächenübernahme, Grenzanbaubaurecht)

4. WERTERMITTlung

4.1 Verkehrswertdefinition

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

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

Der Verkehrswert ist auch nicht der Unternehmenswert eines laufenden Betriebs.

4.2 Wertermittlungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

- das Vergleichswertverfahren
 - Vergleichskaufpreisverfahren
 - Vergleichsfaktorverfahren
- das Ertragswertverfahren
 - allgemeines Ertragswertverfahren
 - vereinfachtes Ertragswertverfahren
 - Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren
- andere, nicht in der ImmoWertV normierte Wertermittlungsverfahren, sofern dies begründbar ist und für diese ausreichend qualifizierte

Daten zur Verfügung stehen (z.B. das sog. Discounted-Cash-Flow-Verfahren -DCF-Verfahren).

Beim Vergleichswertverfahren (gem. § 24 ImmoWertV) ist der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke -Vergleichskaufpreisverfahren- oder aus geeigneten Vergleichsfaktoren (z. B. bei der Ermittlung von Wohnungseigentum) -Vergleichsfaktorverfahren- abzuleiten.

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

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

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

Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge gem. §30 ImmoWertV: Das periodische Ertragswertverfahren für Zwecke der Verkehrswertermittlung ist eine Methode, bei der der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt wird. Anwendungsvoraussetzung ist, dass die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen.¹⁵

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

¹⁵ Da keine echten nominalen Zahlungsströme erfasst werden, ist das Verfahren für Investoren nicht zu gebrauchen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat es keine praktische Relevanz.

Diese drei klassischen Wertermittlungsverfahren liefern unter Anwendung entsprechender Marktangepassungsfaktoren

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

marktkonforme Ergebnisse.

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

Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens

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

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Ermittlung des Bodenwerts

Der für das Sach- und Ertragswertverfahren ge-

trennt zu ermittelnde Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, d.h. es sind Kaufpreise über Grundstücke heranzuziehen, die in den ihren Wert beeinflussenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke), also einen vergleichbaren Entwicklungszustand aufweisen.

Die Wertermittlung basiert dabei auf Faktoren, die aus Kaufpreisen über Vergleichsgrundstücke (Vergleichsfaktorverfahren) abgeleitet wurden.

Gemäß § 40 Abs 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln (Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks). Auf dem Grundstücksteilmarkt der unbebauten Grundstücke ist die signifikante Wertangabe der Preis des Grund und Bodens in €/m² Grundstücksfläche.

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

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

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

Bei Bodenwertermittlungen von werdendem Bauland besteht daneben die Möglichkeit der deduktiven Wertermittlung. Dabei werden Bodenwerte von Bau-

erwartungsland und Rohbauland aus Vergleichs-kaufpreisen oder Bodenrichtwerten für baureifes Land unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Minderwerts wegen noch zu leistender Kosten (Erschließungs- und Bodenordnungsbeiträge), bestehender Risiken und Wartezeiten bis zur Baureife abgeleitet.

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

4.3 Gewählte Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien
für die Verfahrenswahl

Entscheidende Kriterien bei der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Vergleichskaufpreisverfahren, Vergleichsfaktorverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur direkten Ermittlung des Verkehrswertes -Vergleichskaufpreisverfahren- setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an zum Wertermittlungsstichtag zeitnahen Kaufpreisen von hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmenden Objekten (z.B. hinsichtlich ihres Baujahres, ihrer Größe, ihres Ausbaugrades, ihres Ausstattungsstandards) vorliegt.

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

Der (vorläufige) Verkehrswert eines bebauten Grundstücks kann auch durch Multiplikation eines auf eine geeignete Einheit¹⁶ bezogenen Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße ermittelt werden. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind z.B. die relativen Kaufpreise je m²-Wohn-/Nutzfläche einer typischen Grundstücksart. Dabei sind i.d.R. noch eine Anpassung an den Wertermittlungsstichtag und eine Anpassung bei abweichenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts vorzunehmen. Über diese bestehen jedoch häufig keine genauen Kenntnisse.

Aufgrund der Individualität des Wertermittlungsobjekts stehen weder geeignete Vergleichspreise noch Vergleichsfaktoren zur Verfügung, so dass ein Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden kann.

Ertragswertverfahren

Entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, üblicherweise zur Erzielung von Erträgen -Renditeobjekt- ausschließlich mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

¹⁶ Geeignete Bezugseinheiten können z.B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag oder eine Flächen- oder Raumeinheit sein.

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

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist nicht ergebnisrelevant und wird deshalb nicht durchgeführt.

Zeitnah durchzuführende bauliche Maßnahmen

Das Ertragswertverfahren wird unter der Fiktion durchgeführt, dass notwendige Modernisierungs- und/oder Instandhaltungsmaßnahmen sowie sonstige bauliche Maßnahmen zeitnah zum Wertermittlungsstichtag erfolgen und über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eine ordentliche Instandhaltung erfolgt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Ertragswertermittlung werden alle, das Wertermittlungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß berücksichtigt.)

Bodenwertermittlung

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

4.4 Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenwerts

Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke

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

Der Werteinfluss einer eventuell höheren planungsrechtlich zulässigen Nutzung und / oder von am Qualitätsstichtag noch nicht erhobenen Beiträgen und Abgaben (z.B. Erschließungsbeitrag) ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Selbständig genutzte / nutzbare Teilflächen, unterschiedliche Grundstücksqualitäten

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

Unterschiedliche Grundstücksqualitäten sind nicht vorhanden.

Vergleichskaufpreise

Die Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte übermittelte keine ausreichende Anzahl von zeitnah zum Wertermittlungsstichtag angefallenen Kaufpreisen über unbebaute Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (geeignete Vergleichsgrundstücke), um ein statistisches Verfahren durchführen zu können.

Bodenrichtwert des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Kelheim wurde zum 01.01.2024 für baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei¹⁷, im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks folgender Bodenrichtwert festgesetzt:

450 €/m²

¹⁷ Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreier Bodenwert

Das Richtwertgrundstücks ist wie folgt definiert:

Gebietsart	Mischgebiet (M)
WGFZ	keine Angabe
Grundstücksgröße	keine Angabe

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

Anpassung des Bodenrichtwerts an die grundstückspezifischen Merkmale

Das Wertermittlungsgrundstück entspricht nicht in allen Bereichen den Merkmalen des fiktiven Richtwertgrundstücks (Grundstück mit durchschnittlichen Lage- und sonstigen Merkmalen). Der Bodenrichtwert ist deshalb an die besonderen Merkmale des Wertermittlungsgrundstücks anzupassen:

- an die gegenüber dem fiktiven Richtwertgrundstück bessere Lage; Anpassung +5,00 %
- an den baulich sehr gut nutzbaren Zuschnitt und in der Folge das relativ hohe wertrelevante Maßes der Ausnutzung; Anpassung +5,00 %
- an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bei annehmenden stagnierenden Bodenwertverhältnissen; Anpassung +/- 0,00 %

Zu-/Abschläge gesamt 10 %

450 €/m² * 1,10 = 495,00 €/m²

Relativer, objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

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

sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Um-

ständige wird der relative Bodenwert als angemessen begutachtet mit:
495 €/m²

Wert der sonstigen
Erschließungseinrichtungen
Wert der sonstigen
Erschließungseinrichtungen

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

Strom, Telefon, Sonstiges	€	1.500
------------------------------	---	-------

**Absoluter, objektspezifisch
angepasster, nutzungsent-
sprechender Bodenwert**

Der absolute Bodenwert unter Berücksichtigung der tatsächlichen und planungsrechtlich zulässigen Nutzung beträgt:

564 m ² * 495 €/m ²	€	279.180
---	---	---------

Wert der sonstigen Er- schließungseinrichtungen	€	1.500
--	---	-------

**BODENWERT,
nutzungentsprechend** € **280.680**

Bodenwertniveau,
erschließungsbeitragsfrei
nach BauGB und KAG

Die Höhe des Bodenwertniveaus innerhalb der Richtwertzone entspricht dem an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert in Höhe von:

450 €/m ² * (1 + 0,0000) ^{1,67} =	450 €/m ²
---	----------------------

4.5 Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks

Allgemeines zur
Ermittlung des Ertragswerts

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den

marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet.

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der

Summe von Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁸, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes¹⁹ einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Wohnflächen

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

Die ins Ertragswertverfahren eingesetzten Wohnflächen wurden den verfügbaren Unterlagen entnommen. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gewerbliche Nutzflächen

Die Ermittlungen von gewerblichen Nutzflächen können auf Basis der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G) der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. -gif- durchgeführt werden.

Speziell zur Ermittlung von Büroflächen hat die Koalition zur Entwicklung internationaler Flächenermittlungsstandards für Immobilien -IPMSC- internationale Flächenermittlungsstandards für Immobilien -IMPS Büroflächen- herausgegeben.

Im regionalen Bereich des Wertermittlungsobjekts sind weder die IMPS noch die MF/G als Berechnungsgrundlage für gewerbliche Nutzflächen üblich.

¹⁸ Diese können sowohl positiv als auch negativ sein.

¹⁹ Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ist gemäß § 193 Abs. 5 Satz 1 BauGB Aufgabe der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Ins Ertragswertverfahren wurden die aus den verfügbaren Unterlagen entnommenen Büroflächen eingesetzt. Deren Berechnung kann von den genannten Richtlinien abweichen, weshalb sie nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar sind.

Marktüblich erzielbarer Rohertrag

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

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

Die Gewerbeeinheit ist leerstehend. Die bisherigen Bemühungen zur Vermietung sind gescheitert. Die Zeitdauer bis zu einer Neuvermietung wird mit 2 Jahren angenommen. Die diesbezügliche Wertminderung wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt; s.S. 78.

Mit Ausnahme einer Wohnung, die kurz vor der Wiedervermietung steht, sind sämtliche Wohnungen fremd vermietet.

Die ins Ertragswertverfahren eingesetzten Nettomieterträge werden, unter Berücksichtigung des angesetzten Liegenschaftszinssatzes und der (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag und deren Interdependenzen, als ortsüblich und marktüblich erzielbar erachtet.

Hierbei ist die zeitnahe Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen, z.B. Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Reparatur- und Fertigstellungsmaßnahmen (auch i.S. eines Sicherheitsabschlags) zu unterstellen.

Bewirtschaftungskosten

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

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

Vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden bislang keine Liegenschaftszinssätze, weder für Mehrfamilienhäuser noch für Büro- oder Geschäftshäuser und somit auch nicht für mit der zu bewertenden Immobilie vergleichbare Objekte abgeleitet.

Da auch keine geeigneten Referenzdaten anderer Quellen – einschlägige Literatur, unabhängige Analyseunternehmen – vorliegen, ist der objekt-spezifische Liegenschaftszinssatz sachverständig zu schätzen.²⁰

Unter Berücksichtigung der regionalen Lage des Wertermittlungsgrundstücks, der wirtschaftli-

²⁰ In Anwendung des § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmowertV.

chen Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts, der besonderen grundstücksspezifischen Merkmale, der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag sowie der demographischen Entwicklung wird zum Wertermittlungsstichtag der spezifische Liegenschaftszinssatz jeweils frei geschätzt und für den wohnwirtschaftlichen Ertragsanteil mit 2,50 % und für den gewerblichen Ertragsanteil unter Berücksichtigung der bisher gescheiterten Bemühungen einer Vermietung mit 6,00 % für markt- und sachgerecht erachtet.

Daraus ergibt sich entsprechend den jeweiligen Ertragsanteilen ein gewichteter, objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 3,22 %.

Ermittlung des Reinertrags des Wohn-/Geschäftshauses

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

Wohnflächen

1.Obergeschoss

44,00 m ² * 8,86 €/m ²	€	390
51,00 m ² * 7,90 €/m ²	€	403
34,00 m ² * 10,88 €/m ²	€	370
36,00 m ² * 10,42 €/m ²	€	375

2.Obergeschoss

41,00 m ² * 9,63 €/m ²	€	395
56,80 m ² * 7,57 €/m ² ²¹	€	430
78,00 m ² * 6,34 €/m ² ²²	€	495

3.Obergeschoss

86,40 m ² * 7,92 €/m ²	€	684
70,90 m ² * 7,48 €/m ²	€	530

Dachspitz

98,20 m ² * 7,58 €/m ²	€	744
--	---	-----

Kfz-Stellplatz

	€	0

€ 4.836

Gewerbliche Nutzflächen EG

²¹ Am Tag der Ortsbesichtigung war die Wohnung leerstehend; nach Auskunft der Hausverwaltung wird eine kurzfristigen Nachmietung erfolgen.

²² Der tatsächliche Mietansatz mit 5,51 €/m² zum Wertermittlungsstichtag erscheint zu niedrig (underrent). Eine sofortige Mieterhöhung um 15 % ist möglich. Ein darüber hinausgehender Mietansatz wird aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung nicht vorgenommen.

176 m ² * 7,20 €/m ²	€	1.267

Gesamt	€	6.103
Jährlicher Rohertrag des Gebäudes		
6.103 € / Mon. * 12	€	73.236
Abzgl. jährliche Bewirtschaftungskosten		
- Instandhaltungskosten ²³		
Wohnflächen ²⁴		
596 m ² * 14,26 €/m ² = 8.499 €		
Gewerbliche Nutzflächen ²⁵		
176 m ² * 14,26 €/m ² = 2.510 €		
Oberirdische Stellplätze ²⁶		
1 Stck. * 15,85 €/Stck. = 16 €		

	11.025 €	
	= 15,05 %	
- Verwaltungskosten		
10 Wohneinheiten ²⁷		
à 364,54 € = 3.645 €		
Gewerbliche Nutzung ²⁸		
15.204 € * 0,03 = 456 €		
Oberirdische Stellplätze ²⁹		
1 Stck. * 33,28 €/Stck. = 33 €		

	4.134 €	
	= 5,64 %	
- Mietausfallwagnis ³⁰		
Wohnen 2 %		
Gewerbe 4 %		
gewichtet	2,42 %	

	23,11 %	

²³ Modellwerte nach Anlage 3 ImmoWertV in Anlehnung an die II. BV

²⁴ Instandhaltungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV von 9,00 €/m², Stand Oktober 2001, mittels VPI an den Monat Juli 2025 angepasst: 9,00 €/m² * 122,2/77,1 = 14,26 €/m²

²⁵ Instandhaltungskosten prozentual der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung nach Anlage 3 ImmoWertV je nach Art der gewerblichen Nutzung; hier Büronutzung zu 100 %, Stand Oktober 2001, mittels VPI an den Monat Juli 2025 angepasst: 9,00 €/m² * 122,2/77,1 = 14,26 €/m²

²⁶ Instandhaltungskosten nach Sprengnetter von 10 €/Außenstellplatz o.ä., Stand Oktober 2001, mittels VPI an den Monat Juli 2025 angepasst: 10 €/Stpl. * 122,2/77,1 = 15,85 €/Stpl.

²⁷ Verwaltungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV von 230 €/Jahr je Wohneinheit; Stand Oktober 2001, mittels VPI an den Monat Juli 2025 angepasst: 230 €/Jahr * 122,2/77,1 = 364,54 €/Jahr

²⁸ Verwaltungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV von 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

²⁹ Verwaltungskosten nach Sprengnetter von 21 €/Jahr je Außenstellplatz; Stand Oktober 2001, mittels VPI an den Monat Juli 2025 angepasst: 21 €/Jahr * 122,2/77,1 = 33,28 €/Jahr

³⁰ Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV für Wohnen 2 % und für reine bzw. gemischte gewerbliche Nutzung 4 %

des Rohertrags

73.236 € * 0,2311	- €	16.925

Jährlicher Reinertrag des Gebäudes € 56.311

Restnutzungsdauer 39 Jahre

Gewichteter, objektspezifisch
angepasster Liegenschaftszinssatz 3,22 %

Abzgl. Anteil des nutzungs- und
planungssentsprechenden Bodenwerts
am Grundstücksreinertrag

Bodenwert * gewichteter objektspezifisch
angepasster Liegenschaftszinssatz

280.680 € * 0,0322	- €	9.038

Anteil der Gebäude und baulichen Anlagen
am Reinertrag des Grundstücks € 47.273

Rentenbarwertfaktor zur
Ermittlung des Ertragswerts 22,0328
bei
- einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren
- einem objektspezifisch angepas-
ten Liegenschaftszinssatz von 3,22 %

Ertragswert der baulichen und sonstigen
Anlagen inkl. der Außenanlagen

47.273 € * 22,0328	€	1.041.557
--------------------	---	-----------

**Vorläufiger Ertragswert
(Zweiterwerbswert)**

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	1.041.557
Bodenwert, nutzungs- und planungssentsprechend	€	280.680

	€	1.322.237

**Marktangepasster vorläufiger
Ertragswert
(Zweiterwerbswert)**

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

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht damit dem bereits ermittelten vorläufigen Ertragswert i.H.v. € 1.322.237

Dieser wiederum entspricht dem (1.322.237 € / 73.236 € =) 18,05-fachen des Jahresrohertrags.

Der wohn-/nutzflächenbezogene Vergleichsfaktor beträgt (1.322.237 € / 772 m² =) 1.713 €/m² Wohn-/Nutzfläche.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Lage, des Baujahres und des Ausstattungsstandards und der daraus resultierenden, marktüblich erzielbaren Mieterträge ist das Ergebnis marktgerecht.

**Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

Wertminderung wegen zeitnah durchzuführender baulicher Maßnahmen, grob geschätzt

Gebäude 1,
siehe Anlage Modell
"G. Lang / A. Schöffel" - € 110.000

Gebäude 2 - € 5.000

Wertminderung aufgrund des Mietausfalls über den angenommenen Zeitraum von 2 Jahren unter Berücksichtigung der allgemein schwierigen Vermietungssituation

- jährlicher Mietausfall: 1.267 €/Mon. * 12 = 15.204 €
- angenommener Zeitraum bis zur Vermietung: 2 Jahre
- angemessener Kapitalisierungszinssatz = Liegen-

schaftszinssatz des ge-
werblichen Ertragsan-
teils: 6,00 %
- einem sich aus der Dauer
des Mietausfalls und dem
Kapitalisierungszinssatz
ergebenden Zeitrentenbar-
wertfaktor von: 1,833

15.204 € * 1,833	- €	27.869	- €	142.869
------------------	-----	--------	-----	---------

ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS		€	1.179.368
gerundet		€	1.180.000

5. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS (des bzgl. in Abteilung II des Grundbuchs unbelasteten Wertermittlungsobjekts)

5.1 Verfahrensergebnisse

Ertragswert des Grundstücks	€	1.180.000
------------------------------------	----------	------------------

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

5.2 Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses, dessen Würdigung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen i.d.R. zur Erzielung von Erträgen erworben -Renditeobjekt-. Da sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr deshalb ausschließlich am Ertragswert orientiert, wird der Verkehrswert aus dem ermittelten Ertragswert des Grundstücks abgeleitet.

Das Sachwertverfahren wurde nicht durchgeführt, weil der Sachwert nicht ergebnisrelevant ist.

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

5.3 Verkehrswert des unbelasteten Wertermittlungsobjekts

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

Unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage für das Wertermittlungsobjekt, der gegebenen Bebauung, des Zustands der baulichen und sonstigen Anlagen

sowie aller rechtlichen und sonstigen Gegebenheiten wird der

**Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB
i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG
des mit einem Wohn-/Geschäftshaus mit Garagengebäude
bebauten Grundstücks
FlstNr. 42, Gmkg. Bad Abbach,
mit einer Grundstücksgröße von 564 m²**

**Kochstraße 5
93077 Bad Abbach**

zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 festgesetzt auf

**1.180.000 €
(in Worten: einemillioneneinhundertachtzigtausend Euro)**

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

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

**Netto-Anfangsrendite
(effektive Rendite)**

Die Netto-Anfangsrendite (NAR) nach "gif"³¹ wird nach folgender Formel berechnet:

NAR = Nettomieteinnahmen / Brutto-Kaufpreis

Die Nettomieteinnahmen stellen den Mietertrag incl. sonstige objektbezogene, vertraglich gesicherte Einnahmen nach Berücksichtigung von objektbezogenen Bewirtschaftungskosten (i.d.R. Instandhaltungs- und Verwaltungskosten) dar.

Summe der Nettomietterträge aller Gebäude	€	73.236
abzgl. objektbezogene Bewirtschaftungskosten:		
- Instandhaltungskosten -	€	11.025
- Verwaltungskosten -	€	4.134
	€	58.077

³¹ Rendite-Definitionen "Real Estate Investment Management"

Der Brutto-Kaufpreis entspricht dem Netto-Kaufpreis (Verkehrswert) ggf. einschließlich vom Erwerber übernommener Verbindlichkeiten zuzüglich objektbezogener Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtsgebühren, Maklercourtage).

Netto-Kaufpreis
(Verkehrswert) € 1.180.000

zuzüglich liquiditätsbeeinflussende Komponenten:

- Zeitnah durchzuführende bauliche Maßnahmen		
Gebäude 1	€	110.000
Gebäude 2	€	5.000
- Erwerbsnebenkosten ca.		
ca. 5,50 %		
von 1.180.000 €	€	64.900

	€	1.359.900

NAR = 58.077 € / 1.359.900 €
= 4,27 %

6. WERTMINDERUNGEN DURCH DINGLICH GESICHERTE RECHTE UND BELASTUNGEN, VERKEHRSWERT DES BELASTETEN GRUNDSTÜCKS

6.1 Ermittlung der Wertminderung durch Gewerbebetriebsbeschränkung

Die Eintragung unter der lfdNr. 1 bezieht sich auf die Übernahme einer Gewerbebetriebsbeschränkung, kein Elektrofachgeschäft oder kein Radio- und Fernsehreparaturgeschäft zu führen oder führen zu lassen.

Die Einschränkung und die sich daraus ergebende Wertminderung wird als gering eingewertet und veranschlagt mit 500 €.

6.2 Ermittlung der Wertminderung durch Abstandsflächenbebauungsverbot, Fenster und Vordachrecht

Die Eintragung unter den lfdNr. 3 bezieht sich auf die Übernahme von Abstandsflächen zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks FlstNr. 40 der Gemarkung Bad Abbach; siehe Seite 95.

Das Abstandflächenbebauungsverbot für den Freistaat Bayern unter der lfdNr. 2 stellt die bauordnungsrechtliche Sicherung der Abstandsflächenübernahme dar.

Die bauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks (dienendes Grundstück) ist nur unwesentlich beeinträchtigt.

Die sich daraus ergebende Wertminderung wird als gering eingewertet und veranschlagt mit 3.000 €.

6.3 Ermittlung der Wertminderung durch Grenzanbaurecht

Die Eintragung unter der lfdNr. 4 bezieht sich auf ein Grenzanbaurecht für den jeweiligen Ei-

gentümer des Nachbargrundstücks FlNr. 40 der Gemarkung Bad Abbach, siehe Seite 96.

Die bauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks ist durch das Grenzanbaurecht nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die sich daraus ergebende Wertminderung wird als gering eingewertet und veranschlagt mit
2.000 €.

6.4 Ermittlung der Wertminderung durch Auflassungsvormerkung

Die Eintragung unter der lfdNr. 6 bezieht sich auf eine bedingte Auflassungsvormerkung für die EWG Eigenstetter Wohn- und Grund-GmbH zum Kaufpreis in Höhe von 1.300.000 €.

Die Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises sind bislang nicht erfüllt. Eine diesbezüglicher Werteinfluss ist zum Qualitätsstichtag mit der Eintragung nicht verbunden.
0 €

6.5 Ermittlung der Wertminderung durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens

Die Eintragung unter der lfdNr. 7 bezieht sich auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens (AZ 1542 IN 2464/23).

Die Eintragung hat im Hinblick auf den Zweck des Gutachtens keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks und bleibt insoweit unberücksichtigt.
0 €

6.6 Ermittlung der Wertminderung durch Anordnung der Zwangsversteigerung

Die Eintragung unter der lfdNr. 8 bezieht sich auf die Eröffnung der Zwangsversteigerungsverfahrens.

Eintragung hat im Hinblick auf den Zweck des Gutachtens keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks und bleibt insoweit unberücksichtigt. 0 €

Regensburg, 02.09.2025

DR. LANG & SCHÖFFEL PartG mbB - Beratende Ingenieure

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

ANLAGEN

Technische Berechnungen

Gebäude 1 -Wohn-/Geschäftshaus-

Mietwertrelevante gewerbliche Nutzflächen

EG:

Bürofläche Nr. 01

176,23

= rd. 176 m²

Mietwertrelevante Wohnflächen

1. OG:

Wohnung Nr. 02

44,00 m²

1. OG:

Wohnung Nr. 03

51,00 m²

1. OG:

Wohnung Nr. 04

34,00 m²

1. OG:

Wohnung Nr. 05

36,00 m²

2. OG:

Wohnung Nr. 06

41,00 m²

2. OG:

Wohnung Nr. 07

56,80 m²

2. OG:

Wohnung Nr. 08

78,00 m²

1. DG:

Wohnung Nr. 09

86,40 m²

1. DG:

Wohnung Nr. 10

70,90 m²

2. DG:

Wohnung Nr. 11

98,20 m²

596,30 m²

= rd. 596 m²

Gebäude 2 -Garagengebäude-

Genutzt als Abstell- und Müllraum.

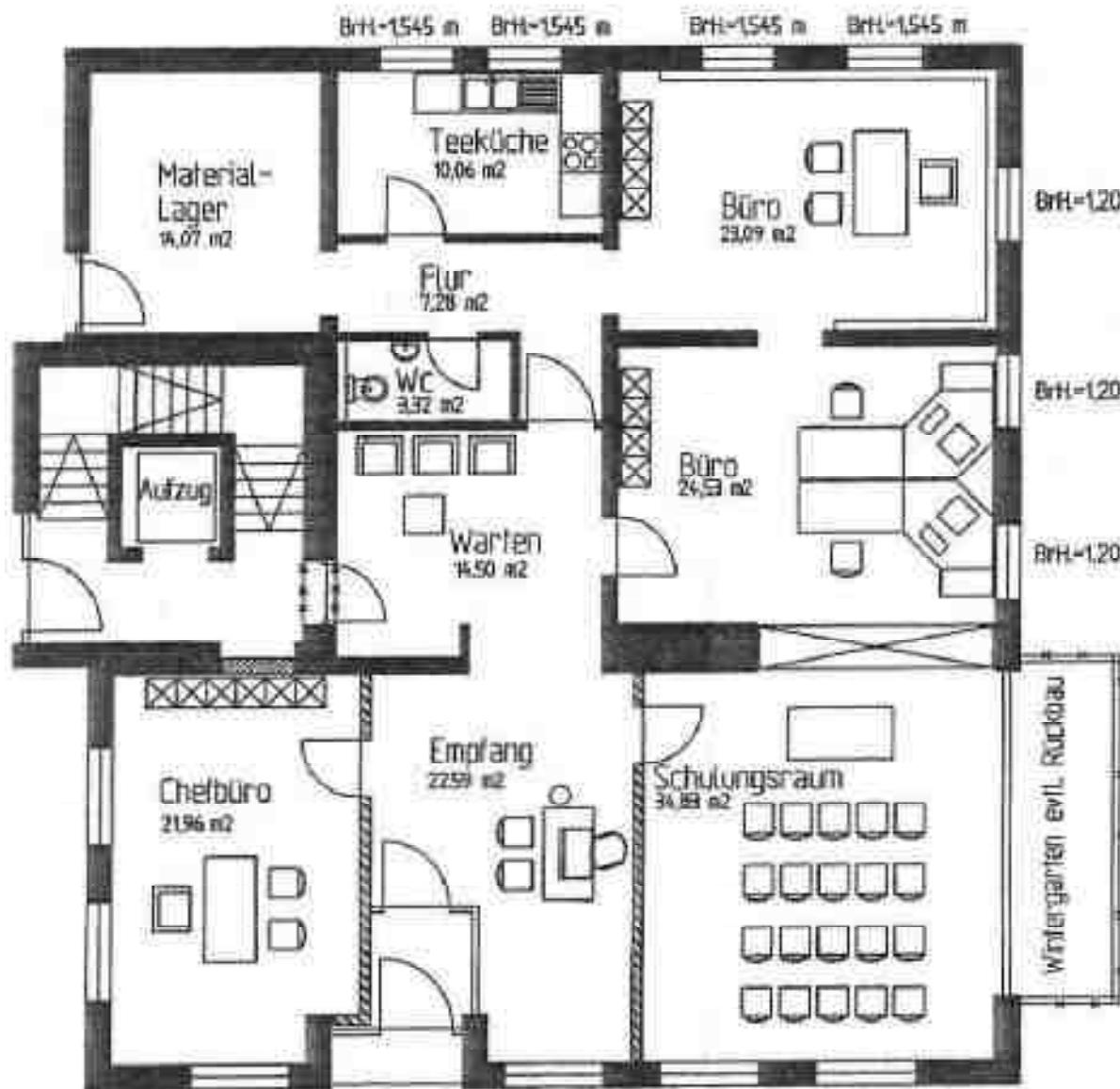
Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der zeitnah durchzuführenden baulichen Maßnahmen von Gebäude 1 -Wohn-/Geschäftshaus-

Planunterlagen ³²

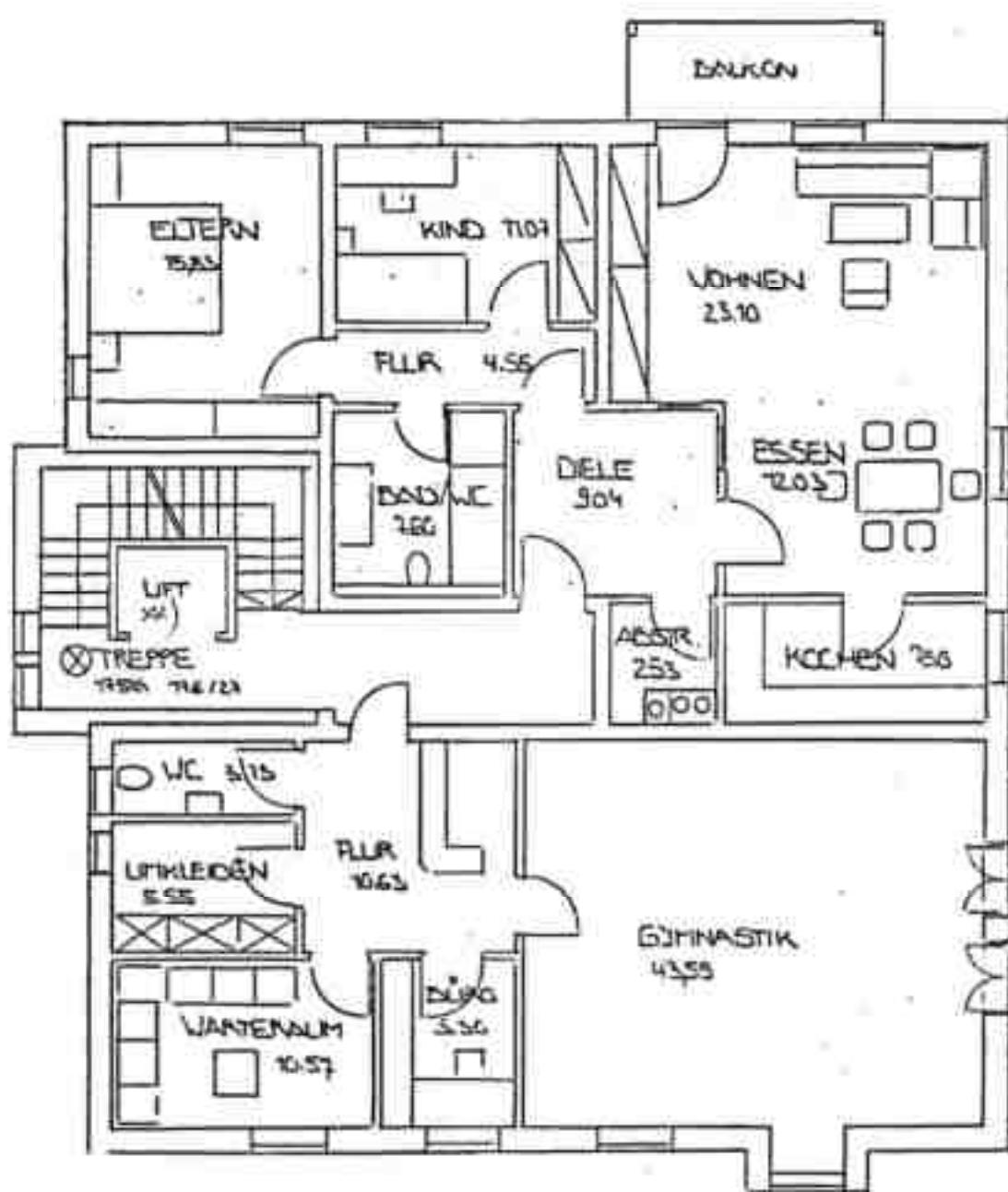
Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab



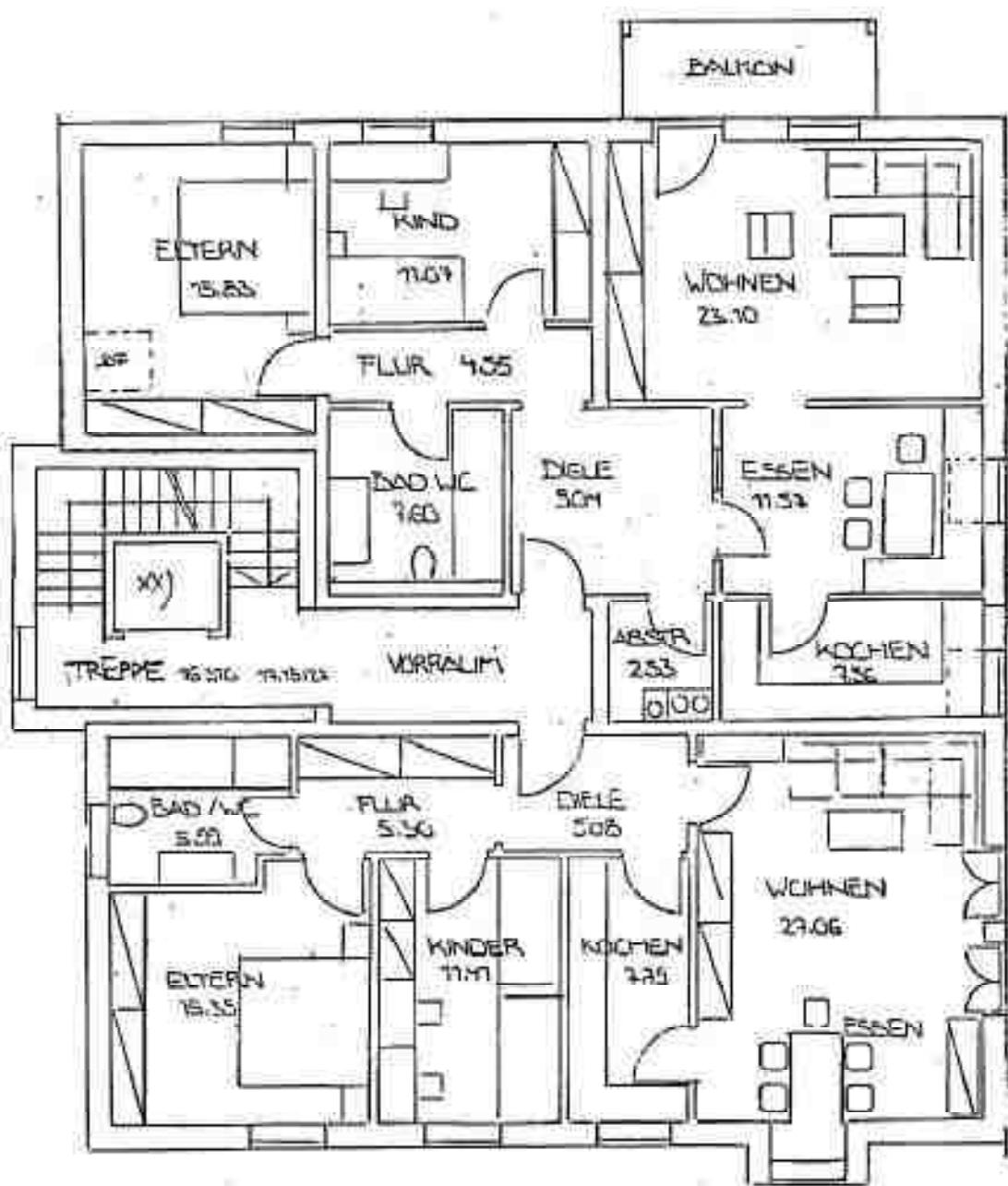
Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab



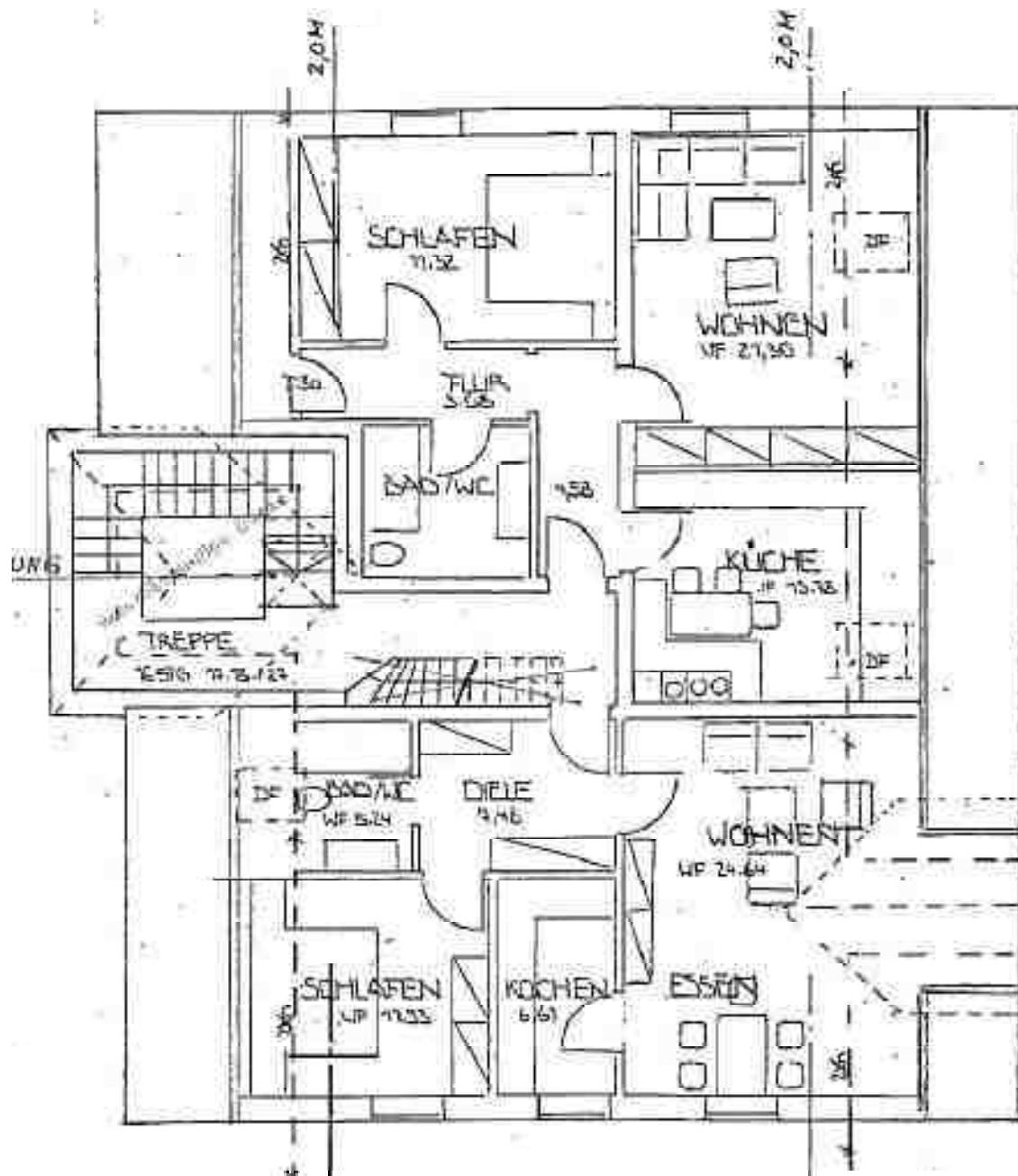
Grundriss 1. Obergeschoss, ohne Maßstab



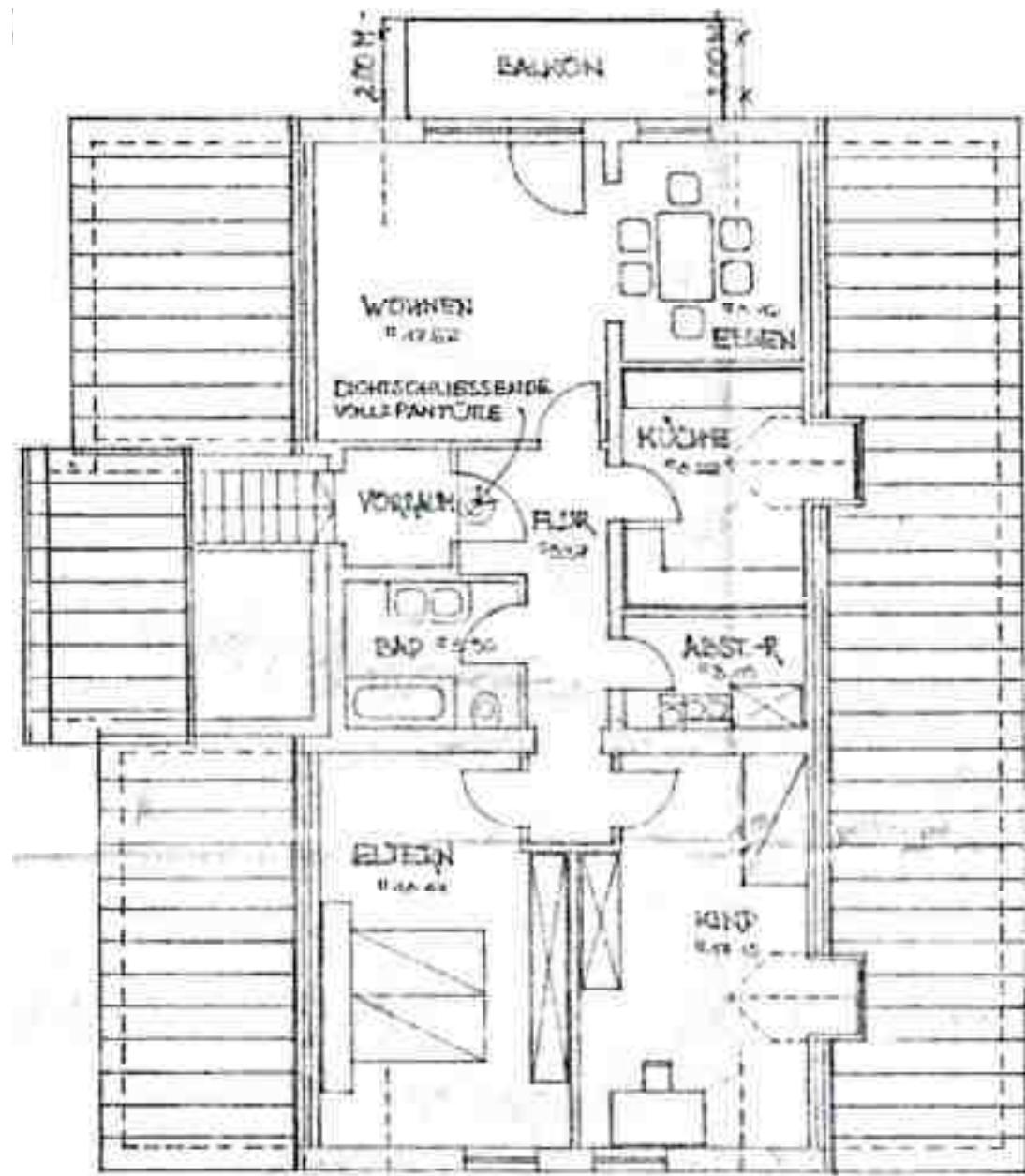
Grundriss 2. Obergeschoss, ohne Maßstab



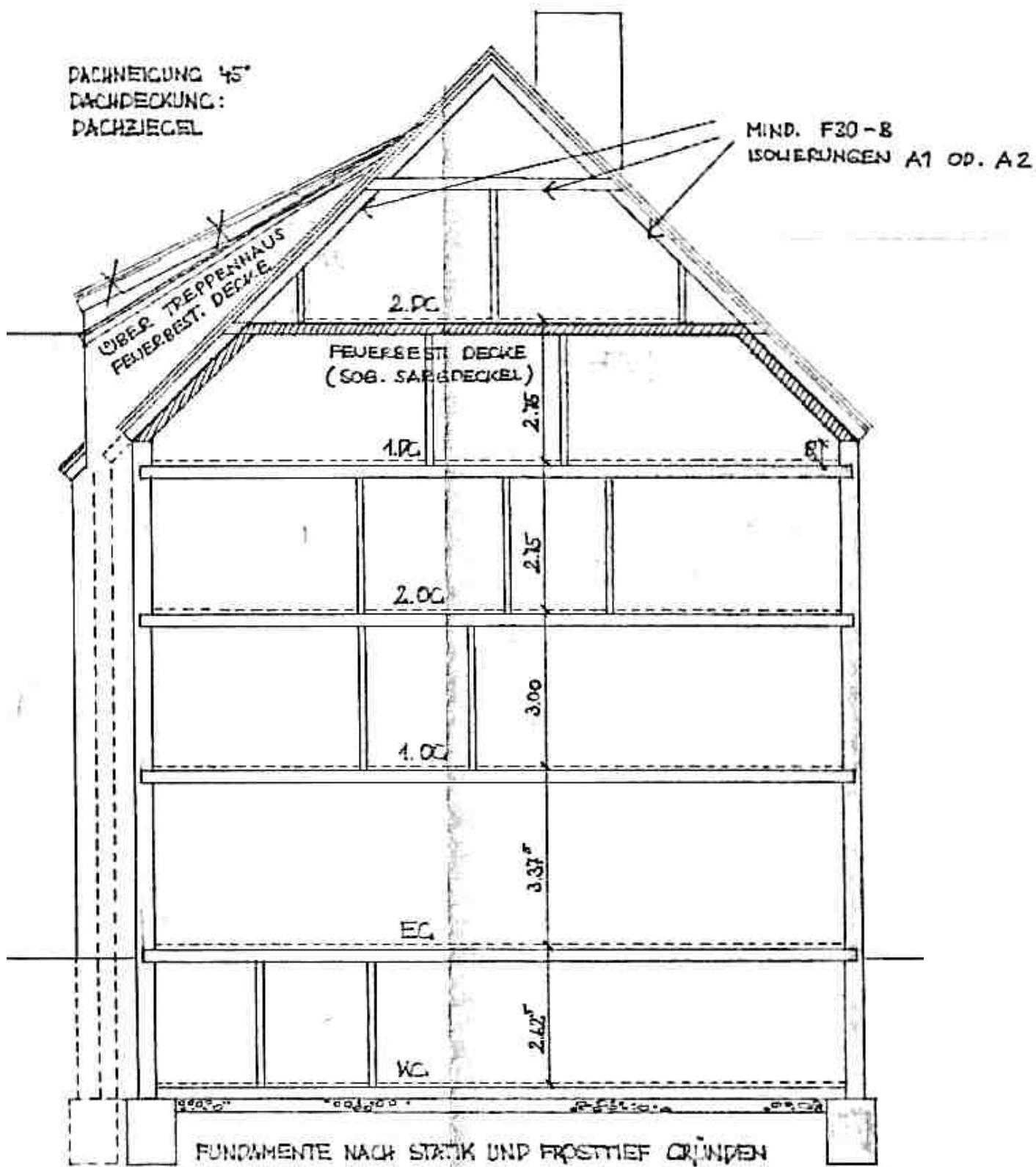
Grundriss 1. Dachgeschoss, ohne Maßstab



Grundriss 2. Dachgeschoss, ohne Maßstab

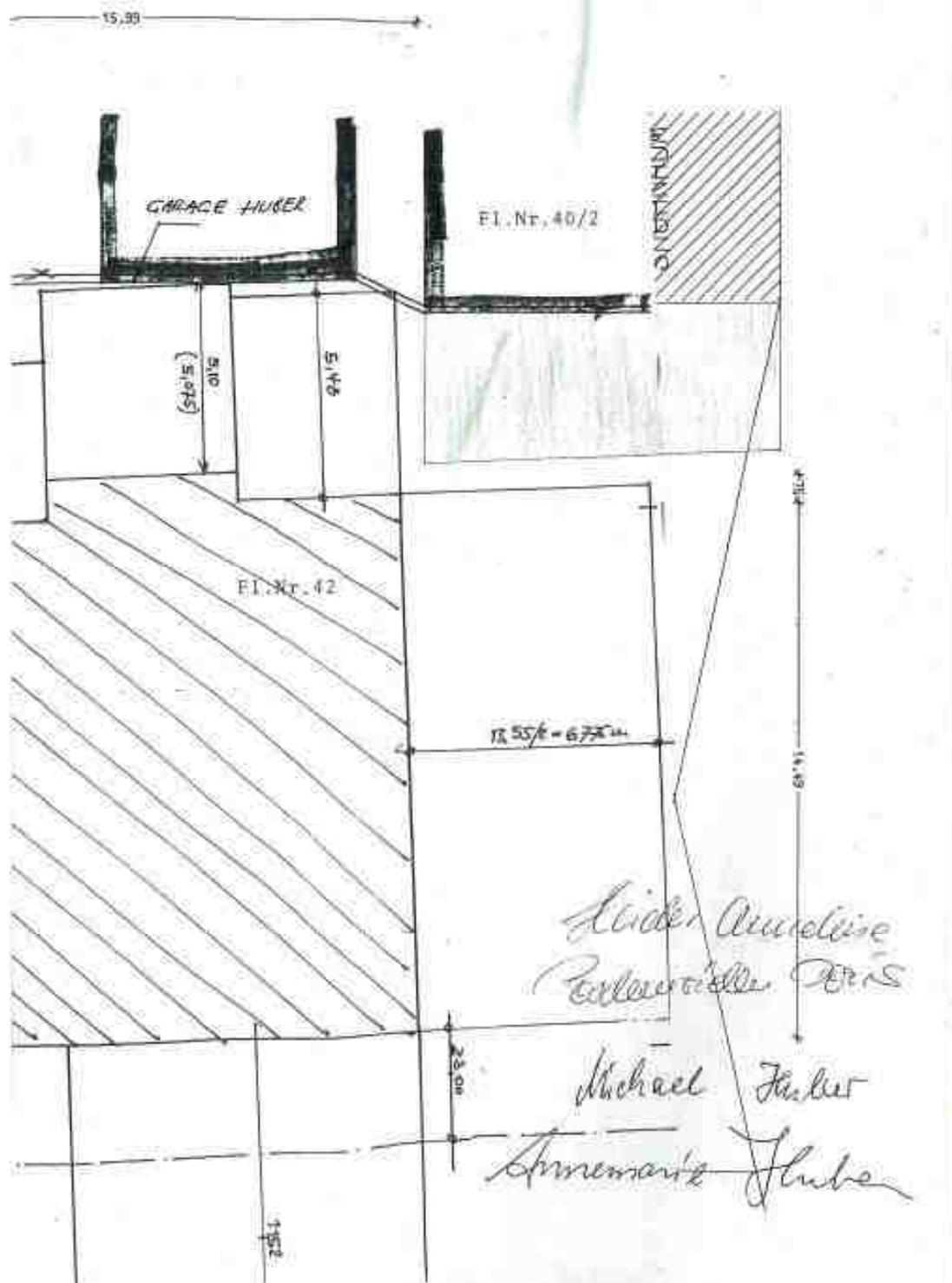


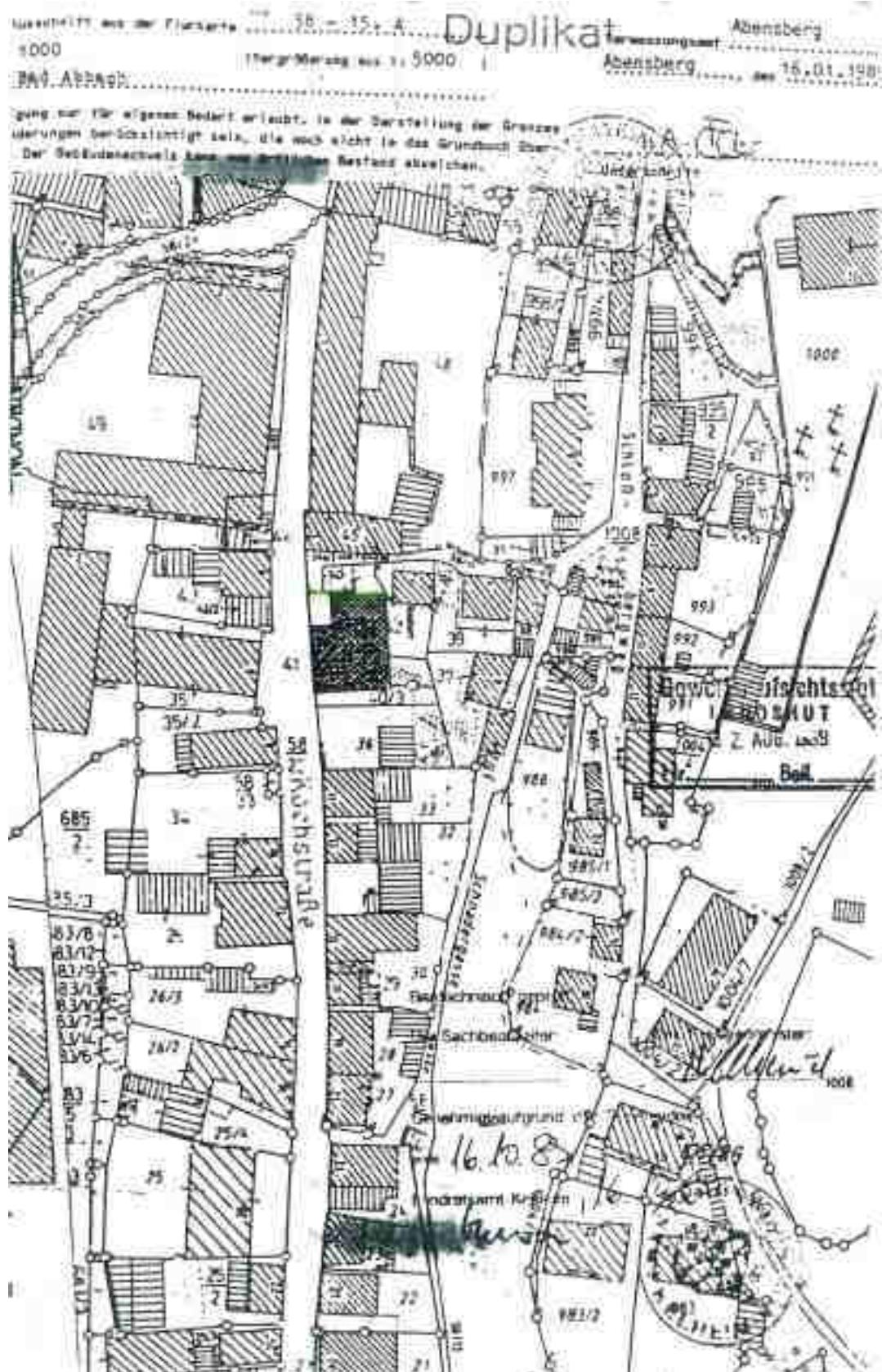
Querschnitt, ohne Maßstab



Abstandsflächenbebauungsverbot

Planskizze 1) zur Urkunde vom 19.10.1989
- diesamtliche URNr 1955 /1000 -



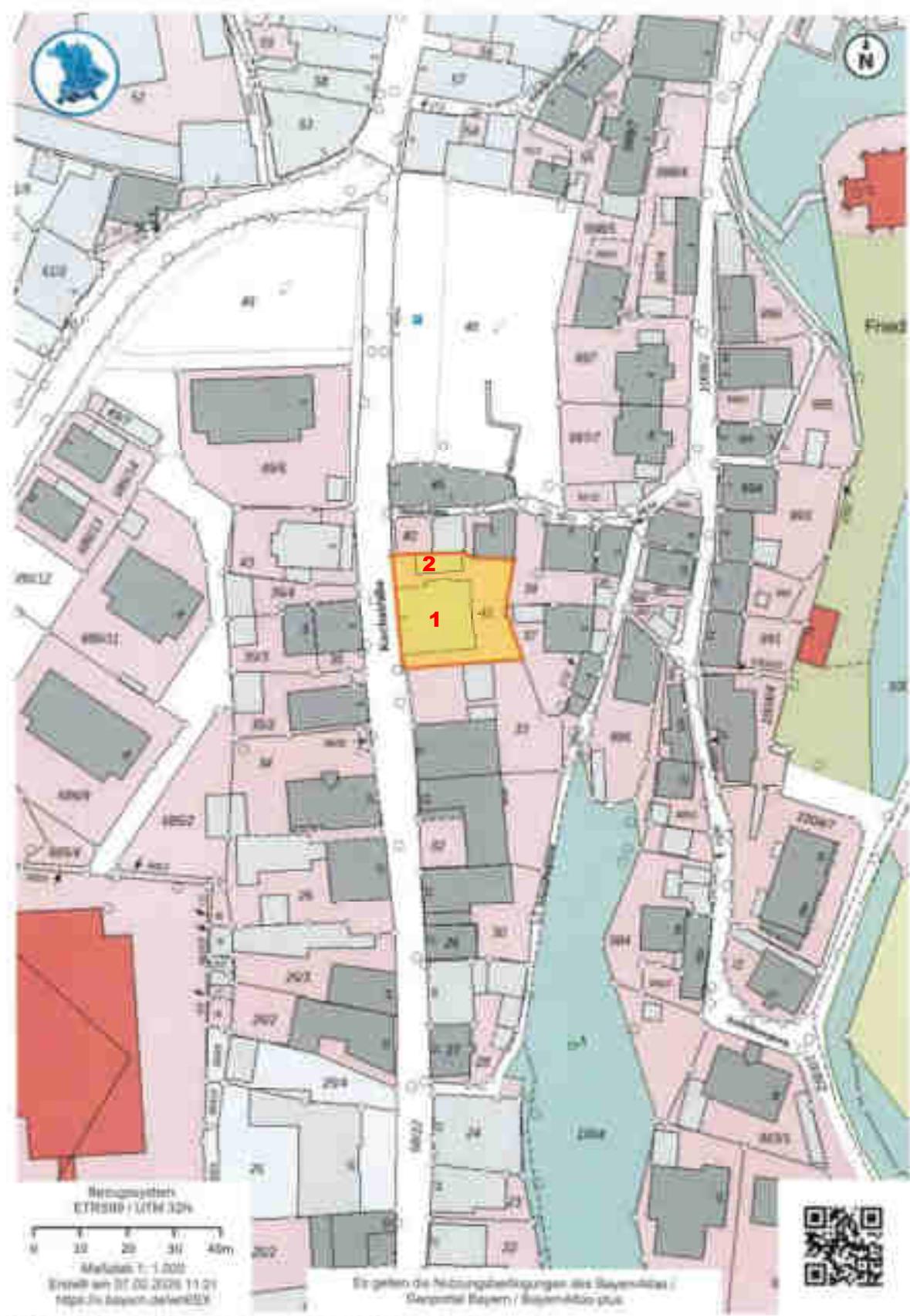
Grenzbaurecht

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Flurkarte 1:1.000;

Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025)

Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



Auszug aus dem Ortsplan

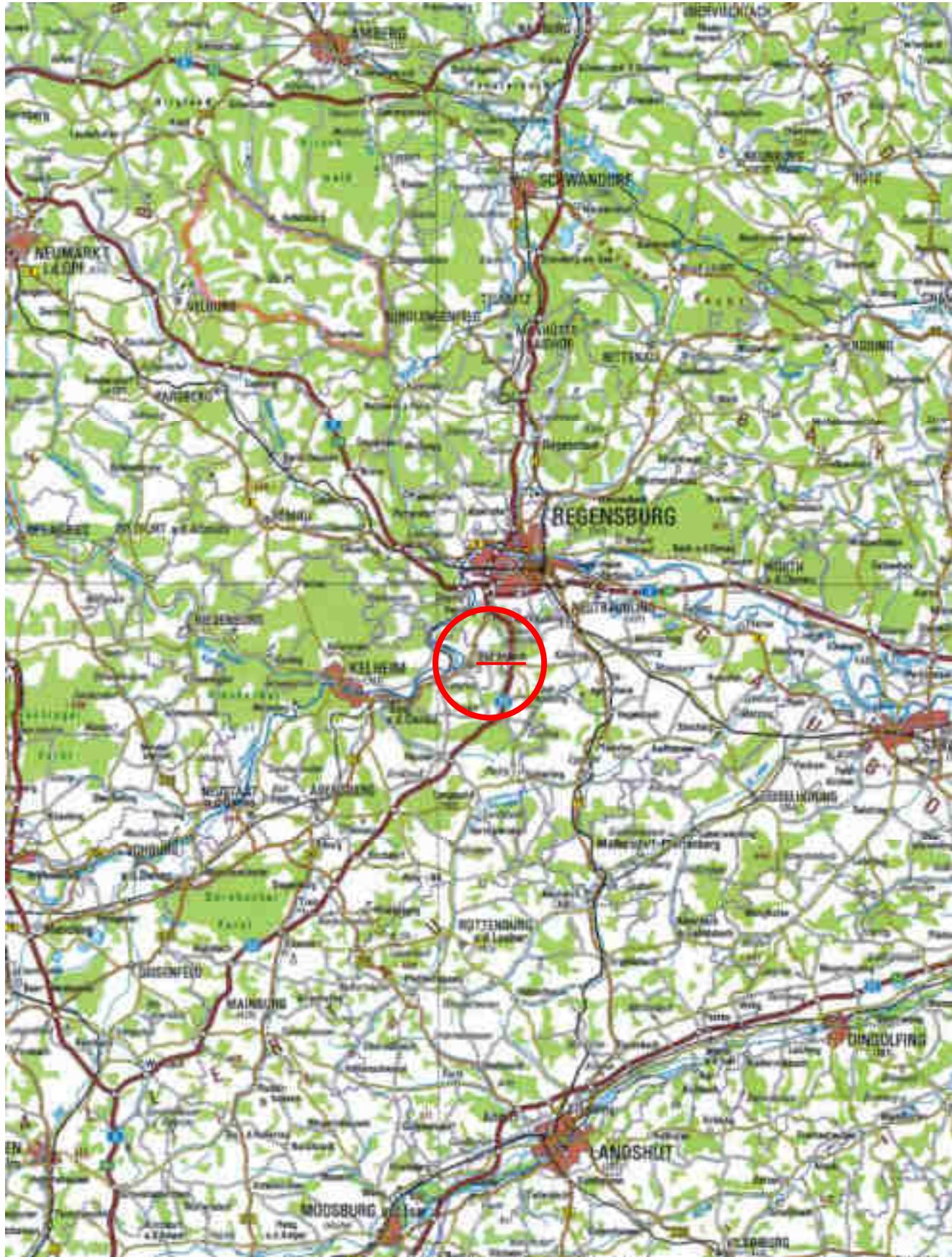
© Digitale Ortskarte,
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Genehmigung Nr. 3053/07



Auszug aus einer Straßenkarte

© Digitale Übersichtskarte

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



Energieausweis (Kopie)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude			
gemäß den §§ 14 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2012			
abg. von 10.05.2025	Registernummer / 41021-00010000	1	
Über die Registernummer wird kontaktiert...			
Gebäude			
Genutzungszweck:	Wohnraum gänzlich genutztes Gebäude		
Adresse:	Kochstraße 5, 93077 Bad Abbach		
Gebäudezweck:	Wohngebäude		
Geplante Nutzungsjahr ¹ :	1991		
Baujahr Wärmeversorgung ² :	1991		
Anzahl Wohneinheiten:	13		
Gesamtwertfläche (GWF):	118 m ²	In: nach § 10 EnEV aus der Wohnfläche entnommen	
Wasserheizung/Energiequelle für Heizung und Warmwasser ³ :	Erdgas H		
Erneuerbare Energien:	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftungsanlage:	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Antrag der Ausstellung des Energieausweises:	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung Erhaltung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes			
<p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugstyp dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohlfächenergebnissen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte erlauben überschlägige Vergleiche einzüglichen (Erklärungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <ul style="list-style-type: none"> c) Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. w Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. <p>Durchsetzung Objekt/Verbrauch durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller <p>□ Den Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).</p>			
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises			
<p>Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den über bezirksetzten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür geeignet, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>			
Aussteller: Martin Lang Auszeichnungsschreiber Bl. Jossach-Str. 11 90059 Regensburg	10.05.2025 Ausstellungsjahr	 Unterschrift des Ausstellers	
<small>¹ Datum der angehenden EnEV, gegenwärtigstens angewandte Auslegungsrichtlinie zur EnEV</small> <small>² Bei noch nicht fertiger Zustellung der Registernummer (§ 17 Absatz 4 Buch 4 und 5 EnEV) vor dem Datum der Antragstellung eintraggen, die Registernummer ist dann beim Energieauftrag möglich</small> <small>³ Bei noch nicht fertiger Zustellung der Registernummer (§ 17 Absatz 4 Buch 4 und 5 EnEV) vor dem Datum der Antragstellung eintraggen, die Registernummer ist dann beim Energieauftrag möglich</small>			

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 11. 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriertnummer: 700201300013002
Von: August 2013 bis: November 2013

2

Energiebedarf

CO₂ Emissionen¹ 45 t/m²aAbrechnungseinheit pro m² Energie²

Energiebedarf:

In Wert: 45 t/m²a Anteilungswert: 100% a

Sachliche Qualität des Gebäudesatzes:

In Wert: 100% a Anteilungswert: 100% a

Sachliche Wirtschaftlichkeit des Gebäudesatzes:

In Wert: 100% a Anteilungswert: 100% a

Für Energiebedarfsermittlung verwendete Verfahren:

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

- Verfahren nach DIN V 18520

- Regelung nach § 2 Absatz 2 EnEV

- Vereinbarungen nach § 6 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Prozentuale Abweichungswerte)

Angaben zum EEWärmeG³

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

Art: Deckungsanteil: %
-
-
-
-
-Ersatzmaßnahmen⁴

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Wirtschaftlicher Anstellungsgewert (Wärmevermögen): 100% a

Vorläufiger Anstellungsgewert (Sachliche Qualität der Gebäudesatzes): 100% a

Vorläufiger Anstellungsgewert (Sachliche Wirtschaftlichkeit des Gebäudesatzes): 100% a

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung gibt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Methoden an, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen müssen die angegebenen Werte keine Rückgriffe auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Sachverhalte der Werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m²), die in Abhängigkeit größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises³ heutige Angabe⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Absatz 1 Satz 2 EnEV⁵ nur bei Neubau⁶ EnEV: Energieeinsparverordnung, MPW: Mietpreisverordnung⁷ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterter Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer F41-0114-00000000
oder Registriernummer wird leerlagt an...

3

Energieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
111,5 kWh/(m²a)



↑ 122,8 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Wertangabe für Immobilienverträge)

111,5 kWh/(m²a)

Verbraucherverfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	zu	Energiepreis ¹	Primär- energiel- tasse	Energieverbrauch [kWh]	Anst. Warmwasser [kWh]	Anst. Heizung [kWh]	Klima- tasse
01.01.12	31.12.12		Endpreis H	1,10	84064	24338	59626	0,98
01.01.13	31.12.13		Endpreis H	1,10	73586	17285	56201	0,94
01.01.14	31.12.14		Endpreis H	1,10	77858	31788	56026	1,10

Vergleichswerte Endenergie



Die modelliert erwarteten Vergleichswerte basieren auf Gebäuden, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll im Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 10 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Heizkesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Wärme und elektrische Wärme zur Qualitätswerte Gebäudenutzfläche (kW) nach der Energieeinsparverordnung, die in Abschnitt 2.1.1 ist an die Wärmeleistung des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes kann höher sein wegen des Wärmedurchgangs und von Anstönden Nutzern/Inhabern von angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises³ gegebene Werte auch Leistungsberechnung, Wärmeleistung oder Klimatisierung Wärme⁴ kWh (Kilowattstunde); kWh (Kilowattstunde)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Geplante Fällung der Standardarbeitszeit (Entw.) vom 1. 10.11.2013

Empfehlungen des Ausstellungsrates

Programme manager: www.ox.ac.uk

10

Empfehlungen zur Kostenoptimierten Modernisierung

Methoden zur kontinuierlichen Verfeinerung der Elementweitlinien wird

第二章 中国古典文学名著

3. weitere Eingangsregeln auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Dein Name: **Carsten Böckeler**

Erläuterende Erläuterungen zu den Angaben im Energieinventar

© 2010 Pearson Education, Inc.

⁸ *see* Figure 8 and Note 1 for discussion.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

§ 10 Abs. 1 Nr. 1 EnEV

5

Ansatz-Debitindex – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem zumindest unverhältnismäßigen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 4 auf den Debitedienst zu beschreiben, die gesamte als Wohngüte zu behandelnde ist jedoch im Einzelnen § 22 EnEV. Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Debitindex“ deutlich gemacht.

Residualenergieanteil – Seite 1

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

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den zulässigen Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden zuverlässig ermittelt. Die angegebenen Werte beruhen auf der Grundlage der Raumunterlagen bzw. gärtnerwissenschaftlichen und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definierten Nutzverhältnissen, standardisierte Raumtemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig von Nutzverhältnissen und von der Wetterlage bestimmen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erzielen die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf lässt die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er bestimmt nicht die Energie, auch die im genannten „Volumen“ (Erkundung, Bewertung, Feststellung, Umwandlung der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Holz, Gas, Strom, erneuerbare Energien usw.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energieversorgung. Zusätzlich kommt die mit dem Energiebedarf verbundene CO₂-Emissionen des Gebäudes hinzu, die angegeben werden.

Energetische Qualität des Gebäudes – Seite 2

Angaben, ob der spezifische, auf die Wärmehaushaltungs-Untersuchungsbasis bezogene Transmissionswärmeverlust (Pflichtzahlen) in der EnEV (H₁) 1) beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller Wärmehaushaltungs-Untersuchungsfächern (Außenwände, Decken, Fenster usw.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten isolierenden Wärmeschutz. Außerdem steht die EnEV Anforderungen an den konstruktiven Wärmeschutz (Schutz vor Überschlag) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Ansatz zum Energiebedarf – Seite 2

nach dem EnEV-Ausweis müssen Neubauten im bestimmten Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kühlbedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EnEV-Ausweis“ und die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil zur Pflichtförderung anzugeben. Das Feld „Zulässigkeitskriterium“ wird ausgewählt, wenn die Anforderungen des EnEV-Ausweis erfüllt oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichtförderung durch die Energieeffizienz und der Ermittlung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungen der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 2

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizabrechnungszeit oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsmessungen ermittelt. Dabei werden die Stromverbrauchszahlen des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der aktuelle Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der Kalkulation zwischen Kosten und mithilfe von Klimabikolen auf einen durchschnittlichen Mittelwert umgeschlagen. So kann beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen kalten Winter nicht zu einer schlechten Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rücksturz auf den zulässigen Verbrauch ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchszahlen einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil das von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängt.

Im Fall längerer Leerstands wird hierfür ein passacher Zuschlag herabsetzt und in die Verbrauchsmessung einbezogen. Im Falle der Vergleichbarkeit wird bei diesen Werten, in der Regel elektrisch betriebene Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Passade berücksichtigt. Dieses gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumheizung. Da und insoweit die genannten Passaden in die Erfassung eingegeben sind, kann Tabelle „Verbrauchsmessung“ zu entnehmen.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umschlagsfaktoren errechnet, die die Wirkung der jeweils eingesetzten Energieträger beschreiben.

Effizienzwert für Isolierbausätze – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Isolierbausätzen die in § 18a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausmaß der Seite 2 oder 3.

Verbrauchsdaten – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergierebene sind modellhaft erreichte Werte und sollen lediglich Anhaltswerte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, zwischen denen ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichsbauwerke liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises