

Dr. Lang & Schöffel PartG mbB · Bruderwöhrdstraße 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 Wertermittlungstichtag 02.09.2025: 1.180.000 €**

Die Weitergabe des Gutachtens, das Vervielfältigen oder das Zitieren
- jeweils auch auszugsweise - zu einem von diesem Gutachten abwei-
chenden 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

Bruderwöhrdstr. 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 ERSCHLIEßUNG (ERSCHLIEßUNGSSITUATION)	23
1.4	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	24
2.	BAUBESCHREIBUNG	30
2.1	ALLGEMEINES	30
2.2	BESCHREIBUNG GEBÄUDE 1 -WOHN-/GESCHÄFTSHAUS-	32
2.3	BESCHREIBUNG GEBÄUDE 2 -GARAGENGEBÄUDE-	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	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	61
4.3	GEWÄHLTE WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	65
4.4	ERMITTLUNG DES OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASTEN BODENWERTS	68
4.5	ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTS DES GRUNDSTÜCKS	70

5.	<u>ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS (DES BZGL. IN ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS UNBELASTETEN WERTERMITTLUNGSOBJEKTS)</u>	80
5.1	VERFAHRENERGEBNISSE	80
5.2	AUSSAGEFÄHIGKEIT DES VERFAHRENERGEBNISSES, DESSEN WÜRDIGUNG	80
5.3	VERKEHRSWERT DES UNBELASTETEN WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	80
6.	<u>WERTMINDERUNGEN DURCH DINGLICH GESICHERTE RECHTE UND BELASTUNGEN, VERKEHRSWERT DES BELASTETEN GRUNDSTÜCKS</u>	83
6.1	ERMITTLUNG DER WERTMINDERUNG DURCH GWERBEBETRIEBSBESCHRÄNKUNG	83
6.2	ERMITTLUNG DER WERTMINDERUNG DURCH ABSTANDSFLÄCHENBEBAUUNGSVERBOT, FENSTER UND VORDACHRECHT	83
6.3	ERMITTLUNG DER WERTMINDERUNG DURCH GRENZANBAURECHT	83
6.4	ERMITTLUNG DER WERTMINDERUNG DURCH AUFLASSUNGSVORMERKUNG	84
6.5	ERMITTLUNG DER WERTMINDERUNG DURCH ERÖFFNUNG DES INSOLVENZVERFAHRENS	84
6.6	ERMITTLUNG DER WERTMINDERUNG DURCH ANORDNUNG DER ZWANGSVERSTEIGERUNG	84
	<u>ANLAGEN</u>	86
	TECHNISCHE BERECHNUNGEN	86
	ERMITTLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN RESTNUTZUNGSDAUER UND DER ZEITNAH DURCHZUFÜHRENDEN BAULICHEN MAßNAHMEN VON GEBÄUDE 1 –WOHN-/GESCHÄFTSHAUS–	87
	PLANUNTERLAGEN	88
	ABSTANDSFLÄCHENBEBAUUNGSVERBOT	95
	GRENZANBAURECHT	96
	AUSZUG AUS DEM KATASTERKARTENWERK, OHNE MAßSTAB	97
	AUSZUG AUS DEM ORTSPLAN	98
	AUSZUG AUS EINER STRAßENKARTE	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 Abstandsflächensicherung
 - ~ 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 Wertermittlungstichtag

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 Sachverständigen-Kollegin 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 wasser-sensible 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 Trinkwasserverordnung (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 WPGEg 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 Rauminhalten 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 Baugesetzbuchs 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 Grundstücks- 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 Wertermittlungs-
grundstück 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 Bahnhof im Ortsteil Poikam in ca. 3,8 km Entfernung.

Die nächstgelegenen Großflughäfen befinden sich in München-Erding und Nürnberg; Entfernungen 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 Nebengeschäftslage wenige Meter südlich der Hauptgeschäftslage 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 Landeamtes 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 Gewichtungsfaktoren 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 Demografiety 8 „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“ zugeordnet.

Nach den Modellrechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik ⁴ 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	4,1	7,1	6,3
Einstufung	zunehmend	zunehmend	zunehmend	zunehmend
Durchschnittsalter	44,2 45,4	44,5 45,8	43,4 45,6	43,5 47,0
Veränderung in %	2,7	2,9	5,1	8,0
Jugendquotient	31,3 32,8	30,6 33,0	33,6 34,7	30,4 31,2
Veränderung in %	4,8	7,8	3,3	2,6
Altenquotient	35,5 44,4	35,9 46,7	33,4 46,4	29,1 48,8
Veränderung in %	25,1	30,1	38,9	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 Bayerischen 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.

**Grundstückerschließung,
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 wertgeminderten 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 Rückschluss 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 Rückschluss 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 Hochwasserschutzanlagen (z. B. Deichen) liegen. Die Schutzanlagen sind in der Regel auf ein HQ100 ausgerichtet. Die dahinterliegenden geschützten Bereiche könnten bei einem größeren Hochwasser (HQextrem), bei Versagen der Schutzanlagen

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 (Abstandsflächenbebauungsverbot) 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 lfdNr. 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 Biotop 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, soweit 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 Instandhaltungsanstaues, eines Reparaturanstaues, eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsanstaues) 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 \neq 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 Ortsbesichtigungstermin 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 Wertermittlungstichtag.

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 Modernisierungs- 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	<p>Kellergeschoss -KG-: Technik- und Lagerräume, Wäschetrockenraum, Toilettenanlagen für Damen und Herren und Behinderten-WC (am Ortsbesichtigungstag nicht zu be- gehen)</p> <p>Erdgeschoss -EG-: eine abgeschlossene Gewerbeeinheit (Büroflächen)</p> <p>1. Obergeschoss -1. OG-: vier abgeschlossene Wohneinheiten</p> <p>2. Obergeschoss -2. OG-: drei abgeschlossene Wohneinheiten</p> <p>Dachgeschoß -DG-: zwei abgeschlossene Wohneinheiten</p> <p>Dachspitz -DS-: eine abgeschlossene Wohneinheit</p>
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 Kup- ferblechbekleidung
Dämmung/Sperrschichten	entsprechend technischem Standard zum Errich- tungszeitpunkt 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 Holz- zargen, 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, Modernisierungsanstau, Instandsetzungsanstau, Reparaturanstau

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 Qualitätstichtag durchgeführten baulichen Maßnahmen berücksichtigt wurden, beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungstichtag 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 Ort beton
Außenwände	Ort beton/Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Dachform	Pultdach
Dachkonstruktion	zimmermannsmäßig aus Holz
Dachdeckung	Betonziegel
Dämmung/Sperrschichten	entsprechend technischem Standard zum Errich- tungszeitpunkt

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 Bedie- nung)
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.

