



**Sybilla Freudenmacher**

Abensberger Straße 36  
84048 Mainburg

von der Industrie- und Handelskammer Regensburg öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung DIAZert(F)

Telefon: 08751-842731  
Telefax: 08751-4035

## **G U T A C H T E N**

über die Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem

### **freistehenden Einfamilienhaus und angebauter Doppelgarage**

bebaute Grundstück in 93077 Bad Abbach, Am Kohlenschacht 49,  
Flurstück Nr. 172/5 mit 731 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, eingetragen im  
Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 5899

- Baujahr 2006, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 62 Jahre
- Wohnfläche 200 m<sup>2</sup> inkl. anteiliger Terrasse und Balkon



**Zweck des Gutachtens:**

**Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren  
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
GZ: 4 K 108/23**

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Regensburg  
-Vollstreckungsgericht-  
93049 Regensburg

Antragsteller (lt. Beschluss): Herr **xxx**  
- Antragsteller -  
Verfahrensbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte **xxx**  
gegen  
  
**xxx**  
- Antragsgegnerin -

Der **Verkehrswert** wurde zum **Wertermittlungsstichtag 06.09.2024**  
(Tag der Ortsbesichtigung von außen) ermittelt für:

**Fl.St. 172/5 freistehendes Einfamilienhaus nebst Doppelgarage**

**mit rd. 832.000,00 Euro**

**in Worten: achthundertzweiunddreißigtausend Euro**

Seitens der Beteiligten war zum Besichtigungstermin nur die Antragsgegnerin anwesend, welche aber am Ortstermin keine Auskünfte erteilte. Ein Einlass wurde seitens der Antragsgegnerin weder in den Garten noch in das Innere des Gebäudes und der Doppelgarage gewährt. Die Besichtigung beschränkte sich auf Eindrücke von Außen von der Straße aus. Eine Außenbesichtigung an der Südseite ist durch die entlang der Flurstücksgrenze vorhandene Heckenbepflanzung stark eingeschränkt.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

**Das Ergebnis der Wertermittlung ist auf der Seite 36 des Gutachtens zusammengefasst.**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Vorbemerkungen .....	5
2	Allgemeine Angaben.....	6
2.1	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen.....	6
2.2	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen und allgemeine Ausschlüsse.....	7
2.3	Objektspezifische Hinweise und Vorbehalte .....	8
3	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes.....	10
3.1	Makrolage.....	10
3.2	Mikrolage .....	11
3.3	Demographie .....	12
3.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	13
3.4.1	Grundbuchangaben .....	13
3.4.2	Mietvertrag / Ertragsverhältnisse .....	14
3.4.3	Baulasten und Denkmalschutz .....	14
3.4.4	Altlasten .....	14
3.4.5	Umlegungs-/Sanierungsverfahren .....	15
3.4.6	Bauleitplanung.....	15
3.4.7	Abgabenrechtlicher Zustand.....	17
3.5	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit.....	17
3.5.1	Erschließungszustand .....	17
3.5.2	Grenzverhältnisse, nachbarliche Verhältnisse.....	18
3.5.3	Bodenbeschaffenheit.....	18
3.6	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen.....	18
3.6.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	18
3.6.2	Allgemeines .....	18
3.6.3	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	19
3.6.4	Gebäudeaufbau .....	20
3.6.5	Bauliche Ausführung (gemäß Planunterlagen und Außenbesichtigung).....	20
3.6.6	Ausbau/Ausstattung (gemäß Planunterlagen und Außenbesichtigung).....	21
3.6.7	Nutzung und Raumprogramm (lt. vorliegenden Plänen).....	23
3.6.8	Flächenangaben .....	24
3.6.8.1	Mietflächen .....	24
3.6.8.2	Bruttogrundfläche .....	25
3.6.9	Außenanlagen .....	25
3.6.10	Allgemeine Beurteilung des Gebäudebestandes .....	25
3.6.11	Ermittlung der Restnutzungsdauer .....	26
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	27
4.1	Verfahrenswahl.....	27
4.2	Bodenwertermittlung.....	29
4.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	29
4.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	29
4.2.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	29
4.3	Sachwertermittlung.....	30
4.3.1	Sachwertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	30

---

4.3.1.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe und den Wertansätzen .....	30
4.3.1.2	Sachwertberechnung.....	35
5	Literaturverzeichnis.....	37
6	Anlagenverzeichnis.....	38

## 1 Vorbemerkungen

Das nachfolgende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Auseinandersetzung der Gemeinschaft. Aus diesem Grunde wurden die versteigerungsrechtlichen Besonderheiten beachtet und der Wert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II ermittelt. Es liegen in Blatt 5899, Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Einträge vor. Das Gutachten wurde in Anlehnung an die Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung in der aktuellen Fassung erstellt.

### Objektbeschreibung/Lage

Einfamilienhaus, Am Kohlenschacht 49, Flurstück 172/5, 93077 Bad Abbach, Wohnhaus, Baujahr 2006, gemäß Eingabeplanung teilweise unterkellert, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Das Landratsamt Kelheim hat gemäß Bescheid vom 10.02.2006 das damalige Bauvorhaben als „Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage“ genehmigt, Befreiungen von vereinzelt festgesetzten des geltenden Bebauungsplanes „Kohlenschächte, Marktgemeinde Bad Abbach“ wurden erteilt. Als Baujahr wurde im Gutachten das Jahr 2006 angesetzt (siehe hierzu 2.3).

Eine Innenbesichtigung wurde am Ortstermin seitens der Antragsgegnerin nicht gestattet. Die Besichtigung beschränkte sich auf die Ansicht von außen von der Straße.

Die Grundstücksgröße beträgt 731 m<sup>2</sup>. Das Wohnhaus verfügt gemäß vorliegenden Planunterlagen und modifiziert um die Terrassen-/Balkonflächen nach Wohnwert über rd. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Einfamilienhaus weist eine funktionale Grundrisskonzeption mit zentraler Diele je Etage, umlaufend konzipierten Räumlichkeiten und Treppenverbindung vom Keller- bis zum Dachgeschoss auf. Die Spitzböden sind laut Einzeichnung im Grundriss über jeweils eine Luke erreichbar.

An der Nordseite ist eine Doppelgarage angebaut (siehe 2.3). Diese ist lt. Eingabeplanung nicht unterkellert und das Dachgeschoss nicht ausgebaut. Der Zugang zum Dach erfolgt laut handschriftlicher Eintragung im Grundriss von der Garage.

Die Gebäudesubstanz wirkt von außen im Wesentlichen aus dem Baujahr stammend, Informationen über in der Vergangenheit durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen liegen keine vor. Das Anwesen wirkt insgesamt normal instandgehalten. Angaben der Parteien erfolgten per E-Mail (siehe Punkt 2.3 und 3.6.10).

Das Grundstück befindet sich in Siedlungslage von Bad Abbach im nördlichen Gemeindegebiet.

## 2 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht- 93049 Regensburg  Auftrag gemäß Beschluss vom 22.07.2024
Eigentümer:	Herr xxx, geb. am xxx, xxx  xxx, geboren am xxx, xxx
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (gemäß § 194 BauGB) zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	<b>06.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)</b>
Wertermittlungstich- tag/Qualitätstichtag:	<b>06.09.2024</b>
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau xxx (Antragsgegnerin), die Sachverständige Sybilla Freudenmacher, Herr Dipl. Ing. xxx (Mitarbeiter SV-Büro)
Bewertungsgegenstand:	<b>Flurstück Nr. 172/5</b> , bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit angebauter Doppelgarage als Grenzbebauung und umlaufenden Gartenbereich.

### 2.1 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- Baugenehmigungsbescheid vom 10.02.2006, Landratsamt Kelheim: „Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Gemarkung Bad Abbach, Baugrundstück „Am Kohlenschacht 49“;
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Kelheim, Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 5899 vom 22.07.2024;
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk im M 1:1000, Gemarkung: Bad Abbach, Vermessungsamt Abensberg, 14.11.2005;

- Baubeschreibung: „Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“, Baugrundstück „Am Kohlenschacht 49, Bad Abbach“, 06.12.2005;
- Bauplan „Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage“: Grundrisse, Schnitt und Ansichten, 24.01.2006;
- Antrag auf Baugenehmigung, 06.12.2005, unterschrieben von den Parteien;
- Stellungnahme der Gemeinde, Nr. 95/2005, Markt Bad Abbach, 21.12.2005;
- Wohnflächenberechnung, Bad Abbach, Am Kohlenschacht 49, 22.11.2005;
- Von der Antragsgegnerin am 02.10.2024: E-Mail mit Text sowie E-Mails mit Fotos als Dateianhänge
- Von dem Antragsteller am 23.09.2024: E-Mail mit Fotodokumentation „Bauphase April 2006 bis Juni 2009“
- Aktueller BRW zum 01.01.2024, GAA für Grundstückswerte des Landkreises Kelheim;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster Maßstab 1:1000, vom 09.11.2024;
- Auszug B-Plan Bad Abbach: „Baugebiet Kohlenschächte“, Stempel des Bayerischen Verwaltungsgerichts Regensburg, 21.01.1984;
- E-Mail-Schornsteinfeger vom 18.11.2024

Rücksprache per E-Mail und telefonisch mit dem Bauamt des Marktes Bad Abbach, schriftlich an der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des LK Kelheim, Altlastenauskunft, Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB, Rücksprache Marktteilnehmer sowie Erhebungen/Informationen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

## 2.2 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen und allgemeine Ausschlüsse

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

Bei diesem Gutachten werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Bodenverunreinigungen können nur durch ein Altlastengutachten geprüft werden. Sollten Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen

werden, empfehle ich ein Altlastengutachten anzufertigen. Untersuchungen des Bodens oder des Gebäudes auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

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

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

Sofern Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, wird deren Richtigkeit angenommen, sofern im Gutachten hierzu keine anderslautenden Ausführungen gemacht werden.

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

### **2.3 Objektspezifische Hinweise und Vorbehalte**

Das Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 172/5 konnte am Ortstermin nur von außen von der Straße aus besichtigt werden. Ein Zugang zum Garten wurde nicht gewährt, die Innenbesichtigung des Wohnhauses sowie der Garagen wurde seitens der Antragsgegnerin ebenfalls nicht erlaubt. Auskünfte seitens der Antragsgegnerin wurden mittels E-Mail nach der Besichtigung noch erteilt, am Ortstermin erklärte sie keinerlei Auskünfte geben zu wollen und auch keine Innenbesichtigung zuzulassen. Planunterlagen mussten über das Bauamt an der Gemeinde Bad Abbach angefordert werden. Entgegen der Plandarstellung wurde der im Erdgeschoss zwischen Wohnhaus und Garagen lt. Eingabeplanung offene Durchgang in dem von der Straße einsichtigen Bereich mit einer Tür verschlossen.

Der vorliegende Grundbuchauszug stammt vom 22.07.2024, es wird davon ausgegangen, dass bis zum Wertermittlungstichtag keine weiteren Einträge erfolgt sind.

Seitens der Beteiligten wurde vom Antragsteller eine Fotodokumentation überschrieben mit „Am Kohlenschacht 49, 93077 Bad Abbach Bauphase April 2006 bis Juni 2009 übersandt. Auf dieser ist u.A. eine Kelleraußentreppe an der Westseite zu sehen, die im Grundriss nicht dargestellt ist.

Seitens der Antragsgegnerin wurde ein E-Mail am 02.10.2024 übersandt, u. A. mit folgendem Inhalt: „Der Hausbau fand im Zeitraum 03/2006 bis 12/2006 statt. Ein Hausbau ist abgeschlossen, wenn es den Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung steht“

Am 20.12.2006 erfolgte die Ummeldung mit Einzugsdatum 30.12.2006 auf die Adresse Am Kohlschacht 49.“ Eine Meldebestätigung zum 20.12.2006 war als Anlage dem E-Mail beigefügt. Im Gutachten wird ausgehend von der Fotodokumentation und Meldebestätigung als Baujahr das Jahr 2006 angesetzt.

In der E-Mail vom 02.10.2024 führte die Antragsgegnerin zum Gebäudezustand folgendes aus:

*„...Der Balkon im Obergeschoss hat bis heute keinen Belag. Es liegen nur lose Platten auf dem Balkon.*

*In der Garage haben sich haben sich Putzschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit gebildet.*

*An der Südseite ist das Mauerwerk im oberen Stock gerissen. Vermutlich verursacht, dadurch dass der Pfeiler mit der Bodenplatte nicht verbunden ist und auf aufgefülltes Material der ehemaligen Baugrube gesetzt wurde. Es wurde von der Baufirma entgegen der Baubeschreibung kein Ringanker verbaut. Die Baufirma ging insolvent.*

*Beim Außenputz verband sich der Oberputz „Sichtputz“ nicht im Übergang Sockelputz. Der lose Putz musste wieder entfernt werden. Es wurde zwar angeputzt, die Schäden und Nahtstellen sind jedoch weiterhin deutlich rund um das Haus sichtbar.*

*Die Terrassenplatten können nicht verfugt werden, da kein Gefälle auf der Terrasse eingebaut wurde und das Risiko besteht, dass das Wasser dann an der Hauswand hochsteigt und noch weitere Putzschäden verursacht.*

*Beim Verlegen des Hauptkanalrohres stellte sich nach Einzug heraus, das in der Mitte eine Senkung entstanden war. Es musste um neue Kanalrohre außerhalb des Hauses zu verlegen die weiße Wanne durchbrochen werden.*

*Trotz der errechneten Länge von 200 m reichte die Erdwärme nicht, da die Behörde statt der beantragten drei Bohrungen von je 70 m uns nur 40 m Tiefe genehmigten. Es mussten statt drei Bohrungen jetzt fünf Bohrungen a 40 m gebohrt werden. Aufgrund des lehmhaltigen Bodens und aufgrund der geringen Tiefe lief die Heizung nicht. Die Erdwärmepumpe schaltete nach kurzer Laufzeit auf Störung „Permafrost“. Es wurden drei weitere Bohrungen gebohrt. Die Heizung läuft nun zwar, aber aufgrund der langen horizontalen Wege bis zum Verteiler braucht sie extrem viel Strom und in den Nordzimmern muss mit elektrischen Heizkörpern noch zu geheizt werden.“*

*Fotos von Schäden wurden in Anhängen beigefügt.“*

Demnach handelt es sich vorstehend um Behauptungen hinsichtlich des Vorhandenseins elementarer Baumängel/Bauschäden z.B. im Bereich Auslegung der Heizung, Thematik Standsicherheit bei fehlendem Ringanker, aufsteigender Feuchtigkeit u.Ä. getroffen und einige Fotos übersandt. Ob dem so ist und in welcher Tragweise auf den Gebäudezustand vorhanden, kann aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung und nur eingeschränkten Außenbesichtigung sowie ohne Einschaltung von Sonderfachleuten nicht beurteilt und keine Haftung übernommen werden. Zum Bewertungsstichtag kann daher bei der Preisfindung, die den gewöhnlichen Geschäftsverkehr unterstellt, lediglich ein Verkehrswert zugrunde gelegt werden, bei dem die Reaktion von Marktteilnehmern auf das angebliche Vorhandensein von Baumängel/Bauschäden in ungewissem Ausmaß und monetären Auswirkungen als Risiko eingepreist wird. Die Höhe des Risikoabschlags geht aufgrund des geäußerten Verdachts über das übliche Maß bei fehlender Innenbesichtigung hinaus und wird mit 5% nach sachverständigem Ermessen angesetzt. Falls nach Einschaltung von entsprechenden Sonderfachleuten sich neue Erkenntnisse hinsichtlich der Höhe von Schadensbeseitigungskosten ergäben, wären die Auswirkungen auf das Ergebnis des Verkehrswertes zu prüfen und das Gutachten entsprechend abzuändern.

### 3 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

#### 3.1 Makrolage

Bundesland: Bayern

Regierungsbezirk: Niederbayern

Kreis: Kelheim

Ort und Einwohnerzahl: Die Großgemeinde Bad Abbach mit allen Ortsteilen hat insgesamt 12.679 Einwohner lt. dem „Bayern-Portal“ des bayerischen Staatsministeriums (Datenerhebung zum 30.09.2023), davon leben im Hauptort ca. 8.700 Einwohner. Der Ort liegt im Landkreis Kelheim, ca. 10 km südlich der bayerischen Großstadt Regensburg am großen Donauknie und ist bekannt als Schwefelmoorheilbad. Der Markt fungiert als Kurort und befindet sich geographisch in etwa mittig zwischen Regensburg und der Kreisstadt Kelheim. Zur Großgemeinde Bad Abbach zählen die Ortsteile Lengfeld, Peising, Oberndorf, Saalhaupt, Dünzling und Poikam.

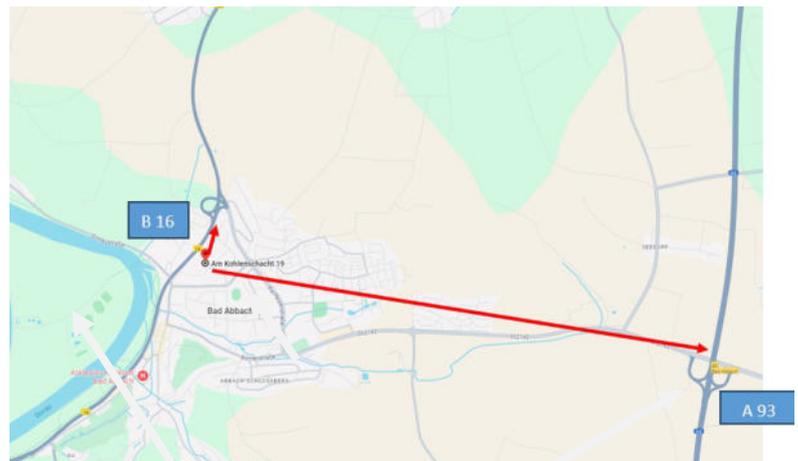
Überörtliche Anbindung und Entfernungen (in Luftlinie): Verkehrserschließung des Ortes über die Bundesstraße B 16 nach Regensburg und entgegengesetzt Ingolstadt, über den Autobahnanschluss „Bad Abbach“ zur A 93 (Regensburg-Dreieck Holledau) und zur Autobahn A 9 (München/Nürnberg); zur B 15n über das Autobahndreieck Saalhaupt; der Bahnhof Bad Abbach liegt an der Hauptbahnstrecke Regensburg-Ingolstadt. Bad Abbach liegt an der Donau. Schiffverkehr auf dem Main-Donaukanal mit Personen- und Frachtschiffahrt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Die Entfernung zur Bushaltestelle „Kühberg“ ist fußläufig, der Bahnhof „Poikam“ mit Direktverbindung nach Regensburg ca. 2,6 km Luftlinie südöstlich gelegen.

<b>Verkehrliche Anbindungen:</b>	<b>Luftlinie (km) ca.:</b>
Bundesstraße B 16:	110 m
Bushaltestelle „Kühberg“	130 m
Neues Rathaus „Bad Abbach“:	850 m
Autobahn A 93 (Ast. Bad Abbach):	3,3 km
Bahnhof „Poikam“	ca. 2,6 km
Stadt Regensburg:	ca. 9,0 km
Kreisstadt Kelheim	ca. 10,0 km
Stadt Landshut	ca. 44,0 km
Stadt Ingolstadt	ca. 50,0 km
Stadt Landshut:	ca. 53,0 km
Flughafen München:	ca. 67,0 km
Stadt München:	ca. 95,0 km

### 3.2 Mikrolage

Innerörtliche Lage:  
(Pfeile/Markierungen: Lage des Bewertungsobjekts zwischen Bundesstraße und Autobahn)



Das Bewertungsgrundstück liegt unmittelbar an der Straße „Am Kohlschacht“, welche nördlich in eine Sackgasse, Parkfläche bzw. Wendehammer übergeht (im B-Plan als „öffentliche Parkfläche“ gekennzeichnet). Sowohl nördlich als auch südlich grenzen an das Bewertungsgrundstück zum Stichtag unbebaute Baugrundstücke an. Östlich gegenüber sind dagegen aneinandergereihte Wohnhäuser vorhanden. Die nächste Bushaltestelle zum Bewertungsobjekt ist fußläufig entfernt; Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Discounter) sowie ein Kindergarten, Grundschule und Mittelschule sind in Bad Abbach vor Ort. Weiterführende Schulen sind in der Kreisstadt Kelheim sowie hinsichtlich Einkaufsmöglichkeiten (neben dem Einkaufszentrum Kelheim) und Hochschulen (u.a. Universität Regensburg) vielfach in Regensburg und Ingolstadt vorhanden.

Wohnlage sowie Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil

Lage nördlich in der Gemeinde Bad Abbach, die unmittelbare Umgebung ist hinsichtlich der Aufbauten von Wohnbebauung (Ein-/Zweifamilienhäuser) geprägt.

Immissionen:

Es handelt sich um ein Wohngebiet in ländlicher Umgebung des Ortes Bad Abbach. Störende Emissionsquellen, welche die Wohnqualität beeinflussen könnten, resultieren aus der unweit verlaufenden, stark frequentierten Bundesstraße B 16.

Topografische Grundstückslage:

Weitgehend eben

### Lagebeurteilung:

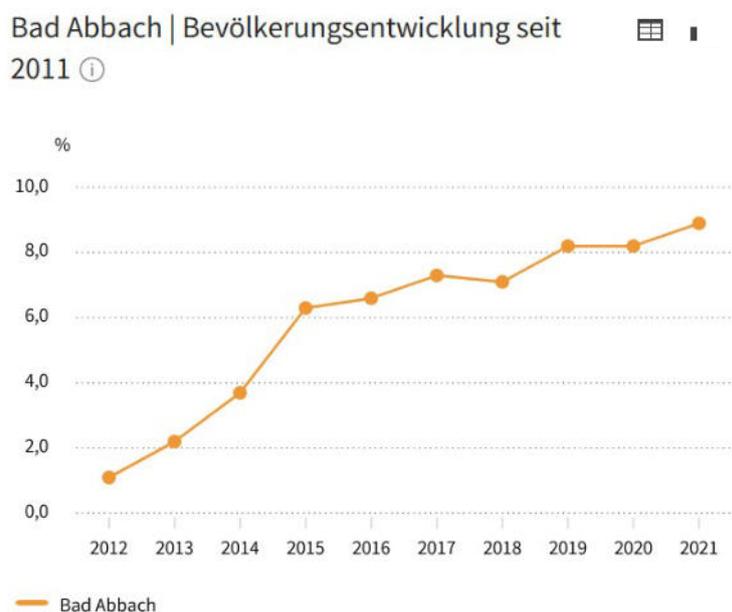
Es handelt sich um eine gepflegte Wohnlage mit guter ÖPNV- und Individualverkehrsanbindung (B 16, A 93). Die Lage zwischen der Kreisstadt Kelheim und der Großstadt Regensburg innerhalb eines Umkreises von ca. 10 km LL ist hinsichtlich weiterführender Schulen und Einkaufsmöglichkeiten als positiv zu beurteilen.

### 3.3 Demographie

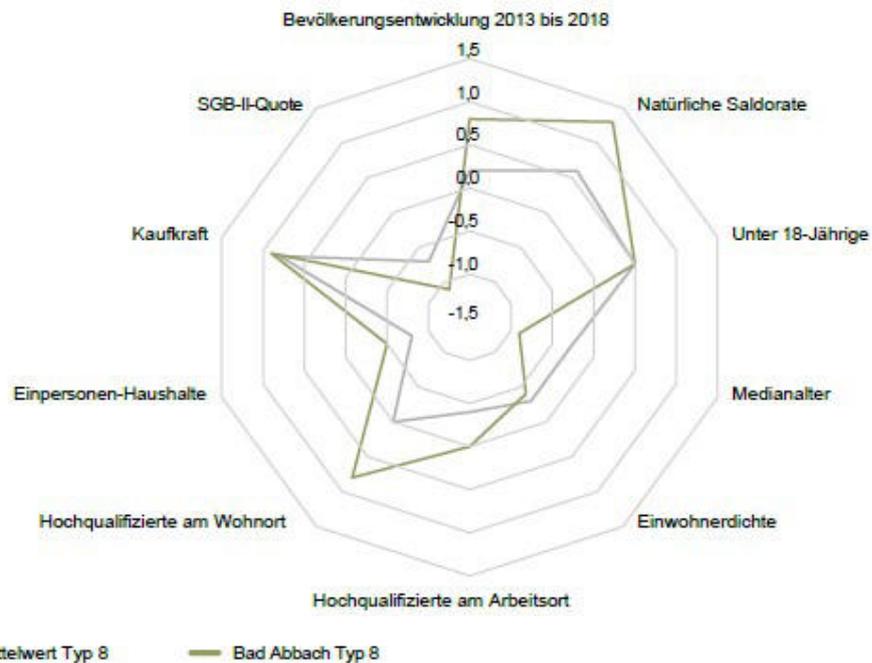
Demographie:

Gemäß der Bertelsmann Stiftung ist der Ort Bad Abbach dem Demographie-Typ 8 „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“ zuzuordnen.

### Diagramme bzgl. Demographie:



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen



Quelle: Statistische Ämter der Länder, BA, ZEFIR, Faktor Familie GmbH, eigene Berechnungen

Charakteristik dieses Demographie-Typs: <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Häufig kleinere, ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte</li> <li>-Leichtes Wachstum und moderate Alterung</li> <li>-Hoher Anteil von Ein-Personen-Haushalten</li> <li>-Hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit</li> </ul>
--	--

### 3.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

#### 3.4.1 Grundbuchangaben

Es wurde mir ein Grundbuchauszug mit letzter Änderung vom 07.09.2023 (Ausdruck vom 22.07.2024), Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 5899 mit Deckblatt, Bestandsverzeichnis und Abteilung I - III seitens des Amtsgerichts Kelheim vorgelegt. Es wird im Gutachten unterstellt, dass der Auszug zum Stichtag aktuell ist. Die Einträge lauten wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Größe
	1	172/5	Am Kohlenschacht 49 Gebäude- und Freifläche	731 m <sup>2</sup>

Abteilung I  
Lfd. Nr. 1.1  
XXX  
– zu ½ –

<sup>11</sup> Bertelsmann Stiftung, Demographietypisierung

	Lfd. Nr. 1.2 xxx – zu ½ -
Abteilung II	Lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht –, AZ: 4 K 108/23); eingetragen am 07.09.2023.
Abteilung III	Eintragungen in Abt. III bleiben bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich außen vor.
Nicht im Grundbuch des Wertermittlungsobjektes eingetragene Rechte und Lasten:	Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind mir nicht bekannt geworden und wurden auch nicht am Ortstermin genannt. Es wird für die Bewertung unterstellt, dass keine derartigen Beschränkungen oder Rechte vorliegen, ansonsten wäre ggf. eine Nachbewertung erforderlich.

### 3.4.2 Mietvertrag / Ertragsverhältnisse

Die Immobilie (Haus mit angrenzender Doppelgarage) soll zum Bewertungsstichtag von der Antragsgegnerin eigengenutzt sein, Angaben über ein bestehendes Mietverhältnis liegen nicht vor.

### 3.4.3 Baulasten und Denkmalschutz

Das Bundesland Bayern führt kein Baulastenverzeichnis. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände wird hier grundsätzlich im Grundbuch vorgenommen.  
Denkmalschutzeigenschaft bzw. denkmalschutzrechtliche Belange liegen gemäß Recherche beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, nicht vor.

### 3.4.4 Altlasten

Bzgl. Altlasten hat das Landratsamt Kelheim, Abteilung Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht folgende Auskunft per Post mit Datum 04.11. 2024 übersandt:

„Im Geltungsbereich der vorgenannten Anfrage, ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche/Altlast bekannt. Dies bedeutet nicht, dass der Bereich frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die 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.“

### 3.4.5 Umlegungs-/Sanierungsverfahren

Das Anwesen liegt nach Auskunft der Gemeinde Bad Abbach weder in einem städtebaulichen Sanierungs- noch Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet.

### 3.4.6 Bauleitplanung

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

(WA) Allgemeines Wohngebiet<sup>2</sup>

Festsetzungen im Bebauungsplan/Baugenehmigung:

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt gemäß Online-Recherche auf den Seiten des Landkreises Kelheim<sup>3</sup> ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan gemäß Datum des Inkrafttretens vom 07. Dezember 1977, mit der Bezeichnung „Nr. 136 - Kohlenschächte“ vor.

Danach ist die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Bebauung ist für das Grundstück mit E+GA (zulässig Erdgeschoss mit Garageneinbau) festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der unmittelbaren Objektumgebung wird die geschlossene Bauweise (G) festgelegt. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt.

Es liegt ein Antrag auf Baugenehmigung vom 06.12.2005 vor, in welchem das Bauvorhaben mit „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage“ bezeichnet ist. Das Landratsamt Kelheim hat am 10.02.2006 die Baugenehmigung erteilt, wobei eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt wird:

Baugrenzen:

Überschreitung mit dem Wohngebäude nach Süden und Osten um ca. 30 m<sup>2</sup>;

Maß der baulichen Nutzung:

Festgesetzt: Erdgeschoss mit Garageneinbau (E + GA)

Geplant: Erdgeschoss mit ausgebautem DG und angebaute Garage;

---

<sup>2</sup> <https://www.landkreis-kelheim.de/amt-service/onlineservices/>

<sup>3</sup> <https://www.landkreis-kelheim.de/amt-service/onlineservices/>

Dachform:

Festgesetzt: Flachdach mit Kiespressdach o.ä.  
geplant: Satteldach mit Dachziegel und Dach-  
neigung 38 Grad;

Traufhöhe:

Festgesetzt: straßenseitig 3,50 m  
Geplant: an der Nord-Ost-Ecke des Wohnhau-  
ses 3,75 m;

Ortgang und Traufe:

Festgesetzt: ohne Überstand  
Geplant: Ortgang Wohngebäude: 0,40 m  
Traufe Wohngebäude: 0,70 m  
Garage: 0,40 m;

*Laut dem Bescheid „kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn diese Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“*

*Bezgl. des Bewertungsobjekts „betreffen die zugelassenen Abweichungen vom Bebauungsplan keine nachbarschützenden Vorschriften. Die Abweichungen sind auch in ihrer Gesamtheit nicht so massiv, dass eine Beeinträchtigung geschützter nachbarlicher Interessen durch eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme die Folge wäre.“*

*„Durch die Abweichungen wird weder die Schwelle der Unzumutbarkeit für die betroffenen überschritten noch wird die planungsrechtlich mögliche Ausnutzung deren eigener Grundstücke beeinträchtigt.“*

Bezüglich des zu bewertenden Einfamilienhauses mit Doppelgarage samt Außenanlagen wird daher im Rahmen dieser Wertermittlung von der baurechtlichen Legalität ausgegangen.

### 3.4.7 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend. Im Bereich des Bewertungsobjektes gilt die Straße „Am Kohlenschacht“ als erschlossen.

Die Rückfrage an der Gemeinde Bad Abbach ergab, dass bzgl. Kanalabgaben keine Rückstände bestehen.

Bezüglich Wasserversorgung wurde mir seitens des Zweckverbandes Bad Abbach per E-Mail am 21.11.2024 mitgeteilt:

„derzeit ist der Herstellungsbeitrag abgerechnet und bezahlt. Ein neuer Herstellungsbeitrag entsteht, wenn eine Geschossflächenmehrung (Ausbau DG, Wintergarten, etc.) eintritt oder wenn sich an der beitragspflichtigen Grundstücksfläche Änderungen ergeben.

Der Wasserzweckverband erhob einen Verbesserungsbeitrag. Die 1. und 2. Vorauszahlung und auch der Schlussbescheid wurden bereits bezahlt. Nach aktuellem Stand (2024) hat das Flurstück Nr. 172/5, der Gemarkung Bad Abbach eine beitragspflichtige Grundstücksfläche von 731 m<sup>2</sup> und eine beitragspflichtige Geschossfläche von 417,48 m<sup>2</sup>.“

### 3.5 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße (lt. GB): 731 m<sup>2</sup>

Grundstückszuschnitt: rechteckiges Grundstück mit Abschrägung westlich, das Wohnhaus liegt in etwa mittig des Flurstücks, das Dachgeschoss der Garage ist an das Dach des Haupthauses direkt angebaut und steht zum anderen mit ihrer nördlichen Außenwand auf der Flurstücksgrenze.

Nutzung des Grundstücks: Das Flurstück Nr. 172/5 ist bebaut mit einem als Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage genehmigten Baukörper.

Entwicklungszustand: Baureifes Land

#### 3.5.1 Erschließungszustand

Straßenart: Straße „Am Kohlenschacht“: Ortsstraße in Bad Abbach.  
Bereich um das Bewertungsobjekt: Zubringerstraße, welche nördlich des Bewertungsgegenstandes in einen Parkbereich/Wendehammer mündet (im B-Plan als „öffentliche Parkfläche“ gekennzeichnet), der weitere Wohnbaugrundstücke der gegenüberliegenden/nördlichen Nachbarschaft erschließt.

Straßenausbau: Die Straße „Am Kohlenschacht“ ist asphaltiert, ohne seitliche Bürgersteige im Bereich des Bewertungsobjektes angelegt.

Unmittelbar vor dem Wohnhaus ist keine Straßenbeleuchtung vorhanden, jedoch im weiteren Verlauf nordöstlich.

Zugang zum Grundstück und Gebäude:

Zufahrt von Osten über die Straße „Am Kohlenschacht“ und dem gepflasterten Vorbereich zum Hauseingang, Garageneinfahrt ebenso wie Hauseingang parallel zur Straße gerichtet. Der Zugang zum umlaufenden Garten erfolgt über ein Gartentürchen an der Ostseite des Hauses.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wasser, Abwasser, Strom und Kanal sind vorhanden.

### 3.5.2 Grenzverhältnisse, nachbarliche Verhältnisse

Das Wohnhaus liegt in etwa mittig im Flurstück 172/5. Die angebaute Doppelgarage steht auf der nördlichen Grundstücksgrenze.

### 3.5.3 Bodenbeschaffenheit

Das Gebäude ist gemäß vorliegenden Planunterlagen teilweise unterkellert. Bei dem Baugrund handelt es sich vermutlich um gewachsenen Boden. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen (z. B. Bodenuntersuchungen) und Nachforschungen wurden nicht angestellt, da mir Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte am Ortstermin nicht bekannt geworden sind und auch nicht mitgeteilt wurden.

## 3.6 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

### 3.6.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht!

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind nur die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung von außen soweit möglich, Lageplan aus dem Liegenschaftskataster und aus der Baubeschreibung.

### 3.6.2 Allgemeines

Das Flurstück 172/5, Am Kohlenschacht 49, ist mit einem teilunterkellerten Wohnhaus samt Doppelgarage (grenzt an Wohnhaus an) bebaut. Die Straßenfront ist weitgehend eben (marginaler Geländeabfall gen Süden), so dass das EG vollständig über der Erdoberfläche liegt. Die Straßenfront des Grundstücks beträgt östlich ca. 25 m, nördlich weist die Grenze zum angrenzenden asphaltierten Straßenwendehammer/Parkfläche ca. 11 m auf. Das Flurstück weist annähernd einen rechteckigen Zuschnitt auf, die maximale Grundstücksbreite (südlich) beträgt ca. 32 m.

Das Dach über dem etwa mittig im Grundstück gelegenen Wohnhaus ist ein Satteldach mit Dachneigung 38 Grad, Firstrichtung Ost- West. Die Doppelgarage verfügt

ebenfalls über ein Satteldach mit Firstrichtung Nord-Süd, welches sich direkt an das Dach des Wohnhauses anschließt

### 3.6.3 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Wohnhaus/Doppelgarage:	<p>Weitgehend rechteckig gestaltetes Wohnhaus, teilweise unterkellert, mit Erdgeschoss sowie Dachgeschoss, Dachneigung ca. 38 Grad. Keller-, Erd- und Dachgeschoss sind gemäß Planunterlagen über Treppen erschlossen (Treppenbereich unmittelbar nach Hauseingang links). Sämtliche Etagen verfügen über eine zentrale Diele, über welche sämtliche Zimmer (außer Speise, von Küche zugänglich) erreichbar sind (umlaufendes Raumprogramm). Der Wohnbereich im EG verfügt über eine Gartenterrasse mit Gartenzugang, das DG über einen Westbalkon. Bezüglich Sanitär befinden sich lt. Plan im EG ein WC, im DG ein Bad. Im Keller sind von der Diele drei Räume zugänglich (Waschküche, Heizung und Lagerraum).</p> <p>Lt. Plan ist der Eingang zum Wohnhaus innerhalb des seinerzeit offen gestalteten Durchgangs. Der Durchgang ist augenscheinlich mit einer Tür straßenseitig verschlossen.</p> <p>Im Bereich der Doppelgarage liegt Dachüberstand vor, so dass der Zugangsbereich des Einfamilienhauses ebenfalls überdacht ist. Rückwärtig an der Westseite besteht ein separater Kellerzugang von außen (über Treppenabgang vom Garten aus zu erreichen).</p> <p>Die Doppel-Garage mit 2 Garagentoren ist ebenfalls in Massivbauweise errichtet und schließt in etwa rechtwinklig ans Wohnhaus an. Gemäß Planunterlagen sind zwei PKW-Stellplätze vorhanden, rückwärtig befindet sich ein Fahrradraum, welcher vom Garten aus zugänglich ist.</p>
Bauweise:	<p>Das Gebäude wurde nach Planunterlagen in Massivbauweise errichtet. Die Fundamentierung erfolgt gemäß vorliegender Baubeschreibung über eine Stahlbeton B25 Bodenplatte. Die Außenwände sind 36,5 cm stark (Ziegelmauerwerk), die tragenden Innenwände (Ziegelmauerwerk) 24 cm.</p> <p>Die Geschossdecken sind Halbfertigteilelemente mit Aufbeton. Die Außenwände der rechteckig gestalteten Doppelgarage sind gemäß Plandarstellung 24 cm.</p>
Außenansicht:	Wohnhaus mit verputzter und gelblich gestrichener Fassade, im Bereich des Sockels gräulich gestrichen.

	<p>Das Satteldach des Hauses hat Dachüberstände. Die Terrasse im EG ist umlaufend um die Südwestecke konzipiert. Der Balkon im DG ist nach Westen gerichtet und mit hell lackiertem Holzgeländer versehen. Aufgrund des Dachüberstands ist er gemäß Augenschein von außen als überdacht zu beurteilen.</p>
Baujahr:	<p>Die Bauzeit von Wohnhaus und Garage samt Außenbereich ist gemäß Information seitens der Parteien 2006 bis 2009, wobei aus den zur Verfügung gestellten Fotomaterial des Antragstellers das Gebäude im Wesentlichen 2006 errichtet worden ist.</p> <p>Seitens der Antragsgegnerin wurde ein E-Mail am 02.10.2024 übersandt, u. A. mit folgendem Inhalt: „Der Hausbau fand im Zeitraum 03/2006 bis 12/2006 statt. Ein Hausbau ist abgeschlossen, wenn es den Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung steht. Am 20.12.2006 erfolgte die Ummeldung mit Einzugsdatum 30.12.2006 auf die Adresse Am Kohlenschacht 49.“ Eine Meldebestätigung zum 2012.2006 war als Anlage dem E-Mail beigelegt.</p> <p>Im Gutachten wird als Baujahr 2006 angesetzt.</p>

### 3.6.4 Gebäudeaufbau

Fundamente:	<p>Wohnhaus: Massiv, Doppelgarage: Massiv Stahlbetonbodenplatte lt. Plan</p>
Geschosse:	<p>Keller, Erd-, Dachgeschoss (Dachspitz lt. Planunterlagen über Luke erreichbar)</p>
Lichte Raumhöhen (Messung aus Planunterlagen!)	<p>KG ca. 2,3 m; EG ca. 2,6 m; DG ca. 2,3 m (gemessen aus Planunterlagen); siehe Anlage Skizze 4/4.</p>

### 3.6.5 Bauliche Ausführung (gemäß Planunterlagen und Außenbesichtigung)

Konstruktionsart/Außenwände:	<p>Massiv; Keller lt. Planunterlagen: Kellerumfassungswände in Beton Geschosse: Mauerwerk 36,5 cm</p>
Geschossdecken:	<p>Stahlbeton</p>

Fußböden (siehe 2.3):	Im KG: nicht bekannt Im EG und DG: nicht bekannt; nach Eindrücken aufgrund Fotos wischbare Beläge, Fliesen und vermutlich Holzbeläge, Laminat oder Parkett.
Dachform und Dacheindeckung:	Das gesamte Dach über dem Wohnhaus ist ein Satteldach mit ca. 38° Neigung (Firstrichtung Ost-West). Eindeckung so weit erkennbar, mit Dachziegel (rot/dunkelbraun eingefärbt).

### 3.6.6 Ausbau/Ausstattung (gemäß Planunterlagen und Außenbesichtigung)

Treppen:	KG/EG/DG: Treppenverlauf von KG bis DG, im Bereich der Treppe jeweils Dielenbereich.
Fenster, Fenstertüren:	Kunststoff (lt. Baubeschreibung)
Rollläden:	Vorhanden (soweit erkennbar)
Türen:	Haustür aus Kunststoff (soweit erkennbar) mit integrierten wie auch umlaufenden Glaselementen, Klingelanlage vermutlich an angrenzenden Seitenwänden vorhanden
Innenwände/Innenwandbekleidungen:	Nicht bekannt
Verkleidung der Decken:	Nicht bekannt
Leitungen Elektro/Wasser:	Es wird mangels anderslautender Informationen ein baujahrestypischer Zustand unterstellt.
Heizung / Warmwasser:	Laut Auskunft des Schornsteinfegers per E-Mail vom 16.11.2024:  „Das Haus wurde 2006 fertiggestellt und somit gehe ich davon aus das die Wärmepumpe Baujahr 2006 entspricht. Bei Wärmepumpenbeheizung gehe ich davon aus das eine Fußbodenheizung vorhanden ist (normaler Betrieb), weitere Angaben zur Wärmepumpe sind mir nicht möglich da keine Arbeiten an dem System als Kamin-

	kehrer durchzuführen sind. Außerdem sind in dem Haus zwei Holzeinzelfeuerstätten <sup>4</sup> verbaut.“
Entwässerung:	Das Gebäude ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen.
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Metall, nach Augenschein aus Metall
Sanitäre Installation:	Es ist <u>keine Innenbesichtigung</u> erfolgt, insofern Annahme wie folgt: Gemäß Planunterlagen soll folgendes Raumprogramm und Ausstattung vorliegen: Im EG ein WC, im DG ein Bad. Genaue Ausstattung der Sanitärbereiche ist mangels Innenbesichtigung nicht bekannt.
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kellerlichtschächte</li> <li>• Zwerchhaus</li> <li>• Balkon</li> <li>• Kelleraußentreppe</li> </ul>
Energieausweis:	Wurde nicht vorgelegt
Zuständiger Kaminkehrer:	Bezirksschornsteinfeger <b>Xxx</b> xxx xxx Tel. xxx <b>Mobil:</b> xxx
Zubehör und Mobiliar:	Keine Angabe möglich
Doppelgarage (ebenfalls keine Innenbesichtigung erfolgt):	Auf dem gegenständlichen Grundstück ist die Doppelgarage mit Satteldach an das Wohnhaus angebaut und im Dachbereich eingebunden. Ein Durchgang im Erdgeschoss befindet sich ebenfalls im angebauten Bereich ( <u>entgegen der Plandarstellung</u> zur Straße verschlossen siehe 2.3.) Die Garagentore sind vermutlich aus Kunststoff, jedoch besteht mangels Innenbesichtigung keine Information, ob sie manuell oder elektrisch betrieben sind.

<sup>4</sup> Mangels Innenbesichtigung keine Beurteilung der Holzöfen im Gutachten möglich

	<p>Im Dachgeschoss sind lt. Plan 4 Dachflächenfenster eingezeichnet, auf den zur Verfügung gestellten Fotos sind insgesamt 6 Dachflächenfenster erkennbar.</p> <p>Außerdem ist eine Luke im Grundriss des Dachgeschosses im Bereich des überdeckten Durchgangs dargestellt und der Hinweis „nicht ausgebaut“. Handschriftlich ist ergänzt: „Zugang von der Garage“.</p>
--	---

### 3.6.7 Nutzung und Raumprogramm (lt. vorliegenden Plänen)

<b>Kellergeschoss (KG):</b>	<p>Im Inneren des Gebäudes Zugang über den zentralen Treppenbereich in den Kellerflur, über welchen sämtliche Kellerräume erreichbar sind. Die Räume lt. Grundriss sind Lageraum/HA, Heizung und Waschküche.</p>
<b>Erdgeschoss (EG):</b>	<p>Nach dem Hauseingang (Norden) zentrale Diele mit Treppenbereich, der sowohl Aufgang zum DG als auch Abgang zum Keller bietet; im EG befinden sich im Uhrzeigersinn folgende Räume, die allesamt von der zentralen Diele aus erreichbar sind: Arbeitszimmer, Wohnküche mit Speis, Wohn-Esszimmer Zugang zur Gartenterrasse, Gästezimmer und WC.</p> <p>Vom Wohn-/Esszimmer gibt es insgesamt vier Türen zur ums Eck laufenden Gartenterrasse.</p>
<b>Dachgeschoss (DG):</b>	<p>Ebenfalls zentraler Dielenbereich nach dem Treppenaufgang, Zugang insgesamt zu drei Kinderzimmern, einem Elternschlafzimmer und einem Bad gegenüber dem Treppenaufgang. Der Balkon nach Westen ist sowohl vom Elternschlafzimmer als auch vom daneben befindlichen Kinderzimmer aus erreichbar. Zum Dachspitz führt lt. Plan eine Luke.</p>

### 3.6.8 Flächenangaben

#### 3.6.8.1 Wohnfläche

In der Baugenehmigung steht „Errichtung von Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage“. In den vorliegenden Unterlagen ist eine Wohnflächenberechnung vom 22.11.2005 gemäß der II. Berechnungsverordnung vorhanden, die 192,45 m<sup>2</sup> anrechenbare Wohnfläche ausweist. Hierin sind anteilige Balkon-/ Terrassenflächen noch nicht berücksichtigt. Nach Üblichkeit sind diese nach Wohnwert anteilig zu berücksichtigen. Hierbei wurde die Fläche vom Balkon im Dachgeschoss und vom überdeckten Teil der Terrasse zu ½ aufgrund der geografischen Ausrichtung aus den Plänen entnommen und angesetzt.

Hinweis: Die m<sup>2</sup>- Angaben und Bezeichnungen in den Grundrissen der Eingabeplanung weichen zum Teil vom vorliegenden Formblatt Wohnflächenberechnung ab. Mangels Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

Wohnfläche	Raum		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>EG/DG</b>				
EG	Diele		19,28	
	Wohnen/Essen		33,19	
	Gästezimmer		11,53	
	WC		3,77	
	Wohnküche		22,44	
	Speise		3,23	
	Arbeiten		14,13	
DG	Diele		13,15	
	Eltern		16,89	
	Kinderzimmer		14,43	
	Kinderzimmer		15,82	
	Kinderzimmer		15,61	
	Ankleide		3,09	
	Bad		11,84	
	Zwischensumme		198,40	
	nach Abzug. 3 % vom Rohbaumaß		192,45	
Balkon		Ansatz zu ½	3,34	
Terrasse <sup>5</sup>		Ansatz zu ½	3,83	
	<b>Summe</b>		199,62	
<b>Wohnfläche</b>	<b>Insgesamt</b>			<b>200,00</b>

<sup>5</sup> Terrasse überdeckter Teil

### 3.6.8.2 Bruttogrundfläche

Zur Ermittlung der Bruttogrundfläche habe ich die vorliegenden Plankopien im Maßstab 1:100 herangezogen. Da ein Aufmaß nicht vorliegt, wurde die Bruttogrundfläche zum Zwecke dieser Wertermittlung überschlägig, in einer für die Wertermittlung ausreichende Genauigkeit ermittelt und die Ergebnisse mit dem Katasterauszug 1:1.000 verprobt.

Wohnhaus:

BGF	Länge /m	Breite /m	Abzug	BGF/m <sup>2</sup>	Summe	gerundet
KG	10,03	9,76	7,65 <sup>6</sup>	90,24	90,24	
EG	15,05	9,76	7,65	139,24	139,24	
DG	15,05	9,76		146,89	146,89	
Summe					<b>376,37</b>	<b>376,00</b>

Doppelgarage:

BGF	Länge/m	Breite /m	BGF/m <sup>2</sup>	Summe	gerundet
EG	7,95	8,17	64,40		
DG	7,95	8,1	64,40		
Summe:				<b>128,80</b>	<b>129,00</b>

Die Berechnungen zur Ermittlung der BGF können von der DIN 277 abweichen und sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

### 3.6.9 Außenanlagen

Die Einsehung des Gartenbereichs von außen war durch die starke Eingrünung (Heckenbestand) sehr eingeschränkt. Fotos zeigen den gestalteten Gartenbereich. Heckenbestand an der Zufahrt zur Doppelgarage vorhanden, entlang der Straße ist eine Gartenmauer. Die Terrasse verfügt ferner über einen vierstufigen Zugang.

### 3.6.10 Allgemeine Beurteilung des Gebäudebestandes

Es handelt sich um ein nach Angabe von der Antragsgegnerin eigengenutztes und von außen beurteilt, um ein normal instandgehaltenes Einfamilienhaus in massiver Bauweise. Der Grundriss und die Gebäudesubstanz sind baualtersgemäß, die Raumgestaltung mit zentralem Treppenbereich/Diele als Verbindung sämtlicher Etagen ist zweckmäßig. Die Ausrichtung der Terrasse im Erdgeschoss z.T. nach Süden, der Balkon im Dachgeschoss nach Westen sowie die vorhandenen, mit der umlaufenden Gartenflächen ausreichenden Freiflächen sind als positiv zu werten.

*Wesentliche, wertbeeinträchtigende Mängel oder Schäden waren zum Tag der Ortsbesichtigung von außen nicht festzustellen (siehe 2.3).*

*Seitens der Antragsgegnerin wurde per E-Mail am 02.10.2024 mitgeteilt:*

*„Der Balkon im Obergeschoss hat bis heute keinen Belag. Es liegen nur lose Platten auf dem Balkon.“*

<sup>6</sup> Abzug: Rücksprung Gebäude im Erdgeschoss und Keller

<sup>7</sup> Anmerkung zur Berechnung: Breite inkl. überdachtem Durchgang zw. EFH und Doppelgarage

*In der Garage haben sich haben sich Putzschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit gebildet.*

*An der Südseite ist das Mauerwerk im oberen Stock gerissen. Vermutlich verursacht, dadurch dass der Pfeiler mit der Bodenplatte nicht verbunden ist und auf aufgefülltes Material der ehemaligen Baugrube gesetzt wurde. Es wurde von der Baufirma entgegen der Baubeschreibung kein Ringanker verbaut. Die Baufirma ging insolvent.*

*Beim Außenputz verband sich der Oberputz „Sichtputz“ nicht im Übergang Sockelputz . Der lose Putz musste wieder entfernt werden. Es wurde zwar angeputzt, die Schäden und Nahtstellen sind jedoch weiterhin deutlich rund um das Haus sichtbar.*

*Die Terrassenplatten können nicht verfugt werden, da kein Gefälle auf der Terrasse eingebaut wurde und das Risiko besteht, dass das Wasser dann an der Hauswand hochsteigt und noch weitere Putzschäden verursacht.*

*Beim Verlegen des Hauptkanalrohres stellte sich nach Einzug heraus, das in der Mitte eine Senkung entstanden war. Es musste um neue Kanalrohre außerhalb des Hauses zu verlegen die weiße Wanne durchbrochen werden.*

*Trotz der errechneten Länge von 200 m reichte die Erdwärme nicht, da die Behörde statt der beantragten drei Bohrungen von je 70 m uns nur 40 m Tiefe genehmigten. Es mussten statt drei Bohrungen jetzt fünf Bohrungen a 40 m gebohrt werden. Aufgrund des lehmhaltigen Bodens und aufgrund der geringen Tiefe lief die Heizung nicht. Die Erdwärmepumpe schaltete nach kurzer Laufzeit auf Störung „Permafrost“. Es wurden drei weitere Bohrungen gebohrt. Die Heizung läuft nun zwar, aber aufgrund der langen horizontalen Wege bis zum Verteiler braucht sie viel Strom und in den Nordzimmern muss mit elektrischen Heizkörpern noch zu geheizt werden.“*

Fotos von Schäden wurden in Anhängen per E-Mail beigefügt.

Es handelt sich inhaltlich neben laufender Instandhaltung wie z.B. lose Platten um die Behauptung des Vorhandenseins elementarer Baumängel/Schäden z.B. im Bereich Auslegung der Heizung, Thematik Standsicherheit bei fehlendem Ringanker, aufsteigender Feuchtigkeit u.A.

Ob dem so ist und in welcher Tragweise auf den Gebäudezustand vorhanden, kann aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung und nur einschränkten Außenbesichtigung sowie ohne Einschaltung von Sonderfachleuten nicht beurteilt werden. Ausführungen hierzu siehe Punkte 2.3 und 4.3.1.1.

### **3.6.11 Ermittlung der Restnutzungsdauer**

Am Ortstermin wurden seitens der Antragsgegnerin keinerlei Informationen mitgeteilt. Unter Punkt 3.6.3 wurde ausgeführt, dass im Rahmen dieser Wertermittlung das Jahr 2006 als Baujahr zugrunde gelegt wird.

Es wurden seitens der Parteien keine Informationen bzgl. Modernisierungsmaßnahmen gegeben, so dass sich aus GND – Bualter (hier 18 Jahre) eine Restnutzungsdauer von 62 Jahren ergibt.

Die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) beträgt im Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser 80 Jahre und entspricht somit den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes für den im anliegenden Lageplan rot markierten Grundbesitz 93077 Bad Abbach, Am Kohlenschacht 49, Flurstück 172/5 mit einer Größe von 731 m<sup>2</sup>, einschließlich Bestandteilen wie Wohnhaus, Doppelgarage, Außenanlagen und sonstigen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2024 (Ortstermin mit Besichtigung von außen).

### 4.1 Verfahrenswahl

Der zu ermittelnde Wert eines Grundstücks wird im Allgemeinen mit den untereinander gleichbedeutenden Begriffen „gemeiner Wert“, „Verkehrswert“ oder „Marktwert“ bezeichnet.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*<sup>8</sup>

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

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

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

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

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

---

<sup>8</sup> Vgl. §194 BauGB

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

Demzufolge wählt man:

- **das Vergleichswertverfahren**

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

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

- **das Ertragswertverfahren**

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

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

- **das Sachwertverfahren**

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

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

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

Nach meiner Erfahrung weist die Anwendung des Sachwertverfahrens bei der Verkehrswertermittlung von rein wohnwirtschaftlich genutzten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken bei fehlenden passenden Vergleichspreisen, die größte Nähe zu den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes auf.

## 4.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 (1) ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichsverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut ist. Dies erfolgt durch unmittelbaren Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken oder durch mittelbaren Preisvergleich mit geeigneten Bodenrichtwerten.

### 4.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der letztveröffentlichte **Bodenrichtwert** beträgt zum Stichtag **01.01.2024** in der Bodenrichtwertliste des Landkreises Kelheim für Bad Abbach, Am Kohlenschacht 49, Richtwertzone 40200 bezogen auf die Nutzung W (Wohnen), durchschnittliche Lagewerte, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, 500,-- €/m<sup>2</sup>. Die Richtwertkarte wird erstellt vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Kelheim.

Die Richtwertkarte gibt keine Auskunft über Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Grundstückstiefe und Anzahl der Vollgeschosse.

### 4.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	<b>06.09.2024</b>
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet		WR (Reines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Grundstücksfläche	=	731 m <sup>2</sup>

### 4.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **06.09.2024** (Ortstermin mit Besichtigung von außen) und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Das Richtwertgebiet ist sehr groß und reicht von Norden (Lage unweit B 16) bis in den Hauptort Zentrum hinein. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße und den damit verbundenen Verkehrsimmissionen, halte ich es als sachgerecht, auf den Bodenrichtwert der Zone - der qua Definition einen durchschnittlichen Lagewert innerhalb des gesamten Richtwertgebiet verkörpert - , einen Abschlag in Höhe von 20%, als auf 400,-- € vorzunehmen ( $500 \text{ €} \cdot 0,8 = 400, \text{- €}$ ) . Auf eine weitere konjunkturelle Anpassung wird verzichtet, da allgemein seit Bodenrichtwertfestsetzung eine Seitwärtsbewegung am Markt festzustellen ist.

Die bauliche Ausnutzung sehe ich beim Bodenrichtwert als repräsentiert. Im Vergleich zu den anderen Flurstücken im Richtwertgebiet entspricht die gegenständliche Flurstücksgröße dem Durchschnitt.

Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 172/5		Fläche	Betrag
Bodenwert Bewertungsgrundstück pro m <sup>2</sup>			
	400 €/m <sup>2</sup>	731 m <sup>2</sup>	292.400,-- €
<b>Bodenwert FIST. 172/5</b>			<b>292.400,-- €</b>

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2024  
für **das Flurstück 172/5** **292.400,-- Euro**

### 4.3 Sachwertermittlung

#### 4.3.1 Sachwertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV geregelt. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert des Grundstücks auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäudesachwert), sonstigen baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die Einbeziehung des Grundstücksmarktes, d. h. Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt mittels Sachwertfaktoren.

Darüber hinaus sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel, Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, usw. sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen marktkonform durch entsprechende Zu- und Abschläge, insoweit zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits im Verfahren berücksichtigt worden sind.

##### 4.3.1.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe und den Wertansätzen

#### Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten eines am Wertermittlungsstichtag errichteten Neubaus, unter Berücksichtigung der Objektart, des Ausstattungsstandards und der jeweils individuellen Merkmale ermittelt. Bei den Herstellungskosten sind bauliche Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten werden im Modell des Sachwertverfahrens die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) von Gebäuden, Preisbasis 2010, gemäß Anlage 4 der ImmoWertV, bezogen auf die Bruttogrundfläche (€ pro m<sup>2</sup> BGF) herangezogen. Dies erfolgt nur zum Zwecke der Wertermittlung nach der DIN 277 überschlägig in einer hierfür ausreichenden Genauigkeit. In den Kostenkennwerten sind die üblichen Baunebenkosten sowie die Umsatzsteuer bereits enthalten. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (besondere Bauteile), sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies

dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der örtliche Gutachterausschuss weist im Modell des Sachwertverfahrens den Regionalfaktor mit 1,0 aus. Insofern verbleibt es bei der Höhe der durchschnittlichen Herstellungskosten.

Aufgrund der Größe und Struktur des Bewertungsobjekts ist es in die Kategorie der freistehenden Einfamilienhäuser einzuordnen. Wie beschrieben, ist das Gebäude teilweise unterkellert, so dass ein Teil der BGF dem Gebäudetyp 1.01 „Freistehende Einfamilienhäuser, Kellergeschoss, Erd-, Dachgeschoss voll ausgebaut“ und ein Teil dem Gebäudetyp 1.21 „Freistehende Einfamilienhäuser, Erd-, Dachgeschoss voll ausgebaut, nicht unterkellert“ zuzuordnen ist.

Die BGF-Anteile sind:

Typ	BGF (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Typ 1.01	271 <sup>9</sup>	72
Typ 1.21	105	28
Summe	376	100

Die einzelnen Kostengruppen der Normalherstellungskosten sind mit einem Wägungsanteil jeweils in die Ausstattungsstufen 1 (niedrigste) bis 5 (höchste)<sup>10</sup> einzuteilen, um die Höhe der Normalherstellungskosten zu ermitteln. Es wird der Gebäudestandard aus gewonnenem Eindruck am Ortstermin (von außen), Baubeschreibung und Recherche abgeleitet.

Aus den getroffenen Annahmen ergibt sich auch die Gebäudestandardkennzahl. Diese beträgt im Bewertungsfall 3,16 in der Skala von 1 (niedrigste) – 5 (höchste).

Berechnung:

Gebäudetyp 1.01	72%	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	
Gebäudetyp 1.21	28%	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €	
Gewichtet Bewertungsobjekt		767 €	883 €	1.064 €	1.331 €	
Standardstufe		2	3	4	5	
Kostengruppe	Wägungsanteil					Kostenanteil NHK 2010
Außenwände	23%		1,0			203 €
Dach	15%		0,8	0,2		138 €
Fenster und Außentüren	11%		1,0			97 €
Innenwände und - türen	11%		1,0			97 €
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		1,0			97 €
Fußböden	5%		1,0			44 €
Sanitäreinrichtun- gen	9%		1,0			79 €
Heizung	9%			0,7	0,3	103 €
Sonstige technische Einrichtung	6%		1,0			53 €
Summe pro m <sup>2</sup> BGF	ergibt 100 %					911 €

<sup>9</sup> 90,24 m<sup>2</sup> x3 =270,72 m<sup>2</sup>, rd. 271 unterkellert

<sup>10</sup> In der Berechnung werden die Standardstufen des Gebäudes aufgeführt.

Das vorliegende Einfamilienhaus wurde somit von mir zum Zwecke dieser Wertermittlung wie vorstehend gewichtet eingeteilt und führt zu einem NHK-Wert von 911,-- € pro m<sup>2</sup> BGF. Baunebenkosten sind eingerechnet.

Für die massiv errichtete Doppelgarage zzgl. Dachgeschoss, laut Plan nur von der Garage zugänglich und nicht ausgebaut, halte ich es sachgerecht, den Kostenansatz innerhalb der Kostenkennwerte für Garagen, mit Typ 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen zwischen den Standardstufen 3 (245 €) und 4 (485 €) zu mit-teln und mit 365 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche anzusetzen.

### **Berechnungsbasis**

Diese Werte sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtages zu indizieren. Ich halte es als sachgerecht aufgrund des Ensembles der Aufbauten einheitlich den Baupreisindex für Wohngebäude zu verwenden. Da sich die NHK auf das Jahr 2010 beziehen, ist eine Umbasierung erforderlich. Der Baupreisindex, August 2024 beträgt 130,3 (Basis 2021 =100).

Es handelt sich um den am Wertermittlungstichtag aktuell veröffentlichten Index des Statistischen Bundesamtes. Er wird wie folgt umbasiert:

$BPI \text{ aktuell} / BPI \text{ Jahresdurchschnitt 2010} * 100$  somit  $(130,3/70,8) * 100 = 184 \%$

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation mit dem jeweiligen m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard ermittelt.

### **Besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen**

Neben den so ermittelten Herstellungskosten sind nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen (besondere Bauteile oder Betriebseinrichtungen) durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet

Aus Marktsicht sehe ich folgende Bauteile im NHK-Ansatz nicht mit umfasst und setze mit 11.000,-- € Zeitwert an:

- Kellerlichtschächte
- Zwerchhaus
- Balkon
- Kellerabgang

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage gemäß Anlage 1 der ImmoWertV mit dem Modellansatz von 80 Jahre bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Die Doppelgarage sehe ich in wirtschaftlicher Einheit mit dem Wohnhaus.

### **Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Besichtigung des Wertermittlungsobjekts fand lediglich von außen statt, Informationen über wertbeeinflussende Modernisierungen in den letzten Jahren wurden von den Parteien keine gegeben.

Es wird auf 3.6.11 verwiesen und für das Wohnhaus und die Doppelgarage eine einheitliche Restnutzungsdauer von 62 Jahre angesetzt.

### **Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)**

Gebäude sind trotz Instandhaltung einem wirtschaftlichen Werteverzehr unterworfen. Die auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Normalherstellungskosten eines fiktiven Neubaus sind infolge abnutzungsbedingter Alterung und des Verschleißes von Bauteilen sowie der infolge zunehmenden Alters verminderten wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Gebäudes zu mindern.

Der Alterswertminderungsfaktor ermittelt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen. Entsprechend werden die Normalherstellungskosten mit dem Alterswertminderungsfaktor multipliziert und ergeben den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen. Die Reduzierung der Herstellungskosten entspricht im Ergebnis einer linearen Alterswertminderung.

Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer von 62 Jahren beträgt der Alterswertminderungsfaktor 0,775<sup>11</sup> für das Wohngebäude und Doppelgarage, welche nach sachverständigem Ermessen das Schicksal des Wohnhauses teilt.

### **Außenanlagen**

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, in erster Linie nach Erfahrungssätzen und hilfsweise entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet.

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren, bereits angelegten Objekten in der Regel prozentual in % des Gebäudezeitwerts oder pauschal veranschlagt und berücksichtigt und im Bewertungsfall mit 3 % des Gebäudezeitwert von Wohnhaus u. Garagen angesetzt. Hierin sind z.B. bauliche Außenanlagen wie Wegeplatten, Pflasterflächen als Zeitwertansatz enthalten.

### **Marktanpassung**

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Für eine marktkonforme Bewertung ist daher der ermittelte vorläufige Sachwert durch einen angemessenen und modellkonformen Marktan-

---

<sup>11</sup> Restnutzungsdauer/GND = somit 62/80 ergibt rd. 0,775

passungsfaktor (Sachwertfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV) an die Marktverhältnisse anzupassen.

Sachwerte als eine Aufsummierung von Baukosten und Bodenwert sind daher nach Objektart und Wirtschaftskraft der Region an die herrschende Marktanlage anzupassen.

Der örtliche Gutachterausschuss hat zuletzt 2021 einen Immobilienmarktbericht veröffentlicht, in dem zum Daten-Stand 1.Halbjahr 2021 ein Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen wird. Da die damals eingeflossenen Zahlen aus einer sich seither veränderten Immobilienmarktsituation stammen, sind diese nach Rücksprache an der Geschäftsstelle nicht mehr anwendbar. Nach Kenntnis der Marktlage wird der Marktanpassungsfaktor mit 1,0 angesetzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Hier sind sonstige noch nicht erfasste, den Wert wertbeeinflussende Umstände durch Zu- oder Abschläge in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Wie im Gutachten unter den Punkten 2.3 und 3.6.10 erläutert, wurden seitens der Antragsgegnerin per E-Mail diverse Behauptungen hinsichtlich des Vorhandenseins elementarer Baumängel/Bauschäden z.B. im Bereich Auslegung der Heizung, Thematik Standsicherheit bei fehlendem Ringanker, aufsteigender Feuchtigkeit u.Ä. getroffen und einige Fotos übersandt. Ob dem so ist und in welcher Tragweise auf den Gebäudezustand vorhanden, kann aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung und nur einschränkten Außenbesichtigung sowie ohne Einschaltung von Sonderfachleuten nicht beurteilt werden.

Zum Bewertungsstichtag kann daher bei der Preisfindung, die den gewöhnlichen Geschäftsverkehr unterstellt, lediglich ein Verkehrswert zugrunde gelegt werden, bei dem die Reaktion von Marktteilnehmern auf das angebliche Vorhandensein von Baumängel/Bauschäden in ungewissem Ausmaß und monetären Auswirkungen als Risiko eingepreist wird. Die Höhe des Risikoabschlags geht aufgrund des geäußerten Verdachts über das übliche Maß bei fehlender Innenbesichtigung hinaus und wird mit 5% nach sachverständigem Ermessen angesetzt.

Der Abschlag errechnet sich wie folgt:

Vorläufiger Sachwert 875.966,-- € \* 5 % = 43.798,30 € somit rd. 43.798,-- €

### 4.3.1.2 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohngebäude	Doppelgarage
<b>Berechnungsbasis</b>		
· Brutto-Grundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	376,00	129,00
<b>Baupreisindex (BPI) (Jahr 2021 = 100%)</b>	184,00%	184,00%
<b>Normalherstellungskosten (ohne BNK)</b>		
· örtliche NHK im Basisjahr (2010)	911 €	365 €
· NHK am Wertermittlungsstichtag	1.676 €	672 €
<b>Herstellungskosten (inkl BNK)</b>		
· Normgebäude	630.176 €	86.688 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl BNK)</b>	630.176 €	86.688 €
<b>Alterswertminderungsfaktor</b>		
· Restnutzungsdauer (RND/ Gesamt-(GND)	62 Jahre/ 80 Jahre	62 Jahre 80 Jahre
	0,775	0,775
	488.386 €	67.183 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
· Gebäude (bzw. Normgebäude)	488.386 €	67.183 €
Bes. Bauteile und Einrichtungen	11.000 €	
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	499.386 €	67.183 €

Gebäudewerte insgesamt			566.569 €
Wert der Außenanlagen (Schätzung 3 % der Gebäudezeitwerte) rd.	3%	+	16.997 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen		=	583.566 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		+	292.400 €
vorläufiger Sachwert		=	875.966 €
x Sachwertfaktor	1,0	x	
marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.		=	875.966 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: 5 % wegen Risiko (siehe Ausführungen)		-	43.798 €
Marktangepasster Sachwert		=	832.168 €
Marktangepasster Sachwert gerundet		rd.	832.000 €

Der marktangepasste Sachwert beträgt zum Stichtag 832.000, -- Euro.

#### 4.4 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale und wertbildenden Umstände ist der Verkehrswert im Einzelfall unter Einfluss der herrschenden Marktlage aus dem geeigneten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Der marktangepasste **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit rd. **832.000,00 €**

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde ca. 2006 auf einem 731 m<sup>2</sup> großen Grundstück als freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage errichtet. Es ist im Bereich des Wohnhauses teilunterkellert und verfügt über ein Erd- und Dachgeschoss. Die Doppelgarage ist nicht unterkellert und verfügt lt. Genehmigungsplanung über einen Dachboden. Die Aufbauten (Wohnhaus und Garage) sind in massiver Bauweise gefertigt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht gestattet, die Außenbesichtigung konnte nur eingeschränkt erfolgen. Die Immobilie ist zum Bewertungsstichtag von der Antragsgeberin eigengenutzt.

Das hier zu bewertende Grundstück ist als genehmigtes Einfamilienhaus grundsätzlich **als Sachwertobjekt** anzusehen.

Der Verkehrswert für das Flurstück wird daher unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände aus dem marktangepassten Sachwert abgeleitet:

#### **Der Verkehrswert für das mit einem**

#### **freistehenden Einfamilienhaus und angebaute Doppelgarage**

bebaute Grundstück in 93077 Bad Abbach, Am Kohlenschacht 49, Flurstück Nr. 172/5 mit 731 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, eingetragen im Grundbuch von Bad Abbach, Blatt 5899

- Baujahr 2006, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 62 Jahre
- Wohnfläche 200 m<sup>2</sup> inkl. anteiliger Terrasse und Balkon

**wird zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2024 ermittelt mit rd.**

**832.000,00 €**

**in Worten: achthundertzweiunddreißigtausend Euro**

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

Mainburg, den 27.11.2024

**Sybilla Freudenmacher**



## 5 Literaturverzeichnis

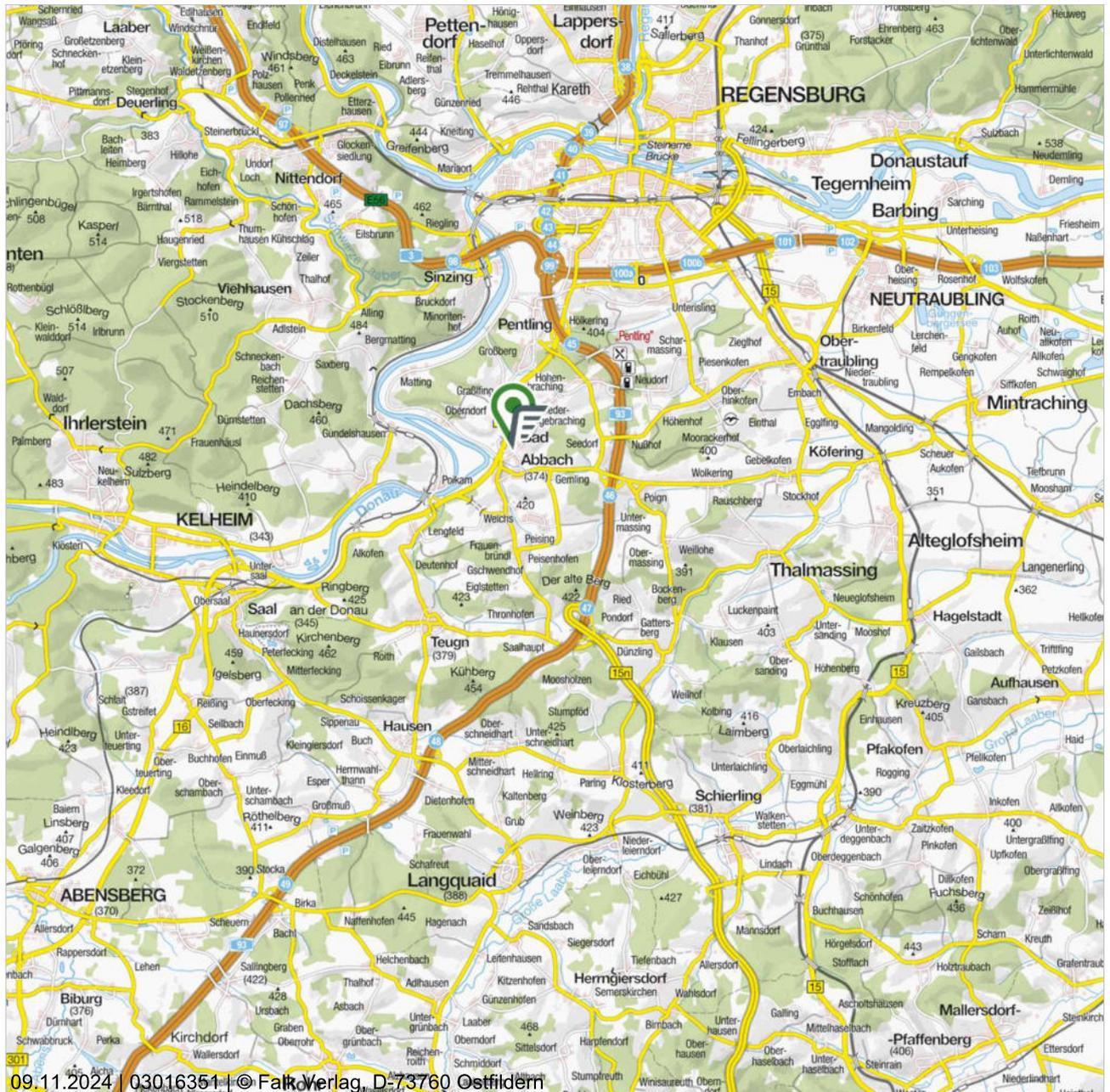
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV), Mietrecht des BGB, usw. in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004
- BayBO = Bayerische Bauordnung (Landesbauordnung, in der zum Stichtag gültigen Fassung)
- Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch  
9. Auflage 2020, Reguvis Verlag
- Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung 3. Auflage Dezember 2004,  
Luchterhand Verlag
- Gerardy, Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung,  
Olzog Verlag
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch,  
Loseblattsammlung

## 6 Anlagenverzeichnis

<b>Anlage</b>	<b>1</b>	Auszug aus der Übersichtskarte	Maßstab siehe Leiste	1 DIN A 4 Seite
<b>Anlage</b>	<b>2</b>	Auszug aus der Regionalkarte Bad Abbach	Maßstab siehe Leiste	1 DIN A 4 Seite
<b>Anlage</b>	<b>3</b>	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Maßstab 1:1000	1 DIN A 4 Seite
<b>Anlage</b>	<b>4/1</b>	Grundriss KG Eingabeplan	Maßstab 1:100	1 DIN A 4 Seite
<b>Anlage</b>	<b>4/2</b>	Grundriss EG, Eingabeplan mit Garage	Maßstab 1:100	1 DIN A 3 Seite
<b>Anlage</b>	<b>4/3</b>	Grundriss DG, Eingabeplan mit Garage	Maßstab 1:100	1 DIN A 4 Seite
<b>Anlage</b>	<b>4/4</b>	Eingabeplan Schnitt	kopierverzerrt	1 DIN A 3 Seite
<b>Anlage</b>	<b>5</b>	Fotodokumentation des Bewertungsobjekts	6 Bilder	1 DIN A 4 Seite

## Übersichtskarte MairDumont

93077 Bad Abbach, Am Kohlschacht 49



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



0

20.000 m

**Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

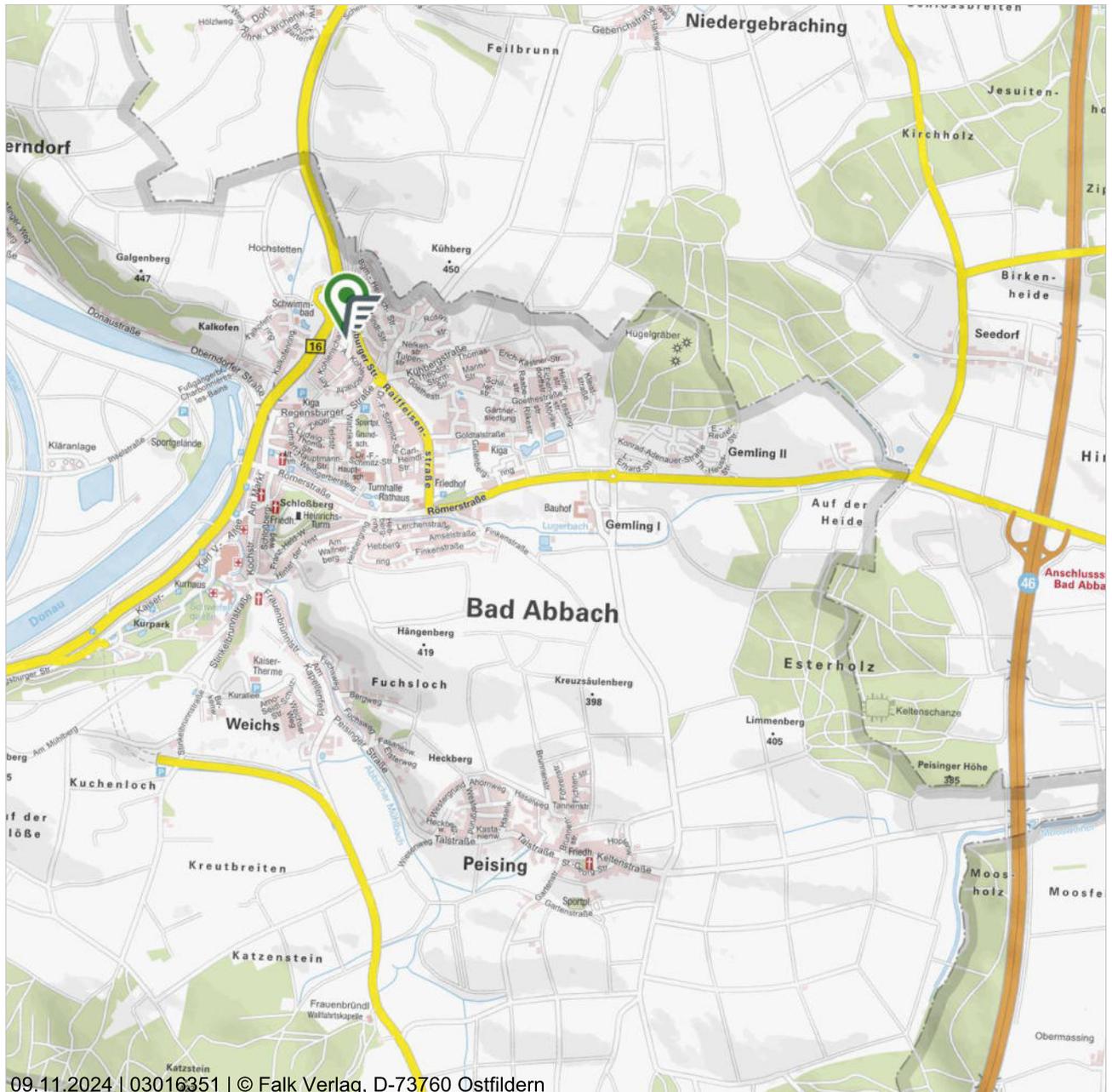
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf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

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

## Regionalkarte MairDumont

93077 Bad Abbach, Am Kohlenschacht 49



09.11.2024 | 03016351 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:30.000  
Ausdehnung: 5.100 m x 5.100 m



### Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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

### Datenquelle

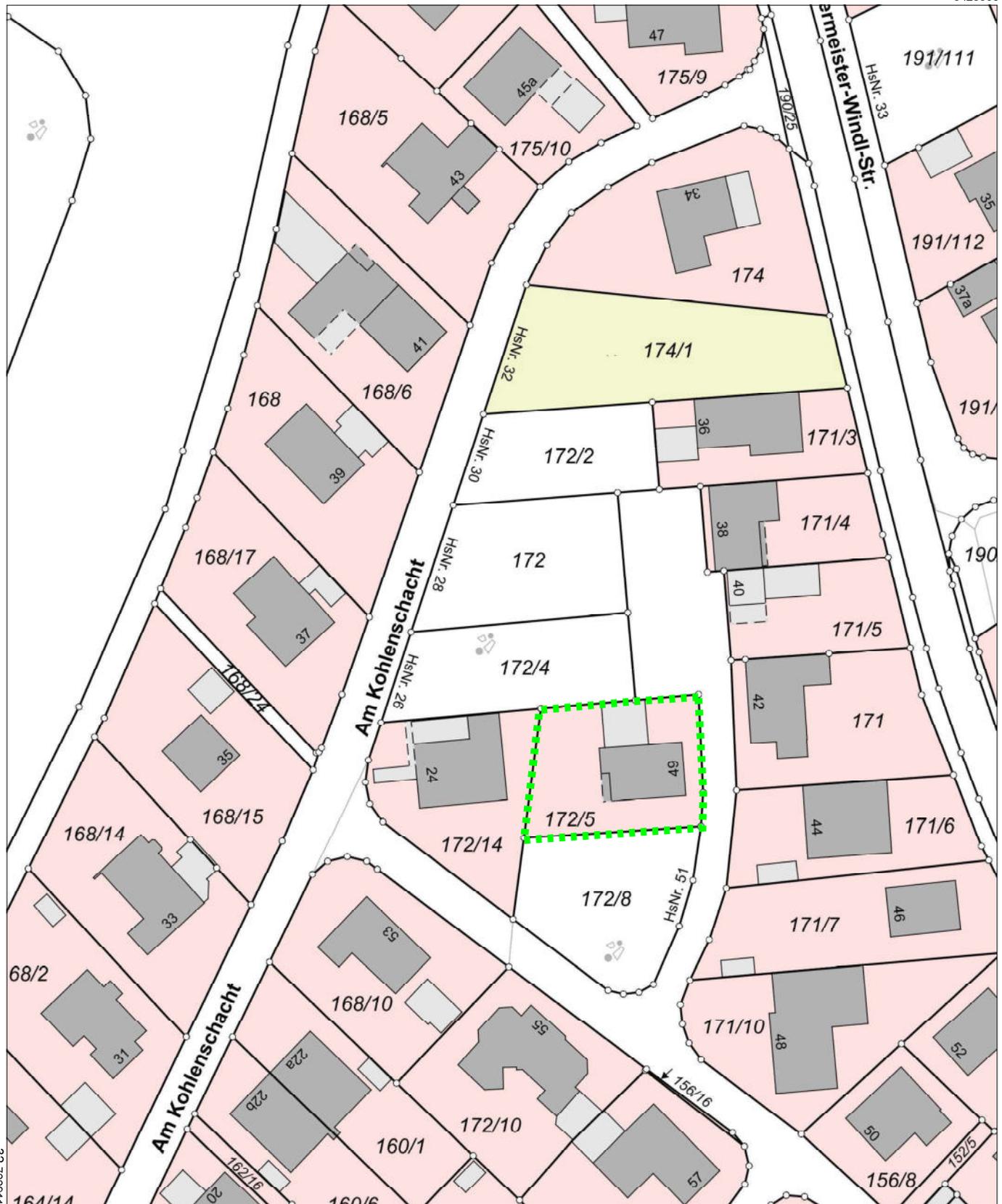
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Flurstück: 172/5  
Gemarkung: Bad Abbach

Gemeinde: Bad Abbach  
Landkreis: Kelheim  
Bezirk: Niederbayern

5425586



32 72291-1

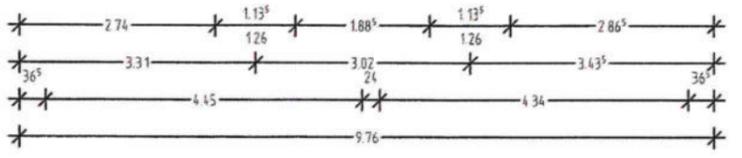
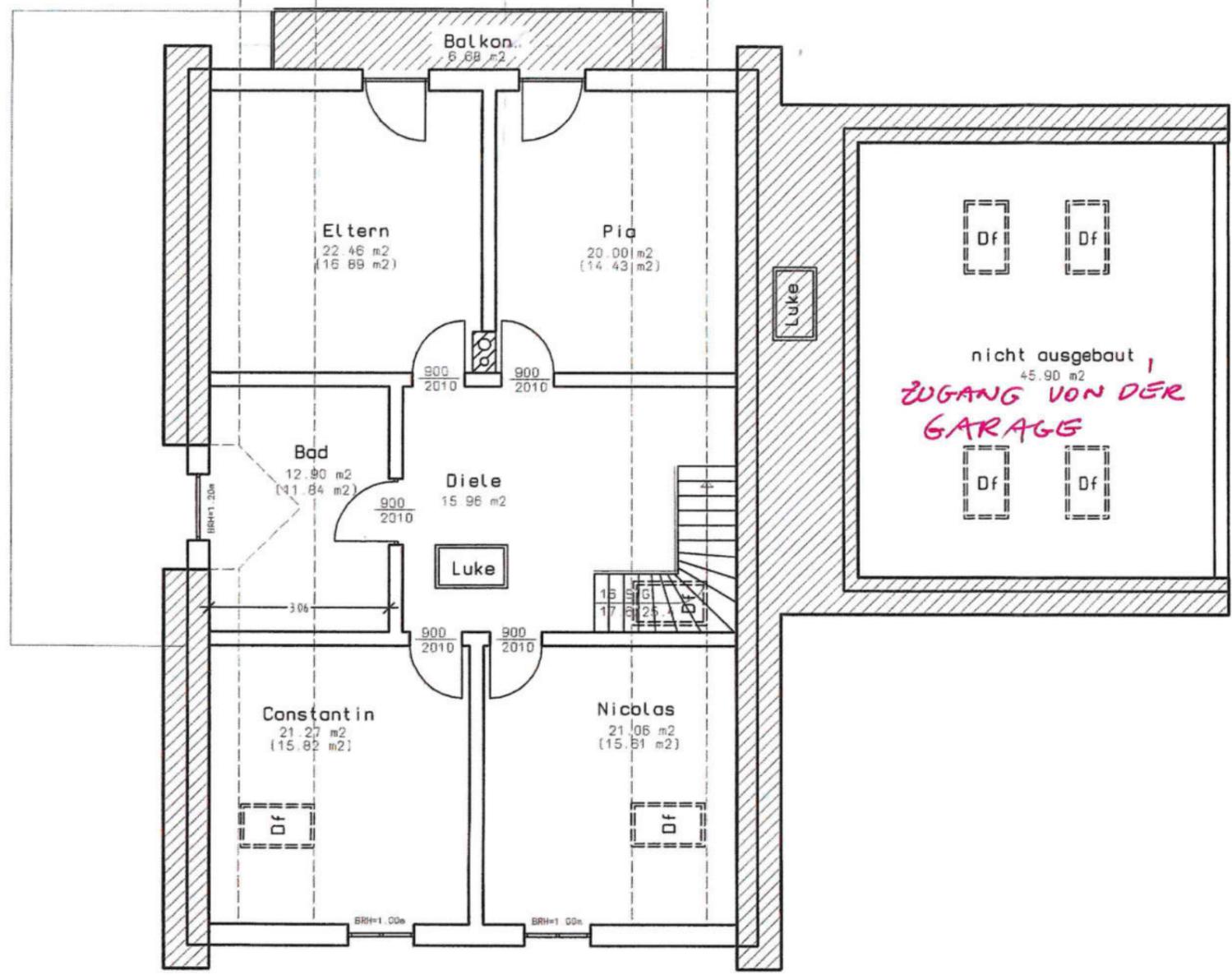
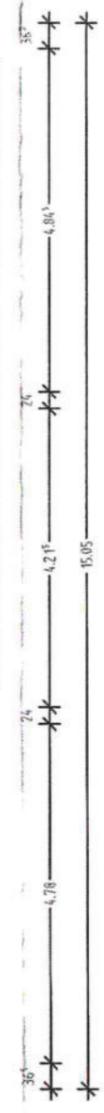
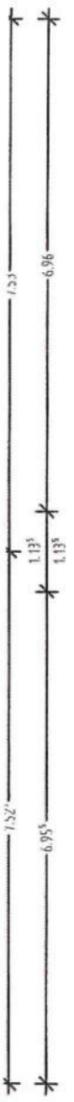
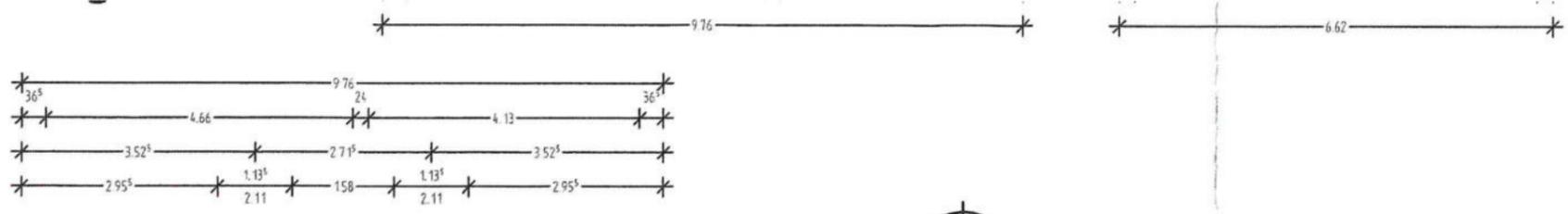
32 723091

5425366

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter



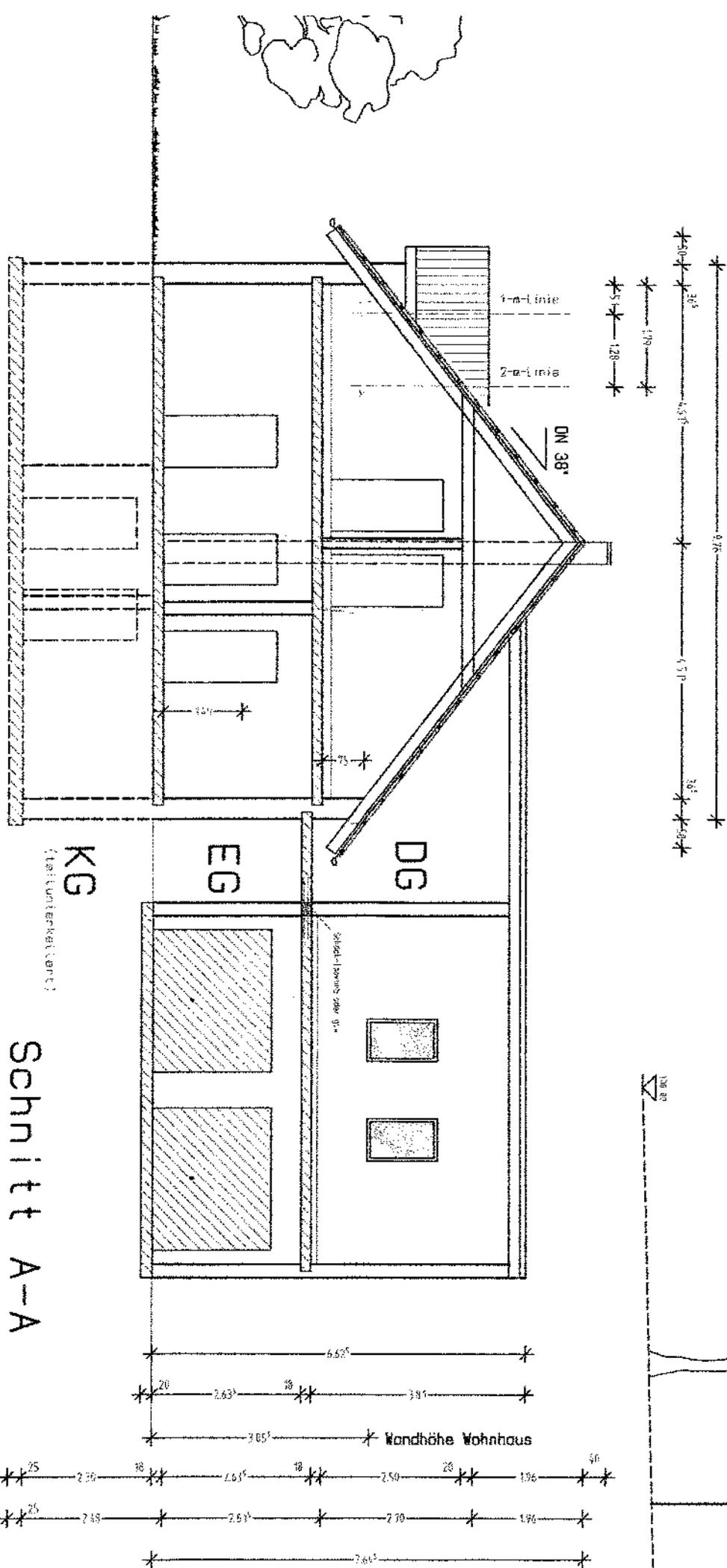




Dachgeschoß

--- Grenze

--- Grenze



Fotodokumentation



Frontansicht des EFH von der Straße „Am Kohlenschacht“



Ansicht der Doppelgarage mit Zufahrt



Seitenansicht von Südosten



Ansicht von Norden



Gartenterrasse (nach Süden ausgerichtet)



Bewertungsobjekt Südseite