



Gutachten

Verkehrswert § 194 BauGB

Gutachtennummer 2025-416

Erdgeschosswohnung in gewillkürtem Zweifamilienhaus

PLZ, Ort	91183 Abenberg , Mit- telfr
Straße	Abenberger Weg 14
Bundesland	Bayern
Auftraggeber	Marius Schübel
Gutachter	Dipl.-Ing.(FH) Michael Reidner - SVB Reidner
Objektbesichtigungstag	13.05.2025
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbe- sichtigung
Wertermittlungstichtag	20.12.2024



Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

245.000 €

23,7-fache Jahresrohertrag
1.990 €/m² WNfl.

Verwendungszweck

Das Gutachten wurde durch den Auftraggeber im Rahmen einer Vermögensauseinandersetzung in Auftrag gegeben.

Die vorliegende Bewertung wurde auf der Grundlage einer eigenen persönlichen Objektbesichtigung sowie anhand der vorliegenden Unterlagen erstellt. Zerstörende Untersuchungen wie auch eigene Recherchen bei den Behörden (Einsicht in das Baulastverzeichnis bzw. Altlastenkataster) wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Vorhandene Flächen - und Massenangaben bzw. -berechnungen wurden auf Plausibilität hin überprüft. Bedenken hinsichtlich des Vorhandenseins von Altlasten oder Baulasten wie auch Bauschäden oder -mängel, Abweichungen sowie besonderen Marktindikatoren zur Immobilie wurden, sofern vorhanden oder erkennbar gewesen bzw. bekannt geworden, in den entsprechenden Textstellen dargestellt. Die Bewertung ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Haftung für die Begutachtung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen!

Diese Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und angegebenen Zweck erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Bewertungsverfahren

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen (Vergleichspreisen) von Vergleichsgrundstücken ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Geeignet ist dieses Verfahren vor allem bei der Bewertung unbebauter Grundstücke und von Eigentumswohnungen. Voraussetzung ist, dass eine genügend große Anzahl von Vergleichsobjekten vorhanden ist. Mit einem Ausgleichsverfahren können kleine Unterschiede in der Grundstücksbeschaffenheit ausgeglichen werden. Je spezifischer die Immobilie ist, umso weniger ist das Vergleichswertverfahren für die Praxis geeignet (§§ 24 bis 26 ImmoWertV).

Ertragswertverfahren

Bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens ist der Wert der Gebäude getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Der Bodenwert wird in der Regel über das Vergleichswertverfahren ermittelt. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere dann zum Einsatz, wenn die Ertragserzielung das entscheidende Kriterium für das Immobilieninvestment ist bzw. wenn die Immobilienform üblicherweise am Markt vermietet wird. Das betrifft vor allem Wohnobjekte ab drei Wohneinheiten, Gewerbeobjekte und Betreiberimmobilien (§§ 27 bis 34 ImmoWertV).

Sachwertverfahren

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und der Wert der sonstigen nutzbaren Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach den Normalherstellungskosten zu ermitteln. Der Bodenwert ist nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das Sachwertverfahren wird vor allem bei eigengenutzten Immobilien angewendet, wie etwa bei Ein-/Zweifamilienhäusern (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Fazit

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Vergleichswertobjekt da die Eigennutzungsfähigkeit uneingeschränkt gegeben ist. Wegen fehlender geeigneter Vergleichswerte erfolgt die Wertableitung auf Basis des Ertragswerts.

Das Bewertungsobjekt ist die Wohnung Nr.1 samt Terrasse im EG eines gewillkürtem Zweifamilienwohnhauses. Es ist Eigennutzung gegeben. Der Objektzustand ist im Bereich des Gemeinschaftseigentums als ordentlich, im Bereich des Sondereigentums als leicht überdurchschnittlich anzusehen. Die energetischen Eigenschaften sind als mäßig zu erwarten.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von rd. 123,3 m² verteilt auf 4 Zimmer, Flur, Bad, Toilette, Küche, Speise und Terrasse.

Einschätzung der Vermietbarkeit:
durchschnittlich aufgrund Lage, Grundrisskonzeption, Ausstattung und vorhandener Flächennachfrage

Einschätzung der Verwertbarkeit:

mäßig aufgrund Einheit in gewillkürtem Objekt, der Lage, Grundrisskonzeption, Ausstattung und vorhandener Flächennachfrage

Einschätzung der Drittverwendungsfähigkeit:
gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption

Risikoeinschätzung

zur Vermietung und Vermarktung sowie der Drittverwendungsfähigkeit: 3-4
[1=sehr gut, 2=gut, 3=normal, 4=eingeschränkt, 5=schwer, 6=fehlend]

SWOT-Analyse

Positive Objekteigenschaften

- gute Makrolageeigenschaften
- Wohnfläche liegt in vermarktbaren Größenordnung
- marktgängiger Grundriss, gutes Raumangebot

Negative Objekteigenschaften

- mäßige energetische Eigenschaften
- energetische Modernisierungsmaßnahmen anstehend
- keine Regelungen bzgl. Freiflächen und Nebengebäuden

Markt

Immobilienmarkt

Marktverhältnisse

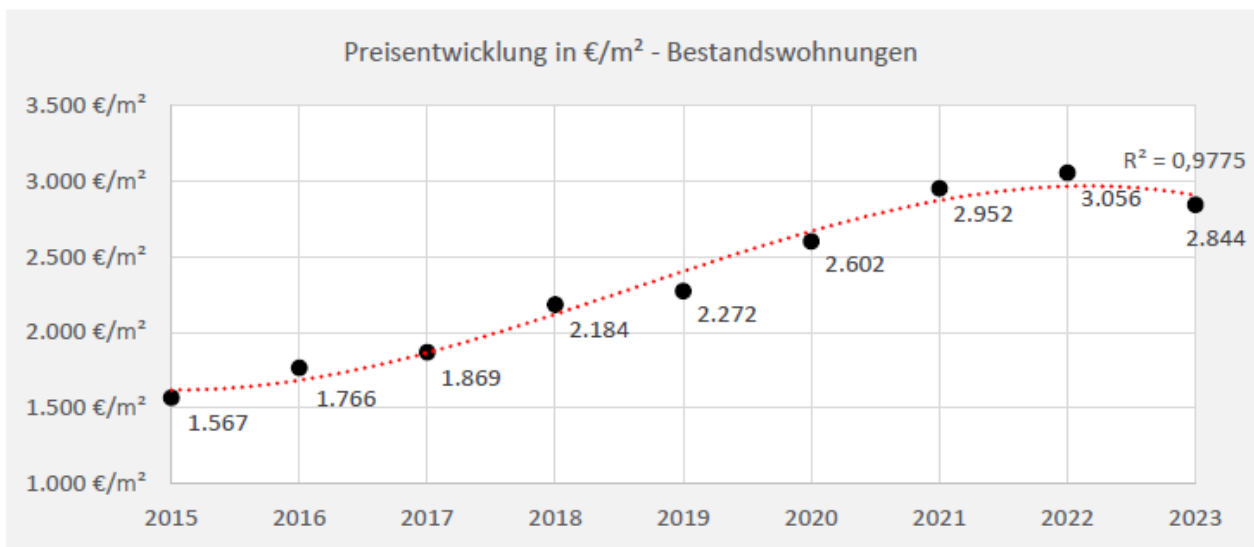
Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die Corona-Pandemie, steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit den aktuellen Kriegen bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich.

Die Unvorhersehbarkeit der Konflikte, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung des Konflikts führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt. Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungsstichtages.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

In den letzten Jahren waren deutliche Preissteigerungen und ein Vermieter- wie auch Verkäufermarkt zu beobachten. Hintergrund hierzu ist die positive Bevölkerungsentwicklung und die niedrige Zinssituation welche preistreibend war.

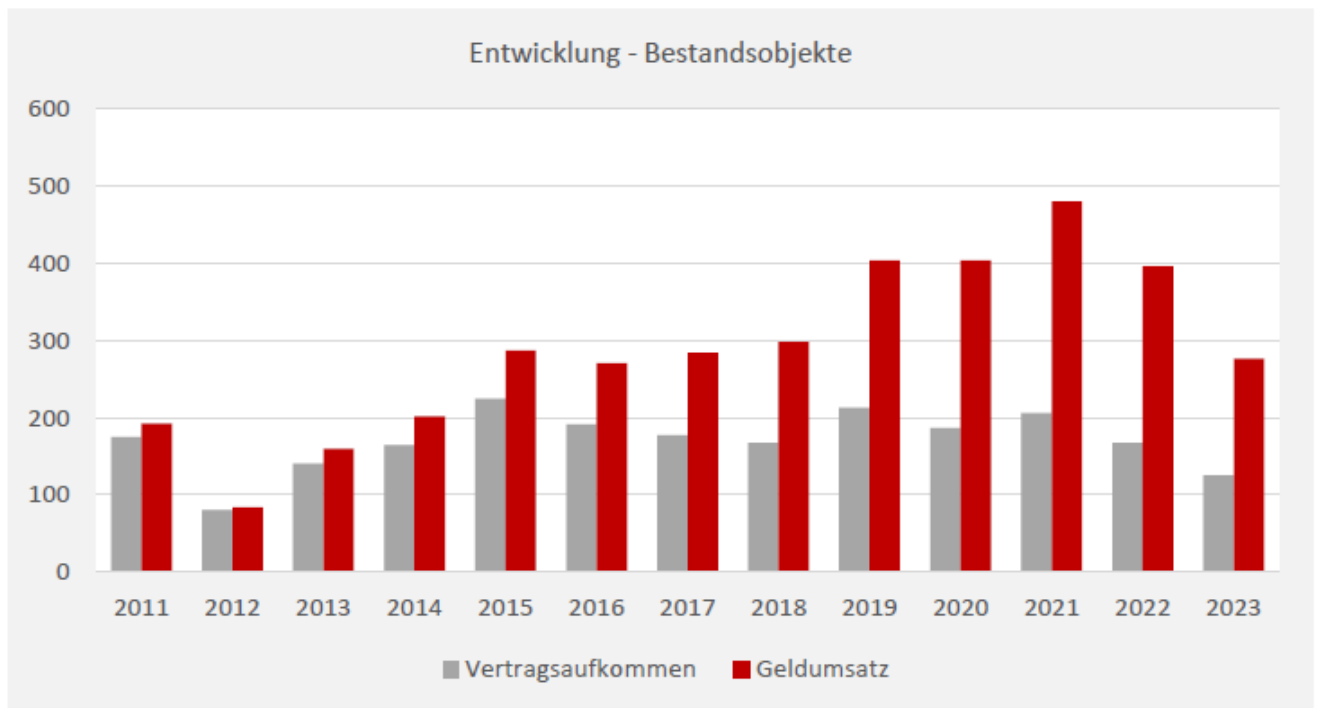
Aktuelle Auswertungen des Gutachterausschuss Landkreis Roth stellen folgende zeitliche Entwicklung da:



Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
INDEX	0,53	0,60	0,63	0,74	0,77	0,88	1,00	1,04	0,96

Die angegebenen Indexzahlen beziehen sich auf den 01.07. des entsprechenden Jahres.

Im Jahr 2022 gibt es jedoch folgende Besonderheit zu berücksichtigen. Mit Jahresmitte ist ein deutlicher Rückgang der getätigten Transaktionen zu beobachten welcher unter anderem durch steigende Darlehenszinsen begründet war.



In diesem Zuge waren Preisrückgänge festzustellen, die zwischenzeitlich in eine Seitwärtsbewegung übergegangen sind. Die Wohnung erscheint insgesamt marktgängig, wobei Wohnungen in gewillkürten Häusern eine geringere Marktakzeptanz aufweisen.

Lage

Lagebeschreibung (allgemein, reines Wohngebiet am Stadtrand..)	Abenberg mit rd. 5.500 Einwohnern (hier Gemeindeteil Dürrenmungenau, rd. 300 EW) ist eine mittelfränkische, Stadt, im Landkreis Roth in Bayern. Das Zentrum von Abenberg liegt rd. 3,5 km entfernt. Nach Roth sind es rd. 14 km.
Lagebeurteilung	leicht unterdurchschnittliche Wohnlage
Geschäftslage (nur bei gemischt genutzten Objekten)	keine Geschäftslage
Verkehrsanbindung (öffentlicher Nahverkehr, Straßennetz ...)	ÖPNV: zum Bus rd. 200 m, zur Bahn rd. 13,5 km Indiv.Verkehr: zur St 2220 rd. 1,5 km, zur B 466 rd. 2 km, zur A 6 rd. 13 km, zur B 2 rd. 14,5 km, zur A 9 rd. 23 km
Zugang (öffentliche Straße/Weg ...)	von öffentlicher Straße
Straßenzustand (fertig ausgebaut ... Wohnstraße ...)	fertig hergestellt
Erschließung (Strom, Wasser, Gas, Kanal ...)	Nach BauGB hergestellt, Strom, Wasser, Kanalisation liegen an. Erschließungsmaßnahmen haben augenscheinlich seit Jahren Bestand, so dass keine abrechnungsrelevanten Sachverhalte erwartet werden.
Überbauung	keine Feststellungen
Baulasten	keine Feststellungen
Altlasten	keine Feststellungen
Sonstige Umstände	dörfliche Prägung
Leerstandsquote	Roth weist 2018 eine Leerstandsquote zwischen 2 - 4 % (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2021) auf.
Demografische Entwicklung	Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung nennt für Abenberg von 2019 bis 2039 eine steigende Bevölkerungsentwicklung.

Objekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Erdgeschosswohnung in gewillkürtem Zweifamilienhaus.

Wohnung Nr. 1: Flur, 2 Kinderzimmer, Schlafen, Bad, Toilette, Speise, Küche, Wohnen/Essen, Terrasse

Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an der Terrasse zugeordnet.

Gemeinschaftseigentum

Für das Gemeinschaftseigentum sind durch die Eigentümergemeinschaft keine Erhaltungsrücklagen gebildet. Auch eine getrennte Abrechnung für Wasser, Strom und Heizung erfolgt aktuell nicht und ist technisch bisher nicht möglich.

Das gemäß Teilungserklärung gegebene Verhältnis nach Miteigentumsanteilen von 1/2 entspricht 50 %. Die Einheit 1 befindet sich im EG und verfügt über eine Terrasse im Sondernutzungsrecht. Die weitere Einheit Nr. 2 befindet sich im DG. Alle weiteren Raumgruppen, Außenanlagen und weiteren baulichen Anlagen befinden sich im Gemeinschaftseigentum.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung hat am 13.05.2025 stattgefunden. Dem Sachverständigen wurden die Wohnung Nr. 1 wesentliche Teile des Gemeinschaftseigentums zugänglich gemacht. Anwesend waren der Auftraggeber und der Unterzeichner.

Der Wertermittlungstichtag entspricht nicht dem Tag der Besichtigung. Dieser lautet abweichend auf den 20.12.2024. Nach Angabe im Termin erfolgten zwischenzeitlich keine Reparaturen oder Modernisierungen, sodass von einem zwischenzeitlich üblich gealterten Zustand auszugehen ist.

Erläuterungen zum Grundstück

Baurechtliche Gegebenheiten

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan lautet auf "gemischte Baufläche".

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die bauordnungsrechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Die Baugenehmigung liegt nicht vor. Die rechtliche Legalität der baulichen Anlage wird vorausgesetzt.

Erschließungszustand

Straßenzustand:	fertig hergestellt und voll erschlossen
Straßenausbau:	zweispurig ausgebaut, asphaltiert
Zuwegung:	von Westen über die Straße "Abenberger Weg"
Zuschnitt:	trapezförmig Grundstückslänge: ca. 34 m i. M. Grundstückstiefe: ca. 40 m i. M.
Topographie:	ebenes Gelände,

Ver- / Entsorgungseinrichtungen: Grundstück liegt auf Straßenniveau
im üblichen Umfang vorhanden

Das Grundstück ist überwiegend bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit überwiegend um eine Fläche im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.*
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.*
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.*
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.*
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.*

Erläuterungen zum Gebäude

(nur die wesentlichen bzw. bewertungsrelevanten Merkmale - Faktoren)

Baujahr	1978
Umbau/Erweiterung	Ausbau DG: um 2000
Sanierung/Modernisierung	Gemeinschaftseigentum: 1991: Heizungsanlage 2012: Fenstertausch, Hauseingangstüre um 2013: Oberflächen KG um 2022: Wegebefestigung ETW 1: 1999: Boden-, Wand-, Deckenbekleidungen, Innentüren 2003: Badezimmer, Gäste-Toilette
Gebäudetyp, Art (z.B. freistehend)	Eigentumswohnung in Zweifamilienwohnhaus, hier Wohnung Nr. 1
Anzahl der Geschosse	KG, EG, DG - 1 Vollgeschoss, hier Wohnung Nr. 1 im EG
Unterkellerung	voll unterkellert
Dachgeschoss ausgebaut	ausgebaut

Rohbau

Fundamente, Gründung	Streifenfundamente
Außenwände	Mauerwerkswände
Innenwände	Mauerwerkswände
Decken	Massivdecken
Treppen	2x 1/4-gewendelte Zweiholmtreppe mit Holzritten und Holzgeländer
Dachform, Dachkonstruktion	Satteldach mit Kehle, Walmdach, hölzerner Dachstuhl, Zwischensparrendämmung
Dacheindeckung	Betondachsteine

Ausbau

Fassade, Wärmedämmung	Putzfassade mit Anstrich
Fenster	Whg. Nr. 1: 3-fachverglaste Kunststoffrahmenfenster, Rollläden
Türen	glatte Fertigtürblätter in Stahleckzargen Whg. Nr. 1: holzfurnierte Innentüren in Umfassungszargen, auch Glasausschnitte
Bodenbeläge	Fliesen Whg. Nr. 1: Fliesen, Kork, Laminat
Wand-/Deckenbehandlung	Whg. Nr. 1: Wand- und Deckenputze mit Anstrichen, Nut- und Federdecken, auch Paneeldecken
Heizung	Öl-Zentralheizung, Scheitholzheizung (außer Betrieb) Whg. Nr. 1: Fußbodenheizung im Badezimmer
Sanitäreinrichtungen	HWR/HAR mit WC, Waschbecken und Dusche (ohne Armaturen) Whg. Nr. 1: Bad mit Waschbecken, Dusche und Wanne; Toilette mit WC und Handwaschbecken
Elektroinstallationen	Whg. Nr. 1: einfacher Durchschnitt
Warmwasserbereitung	über Zentralheizung
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe, teils höherwertiger KG-Ausbau Whg. Nr. 1: Terrasse im Sondernutzungsrecht, Specksteinofen, Außenkamin, Wäscheabwurf

Beurteilung

Grundrissgestaltung	Whg. Nr. 1: zweckmäßig, Mittelgangerschließung, gute Zimmeranzahl, marktgängig
Gesamtausstattung	einfach bis mittel
Wärme-/Schallschutz	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Hinsichtlich Baujahr und der vorgefundenen Konstruktion ist von mäßigen energetischen Eigenschaften auszugehen.
Unterhaltungszustand	Gemeinschaftseigentum: ordentlich Sondereigentum: leicht überdurchschnittlich
Baumängel, Bauschäden	Gemeinschaftseigentum: leichte Feuchtigkeit im Kellergeschoss mit Stockflecken, abgewitterte Dacheindeckung, keine Zähleinrichtung für Wasser, Strom und Heizung, schadhafte Hölzer der Balkontragkonstruktion, punktuell Putzrisse an der Fassade, Feuchteschäden im Bereich Kelleraußentreppe, Kinderspielgerüst marode Sondereigentum: Stoßstellen an Küchenfliesen, Schimmel und Stockflecken an Außenwänden

Außenanlagen

Einfriedung	Stabmattenzaun auf Betonsockel
Wege, Plätze	Betonpflaster, Terrasse zu Whg. Nr. 1 in Kunststein
Parkplätze	Garage mit Satteldach (Stahlblechschwingtor elt.), hölzerner einfacher Carport
Gartengestaltung, Grünflächen	Rasen, Rabatten, Obstgehölze, Hecke, Kinderspielgerüst, Außenpool, gedeckter, hölzerner Freisitz, Hochbeete, Gartenschuppen, Lagerschuppen

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Wohnung EG

Gebäudeart	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Baujahr	1978

Modernisierungsmaßnahmen	Jahr	Umfang
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2000	einfach
Modernisierung der Fenster	2012	umfassend
Modernisierung der Heizungsanlage	1991	umfassend
Modernisierung von Bädern	2003	umfassend
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2000	umfassend
Modernisierungsgrad zum Stichtag	geringfügig - 1 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter	34 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer	34 Jahr(e)	
Zustand	mittel	

Grundbuch

Auszug vom: 16.04.2025
Amtsgericht: Schwabach
Grundbuch von: Dürrenmungenau

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
							Anteil	Gesamt	
	838	1	Dürrenmungenau	1		443/14	1	2	666,00

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 666,00
davon zu bewerten 666,00

Abteilung I, Eigentümer
siehe Grundbuchauszug

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 (1/2 MEA). Dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an der Terrasse im EG zugordnet. Die Angabe der Miteigentumsanteile stimmt mit jenen der Teilungserklärung überein.

Identifikation des Bewertungsobjektes

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches, des Lageplanes, des Teilungsplans und der Besichtigung vor Ort festgestellt.

Erläuterungen zur Abteilung II

Das Grundbuch ist in Abt. II lastenfrei vorgetragen.

Baulastenverzeichnis

Erläuterungen zu Baulasten

Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten und Bauvermerke werden daher üblicherweise im Grundbuch (Ausnahmen stellen z.B. Abstandsflächenübernahmen dar, welche gesondert im Bauamt gelistet werden) aufgeführt. Neben oben aufgelisteten Lasten und Beschränkungen der Abt. II sind bezüglich Baulasten oder Bauvermerken keine Eintragungen vorhanden. Bezüglich solcher Belastungen konnten vor Ort keine Hinweise gefunden werden.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Eine Auskunft über etwaige Kosten der Erschließung oder Kosten nach KAG wurde nicht eingeholt. Hinweise auf kürzlich stattgefundene Arbeiten im Straßenraum wie auch anstehende Arbeiten konnten im Termin nicht festgestellt werden.

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste geführt.

Altlasten/Kontaminierung

Gemäß den übergebenen Unterlagen liegen keine Hinweise und Informationen über das Vorhandensein von sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Verdachtsmomente für Altlasten vorgefunden, auch die historische Nutzung des Grundstücks begründet keinen Verdacht.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	lich*	€
1	ideeller Grundstücksanteil	792,47	129,00					Ja	102.228

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

102.228

Entspricht 42% des Ertragswertes

Erläuterungen zum Bodenwert

Grundlage für die Bodenwertermittlung bilden die von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Bodenrichtwerte. Der Wert des Grundstücks kann, je nach Beschaffenheit, vom Bodenrichtwert abweichen.

Der Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024 in Höhe von 145 €/m² unterstellt eine gemischte Baufläche. Er wurde durch den Gutachterausschuss erschließungsbeitragsfrei ermittelt. Bezugsgrößen zum Richtwert liegen nicht vor.

Der ideelle Grundstücksanteil nach 1/2 Miteigentumsanteil beträgt 666 m². Tatsächlich ist ein Wohnflächenverhältnis von 119,93 m² im EG ohne Terrasse zu 81,65 m² im DG ohne Balkon gegeben. auf dieser Basis wird daher der ideelle Grundstücksanteil ins Verhältnis zur Wohnfläche gesetzt: 1.332 m² Grundstück x 119,93 m²: 201,58 m² Gesamtfläche = 792,47 m².

Es wird von einer stagnierenden zeitlichen Entwicklung ausgegangen, sodass der Richtwert direkt in Ansatz gebracht wird.

Im Hinblick auf die Grundstücksgröße und die damit gegebene geringere bauliche Ausnutzung wird ein Abzug in Höhe von 11 % (in Anlehnung an die Daten des Grundstücksmarktberichts Nürnberger Land 2024) vorgenommen.

Berechnung: 145 €/m² x 0,89 = 129,05 €/m² = rd. 129 €/m²

Der Bodenwert wird auf 129 €/m² festgestellt.

Ertragswert

Ertragswert (Verkehrswert)

Nutzung			RND	Zins	Ein- heiten	Fläche m²	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE €	Bodenvz. €/a
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1	Wohnen / Wohnung EG	34	2,00	1	123,30		7,00	10.357	2.045

w = Wohnen, g = Gewerbe Ø 34 Ø 2,00 Σ 1 Σ 123,30 Σ 10.357 Σ 2.045

Bewirtschaftungskosten (Verkehrswert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall- wagnis % RoE	Sonstiges			Summe % RoE
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung	€/m² (/Stk.)	% HK	€/Einheit	% RoE		CO ₂ €/m²	€/m² (/Stk.)	% RoE	
w	1	Wohnen / Wohnung EG	13,80		351,00	3,38	2,00				21,83

Ø 21,83

Ableitung Ertragswert (Verkehrswert)

Nutzung			Rohertrag	Bewi.- kosten	Reinertrag	Boden- verzins.	Gebäude- reinertrag	Barwert- faktor	Barwert
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung	€/a	€/a	€/a	€/a	€/a		€
w	1	Wohnen / Wohnung EG	10.357	2.261	8.096	2.045	6.051	24,4985	148.240

w = Wohnen, g = Gewerbe Σ 10.357 Σ 2.261 Σ 8.096 Σ 2.045 Σ 6.051 Σ 148.240

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

148.240

+ Bodenwert

102.228

Vorläufiger Ertragswert

250.468

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

5.000

ERTRAGSWERT

245.468

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Verkehrswert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	Wohnung EG	123,3	10.357		
		Σ 123,3	Σ 10.357	Σ	Σ
Gesamte WNFI. (m²)					123,3
Gesamtrohertrag (€)					10.357

Erläuterungen zum Ertragswert

Vermietungssituation

Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag eigengenutzt. Mieterträge wurden nicht erzielt.

Vergleichsmieten

Dem Mietenspiegel 2023 für Abenberg (gültig 01.07.2023 - 30.06.2025) ist folgendes zu entnehmen:
BJ 1975-1984, Wohnfläche 120 - 130 m², Basismiete 5,63 €/m² Wfl.

Zu- und Abschläge:

Modernisierungsmaßnahmen

Vollsanierung: nein

seit 2008: keine wesentlichen Modernisierungen

Besonderheiten

keine Zentralheizung: nein

Aufzug: nein

Bodenbeläge hochwertig: nein

Einbauküche < 10 Jahre:

Heizungsversorgung Öl: ja = - 6 %

Terrasse min. 6 m²: ja = + 7 %

Maisonette = nein

einfache Fenster: nein

Sanitärausstattung

sep. Dusche: ja = + 2%

barrierefreie Dusche: nein

Fußbodenheizung im Bad: ja = + 2%

WC im Badezimmer: nein

Fußboden im Bad gefliest: ja = + 2%

kein Fenster: nein

keine Fliesen im Nassbereich: nein

Wohnlage

verkehrsberuhigte Anliegerstraße: nein

negative Lagemerkmale: ja = - 3%

Wohnung im UG: nein

Es ergeben sich 4 % Zuschlag: 5,63 €/m² x 1,04 = 5,86 €/m²

Die Spannweite wird mit +/- 21 % angegeben, die Mietspanne lautet somit auf 4,63 - 7,09 €/m²

In vorliegendem Fall wird eine marktübliche Miete in Höhe von 7,00 €/m² Wfl. zu Grunde gelegt. Dies entspricht dem oberen Spannenbereich der ortsüblichen Vergleichsmieten und berücksichtigt damit die nicht zugeordneten Objektflächen im Untergeschoss, dem Freibereich und der sich hier befindlichen baulichen Anlagen wie z.B. Garage und Carport.

Ermittlung der WF

Die Wohnfläche wurde der Flächenberechnung aus Zeiten der Objekterrichtung mit 119,93 m² entnommen. Hierbei wurde ein Putzabzug berücksichtigt. Für die zugeordnete Terrasse werden (2,83 x 4,74 x 25 %) 3,35 m² aufaddiert. Die Gesamtwohnfläche lautet somit auf rd. 123,3 m².

Im Rahmen der Bewertung wird diese Fläche zu Grunde gelegt.

Nutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 ImmoWertV). Die objektspezifische Gesamtnutzungsdauer wird in Anlehnung an die ImmoWertV auf 80 Jahre festgelegt.

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahres bzw. des Baualters, des Ausstattungsstandards, des bestehenden Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an das Modell laut Anlage 2 zur ImmoWertV auf 33 Jahre festgelegt.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Hierunter fallen die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Betriebskosten

Gemäß §1 Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind Betriebskosten die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Diese werden gewöhnlich vom Mieter erstattet, sodass in diesem Gutachten ausschließlich die nicht umlagefähigen Betriebskosten berücksichtigt werden.

Seit dem 01.01.2023 sind gem. der Vorgaben des CO₂KostAufG nicht mehr sämtliche CO₂-Kosten, die im Rahmen der Versorgung mit Wärme und Warmwasser anfallen, auf die Mieter umlegbar. Je nach Energieeffizienz des Gebäudes und Nutzungsart (Unterscheidung zwischen Gewerbe und Wohnen) verbleibt ein bestimmter Anteil der CO₂-Kosten beim Eigentümer/ Vermieter und mindert insofern den Reinertrag der Immobilie. Die CO₂-Kosten werden hierbei bis zum Jahr 2026 sukzessive steigen. Basis der Ableitung des Umlagebetrags ist ein CO₂-Preis von 60 €/t zzgl. MwSt., also dem Mittelwert der ab dem Jahr 2026 angestrebten Handelsspanne.

In vorliegendem Fall erfolgt keine Berücksichtigung analog der üblichen Vorgehensweisen der Gutachterausschüsse im Rahmen ihrer Datenerhebung.

Festlegung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis wurden auf Basis von Erfahrungssätzen in Ansatz gebracht.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist u.a. abhängig von der Lage, der Objekt- und Nutzungsart, der Restnutzungsdauer sowie dem Mietpreisniveau. Er wird abgeleitet aus dem Verhältnis von Nettomieteinnahmen und den erzielten Verkaufserlösen. Eine Ableitung aus dem Kapitalmarktgeschehen ist grundsätzlich nicht möglich.

Dem Immobilienmarktbericht 2022/2023 ist für Wohnungen im Landkreis ein Liegenschaftszinssatz von 1,68 % +/- 0,61 % zu entnehmen.

Der Liegenschaftszinssatz ist ferner zu korrigieren:

Wfl.	45 m ²	50 m ²	60 m ²	70 m ²	75 m ²	90 m ²	100 m ²
Korrektur	0,11%	0,13%	0,11%	0,04%	0,00%	-0,10%	-0,11%

RND	40 a	45 a	50 a	55 a	60 a	65 a	70 a
Korrektur	-0,55%	-0,20%	0,00%	0,08%	0,11%	0,14%	0,21%

BRW	200 €/m ²	300 €/m ²	400 €/m ²	415 €/m ²	500 €/m ²	600 €/m ²
Korrektur	0,09%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,02%

1,68 % - 0,13 Wfl. Korrektur - 0,65 % RND-Korrektur + 0,10 BRW-Korrektur = 1,00 %

Unter Berücksichtigung der Objektart, der zeitlichen Entwicklung, des gegebenen Mietniveaus und der Lage ist ein Liegenschaftszins von 1 % als ausgangswert angemessen. Wegen Lage in einem gewillkürtem Zweifamilienhaus erscheint ein Zinsaufschlag in Höhe von 1,00 % gerechtfertigt und erforderlich. Dieser berücksichtigt die rechtlichen Nachteile der teils fehlenden Regelungen der Teilungserklärung und der damit verbundenen Kaufzurückhaltung im Marktsegment. Es werden 2,00 % in Ansatz gebracht.

Zu diesem Zinsaufschlag wird folgendes ausgeführt:

Beim Verkauf oder der Bewertung einer einzelnen Wohnung in einem Zweifamilienhaus ist grundsätzlich ein Wertabschlag üblich – kein Zuschlag. Der Grund: Der Erwerb eines einzelnen Anteils (z.B. einer Wohnung oder eines Miteigentumsanteils) ist für Dritte mit Einschränkungen verbunden, etwa eingeschränkter Verfügungsgewalt, Abstimmungsbedarf mit dem Miteigentümer und geringerer Marktgängigkeit.

Gerichte und Gutachterausschüsse erkennen daher regelmäßig einen Marktanpassungsabschlag von etwa 20 % gegenüber dem rechnerischen Anteil am Wert des gesamten Hauses an, sofern die Wohnung nicht als rechtlich selbstständiges Wohnungseigentum (nach WEG) besteht, sondern als ideeller Miteigentumsanteil übertragen wird^{1/2}. Dieser Abschlag ist insbesondere für steuerliche Zwecke (z.B. Erbschaft- und Schenkungsteuer) relevant und muss im Einzelfall gutachterlich begründet werden.

Fazit:

Für eine einzelne Wohnung im Zweifamilienhaus (ohne rechtlich verselbständigt Wohnungseigentum) ist ein Wertabschlag von rund 20 % marktüblich, kein Zuschlag^{1/2}.

¹ <https://www.fgs.de/news-and-insights/blog/detail/bewertungsabschlag-fuer-miteigentumsanteil-an-einem-grundstueck>

² <https://www.tax-news.de/news/miteigentumsanteil-an-einer-immobilie-geerbt-aktuelle-bfh-revision-klaert-ob-ein-bewertungsabschlag-wegen-niedrigerer-verkehrsaehigkeit-zulaessig-ist/>

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel und Schäden

In der Baubeschreibung sind verschiedene Baumängel und Schäden aufgeführt. Diese werden mit einem Betrag in Höhe von 5.000 € pauschaliert mindernd berücksichtigt. Dieser Abzug ist nicht mit tatsächlichen Instandsetzungskosten gleichzusetzen. Vielmehr ist dieser in einer Höhe gegriffen, um eine übliche Alterung der betroffenen Bauteile herzustellen.

zeitliche Entwicklung

Die herangezogenen Daten des Immobilienmarktberichts beziehen sich auf den 01.01.2024. Für den Zeitraum zwischen Bewertungsstichtag und Stichtag der Marktdaten ist eine Anpassung erforderlich. Immobilienscout 24 beschreibt für das I. Quartal 2024 einen durchschnittlichen Angebotspreis für Wohnungen im Bereich der Objektadresse von 2.256 €/m² für die Objektadresse. Dieser liegt zum Quartal IV. 2024 bei 2.249 €/m². Somit ist eine stagnierende Preisentwicklung zu beobachten: $2.249 / 2.256 = 0,997$. Es ist keine zeitliche Anpassung erforderlich.

Ergebnis

		Verkehrswert	
		§ 194 BauGB	
Werte	Bodenwert	102.228	
	Ertragswert	245.468	
Abschläge	Rundung	0,20%	468
Verkehrswert	Ableitung vom Ertragswert	245.000	
Vergleichsparameter	€/m² WNFI.	1.990	
	x-fache Jahresmiete	23,70	
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%	
	Bruttorendite (RoE/x)	4,23%	
	Nettorendite (ReE/x)	3,30%	
Mietfläche	Wohnfläche	123,3m²	
	Nutzfläche		
	Σ	123,3m²	
Ertrag	Jahresrohertrag	10.357	
	Jahresreinertrag	8.096	
Liegenschaftszins	Wohnen	2,00%	
	Gewerbe		
	i.D.	2,00%	
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	21,83%	
	Gewerbe		
	i.D.	21,83%	

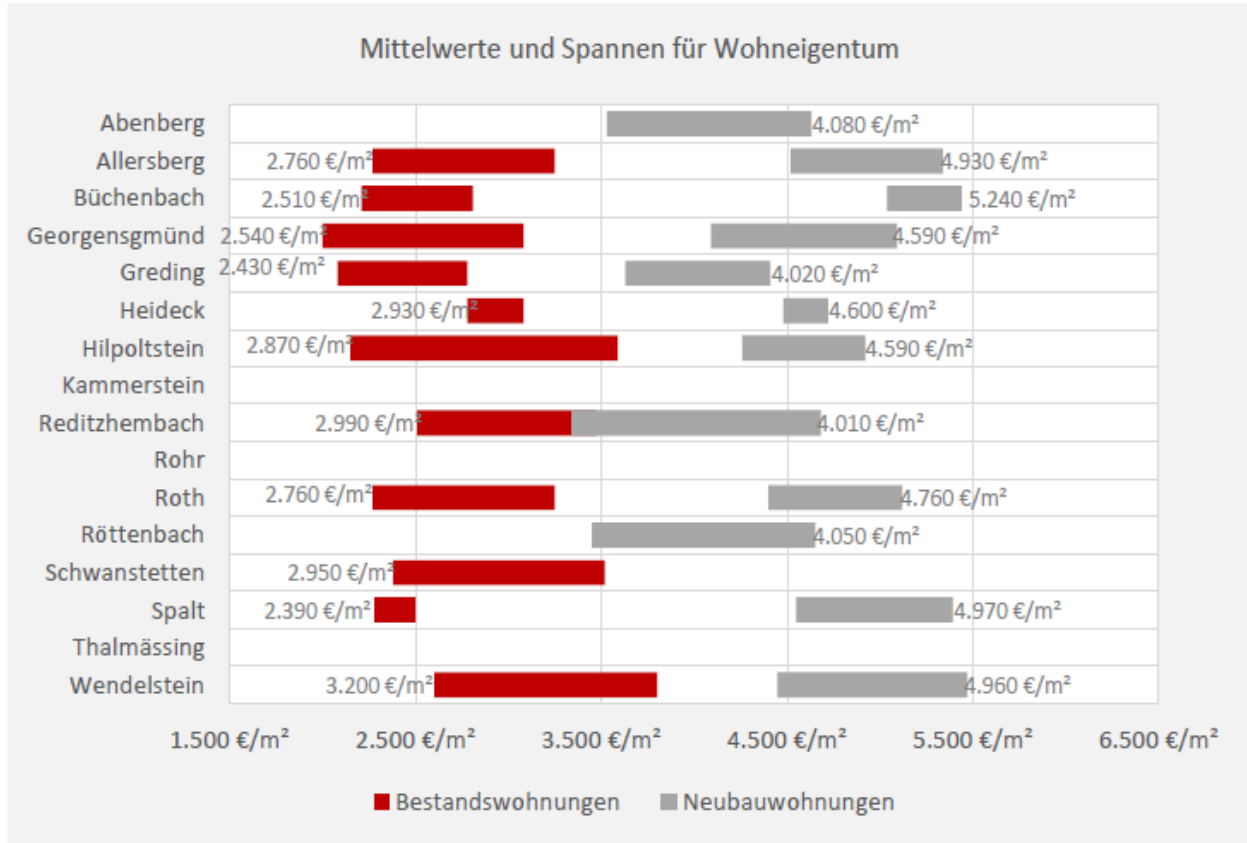
Erstellt am: 19.05.2025

Dipl.-Ing.(FH) Michael Reidner - SVB Reidner
Architekt CIS HypZert (S)

Erläuterungen zum Endergebnis

Plausibilisierung

Folgende Orientierungsspannen sind dem Immobilienmarktbericht Landkreis Roth 2022/2023 zu entnehmen:



Für die angegebenen Spannen wurden Verkäufe der Jahre 2020 – 2023 betrachtet.

Es wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Diese wird wie folgt zur besseren Einordnung des Bewertungsobjekts wiedergegeben. Es erfolgte eine zeitliche Korrektur auf den Bewertungsstichtag.

Jahr	Ort	Straße	Art	MEA	Kaufpreis	Stichtag		zeitangepasst
2020	Barthelmesaurach	Nelke	ZFH	56,21/100	220.000 €	166,3	149,0	245.544 €
2021	Enderndorf	FreiHars	MFH	1/2	235.000 €	166,3	164,5	237.571 €
2021	Petersgmünd	Kirche	DFH	1/2	160.000 €	166,3	164,5	161.751 €
2022	Rittersbach	AmUrl	ZFH	1/2	175.000 €	166,3	178,1	163.405 €
2022	Rittersbach	AmUrl	ZFH	1/2	235.000 €	166,3	178,1	219.430 €
2022	Röttenbach	Kron	ZFH	58/100	160.000 €	166,3	178,1	149.399 €

Immobilienscout24 nennt für Wohnungen der Objektadresse eine Preisspanne von 1.901 - 2.500 €/m² und einen Durchschnittswert von 2.249 €/m² für das 4. Quartal 2024.

Der Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien Herbst 2024 des ivd weist für freistehende Eigentumswohnungen im Bestand mit einfachem bis sehr gutem Wohnwert in Neumarkt i.d. OPf. eine Spanne von 2.100 - 3.300 €/m² Wfl, Spitzenwert 3.700 €/m² Wfl. und für Schwabach eine Spanne von 900 - 2.480 €/m² Wfl., Spitzenwert 2.940 €/m² Wfl., aus.

Dem Marktspiegel der Sparkassen-Immobilien 2024 (April 2024) ist für ETW (Bestand) in Roth eine Spanne von 1.900 - 3.000 €/m² Wfl. und ein häufigster Wert von 2.500 €/m² Wfl. zu entnehmen. Für den südlichen Landkreis Ansbach ist eine Spanne von 1.500 - 3.200 €/m² Wfl. und ein häufigster Wert von 2.400 €/m² Wfl. ausgewiesen.

Dem "Markt für Wohnimmobilien 2024" der LBS und Sparkassen (Anfang 2024) ist für Bestandswohnungen in Roth eine Spanne von 2.000 - 3.500 €/m² Wfl, häufigster Wert 2.500 €/m² Wfl. zu entnehmen.

Das Bewertungsergebnis lautet auf 1.990 €/m² Wfl. Damit liegt der m²-Preis im Bereich der recherchierten Angebotspreise. Auch in Hinblick auf die Absolutsummen der recherchierten Kaufpreise von gewillkürten Wohnungen im Landkreis fügt sich das Bewertungsergebnis ein. Das Bewertungsergebnis erscheint hiermit plausibel.

Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Baugenehmigung	vorhanden	23.08.1977
Baugenehmigung offener Kamin	vorhanden	15.03.1978
Baugenehmigung Wohnung OG	vorhanden	17.02.2000
Flurkarte	vorhanden	07.05.2025
Genehmigung Grundstücksteilung	vorhanden	23.06.1981
Grundbuchauszug	vorhanden	16.04.2025
Grundriss DG, Schnitt	vorhanden	17.02.2000
Grundriss EG	vorhanden	
Kaufvertrag	vorhanden	06.09.1999
Kostenrechnung Erschließung Kanal	vorhanden	22.06.1999
Stellungnahme Gemeinde zum Bauantrag	vorhanden	07.12.1999
Urkunde Begründung Wohnungseigentum	vorhanden	06.09.1999
Wohnfläche DG (undatiert)	vorhanden	
Wohnflächenberechnung	vorhanden	05.03.1977

Anlagenverzeichnis

Grundrisse, Schnitt, Lageplan, Flächennutzungsplan, Ortsplanausschnitt, Übersichtsplan

Fotodokumentation

Erdgeschosswohnung in gewillkürtem Zwei-
familienhaus - Nordwestansicht



Objektzugang



Südostansicht



Südost- und Nordostseite



Kelleraußentreppe



Balkon mit schadhaften Holzbauteilen



mürber Wandputz



Garage und Carport



Freifläche mit Außenpool und gedecktem Freisitz



Hochbeete und Gartenhaus



Kinderspielgerüst (marode)



KG: Gemeinschaftseigentum: Hausanschlussraum/Hauswirtschaftsraum



**KG: Gemeinschaftseigentum: Öl-
Zentralheizung**



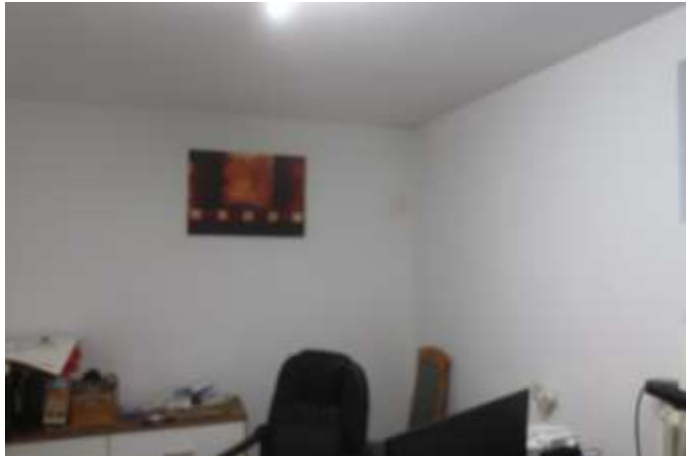
**KG: Gemeinschaftseigentum: Scheitholz-
heizung (außer Betrieb)**



**KG: Gemeinschaftseigentum: großer Keller-
raum wohnraumähnlich**



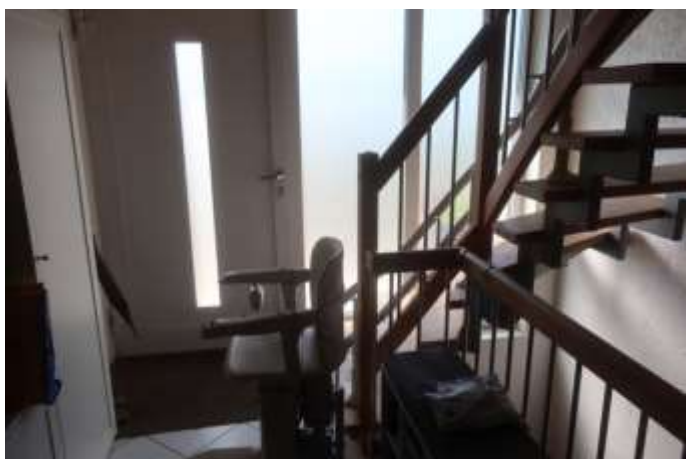
**KG: Gemeinschaftseigentum: Kellerraum
wohnraumähnlich**



KG: Gemeinschaftseigentum: Treppe KG-EG



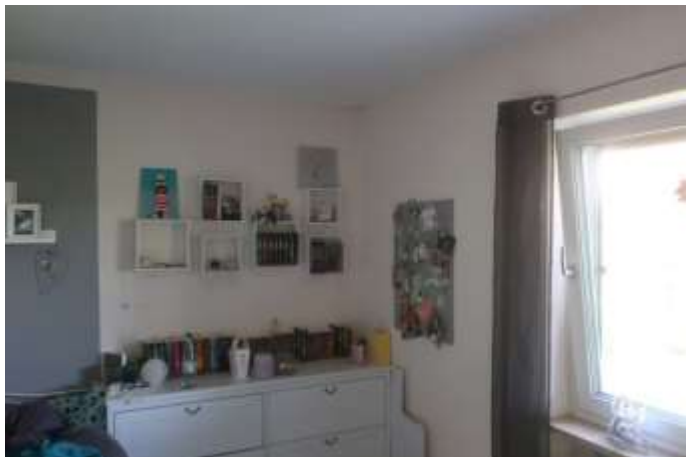
**EG: Gemeinschaftseigentum; Eingangsbe-
reich, Treppe EG-DG**



EG: Wohnung Nr. 1: Kinderzimmer 1



EG: Wohnung Nr. 1: Kinderzimmer 2



EG: Wohnung Nr. 1: Schlafzimmer mit Schimmelfleck



EG: Wohnung Nr. 1: Flur



EG: Wohnung Nr. 1: Badezimmer



EG: Wohnung Nr. 1: Gästetoilette



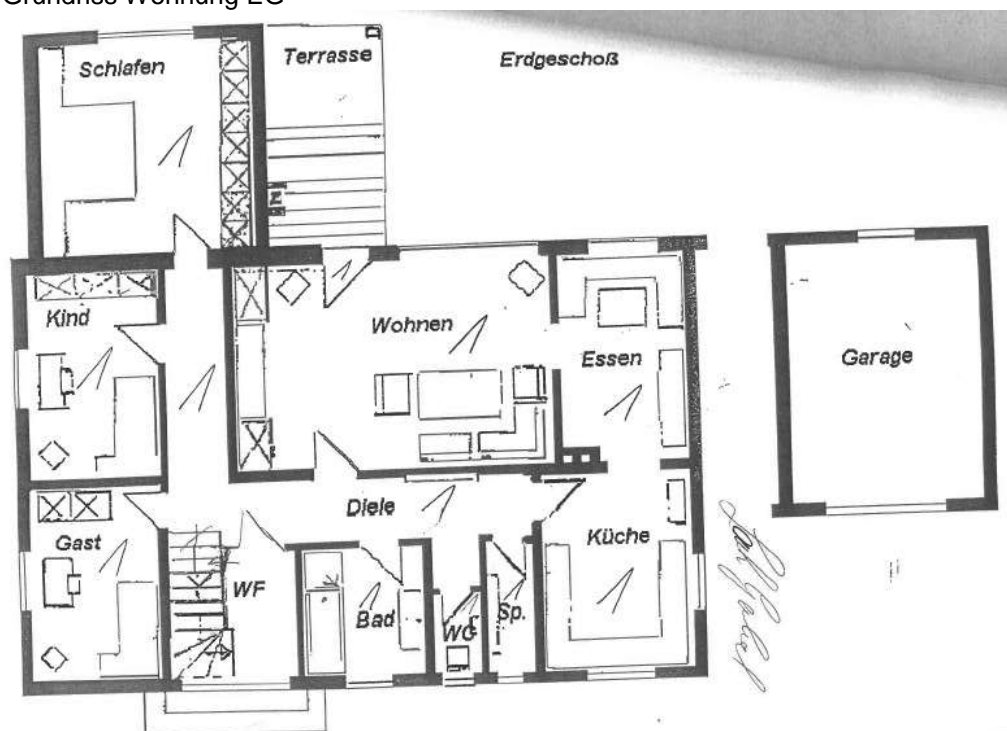
EG: Wohnung Nr. 1: Wohnzimmer



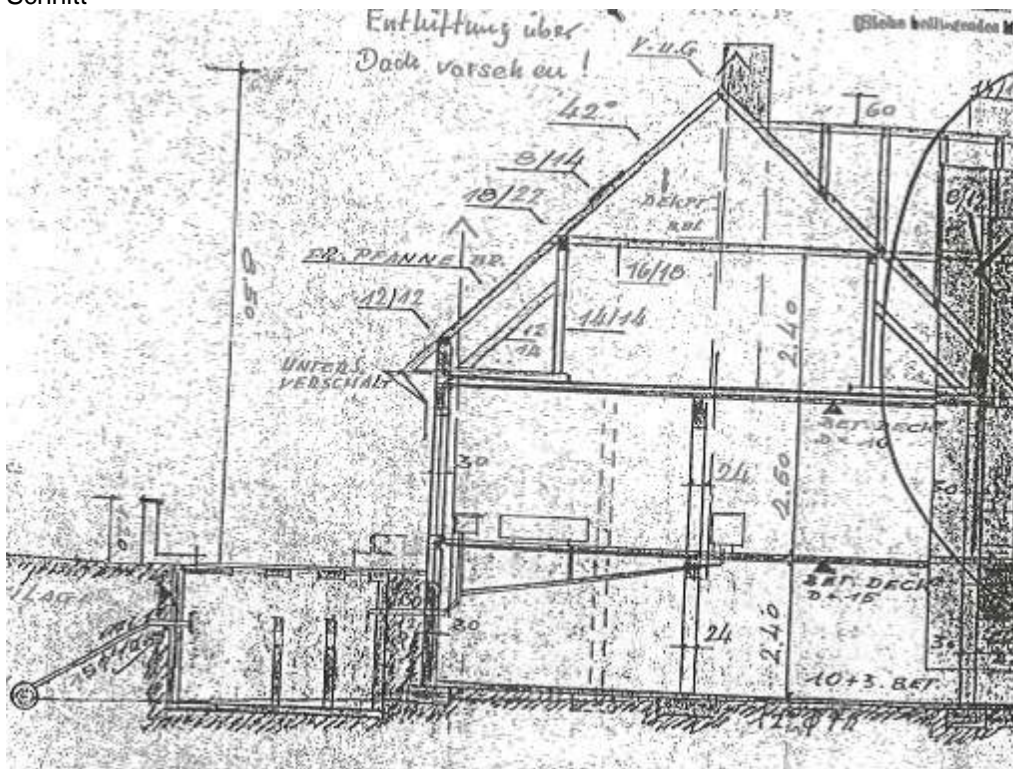
Grundriss KG



Grundriss Wohnung EG



Schnitt



Lageplan



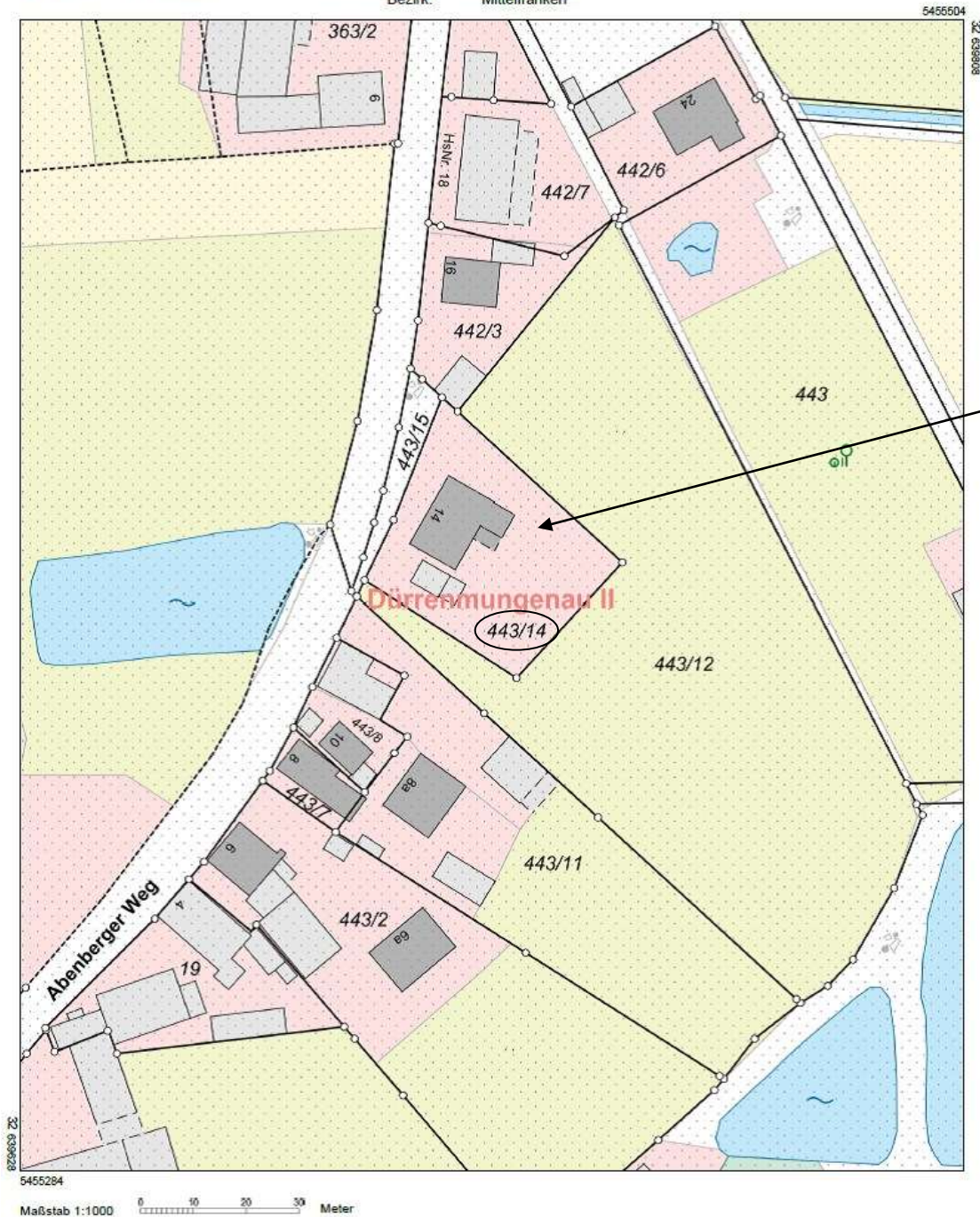
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schwabach**
Theodor-Heuss-Straße 61
91126 Schwabach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

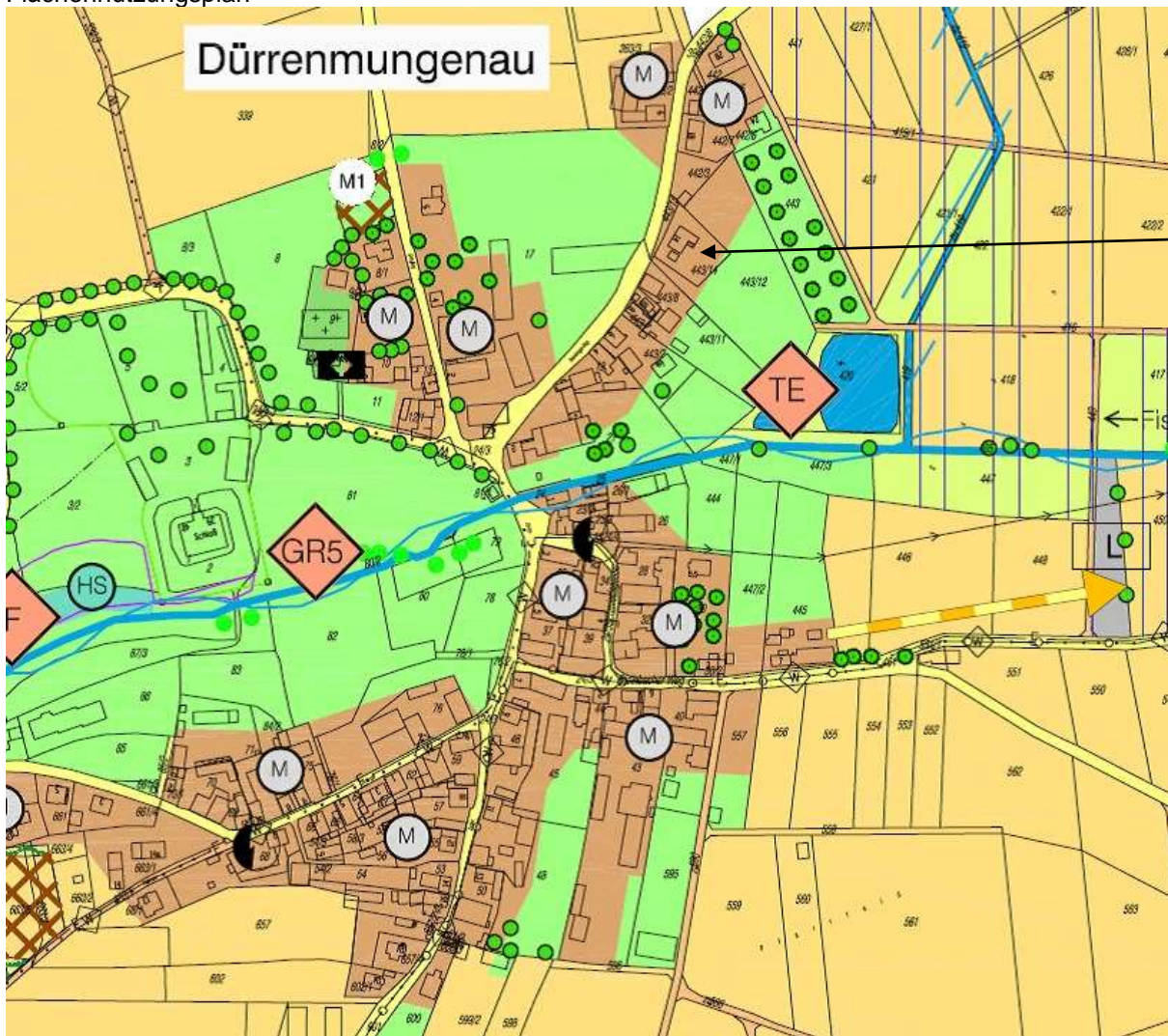
Erstellt am 07.05.2025

Flurstück: 443/14
Gemarkung: Dürrenmungenau

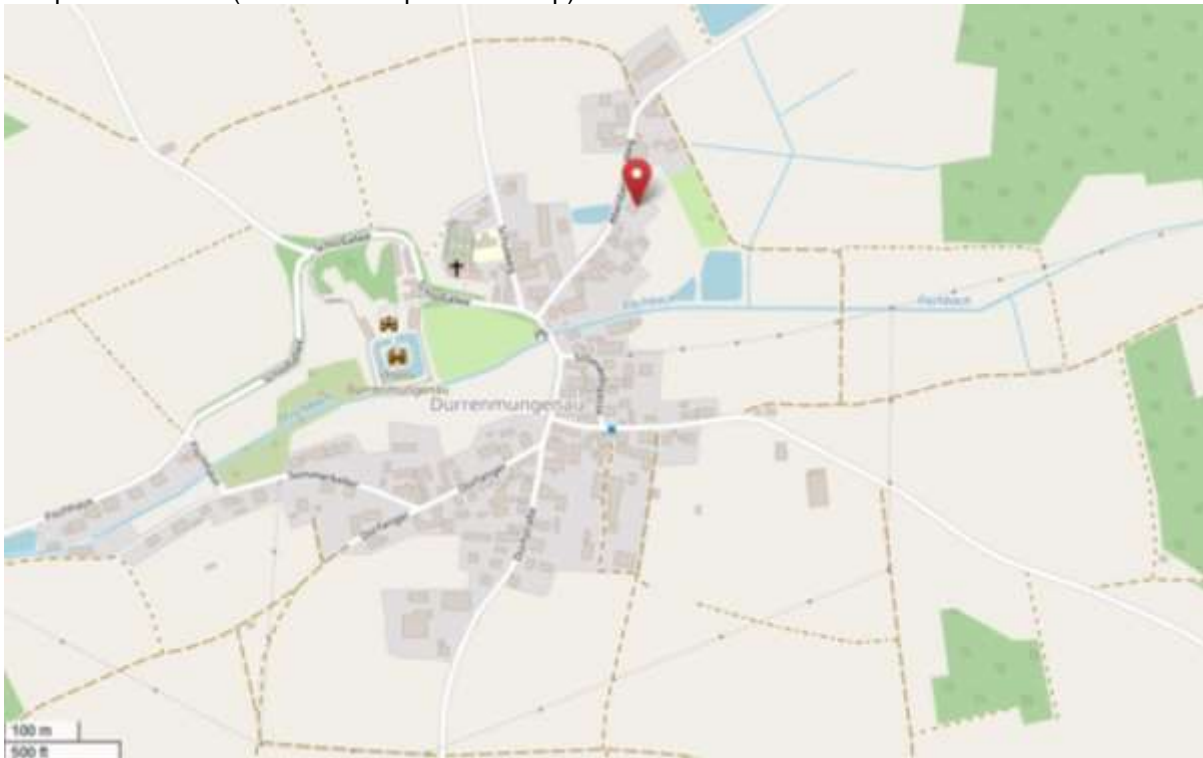
Gemeinde: Aberg
Landkreis: Roth
Bezirk: Mittelfranken



Flächennutzungsplan



Ortsplanausschnitt (entnommen openstreetmap)



Übersichtsplan (entnommen openstreetmap)