Behebbarer Baumängel / Bauschäden, Modernisierungsanstau, Instandsetzungsanstau, Reparaturanstau

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 Büroraum, beispielhaft,
Gewerbeeinheit im EG



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



Blick in weiteren Büroraum 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 Wiederanbringen
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 Stahlfassungs-
zarge,
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 Zugangs-
türe zu Damen-WC
im KG;
jetzt vermutlich
Mieterkeller



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



Blick auf Lattenverschlge der Mieterkeller im KG



Blick in Wäschetrockenraum im KG



Blick auf Ausgussbecken und Hebeanlage für Toilettenanlagen Damen/Herren und Behinderten-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



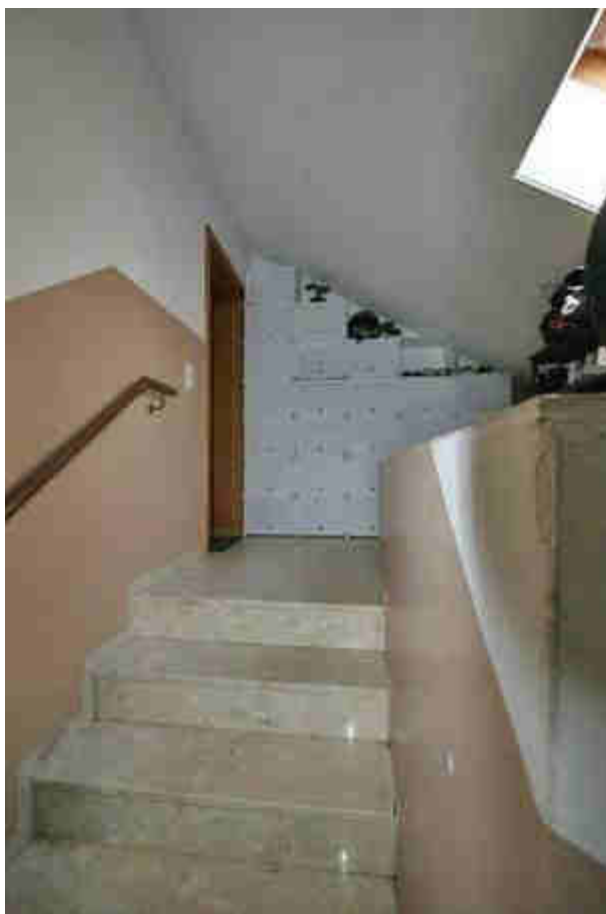
Blick auf Farbabplatzungen und Ausblühungen
im Treppenabgang zum KG



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, Grenzanbaurecht)



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 Reinertrag der baulichen Anlagen um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Die Summe aus kapitalisiertem Gebäudeanteil des Reinertrags und Bodenwert ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Vereinfachtes Ertragswertverfahren gem. § 29 ImmoWertV: Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert als Barwert der künftigen Reinerträge 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 Marktanpassungsfaktoren

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

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 Wertermittlungstichtag zeitnahen Kaufpreisen von hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmenden Objekten (z.B. hinsichtlich ihres Baujahres, ihrer Größe, ihres Ausbaugrades, ihres Ausstattungsstandards) vorliegt.

Da dies bei Gebrauchtimmobilien, 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 Wertermittlungstichtag 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 grundstücks-spezifischen 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 Wertermittlungstichtag bei anzunehmenden 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 Wertermittlungstichtag, 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-

stände 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, nutzungsentsprechender Bodenwert**

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

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

Wert der sonstigen Erschließungseinrichtungen	€	1.500
---	---	-------

BODENWERT, nutzungsentsprechend	€	280.680
=====		

Bodenwertniveau,
erschließungsbeitragsfrei
nach BauGB und KAG

Die Höhe des Bodenwertniveaus innerhalb der Richtwertzone entspricht dem an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 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. Rentenbarwertberechnung) 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) Einnahmemöglichkeiten 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 Gewerbebeeinheit 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 Nettomietenerträge 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, soweit 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 objektspezifische 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 Wertermittlungstichtag sowie der demographischen Entwicklung wird zum Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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
planungsentsprechenden 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 bei	22,0328
---	---------

- einer Restnutzungsdauer von	39 Jahren
- einem objektspezifisch angepassten 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 planungsentsprechend	€	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 gewerblichen Ertragsanteils: 6,00 %
- einem sich aus der Dauer des Mietausfalls und dem Kapitalisierungszinssatz ergebenden Zeitrentenbarwertfaktor 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 Wertermittlungstichtag 02.09.2025 festgesetzt auf

1.180.000 €

(in Worten: einmillioneinhundertachtzigtausend 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:

$$\text{NAR} = \text{Nettomieteinnahmen} / \text{Brutto-Kaufpreis}$$

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 Nettomietenerträge 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 Zwangsversteigerungsverfahren.

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.

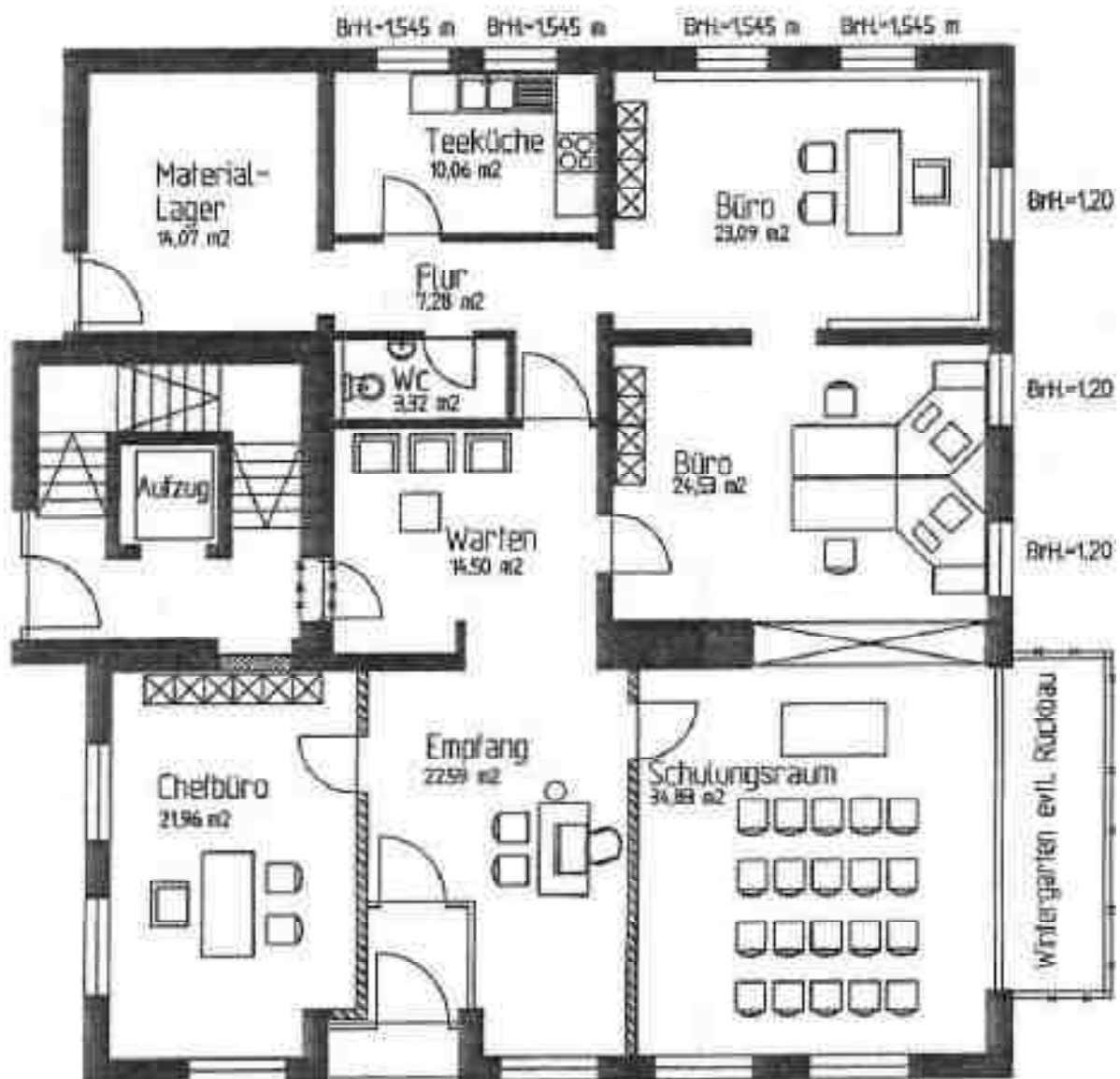
[illegible]

Planunterlagen ³²

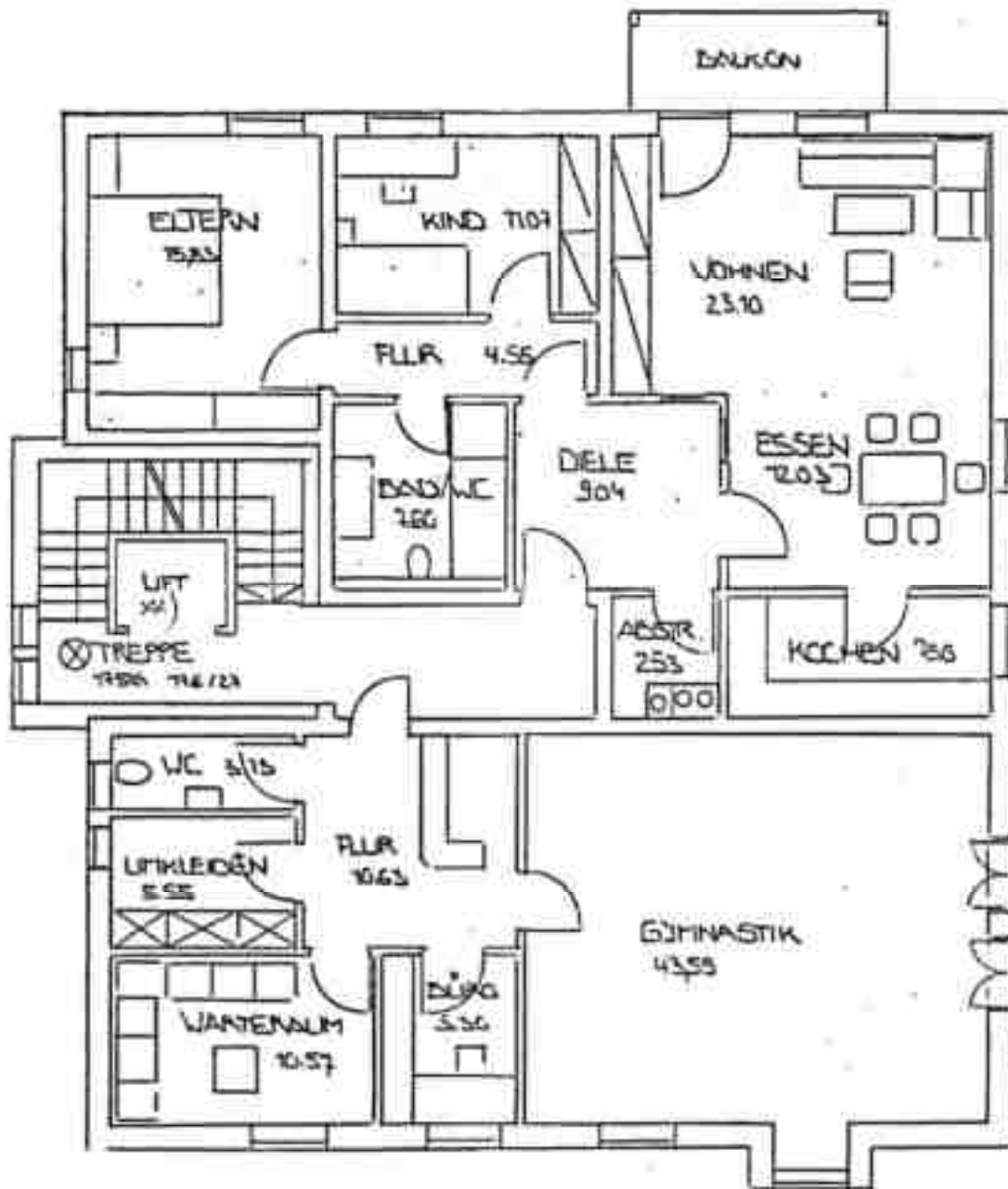
Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab



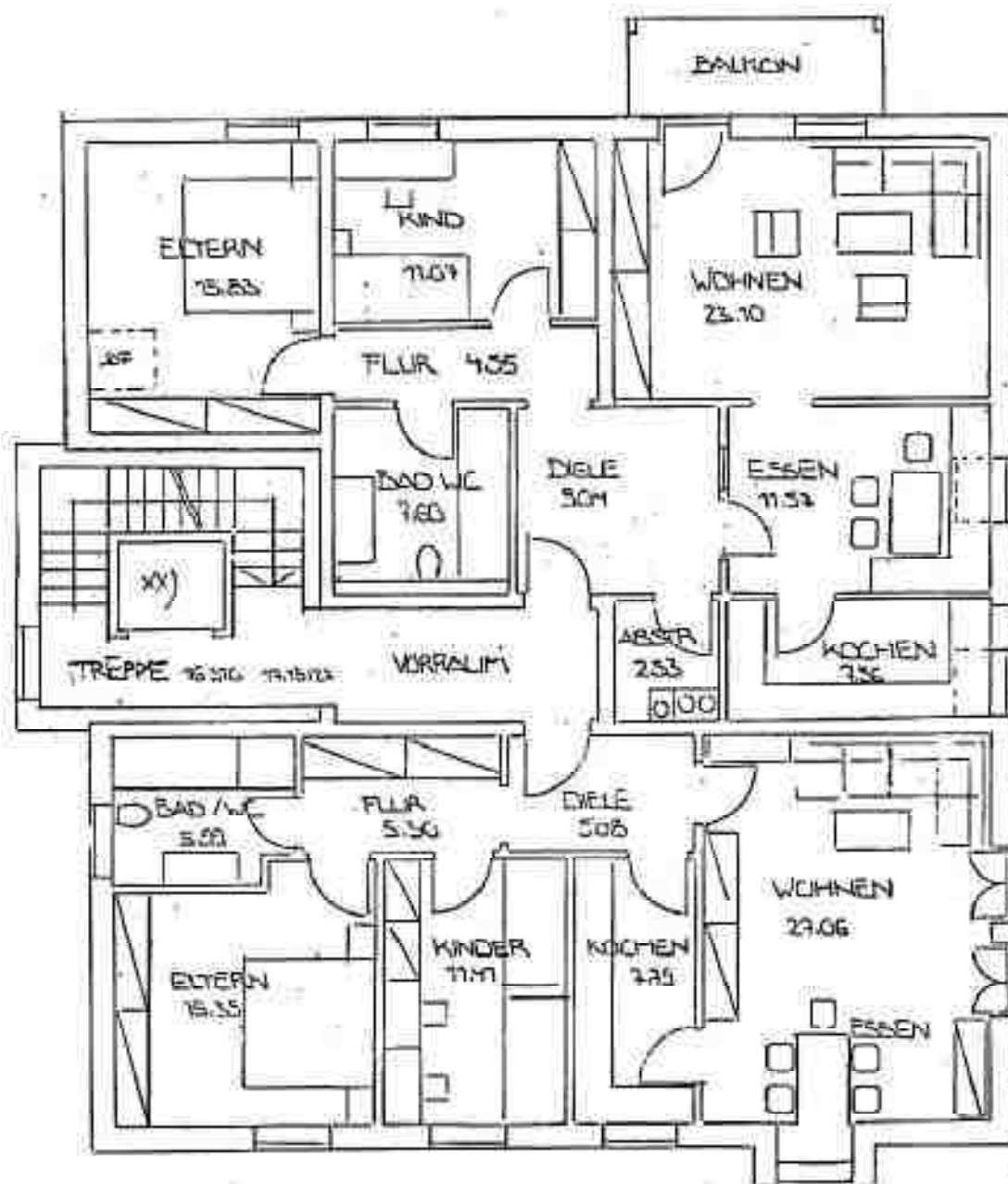
³² Die vor Ort vorhandenen Ausführungen und Raumaufteilungen weichen von den vorliegenden Planunterlagen teilweise ab.

Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab

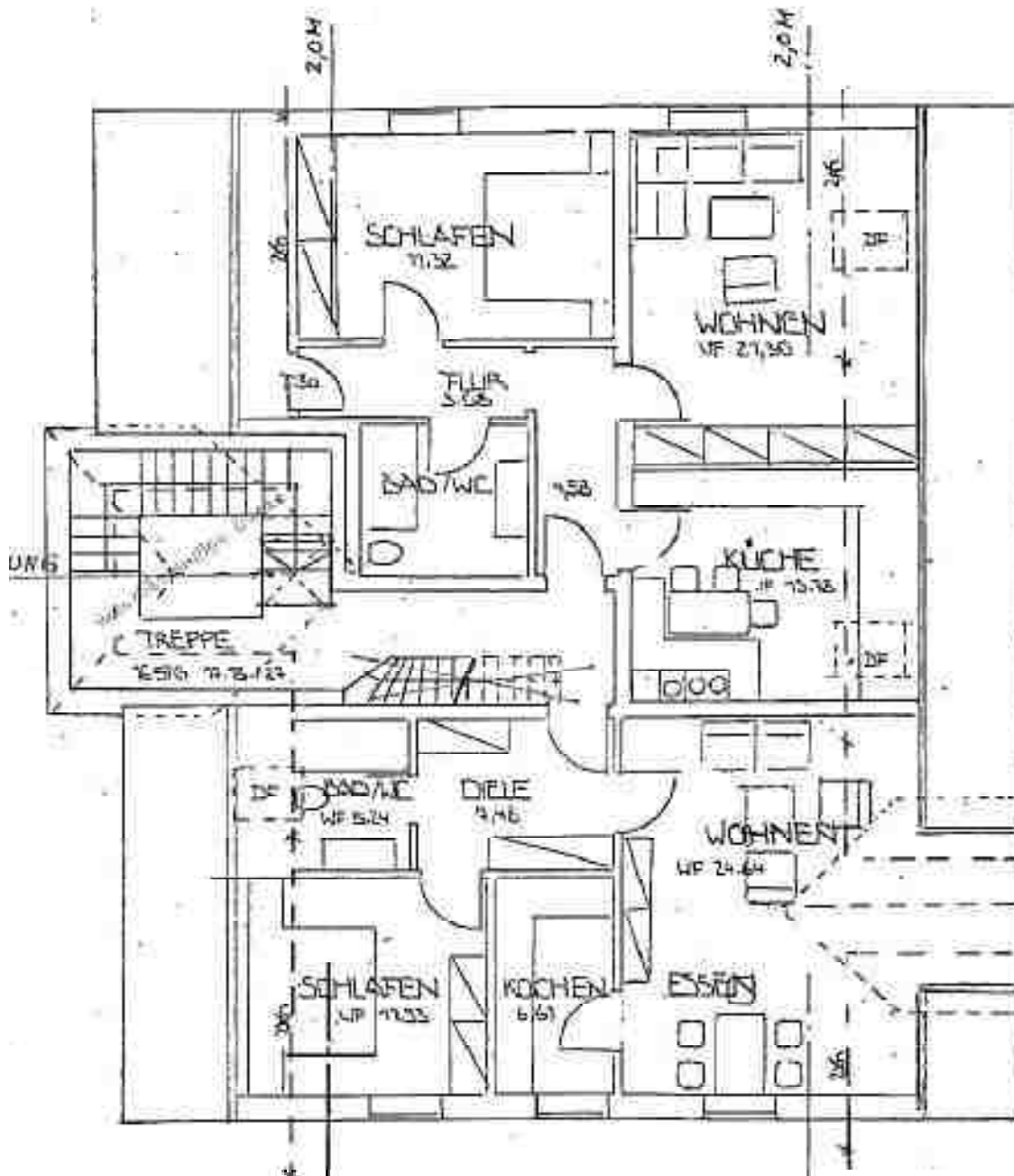
Grundriss 1. Obergeschoss, ohne Maßstab



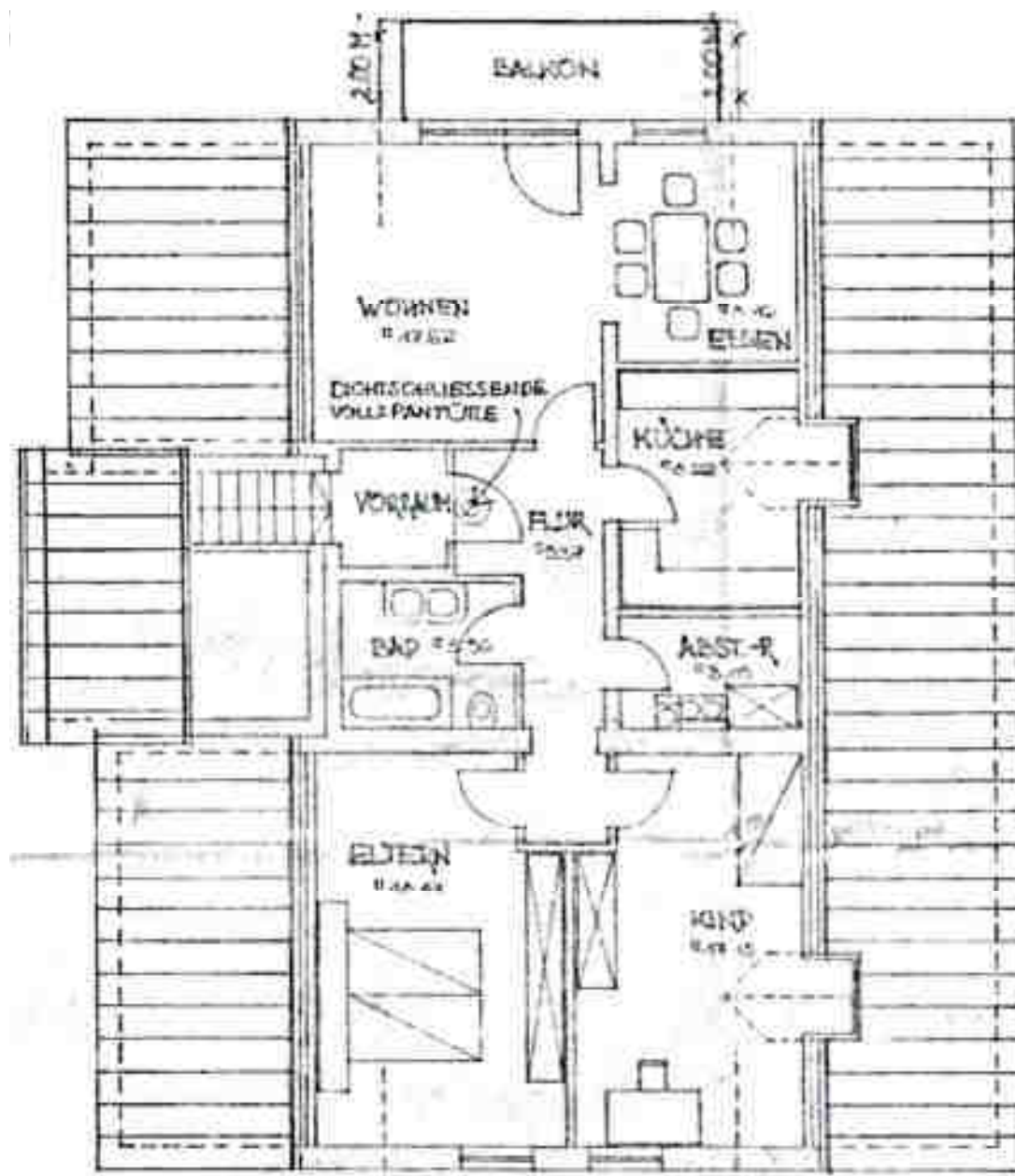
Grundriss 2. Obergeschoss, ohne Maßstab



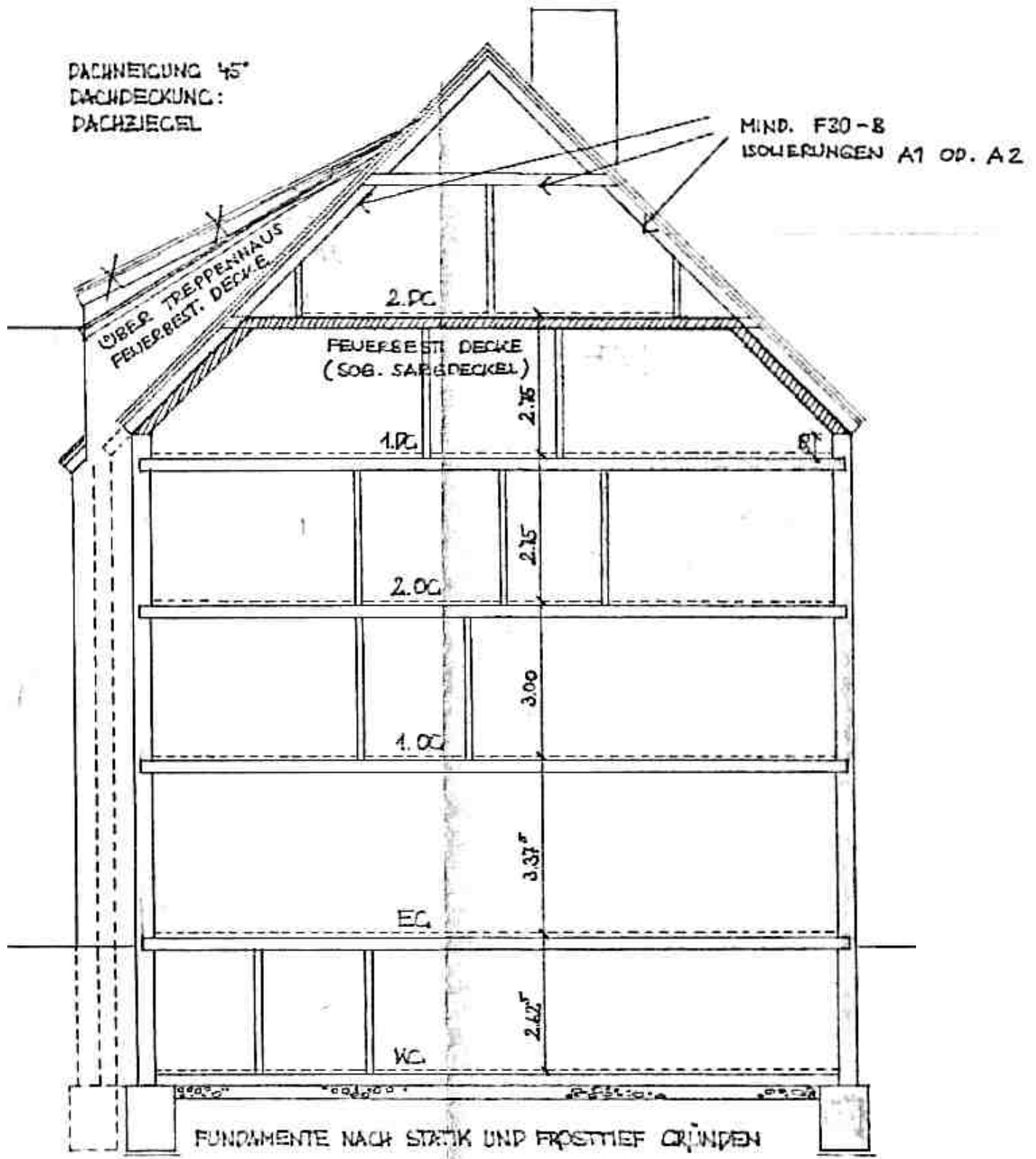
Grundriss 1. Dachgeschoss, ohne Maßstab



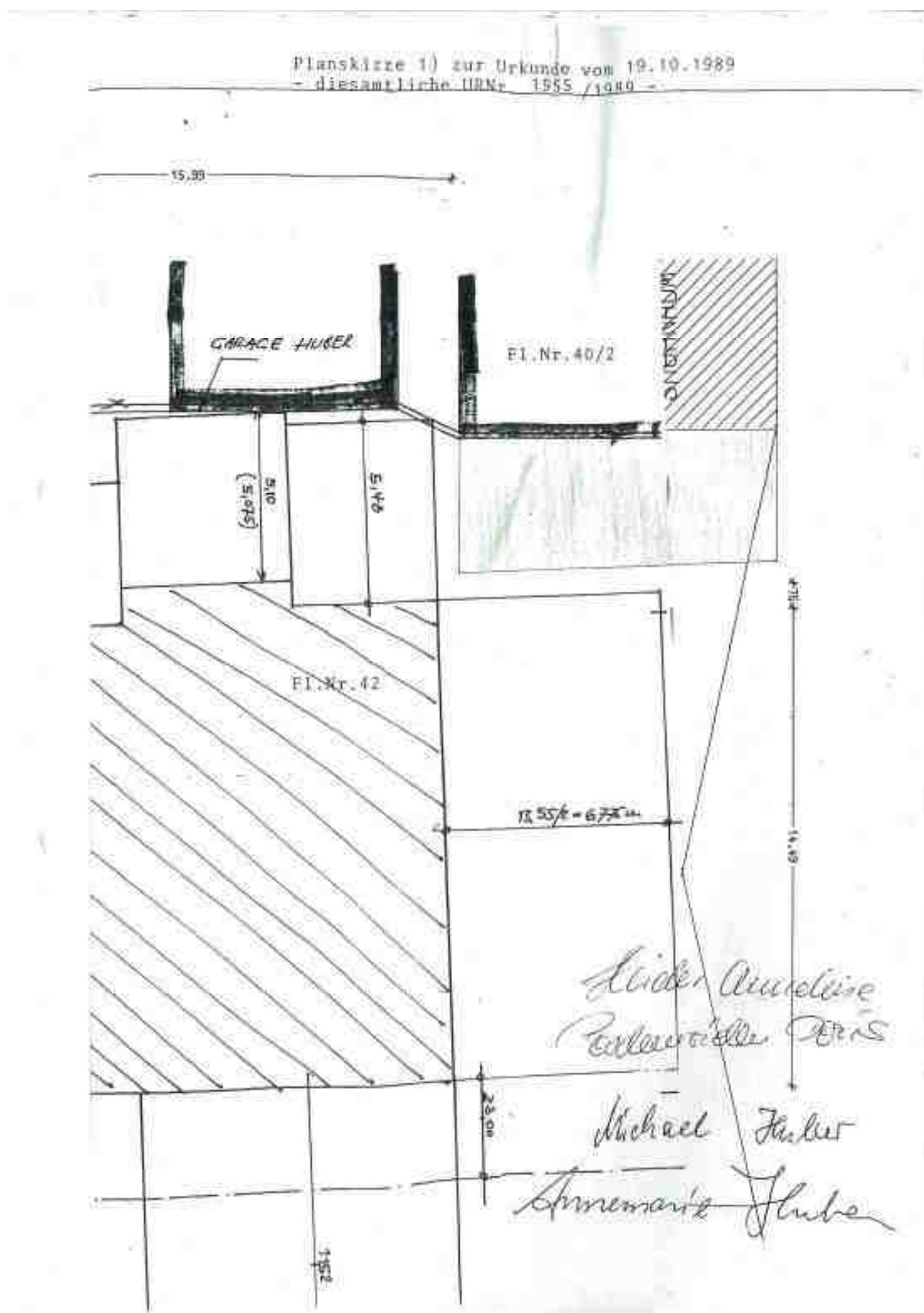
Grundriss 2. Dachgeschoss, ohne Maßstab



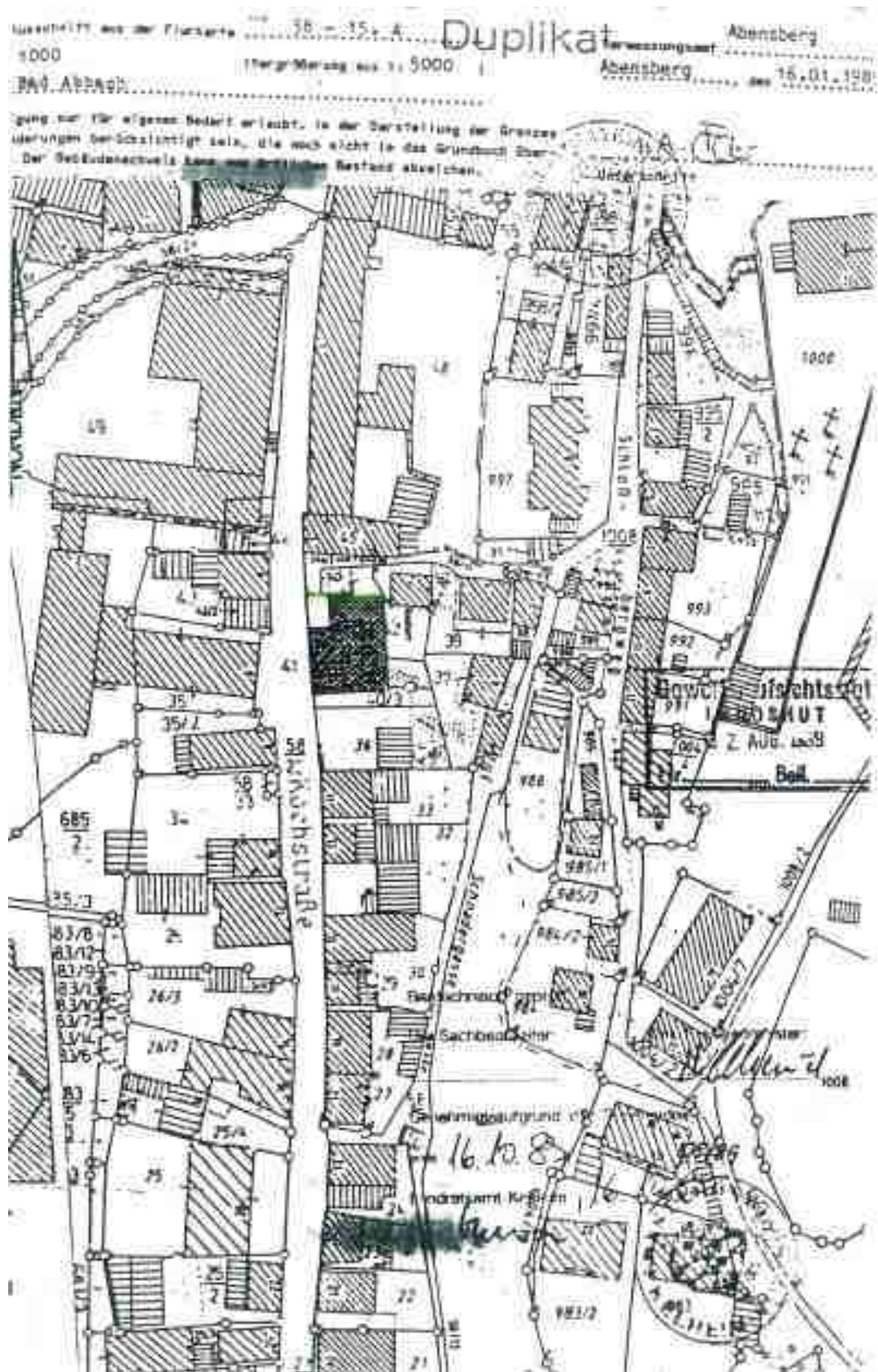
Querschnitt, ohne Maßstab



Abstandsflächenbebauungsverbot



Grenzanbaurecht

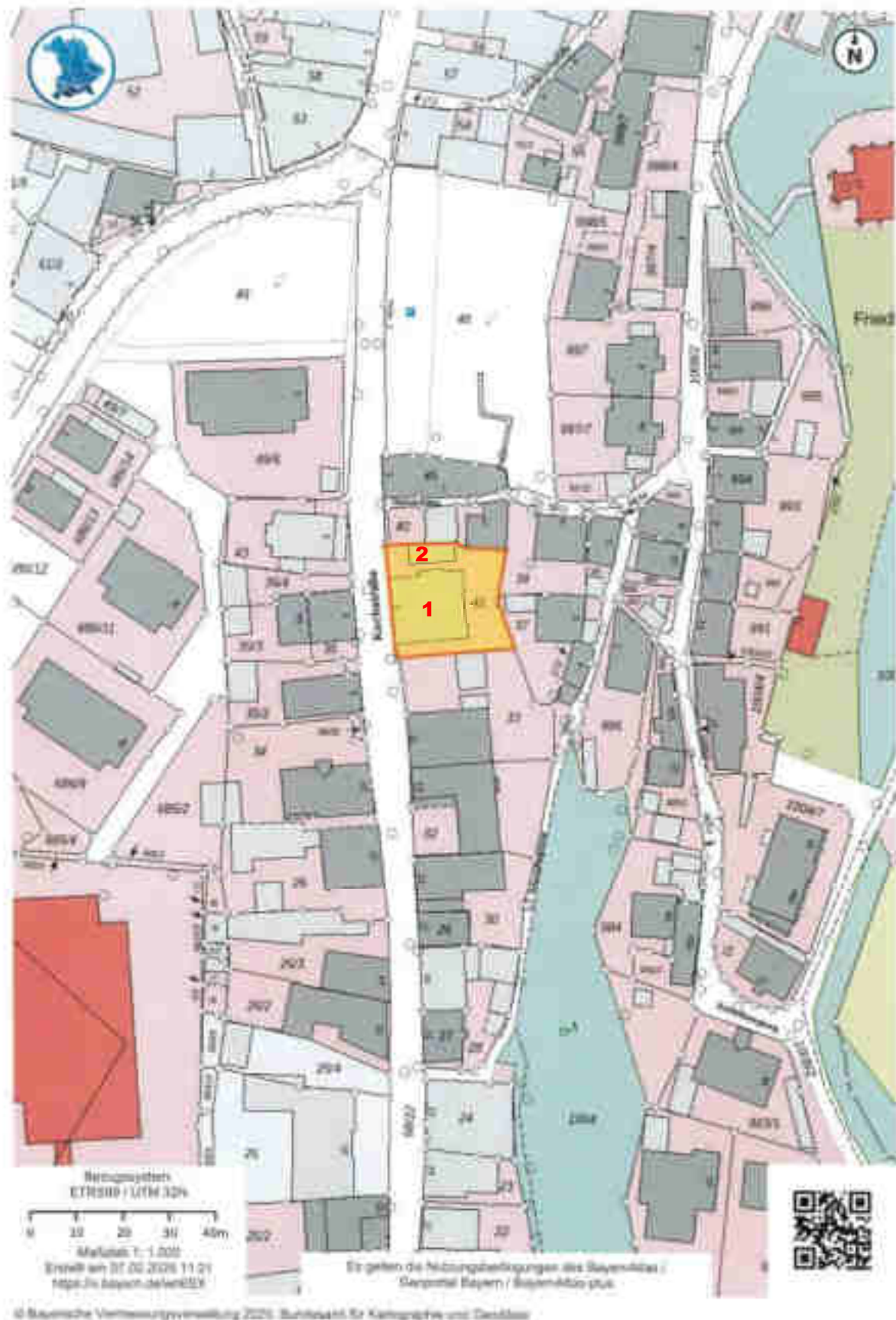


Auszug aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Flurkarte 1:1.000;

Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025)

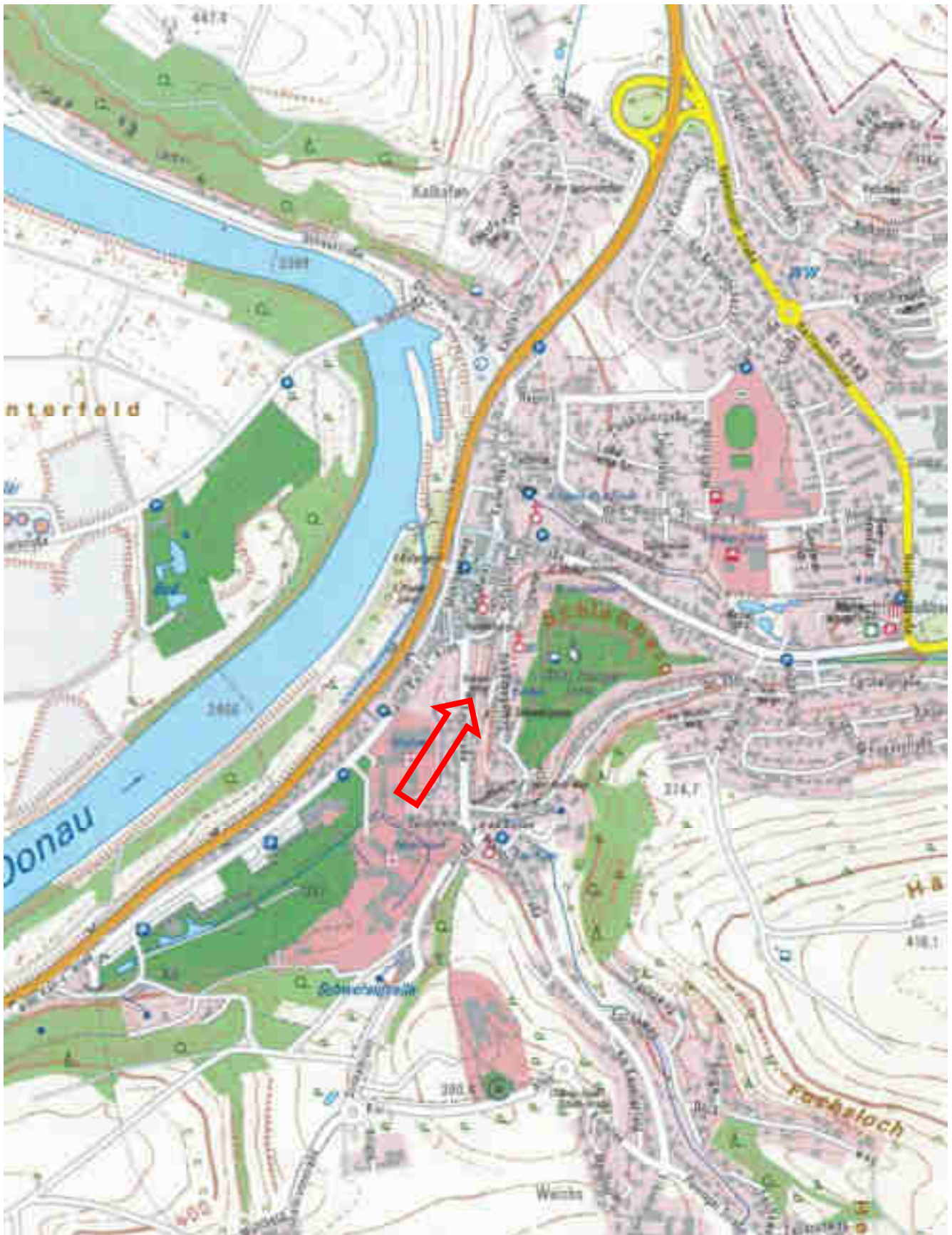
Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



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 §§ 15 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 11. 2012

Registrierungsnummer 749-2013-0091888

Unter „Registrierungsnummer“ steht das Registrierungs-

1

Gebäude

Gebäudeart:	Wohn- und gewerblich genutztes Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse:	Kochstraße 5, 93077 Bad Abbach		
Ortsbezeichnung:	Wohnheim		
Baujahr Gebäude ¹ :	1991		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,4} :	1991		
Anzahl Wohnungen:	13		
Gebäudefläche (A _G):	718 m ²	Es steht § 15 EnEV aus der Fläche ermittelt	
Wärmeschutz-Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ³ :			Einiges H
Erneuerbare Energien:		An: _____ Verwendung:	
An der Lüftung/Kühlung:	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Lüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlage der Ausstattung des Energieausweises:	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudemessung nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Darüber hinaus: ☐ Eigentümer ☒ Ansteller

☐ Der Energieausweis enthält zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität (freiwillige Angaben).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Kontakt:
Kontakt-Leser
Architekturbüro L&S
Rt. Joseph Str. 11
93077 Regensburg

11.08.2013
Ausstellungstermin

[Signature]
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht wichtiger Zählung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 1 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachfolgend anzugeben. ³ Nichtbeachten möglich ⁴ Bei Wärmeerzeuger-Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Regelbauwertsumme für 2013 (siehe Tabelle 1)

oder: Regelsumme nach Tabelle 1

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen¹ kg/(m² a)

A	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200
								225
								>250

Angaben gemäß EnEV²

Endenergiebedarf

in Wert: kWh/(m² a) Anforderungswert: kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle (H)

in Wert: W/(m² K) Anforderungswert: W/(m² K)

Benutzter Primärenergiebedarf des Heizens ☐ eingetragen

Für Energiebedarfsberechnungen notwendiges Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 4126-6 und DIN V 4126-10
- Verfahren nach DIN V 19288
- Regelung nach § 8 Absatz 3 EnEV
- Vereinfachungen nach § 8 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zum EEWärmeG³

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

Art: Deckungsanteil: %

%

%

Ersatzmaßnahmen⁴

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m² a)

Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle (H): W/(m² K)

Vergleichswerte Endenergie

A	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200
								225
								>250

Erreichte Werte:

Erreichte Werte:

Erreichte Werte:

Erreichte Werte:

Erreichte Werte:

Erreichte Werte:

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung dient für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen abweichender Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Istwerte der Bauteile sind spezifische Werte nach der EnEV ein Quadratmeter Gebäudemasse (A_G), die in Abhängigkeit größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ siehe Fußnote 4 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

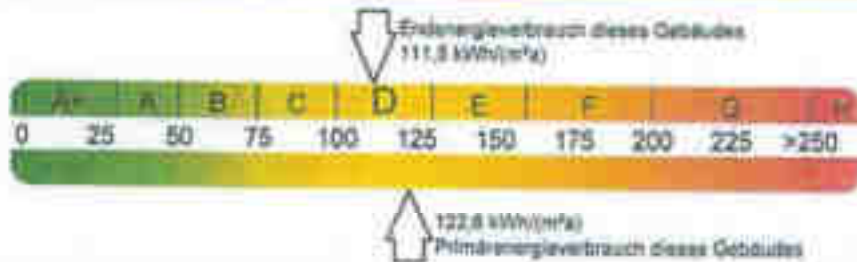
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 11. 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: EN-2016-3881466
oder: Registrierungsnummer: EN-2016-3881466

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

111,5 kWh/(m²a)

Verbrauchsverfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primärenergiefaktor ²	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (pWh)	Anteil Heizung (pWh)	Klima-klasse
von	bis						
01.01.12	31.12.12	Erdgas H	1,10	84064	24378	28686	0,26
01.01.13	31.12.13	Erdgas H	1,10	73580	17380	28201	0,04
01.01.14	31.12.14	Erdgas H	1,10	77814	21788	28026	1,10

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Daten sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m²) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung ist einer Gebäude nicht unbedingt wegen des unterschiedlichen Nutzungsverhaltens von angrenzenden Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leuchtendruckverträge, Warmwasser- oder Kälteverbrauch in kWh

⁴ (7) in Klimakategorie: MFK, Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß der §§ 15 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 10. 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer: 123456789
oder: Registrierungsnummer wurde beantragt

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Stichworts Modernisierungsmaßnahmen:

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmebeschreibung in einfachen Worten	Maßnahme		Herausgeber	
			in Zusammenhang mit größter Modernisierung	in Zusammenhang mit kleiner Modernisierung	gewerbliche Anbieter	gewerbliche Anbieter für Energieeffizienz
1	Heizung	Einbau einer hocheffizienten Gas-Öl-Heizung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizungsanlage / Anlage	Einbau hocheffizienter Heizkörper, hydraulischer Heizungsabgleich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Empfehlungen auf besonderem Blatt

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

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Anzahl: 1 Blatt)

* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

* siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem § 18 K. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18.11.2013

Erläuterungen

8.7.2014, 10:00:58

8

Angabe Gebäudetyp – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage K auf dem Gebäudetyp zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe in Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudetyp“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden nachverarbeitet. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baueigenschaften bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. Es lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig von Nutzerverhalten und von der Witterung beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf ist die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Verluste“ (Erkundung, Gewinnung, Verfeinerung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Holz, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine hohe Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energieerzeugung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes festgelegt angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudeteile – Seite 2

Angaben zu den spezifischen, auf die wärmeübertragende Bauteile bezogenen Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Bauteile (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz 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 Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeQ – Seite 2

Nach dem EEWärmeQ können Neubauten in bestimmten Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeQ“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflanzenergie anzugeben. Das Feld „Erneuerbare Energien“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeQ teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Erzeugung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflanzenergie durch die Erzeugungsfähigkeit und der Erreichung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Berechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Voraussetzungen ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchswerte des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der korrekten Erhöhter Wärmehaushalt und mittels von Klimafaktoren auf einer durchschnittlichen Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen kalten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den Klimafaktor ist ebenfalls möglich, jedoch nicht möglich. Insbesondere können die Verbrauchswerte einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechtmäßig bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei bestimmten, in der Regel zusätzlich bestimmten Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiche gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, trägt Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mittels von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Verluste der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Flächenangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises