

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

Einfamilienhaus mit Garage sowie unbebautes Grundstück

in Loreleyst. 3 b, 94315 Straubing,
Flurstücke 3627/7 und 3627/8 der Gemarkung Straubing

Akten-/Geschäftszeichen: K 7/24

Gutachten Nr.:	029/2025	Auftraggeber:
Wertermittlungstichtag:	27.01.2025	Amtsgericht Straubing
Qualitätsstichtag:	27.01.2025	Kolbstraße 11
Datum des Gutachtens:	21.02.2025	94315 Straubing

Thomas Strunz
Löhestraße 1, 84130 Dingolfing
Tel.: 08731 326340-79
Email: thomas.strunz@igbay.de

Von der IHK für Niederbayern öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Allgemeines und Auftrag	4
3	Arbeitsunterlagen und Hinweise	5
4	Grundbuchamtlicher Nachweis	6
5	Lagebeschreibung	7
6	Grundstücksbeschreibung	10
7	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	11
8	Gebäudebeschreibung	13
9	Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts	20
10	Grundlagen für die Wertermittlung	23
11	Ermittlung Bodenwert	25
12	Ermittlung Sachwert	28
13	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	33
14	Schlussbemerkung	34
15	Abkürzungsverzeichnis	35
16	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garage im Nordosten der Stadt Straubing. Weiterer Bewertungsgegenstand ist ein angrenzendes unbebautes Grundstück. Das mit einem Flachdach ausgestatte Einfamilienhaus besteht aus Erdgeschoss und Obergeschoss und ist teilunterkellert. Das Bewertungsobjekt ist insgesamt einfach ausgestattet und befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Es ist umfangreicher Modernisierungsbedarf erkennbar, insbesondere bestehen Defizite im energetischen Bereich.
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Objektadresse:	Loreleystr. 3 b, 94315 Straubing
Flurstück und Grundstücksgröße:	Flurstück 3627/7 (bebaut) der Gemarkung Straubing zu 191 m ² sowie Flurstück 3627/8 (unbebaut) der Gemarkung Straubing zu 170 m ²
Objektart:	Einfamilienhaus mit Garage + unbebautes Grundstück
Objektansicht:	
Baujahr:	Ursprungsbaujahr nicht bekannt; Anbau von zwei Zimmern in 1956, Bau Garage 1957, Aufstockung Obergeschoss im Jahr 1975; für die Wertermittlung wird ein fiktives Baujahr von 1965 zugrunde gelegt
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Bruttogrundfläche:	Einfamilienhaus ca. 165 m ² , Garage ca. 22 m ²
Wohnfläche:	ca. 96 m ² zzgl. ca. 20 m ² Nutzfläche im Kellergeschoss
Wertermittlungsstichtag:	27.01.2025
Qualitätsstichtag:	27.01.2025
Sachwert:	182.000 €
Verkehrswert:	182.000 € (davon anteilig bebautes Flst. 3627/7: 148.000 € anteilig unbebautes Flst. 3627/8: 34.000 €)

2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Straubing erteilte mir mit Schreiben vom 04.10.2024 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

Einfamilienhaus mit Garage sowie unbebautes Grundstück

in Loreleystraße 3 b, 94315 Straubing,
Flurstücke 3627/7 und 3627/8 der Gemarkung Straubing

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir mit Schreiben vom 09.01.2025 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort eingeladen.

Eine ausführliche Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	27.01.2025
Zeitraum:	10:00 – 11:00 Uhr
Teilnehmer:	Thomas Strunz (ö. b. u. v. Sachverständiger) Frau XXX (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>)
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt wurde außen und innen vollumfänglich besichtigt.

Das in 1-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 36 Seiten (zzgl. weiterer Anlagen). Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen.

3 Arbeitsunterlagen und Hinweise

Folgende Unterlagen wurden für die Wertermittlung herangezogen:

- Grundbuchauszug Amtsgericht Straubing, Grundbuch von Straubing, Blatt 24906
- Lageplan und Luftbild aus BayernAtlas-plus
- Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Straubing (Baugenehmigung, Eingabeplan, Wohnflächenberechnung)
- Flächennutzungsplan der Stadt Straubing
- Auskunftsanfrage bezüglich Bebauungsplan bei der Stadt Straubing
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Straubing
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Straubing
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Straubing
- einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen

Die folgende Wertermittlung basiert auf den bei der Objektbesichtigung vorgefundenen Tatsachen, sowie der für die Bewertung vorgelegten Informationen und Unterlagen. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Prüfungen jeglicher Art der bestehenden Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Mängel oder Schäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Bodens, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Stoffe, Bestandteile und Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigung, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht. Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Ein örtliches Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens. Die Maße und Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Plänen und Unterlagen entnommen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden. Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.

4 Grundbuchamtlicher Nachweis

Der zu bewertende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des folgenden Amtsgerichts und beschreibt sich wie folgt:

Auszug vom:	04.10.2024
Amtsgericht:	Straubing
Grundbuch von:	Straubing

4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Fläche
24906	1	Loreleyst. 3b, Gebäude- und Freifläche	3627/7	191 m ²
24906	2	Nähe Loreleyst., Landwirtschaftsfläche	3627/8	170 m ²

4.2 Abteilung I, Eigentümer

Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe.

4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuchs ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
1	2	3627/7, 3627/8	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Straubing, AZ: K 7/24); eingetragen am 09.09.2024

Die Eintragung hat keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes

4.4 Abteilung III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III beeinflussen lediglich den Barpreis, nicht jedoch den Verkehrswert des Grundstücks und sind somit für die Wertermittlung nicht relevant.

5 Lagebeschreibung

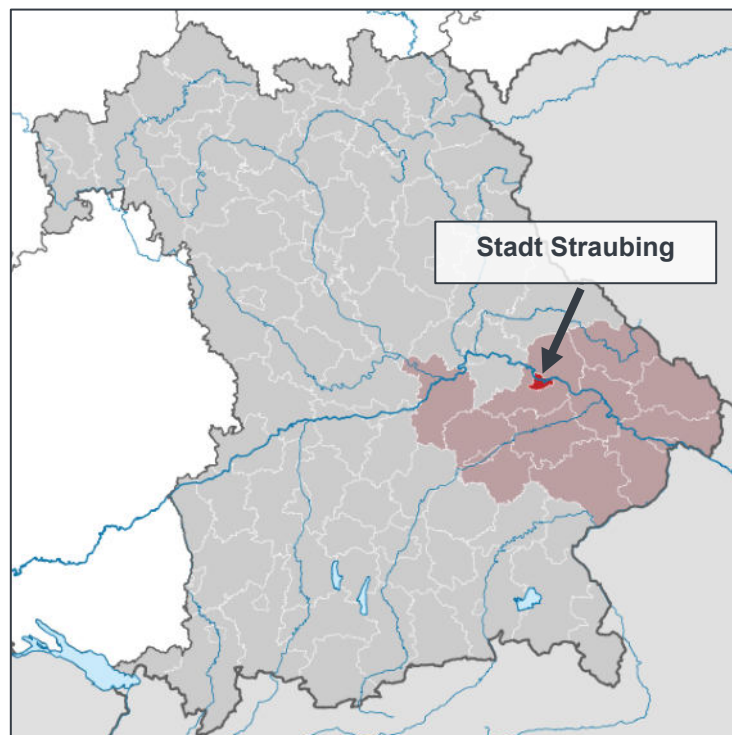
5.1 Beschreibung Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Straubing. Straubing ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Niederbayern mit rund 50.000 Einwohnern. Die kreisfreie Stadt gehört zu den vier niederbayerischen Oberzentren und ist die größte Stadt im Gäuboden. Das Stadtgebiet erstreckt sich entlang der Donau in Ost-West-Richtung, wobei sich der Großteil südlich der Donau befindet. Seit Oktober 2017 trägt die Wissenschaftsstadt auch den Titel Universitätsstadt.

Die Stadt Straubing ist ein gefragter Wohnstandort und gilt als einer der dynamischsten Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorte in Bayern. Die Stadt zeichnet sich durch ihre Lage, ihre verkehrsmäßige Erreichbarkeit über alle Verkehrsarten, die Entwicklung und des ständigen Ausbaus von Wissenschafts- und Hochschulfunktionen aus.

Einkäufe und Besorgungen für den täglichen und erweiterten Bedarf können in Straubing getätigt werden. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, verschiedene Dienstleister sowie Restaurants. Die ärztliche Versorgung in der Stadt Straubing ist durch einige Allgemein- und Fachärzte sowie zwei Krankenhäuser gewährleistet. Die kreisfreie Stadt Straubing gilt seit jeher als Schulstadt. Es gibt sechs Grundschulen, vier Mittelschulen, zwei Realschulen, vier Gymnasien und zwei private Wirtschaftsschulen. Ebenso bestehen eine Fachoberschule, Berufsoberschule, ein Sonderpädagogisches Förderzentrum und eine Fachakademie für Sozialpädagogik.

Abbildung: Lage der Stadt Straubing in Bayern



5.2 Beschreibung Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet im Nordosten der Stadt Straubing. Der Stadtplatz von Straubing liegt Luftlinie etwa 2 km südwestlich vom Bewertungsobjekt entfernt.

Die Nachbarbebauung ist insbesondere geprägt von Wohnbebauung. Diese besteht größtenteils aus älteren, ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden. Südlich vom Bewertungsobjekt befindet sich an der Schlesischen Straße ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus. Rund 200 m westlich vom Bewertungsobjekt befindet sich der Stadtpark am Römerkastell, rund 600 m westlich vom Bewertungsobjekt befindet sich das Klinikum Sankt Elisabeth.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zweiter Reihe und verfügt über keine direkte Straßenanbindung. Die Zufahrt bzw. der Zugang zum Bewertungsobjekt erfolgt über das östlich angrenzende Nachbargrundstück Flurstück 3627/5. Der Zugang und die Zufahrt sind durch ein im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht dinglich gesichert. Der Zufahrtsweg mit einer Länge von rund 15 m und einer Breite von rund 3 m ist gepflastert. Der Zufahrtsweg mündet östlich in die Loreleystraße. Bei dieser handelt es sich um eine verkehrsberuhigte öffentliche Straße mit Straßenbeleuchtung und beidseitigem Gehweg.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in fußläufiger Entfernung vom Bewertungsobjekt vorhanden.

Abbildung: Übersichtskarte Straubing (Quelle BayernAtlas-plus)



5.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Die Stadt Straubing ist verkehrsmäßig gut angebunden, sowohl an den Autobahnen A 3 (Nürnberg – Passau) und A 92 (Deggendorf – München) als auch an den Bundesstraßen B 8 und B 20.

Straubing verfügt über einen Bahnhof mit den Haltepunkten Straubing-Ost und Ittling. Es bestehen Zuganbindungen mittels Intercity und mehrerer Regionalbahnen. Ein öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) wird seit 1992 von den Straubinger Stadtwerken betrieben. Auf vier Hauptlinien und sechs Sonderlinien ist das Stadtgebiet überwiegend erschlossen, das Restgebiet wird durch das Anrufsammeltaxi (AST) abgedeckt.

Zudem verfügt Straubing über einen Hafen, der an der Rhein-Main-Donau-Wasserstraße liegt und die Anbindung an die Nordsee sowie an Donauanliegerstaaten ermöglicht. Der internationale Flughafen München liegt rund 100 Kilometer südwestlich entfernt.

5.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner kreisfreie Stadt Straubing ¹	Bayer. Landesamt für Statistik	49.775
Entwicklungsprognose Stadt Straubing Jahr 2022 bis 2042	Bayer. Landesamt für Statistik	+4,1 %
Kaufkraftindex kreisfreie Stadt Straubing ²	MB-Research GmbH	99,0
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	108,7
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote kreisfreie Stadt Straubing ³	Bundesagentur für Arbeit	6,5 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	4,2 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	6,4 %

5.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet im Nordosten der Stadt Straubing. Alle infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich im Stadtgebiet. Die Anbindung an das Straßen- und Fernwegenetz sowie den öffentlichen Nahverkehr ist gut gegeben. Bevölkerungswachstum und Wirtschaftsentwicklung stellen sich positiv dar.

Die Wohnlage des Bewertungsobjektes innerhalb der Stadt Straubing wird insgesamt als durchschnittlich beurteilt.

¹ Stand 31.12.2023

² Stand 2024

³ Stand Januar 2025

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Lageplan des Bewertungsgrundstückes

Die Flurstücke 3627/7 (bebaut) und 3627/8 (unbebaut) der Gemarkung Straubing sind in nachstehender Abbildung rot umrandet gekennzeichnet. Zufahrt/Zugang sind dinglich gesichert über ein am Flurstück 3627/5 lastendes Geh- und Fahrrecht (blau umrandet eingezeichnet)



6.2 Grundstücksbeschaffenheit der Bewertungsfläche

Grundstücksform:	Die Flurstücke 3627/7 und 3627/8 weisen jeweils eine nahezu rechteckige Grundstücksform auf. Das bebaute Flurstück 3627/7 weist Grundstücksmaße etwa 15,5 m x 12,5 m auf. Das unbebaute Flurstück 3627/8 weist Grundstücksmaße von etwa 13,5 m x 12,5 m auf.
Oberflächenform:	Das Gelände ist nahezu ebenerdig.
Bodenbeschaffenheit:	Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht normaler tragfähiger Baugrund.
Grundwasser:	Die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.
Grenzverhältnisse:	Das Garagengebäude wurde entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet (Grenzbebauung). Insgesamt sind die Grundstücksverhältnisse sehr beengt, da auch Nachbargebäude auf den Flurstücken 3627/4, 3627/5 sowie 3631/1 unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet wurden.

7 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

7.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Umfang der vorhandenen Erschließung stellt sich wie folgt dar:

- ausgebaute öffentliche Straße
- Anschlüsse für Wasser, Kanal und Strom sind vorhanden.

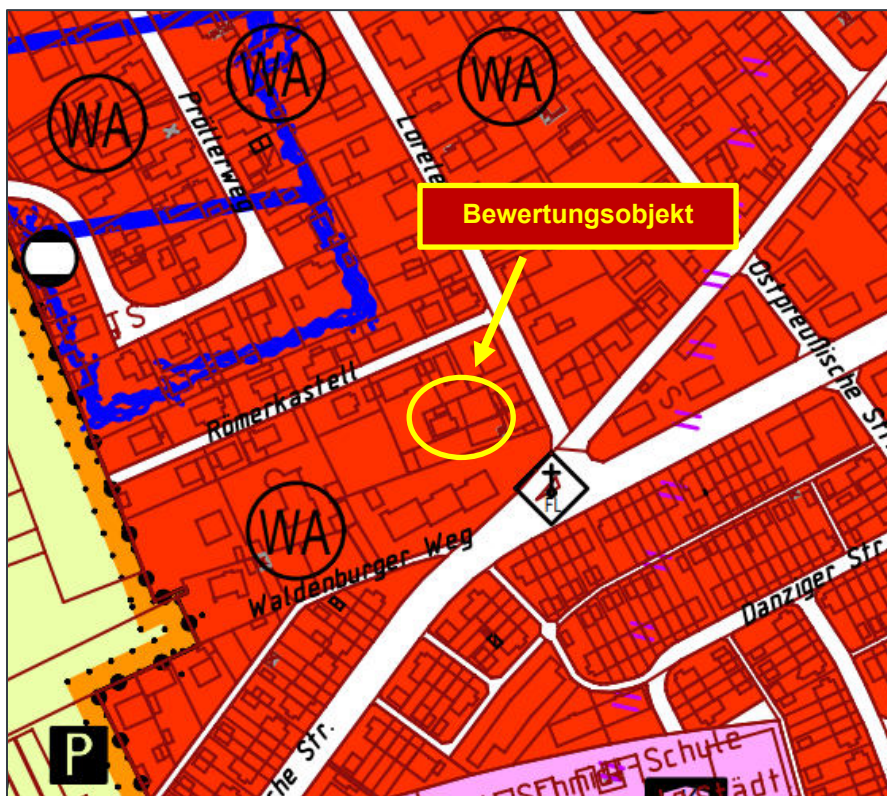
Das Bewertungsgrundstück ist damit als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an.

7.2 Baurechtliche Verhältnisse

7.2.1 Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Straubing im derzeitigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Abbildung: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Stadt Straubing



7.2.2 Bebauungsplan

Gemäß Online-Abfrage auf der Homepage der Stadt Straubing wird für den Bereich des Bewertungsgrundstückes kein Bebauungsplan ausgewiesen.

7.2.3 Baurechtliche Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist dem Innenbereich zuzuordnen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

7.3 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag vom Grundstückseigentümer wohnwirtschaftlich eigengenutzt.

7.4 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um kein denkmalgeschütztes Objekt. In der Internetauskunft des „Bayerischen Amtes für Denkmalpflege“ findet sich kein Eintrag in der Denkmalliste.

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist als Bodendenkmal unter der Aktennummer D-2-7141-0053 „Lagerdorf (vicus) der mittleren römischen Kaiserzeit“ klassifiziert ((Quelle: *BayernAtlas-plus*). Dieses Bodendenkmal umfasst insgesamt eine Fläche von knapp 50 ha rund um das westlich vom Bewertungsobjekt befindliche Römerkastell.

7.5 Altlastenkataster

Die Altlastenunbedenklichkeit wird unterstellt. Es wurden die Eintragungen im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt mittels der Webanwendung ABuDIS 3.0 überprüft. Die vorhandenen Eintragungen im Gemeindebereich Straubing haben keinen ersichtlichen Bezug zu dem Bewertungsobjekt. Des Weiteren ergeben sich aufgrund der bestehenden Nutzung keine besonderen Verdachtsmomente auf Altlasten. Eine gesonderte Auskunftseinholung beim Landratsamt erfolgte nicht.

7.6 Überschwemmungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder einer Hochwassergefahrenfläche (Quelle: *BayernAtlas-plus*).

7.7 Naturschutz-/ Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutzgebiete usw.) für den Bereich des Bewertungsobjektes ausgewiesen (Quelle: *BayernAtlas-plus*).

8 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung stützt sich auf die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte sowie die Erkenntnisse bei der Ortsbesichtigung. Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung wird - soweit nichts anderes erwähnt ist - unterstellt, dass die zur Erbauungszeit gültigen DIN-Normen, bzw. die allgemeinen Regeln der Technik eingehalten wurden. Ergänzend zur Gebäudebeschreibung wird auch auf die als Anlage beigefügte Fotodokumentation verwiesen.

Das Flurstück 3627/7 ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage. Das Flurstück 3627/8 ist unbebaut.

Vom Bauamt der Stadt Straubing wurden Unterlagen aus der Bauakte angefordert. Bauantragsunterlagen zum eingeschossigen Ursprungsgebäude lagen nicht vor. Es konnten jedoch Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1956 (Anbau von zwei Zimmern), aus dem Jahr 1957 (Bau einer Garage) sowie aus dem Jahr 1975 (Aufstockung des bestehenden Wohnhauses) zur Verfügung gestellt werden. Für die zuletzt genannte Aufstockung wurde der Baugenehmigungsbescheid am 02.12.1975 durch die Stadt Straubing erteilt. Die tatsächliche Bauausführung weicht geringfügig vom Eingabeplan ab.

8.1 Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus wurde in Massivbauweise errichtet. Das mit einem Flachdach ausgestattete Einfamilienhaus besteht aus Kellergeschoss (Teilunterkellerung), Erdgeschoss und Obergeschoss. Der Hauseingang befindet sich an der Ostseite des Gebäudes.

Die Räume im Erdgeschoss bestehen aus Windfang, WC, Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer. Die derzeitige Raumaufteilung weicht gegenüber der Raumbezeichnung im Eingabeplan aus dem Jahr 1975 etwas ab. Im Erdgeschoss sind einfache Bodenbeläge (Laminat, Fliesen, PVC) verbaut. Die Holzfenster verfügen über eine 2-fach-Verglasung und wurden etwa um das Jahr 1990 erneuert. Alle Fenster verfügen über manuelle Rollläden. Decken und Wände sind verputzt und gestrichen.

Von der Küche im Erdgeschoss führt eine Holzterrasse ins Obergeschoss. Die Treppenstufen waren früher anscheinend mit Teppichbelag ausgestattet. Der Teppichbelag wurde entfernt, es sind aber noch Reste des Belages an der Holzterrasse vorhanden. Die Räume im Obergeschoss bestehen aus Flur, Kinderzimmer, Ankleidezimmer und Bad. Nach Angabe im Ortstermin kam es etwa im Jahr 2019 aufgrund eines Schadens am Flachdach zu einem Wasserschaden im Obergeschoss. Die Bodenbeläge im Obergeschoss mussten entsorgt werden, seitdem sind die Räume im Obergeschoss mit Ausnahme des Bades ohne Bodenbelag. Das Flachdach wurde nach Angabe 2019 repariert. Der Boden im Bad ist gefliest, die Wände im Bad sind halbhoch gefliest. Das Bad ist ausgestattet mit Badewanne, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, zeitgemäßem Einfachwaschbecken.

Das Kellergeschoss ist nur über eine Kelleraußentreppe zugänglich, vom Innenbereich der Wohnung besteht keine Zugangsmöglichkeit. Das Kellergeschoss besteht lediglich aus zwei Lagerräumen.

Bei der Dachfläche des Flachdaches handelt es sich um ein Kiespressdach. Die Dachfläche ist über eine installierte Leiter an der Nordseite des Gebäudes zugänglich.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt lediglich über einen zentral gelegenen Kachelofen im Erdgeschoss mit Scheitholz. Im Obergeschoss sind außerdem zwei Holzeinzelöfen vorhanden, welche aber augenscheinlich nicht genutzt werden. Weitere Heizmöglichkeiten bestehen über mobile Heizlüfter mittels Strom. Für die Warmwasserversorgung ist ein Boiler im Bad des Obergeschosses vorhanden.

8.2 Garagengebäude

Das Garagengebäude grenzt nördlich an das Einfamilienhaus an. Die Garage bietet Platz für einen Pkw. Der Boden der Garage ist betoniert. Die Garage verfügt über ein handbetriebenes Garagentor an der Ostseite und eine Nebeneingangstür an der Westseite.

8.3 Konstruktive Merkmale im Überblick

Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung, daher können in Teilbereichen durchaus Abweichungen vorhanden sein, welche aber keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Bau- und Gebäudeteil:	Ausstattung
Konstruktion:	Massivbauweise
Umfassungswände:	lt. Baubeschreibung Ziegelmauerwerk 30 cm
Innenwände:	lt. Baubeschreibung Ziegelmauerwerk 24 cm bzw. 11,5 cm
Dach:	Flachdach als Kiespressdach
Fassadenausführung:	Mineralischer Putz mit Farbanstrich
Geschossdecke:	Stahlbetondecken
Deckenausführung	verputzt und gestrichen
Wandausführung:	verputzt und gestrichen, Sanitärbereiche gefliest
Treppen:	Holztreppe mit Holzgeländer zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss (an Trittstufen noch Reste des ursprünglichen Teppichbelags vorhanden); Kelleraußentreppe aus Beton
Fenster:	Holzfenster mit 2-fach-Verglasung (ca. 1990 erneuert); manuelle Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingang: Kunststofftür (ca. 1990 erneuert) einfache Innentüren aus Holz
Fußböden:	EG: Laminat, Fliesen, PVC OG: größtenteils fehlt der Bodenbelag, Bad gefliest
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
sanitäre Installation:	einfache Ausstattung
Heizung:	zentral gelegener Kachelofen im Erdgeschoss mit Scheitholz OG: Holzeinzelöfen vorhanden, mobile Heizlüfter mit Strom
Sonstiges:	keine Terrasse und kein Balkon vorhanden

8.4 Energieausweis

Nach Angabe im Ortstermin liegt für das Bewertungsobjekt kein Energieausweis vor.

Aufgrund des Gebäudealters, des Objektzustandes sowie der Erkenntnisse aus dem Ortstermin sind beim Bewertungsobjekt erhebliche energetische Defizite vorhanden. Die energetischen Eigenschaften sind als stark unterdurchschnittlich zu beurteilen.

8.5 Zuständiger Kaminkehrer

Gemäß Online-Abfrage beim Landesinnungsverband für das Bayerische Kaminkehrerhandwerk ist für das Bewertungsobjekt zuständig:

Kaminkehrermeister Holger Frischhut, Hedwig-Dietl-Straße 16, 94315 Straubing.

8.6 Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen im Wesentlichen:

- die Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- den gepflasterten Zufahrts- bzw. Zugangsbereich,
- eine Gartenfläche mit Rasen und Bepflanzungen (unbebautes Flurstück 3627/8).
- Einzäunung des Grundstücks einschließlich Toranlage.

8.7 Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind nur solche Baumängel/-schäden zu bewerten, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen sowie Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen, die in der Vergangenheit unterlassen wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, ob und gegebenenfalls wie der allgemeine Grundstücksmarkt die vorliegenden Umstände wertmindernd berücksichtigt.

Im Rahmen des Ortstermins wurden per Augenschein folgende Schäden von mir festgestellt:

- An den Innenwänden der Räume sind sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss Verschmutzungen durch Ruß erkennbar. Nach Angabe im Ortstermin ist dies darauf zurückzuführen, dass vor etwa 3 Jahren aufgrund eines verstopften Ofenrohrs Rauch und Ruß in der Wohnung entwichen ist. Ein neuer Farbanstrich der Wände ist bislang nicht erfolgt.
- Im Obergeschoss fehlt wie bereits erwähnt größtenteils der Bodenbelag (Folge des Wasserschadens im Jahr 2019)
- Rissbildungen im Deckenbereich des Obergeschosses erkennbar
- teilweise Schimmelbildung im Bad erkennbar
- Abplatzungen und Rissbildungen an der Kelleraußentreppe
- Außenfassade verschmutzt und verwittert (teilweise Umrisse der Ziegel an der Fassade erkennbar).

Damit verbundene Auswirkungen auf den Verkehrswert werden im Kapitel 12.7 „Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ gesondert beschrieben und erläutert.

Hinweise für einen Verdacht auf Hausschwamm haben sich im Rahmen der Objektbesichtigung nicht ergeben.

8.8 Zusammenfassung

Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in durchschnittlicher Wohnlage in einem Wohngebiet im Nordosten der Stadt Straubing. Das Bewertungsobjekt befindet sich in zweiter Reihe ohne direkten Straßenzugang. Zufahrt/Zugang sind dinglich gesichert über ein am Flurstück 3627/5 lastendes Geh- und Fahrrecht (Privatweg).

Ausstattung:

Das Bewertungsobjekt ist insgesamt einfach ausgestattet. Durchgeführte Modernisierungen (z. B. Austausch der Fenster) liegen bereits viele Jahre zurück. Die Ausstattung entspricht daher größtenteils nicht mehr den Wohnansprüchen der heutigen Zeit. Eine zweckentsprechende Nutzung für einfache Wohnansprüche ist aber weiterhin möglich.

Raumaufteilung:

Typische Raumaufteilung für Gebäude dieser Gebäudealtersklasse. Die Raumaufteilung ist zweckmäßig. Alle Räume verfügen über ein Fenster.

Zustand:

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Es ist umfangreicher Modernisierungsbedarf erkennbar, insbesondere bestehen Defizite im energetischen Bereich.

8.9 Ausweis relevanter Flächenangaben

8.9.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf.

Die überbaute Grundfläche des Bewertungsobjektes wurde anhand der Maßangaben im Eingabeplan aus ermittelt. Die Berechnung wurde anhand überschlägiger Vermessung mittels der Anwendung BayernAtlas-plus auf Plausibilität geprüft.

Die überbaute Grundfläche stellt sich wie folgt dar:

Bezeichnung	Grundfläche	Berechnungsgrundlage
Einfamilienhaus	68 m ²	(ca. 8,75 m x 7,20 m + 3,25 m x 1,40 m)
Garage	16 m ²	(ca. 5,25 m x 3,00 m)
Summe:	84 m²	

Bezogen auf die Grundstücksfläche des Flurstücks 3627/7 von 191 m² ergibt dies eine Grundflächenzahl von ca. **0,44**.

8.9.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist nach den Außenmaßen aller Geschosse zu ermitteln. Für das Bewertungsobjekt sind das Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss zu berücksichtigen.

Als Berechnungsgrundlage wurden ebenfalls die Maßangaben im Eingabeplan verwendet.

Es ergibt sich somit folgende Bruttogrundfläche für das Bewertungsobjekt:

Bezeichnung	BGF	Berechnungsgrundlage
Einfamilienhaus Kellergeschoss	29 m ²	(ca. 4,00 m x 7,20 m)
Einfamilienhaus Erdgeschoss	68 m ²	(ca. 8,75 m x 7,20 m + 3,25 m x 1,40 m)
Einfamilienhaus Obergeschoss	68 m ²	(ca. 8,75 m x 7,20 m + 3,25 m x 1,40 m)
Summe Einfamilienhaus:	165 m²	
Garage	22 m ²	(ca. 5,25 m x 4,20 m)
Summe Garage:	22 m²	

8.9.3 Wohnfläche

In der Bauakte ist eine Wohnflächenberechnung vom 24.10.1975 enthalten, welche auf Basis der damals gültigen Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt wurde. Die Berechnung erfolgte anhand der Rohbaumaße und wurde unter Berücksichtigung eines 3 %-Abschlags für Putz auf Fertigmaße umgerechnet. Die Berechnung wurde von mir anhand der Maße im Eingabeplan auf Plausibilität geprüft.

Die nachstehenden Bezeichnungen beziehen sich auf die Angaben im Eingabeplan, welcher auch als Anlage dem Gutachten beigelegt ist. Die beim Ortstermin tatsächlich vorgefundene Raumnutzung weicht von der Bezeichnung im Eingabeplan ab, ändert aber grundsätzlich nichts an der Flächengröße.

In der Wohnflächenberechnung vom 24.10.1975 nicht enthalten ist der Vorbau in Erd- und Obergeschoss. Die Flächen dieser Räume wurden daher von mir noch ergänzt (*in nachfolgender Tabelle kursiv dargestellt*).

Die Wohnfläche setzt sich demnach im Einzelnen wie folgt zusammen:

Lage	Bezeichnung im Eingabeplan	Wohnfläche
Erdgeschoss:	Gast	10,57 m ²
	Essen	11,72 m ²
	Küche	13,55 m ²
	Wohndiele	9,76 m ²
	<i>Windfang</i>	<i>1,82 m²</i>
	<i>WC</i>	<i>1,42 m²</i>
	Zwischensumme Erdgeschoss	48,84 m ²
Obergeschoss	Wohnraum	23,15 m ²
	Flur	3,42 m ²
	Bad	9,42 m ²
	Schlafrum	10,38 m ²
	<i>Erweiterung Schlafrum</i>	<i>4,09 m²</i>
	Zwischensumme Obergeschoss	50,46 m ²
	Summe insgesamt (EG + OG):	99,30 m²
	abzgl. 3 % für Putz	2,98 m ²
	Wohnfläche insgesamt:	96,32 m²

Für das Einfamilienhaus ergibt sich damit eine Wohnfläche von insgesamt rund 96 m².

Die Nutzfläche im Kellergeschoss beträgt rund 20 m².

Hinweis:

Die Angabe der Wohnfläche erfolgt lediglich zu informatorischen Zwecken, da für die Sachwertermittlung nicht relevant. Grundlage für die Sachwertermittlung bildet nach den Vorgaben der ImmoWertV die Bruttogrundfläche des Objektes.

8.10 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlagen. Das genaue Ursprungsbaujahr des Einfamilienhauses ist nicht bekannt. Nach Sichtung historischer Luftbildaufnahmen aus dem Bayer. Luftbildzentrum ist bereits auf einer Aufnahme aus dem Jahr 1945 ein kleines Anwesen auf dem Flurstück 3627/8 erkennbar. Gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen aus der Bauakte erfolgte im Jahr 1956 der Anbau von zwei Zimmern an das bereits bestehende Anwesen. Im Jahr 1975 wurde das Obergeschoss aufgestockt. Für die Wertermittlung wird als fiktives Baujahr das Jahr 1965 zugrunde gelegt. Es ergibt sich damit zum Wertermittlungsstichtag ein rechnerisches Alter der baulichen Anlagen von 60 Jahren.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Für Einfamilienhäuser wird gemäß ImmoWertV von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer jedoch verlängern oder verkürzen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag ein rechnerischer Unterschiedsbetrag von 20 Jahren. Wesentliche Modernisierungen sind nicht zu berücksichtigen. Für die Wertermittlung wird daher zum Wertermittlungsstichtag eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt.

Das Garagengebäude bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem Hauptgebäude. Somit teilen die beiden Gebäude hinsichtlich ihrer Standdauer ein gemeinsames Schicksal. Die Ansätze zu den Nutzungsdauern entsprechen daher den Ansätzen für das Hauptgebäude.

9 Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts

9.1 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss der Stadt Straubing veröffentlicht üblicherweise alle zwei Jahre einen Grundstücksmarktbericht. Im September 2024 wurde der Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht, welcher die Umsätze und Preisentwicklung im Zeitraum 2021 -2023 umfasst. Der Marktbericht 2024 beinhaltet daher ausnahmsweise einen Zeitraum von 3 Jahren, da aufgrund einer Umstellung des Stichtages bei den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022 kein Marktbericht erstellt wurde.

Die Anzahl der Kaufverträge ist im Jahr 2023 (402 Stück) im Vergleich zum Jahr 2021 (583 Stück) deutlich zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang von rund 31 %. Die Hauptaktivitäten des Marktgeschehens liegen dabei im Bereich der Eigentumswohnungen. Auch hier ist ein deutlicher Rückgang von rund 38 % bei 209 Urkunden im Jahr 2023 gegenüber 339 Urkunden im Jahr 2021 zu verzeichnen.

Dementsprechend war auch beim Geldumsatz ein entsprechender Rückgang zu verzeichnen. Im Jahr 2023 wurde insgesamt ein Geldumsatz von 165,5 Mio. € getätigt, während der Geldumsatz im Jahr 2021 noch bei 216,9 Mio. € lag (entspricht Rückgang von ca. 24 %). Im Bereich der Eigentumswohnungen ist der Geldumsatz von 93,5 Mio. € im Jahr 2021 auf 47,3 Mio. € im Jahr 2023 zurückgegangen (entspricht Rückgang von ca. 49 %).

9.2 Aktuelle Marktentwicklungen

(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien Bayern – Herbst 2024)

Kaufimmobilien in Bayern erlebten bis Anfang des Jahres 2022 eine beachtliche Nachfrage. Historisch niedrige Zinssätze hatten diese angeheizt und die Preise auf ein bemerkenswert hohes Niveau getrieben. Die langanhaltende Tendenz mit starken Preissteigerungen wurde durch die veränderten Marktbedingungen (z .B. sprunghaft angestiegene Bauzinsen, steigende Bau- und Energiekosten, hohe Inflation, Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges) unterbrochen. Erste Anzeichen für Preiskorrekturen zeigten sich bereits im Herbst 2022, vorerst vor allem in München. Ab dem Frühjahr 2023 wurden auch in anderen bayerischen Städten Rückgänge verzeichnet. Die aktuellen Ergebnisse der IVD-Erhebung Herbst 2024 deuten auf eine Belebung am Wohnimmobilienmarkt mit einer steigenden Nachfrage hin. Zwar sind die durchschnittlichen Kaufpreise in den bayerischen Groß- und Mittelstädten in den meisten Marktsegmenten rückläufig, allerdings fallen die Preisanpassungen im Herbst 2024 deutlich niedriger aus als noch im Frühjahr 2024. In einzelnen Objektkategorien wurden erste leichte Preisanstiege registriert.

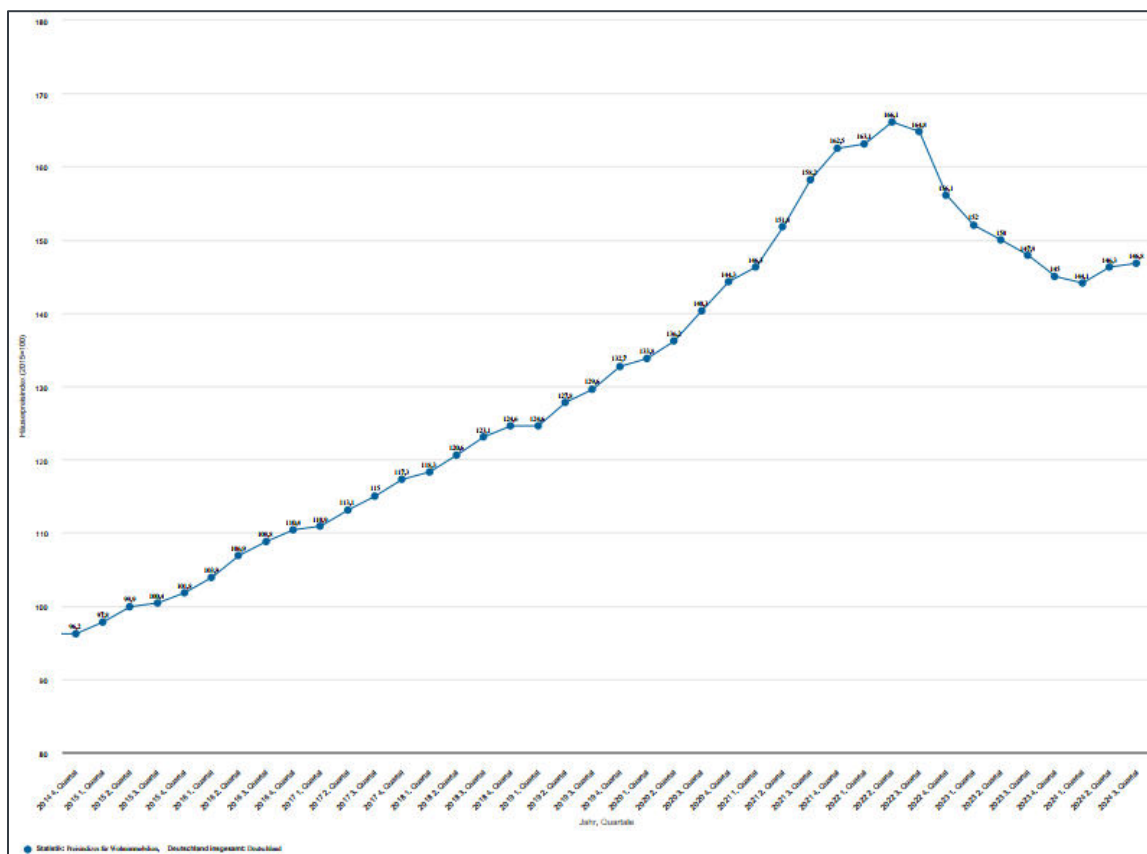
Infolge der veränderten Marktrahmenbedingungen sowie der stark sinkenden Nachfrage ging die Anzahl der getätigten Transaktionen im Wohnimmobilienbereich ab dem Jahr 2022 stark zurück. Aufgrund der Zinshöhe sowie der restriktiveren Kreditvergaben der Banken, die auch wegen der gestiegenen allgemeinen Lebenshaltungskosten die Anträge genauer prüfen und die Finanzierungshöhe teilweise senken, ist die finanzielle Machbarkeit eines Immobilienerwerbs für die meisten Kaufinteressenten enorm gesunken. Zwar ist der Wunsch nach Eigenheim immer noch bei vielen Menschen vorhanden, dennoch müssen viele den Gedanken an die eigenen vier Wände vorerst zurückstellen und unter Umständen auf den ohnehin überhitzten Mietmarkt ausweichen.

9.3 Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht regelmäßig einen Häuserpreisindex. Dieser misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller typischen Markttransaktionen für Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein-/Zweifamilienhäuser), die als Gesamtpaket aus Grundstück und Gebäude verkauft werden. Dazu zählen sowohl neu erstellte als auch bestehende Wohnimmobilien. Der Index wird aus deutschlandweiten Transaktionen ermittelt und ist daher nicht regionalbezogen.

Aus nachstehender Abbildung ist gut zu erkennen, dass der Häuserpreisindex im langfristigen Vergleich seit dem Jahr 2015 kontinuierlich angestiegen ist und im 1./2. Quartal 2022 seinen bisherigen Höhepunkt erreichte. Im 2. Halbjahr 2022 sowie im Jahr 2023 waren Preisrückgänge zu verzeichnen. Im Jahr 2024 haben sich die Preise wieder stabilisiert.

Abbildung: Häuserpreisindex 2015 – 2024 (Quelle: Statistisches Bundesamt)



9.4 Beurteilung der Marktgängigkeit zum Wertermittlungstichtag

Aufgrund der Marktentwicklungen war seit dem Jahr 2022 u.a. aufgrund des deutlich gestiegenen Zinsniveaus allgemein eine sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien zu beobachten. Am Markt waren deutliche Preisrückgänge zu beobachten. Das Preisniveau hat sich in 2024 wieder stabilisiert.

Der Wunsch nach eigenem Wohneigentum bzw. eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist weiter vorhanden. Gefragt sind dabei insbesondere neuwertige Bestandsimmobilien, die ohne größeren Sanierungs- und Kostenaufwand kurzfristig bezogen werden können. Sanierungsbedürftige Immobilien sind dagegen wenig gefragt. Es wird mehr Wert auf moderne Heizsysteme und eine gute Energiebilanz gelegt. Für viele Kaufinteressenten hat sich die finanzielle Umsetzbarkeit aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus deutlich erschwert. Der Anteil der Vollfinanzierer unter den Käufern ist merklich zurückgegangen. Die auftretenden Käufer verfügen meist über hohe Eigenkapitalquoten.

Aufgrund des Gebäudealters und des Gebäudezustandes ist beim Bewertungsobjekt hoher Modernisierungsbedarf erkennbar. Derartige Gebäude werden in der derzeitigen Marktsituation kaum nachgefragt. Nachteilig wird sich auch die Lage in zweiter Reihe und die beengten Platzverhältnisse aufgrund bereits bestehender Grenzbebauung durch Nachbargebäude aus.

Insgesamt wird die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes von mir als unterdurchschnittlich beurteilt.

10 Grundlagen für die Wertermittlung

10.1 Allgemeine Beschreibung der möglichen Bewertungsmethoden

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB), in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie in der einschlägigen Fachliteratur enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes,

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Dabei handelt es sich um die drei klassischen Wertermittlungsverfahren in Deutschland mit den grundsätzlich marktkonformsten Wertermittlungsergebnissen.

Die Verfahren sind dabei nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

10.2 Berücksichtigung der Grundstückqualität

Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß § 3 ImmoWertV grundsätzlich folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- (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, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 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 den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) **Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 – 4 zuordnen lassen.

Im vorliegenden Fall ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe „Baureifes Land“ einzuordnen.

10.3 Verfahrensauswahl für die Wertermittlung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Wertermittlungsverfahren nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Das *Vergleichswertverfahren* kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind. Zu nennen sind hauptsächlich Eigentumswohnungen und Garagen.
- Das *Ertragswertverfahren* wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist. Das trifft zum Beispiel bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken oder gewerblichen Objekten zu.
- Das *Sachwertverfahren* ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

Bei der Vermarktung von Wohnimmobilien spielen Ertragsgesichtspunkte nur eine untergeordnete Rolle. Diese Objekte werden i. d. R. für Zwecke der Eigennutzung gebaut oder gekauft. Dominierend ist deshalb meist der Wunsch nach Wohnungseigentum. Investitionen in Immobilien dieser Art zielen nicht auf die Generierung möglichst hoher Renditen im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ab. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden sollen. Die Bewertung erfolgt in diesen Fällen in der Regel nach dem Sachwertverfahren bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im vorliegenden Fall erfolgt daher die Bewertung nach dem **Sachwertverfahren**.

11 Ermittlung Bodenwert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Für die Wertermittlung werden die Flurstücke 3627/7 und 3627/8 als wirtschaftliche Einheit betrachtet, da davon auszugehen ist, dass auch bei einem freihändigen Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beide Grundstücke gemeinsam verkauft werden würden um einen höheren Verkaufspreis erzielen zu können als bei getrennter Veräußerung.

11.1 Bodenrichtwert

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Straubing wurde für das Bewertungsgrundstück der nachfolgende Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwert per 01.01.2024	195,00 €/m²
<i>(informativ: Bodenrichtwert per 01.01.2022)</i>	<i>(180,00 €/m²)</i>
Bodenrichtwertzone:	Zone 1313
Art der Nutzung:	W = Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl 0,4 Wertrelevante Geschossflächenzahl 0,8

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

11.2 Ermittlung Bodenwertansatz

Als Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung wird der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert per 01.01.2024 verwendet.

Hierzu sind für das Bewertungsgrundstück folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

11.2.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Wertermittlungstichtag (27.01.2025) weicht vom Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2024) um rund dreizehn Monate ab.

Der Bodenrichtwert hat sich im Vergleich vom 1.1.2024 zum 1.1.2022 um ca. 8 % erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung von ca. 4 % pro Jahr. Analog dieser Entwicklung wird für die zeitliche Differenz ebenfalls eine Preissteigerung von 4 % berücksichtigt.

11.2.2 Anpassung an Grundstücksgröße

Die Flurstücke 3627/7 und 3627/8 weisen jeweils eine sehr kleine Grundstücksgröße auf. Auch wenn die beiden Grundstücke als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden, ergibt sich insgesamt eine Grundstücksgröße von lediglich 361 m².

Erfahrungsgemäß sind bei kleinen Grundstücken höhere m²-Preise zu erzielen als bei großen Grundstücken. Für die Wertermittlung wird daher aufgrund der kleinen Grundstücksgröße ein Zuschlag von 10 % berücksichtigt.

11.2.3 Anpassung an Lage

Die Flurstücke 3627/7 und 3627/8 befinden sich in zweiter Reihe und verfügen über keine direkte Straßenanbindung. Die Zufahrt und der Zugang sind nur über einen gepflasterten Privatweg möglich (jedoch durch entsprechendes Geh- und Fahrrecht im Grundbuch gesichert). Die Platzverhältnisse wirken sehr beengt aufgrund bereits bestehender Grenzbebauung durch Nachbargebäude.

Für die Wertermittlung wird insgesamt ein Lageabschlag von 10 % berücksichtigt.

11.2.4 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

Sonstige Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen (z. B. Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, etc.) wurden nicht festgestellt.

11.3 Ableitung Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz
Ausgangswert Bodenrichtwert per 01.01.2024		195,00 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	+ 4 %	x 1,04
Anpassung an Grundstücksgröße	+10 %	x 1,10
Anpassung an Lage	- 10 %	x 0,90
Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale	entfällt	x 1,00
Bodenwertansatz:		200,77 €/m²
	gerundet	200,00 €/m²

Für die Wertermittlung wird ein Bodenwertansatz von 200 €/m² zugrunde gelegt.

11.4 Berechnung Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Flurstück 3267/7	191 m ²	200 €/m ²	38.200 €
Flurstück 3267/8	170 m ²	200 €/m ²	34.000 €
Bodenwert gerundet:			72.200 €

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes beträgt damit insgesamt rund 72.000 €

12 Ermittlung Sachwert

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung geeigneter Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

12.1 Bewertungsbasis und Klassifizierung der baulichen Anlagen

Der Sachwert wird nach den durchschnittlichen Normalherstellungskosten auf Basis des Jahres 2010 (NHK 2010) berechnet. Gemäß der dabei vorzunehmenden Gebäudekategorisierung wird das Einfamilienhaus den Gebäudetypen 1.13 (freistehendes EFH, Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach) bzw. 1.33 (freistehendes EFH, nicht unterkellert Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach) zugeordnet.

Das Garagengebäude wird dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen) zugeordnet.

12.2 Basispreis

Die in den NHK 2010 ausgewiesenen Basispreise beziehen sich für den jeweiligen Gebäudetyp auf 1 m² Bruttogrundfläche. Dabei wird grundsätzlich in 5 Standardstufen unterschieden (von Stufe 1 = sehr einfach bis Stufe 5 = stark gehoben). Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt aufgrund seiner Standardmerkmale. Dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen.

Aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und den vorhandenen Objektunterlagen wurde unter Abwägung sämtlicher Ausstattungsdetails eine Einstufung des Einfamilienhauses in die Standardstufe 1,7 ermittelt. Damit ergibt sich für das Einfamilienhaus unter Berücksichtigung der Teilunterkellerung ein Basiskostenansatz nach NHK 2010 von rund 780 €/m² Bruttogrundfläche.

Für das Garagengebäude wird eine Einstufung in die Standardstufe 4 (= Garage in Massivbauweise) vorgenommen. Damit ergibt sich für das Garagengebäude ein Basiskostenansatz von 485 €/m² Bruttogrundfläche.

12.3 Baupreisindex / Regionalfaktor

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Für das vierte Quartal 2024 ergibt sich ein Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden von 184,7 (Basis 2010 = 100). Dies entspricht einer Erhöhung der Baukosten um 84,7 % gegenüber den ausgewiesenen Baukosten im Jahr 2010.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss der Stadt Straubing verwendet keinen Regionalfaktor. Es erfolgt daher der Standardansatz nach NHK 2010 (*entspricht somit Regionalfaktor 1,0*).

12.4 Baunebenkosten, Außenanlagen

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

Die Außenanlagen beinhalten beispielsweise ebenso Kanal, öffentliche Anschlüsse wie auch Wege, Plätze, Einfriedungen oder sonstige Anlagen. Beim Bewertungsobjekt wird für die Außenanlagen ein Pauschalansatz von 5 % berücksichtigt.

12.5 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist mit dem sog. Alterswertminderungsfaktor zu berücksichtigen. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

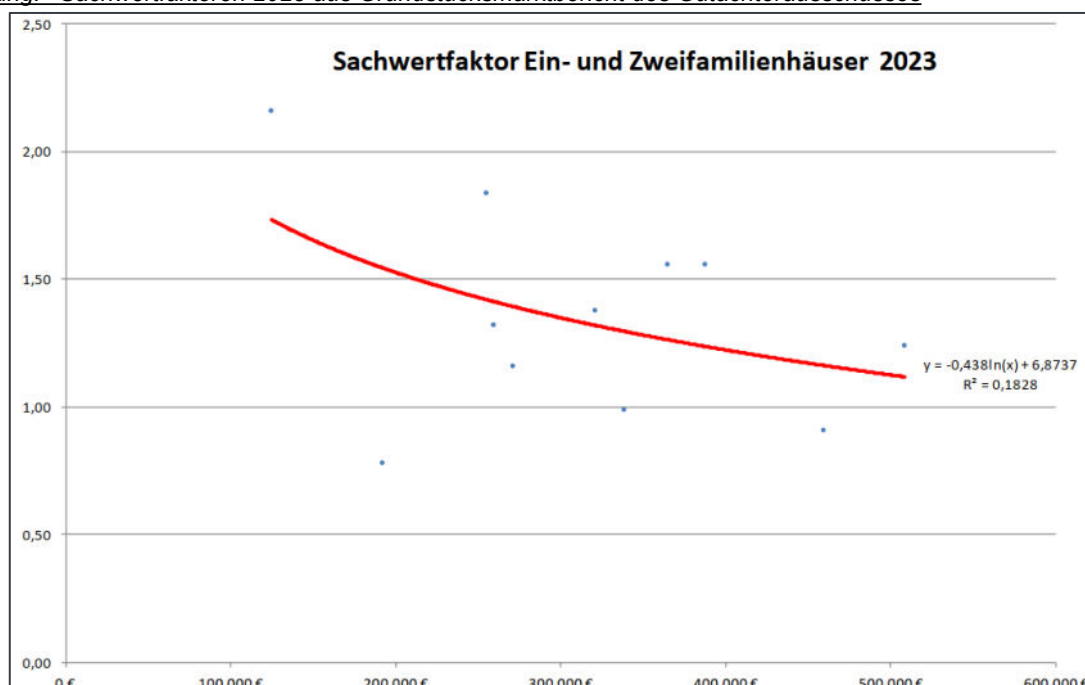
12.6 Sachwertfaktor

Gemäß der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Sachwert durch geeignete Sachwertfaktoren an die Marktverhältnisse anzupassen. Mit der Marktanpassung bezeichnet man die rechnerische Anpassung der ermittelten Sachwerte an das tatsächliche Preis- und Marktniveau vor Ort, durch die Erkenntnisse/Informationen des Gutachterausschusses. Die Marktanpassung erfolgt gleichermaßen auf Gebäude- und Bodenwert. Diese Sachwertfaktoren werden durch „Gegenbewertungen“ von verkauften Objekten abgeleitet.

Hierzu sind vorrangig die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren heranzuziehen. Der Gutachterausschuss der Stadt Straubing hat durchschnittliche Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht. Für Kauffälle aus dem Jahr 2023 wird dabei ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,35 bei einer Spanne von 0,78 bis 2,16 angegeben. Die Sachwertfaktoren bewegen sich dabei in einer sehr breiten Streuung und basieren lediglich auf einer geringen Datenbasis (11 Kauffälle).

Der Gutachterausschuss der Stadt Straubing konnte dabei eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert feststellen. Je höher der vorläufige Sachwert, desto niedriger ist der Sachwertfaktor. Beim Bewertungsobjekt ergibt sich u.a. aufgrund der kurzen Restnutzungsdauer und der geringen Grundstücksgröße auch ein geringer vorläufiger Sachwert in Höhe von rund 140.000 €. Dementsprechend ist der Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt relativ hoch. Nach der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Regressionsgleichung würde sich bei einem vorläufigen Sachwert von 140.000 € ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,69 ergeben.

Abbildung: Sachwertfaktoren 2023 aus Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses



Beim Bewertungsobjekt ist jedoch zu berücksichtigen, dass umfangreicher Modernisierungsbedarf, insbesondere im energetischen Bereich besteht. Derartige Objekte sind in der aktuellen Marktsituation kaum nachgefragt. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit (vgl. auch Kapitel 9.4) erfolgt eine Korrektur des oben genannten durchschnittlichen Sachwertfaktors um 20 %. Für die Wertermittlung wird daher ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,34 (= 1,69 x 0,80) zugrunde gelegt.

12.7 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Nach den Vorgaben der ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beizumisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wurde bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängel und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen,
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind für das Bewertungsobjekt zu berücksichtigen:

12.7.1 Wertabschlag aufgrund erforderlicher Schönheitsreparaturen

Beim Bewertungsobjekt wurden die bereits in Kapitel 8.6 beschriebenen Mängel und Schäden festgestellt. Größere Modernisierungsmaßnahmen sind am Bewertungsobjekt in den letzten Jahren nicht durchgeführt worden. Aufgrund der angesetzten kurzen Restnutzungsdauer und des niedrigen Gebäudestandards erfolgt kein Ansatz für erforderliche Modernisierungsmaßnahmen.

Das Bewertungsobjekt ist im derzeitigen Zustand nur für einfachste Wohnansprüche geeignet. Ein etwaiger Kaufinteressent würde aber zumindest für erforderliche Schönheitsreparaturen (z. B. Reinigung und Neuanstrich der mit Ruß verschmutzten Innenwände) einen Abschlag vom Kaufpreis vornehmen. Es wird daher ein Wertabschlag von 5.000 € nach sachverständigem Ermessen berücksichtigt.

12.8 Sachwertberechnung

Die Sachwertberechnung stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Gebäude	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)				Durchschnittl. Herstell.kosten
	BGF	Kosten €/BGF	Regionalfaktor	Faktor BPI	EUR
Einfamilienhaus	165 m²	780	1,00	1,847	237.709
Garagengebäude	22 m²	485	1,00	1,847	19.707
Summe:	187 m²				257.416

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:			257.416
Restnutzungsdauer:	20 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
ergibt Alterswertminderungsfaktor:			x 0,2500
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:			64.354
Anteil der Außenanlagen:	5%		3.218
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen			67.572
Bodenwert:			72.200
Vorläufiger Sachwert:			139.772
Marktanpassung:	34%	(SW-Faktor 1,34)	47.522
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:			187.294
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
Wertabschlag für erforderliche Schönheitsreparaturen			-5.000
SACHWERT:			182.294

Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 182.000 €.

13 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

	Objekt Loreleyst. 3 b Stichtag 27.01.2025
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	187.294 €
abzgl. Wertabschlag für erforderliche Schönheitsreparaturen	-5.000 €
= Sachwert	182.294 €
Sachwert gerundet	182.000 €
Verkehrswert (abgeleitet aus Sachwert, lastenfrei)	182.000 €

Der Verkehrswert wird durch denjenigen 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 Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden, am Sachwert. Da beim Bewertungsobjekt die Eigennutzung von vorrangiger Bedeutung ist, wird der Verkehrswert daher vom Sachwert abgeleitet.

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt in Loreleyst. 3 b, 94315 Straubing (Flurstücke 3627/7 und 3627/8 der Gemarkung Straubing) zum Stichtag 27.01.2025 begutachtet auf insgesamt rund

182.000 Euro.

Aufteilung des unbelasteten Verkehrswertes:

Die Flurstücke 3627/7 und 3627/8 werden als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Es ist davon auszugehen, dass bei einem freihändigen Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beide Grundstücke gemeinsam verkauft werden würden, um einen höheren Verkaufspreis erzielen zu können als bei getrennter Veräußerung.

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Straubing soll aber dennoch für jedes Flurstück ein gesonderter Wert bestimmt werden, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Der Verkehrswert wird daher wie folgt aufgeteilt:

Anteiliger Verkehrswert des bebauten Flurstücks 3627/7:	148.000 €
Anteiliger Verkehrswert des unbebauten Flurstücks 3627/8:	34.000 € (Bodenwert ohne Marktanpassung)
	182.000 €

14 Schlussbemerkung

Grundsätzlich ist es im Rahmen der Wertermittlung nicht möglich, Kaufpreise für ein bestimmtes Objekt im Voraus festzulegen oder zu bestimmen. Die Wertermittlung kann lediglich einen unter den Restriktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelten Verkehrswert liefern.

Dieser kann jedoch, da er aus empirisch abgeleiteten Daten (Liegenschaftszins, Mietansatz, Bodenrichtwert, Sachwertfaktoren, etc.) erfolgter Verkäufe oder Angebote basiert, als der wahrscheinliche Wert interpretiert werden, zu dem der nächste gleichartige Verkaufsfall bzw. der relevante Bewertungsfall abgewickelt werden würde.

Der Verkehrswert stellt keinen punktgenauen Wert, sondern eine Spanne dar. Insofern sind Kaufpreise in einer Bandbreite von +/- 10 bis 20% um den jeweils ausgewiesenen Verkehrswert durchaus mit diesem konform.

Dingolfing, den 21.02.2025

Thomas Strunz

Von der IHK für Niederbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF)

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung

15 Abkürzungsverzeichnis

Im Gutachten wird teilweise auf die Verwendung von Abkürzungen zurückgegriffen. Die in diesem Zusammenhang möglicherweise verwendeten Abkürzungen werden nachfolgend dargestellt:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Brutto-Grundfläche
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRI	Bruttorauminhalt
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GB	Grundbuch
GBO	Grundbuchordnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilien- berater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V:
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LZ	Liegenschaftszins
MEA	Miteigentumsanteil
MFH	Mehrfamilienhaus
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Jahresreinertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Jahresrohertrag
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss
VG	Vollgeschoss
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl.	Wohnfläche

16 Verzeichnis der Anlagen

- Lageplan
- Luftbild
- Bauplanunterlagen aus der Bauakte (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Fotodokumentation



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 5 10 15 20m

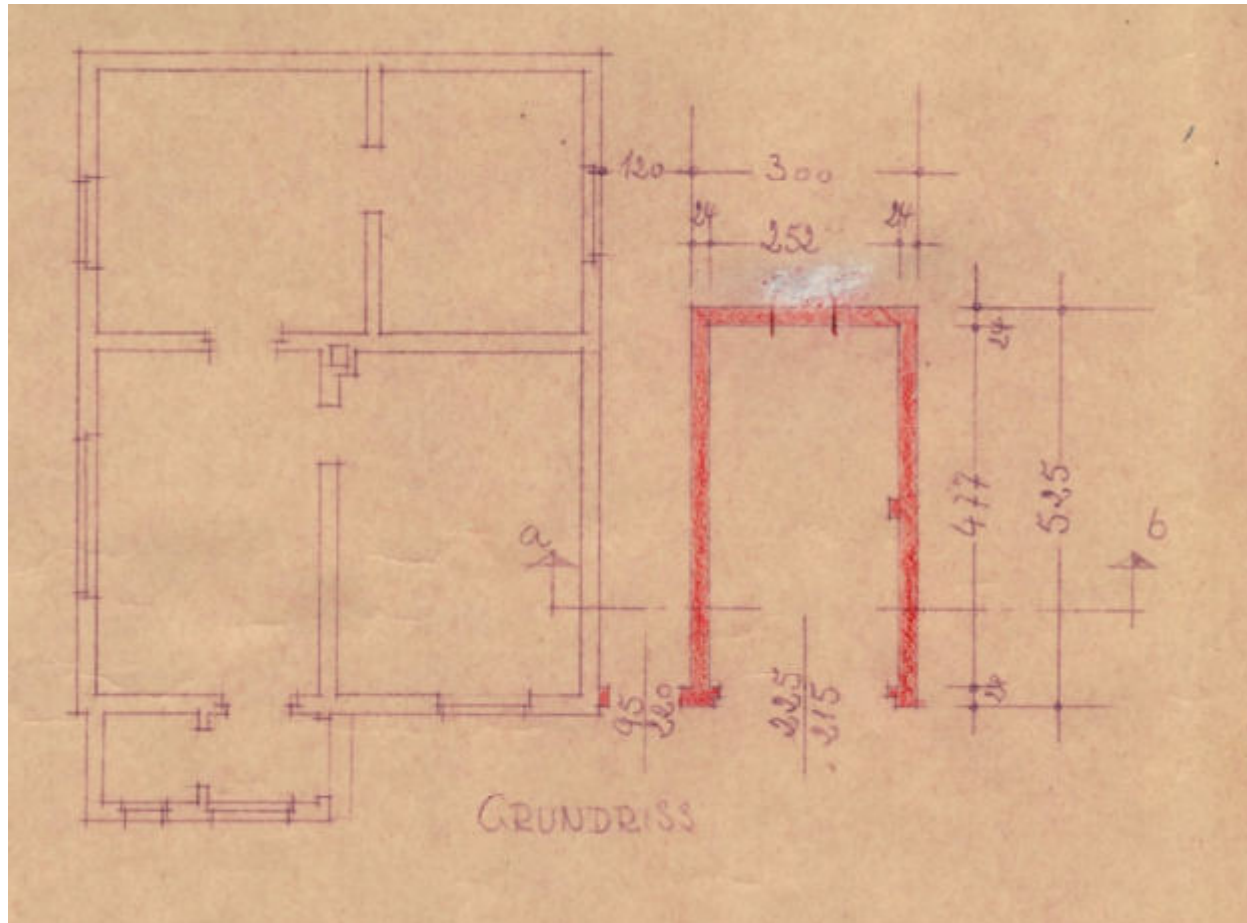
Maßstab 1: 500

Erstellt am 24.02.2025 13:30
<https://v.bayern.de/FRJvg>

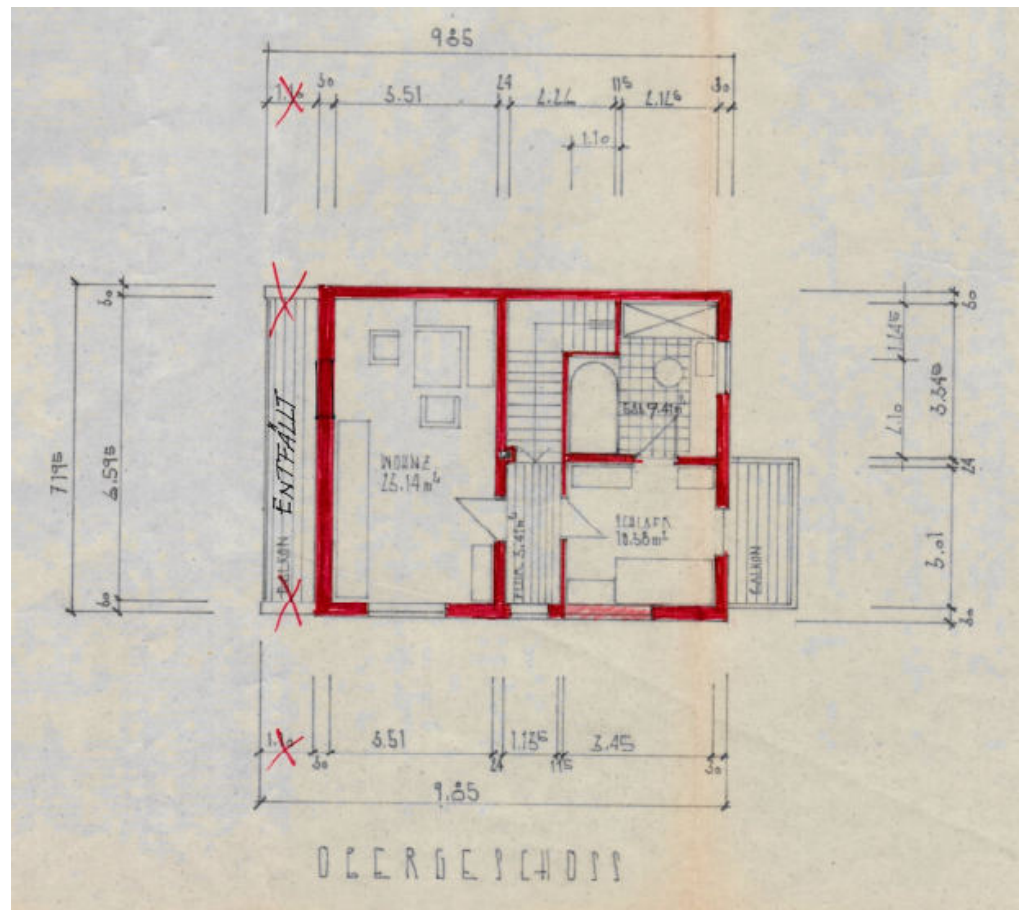
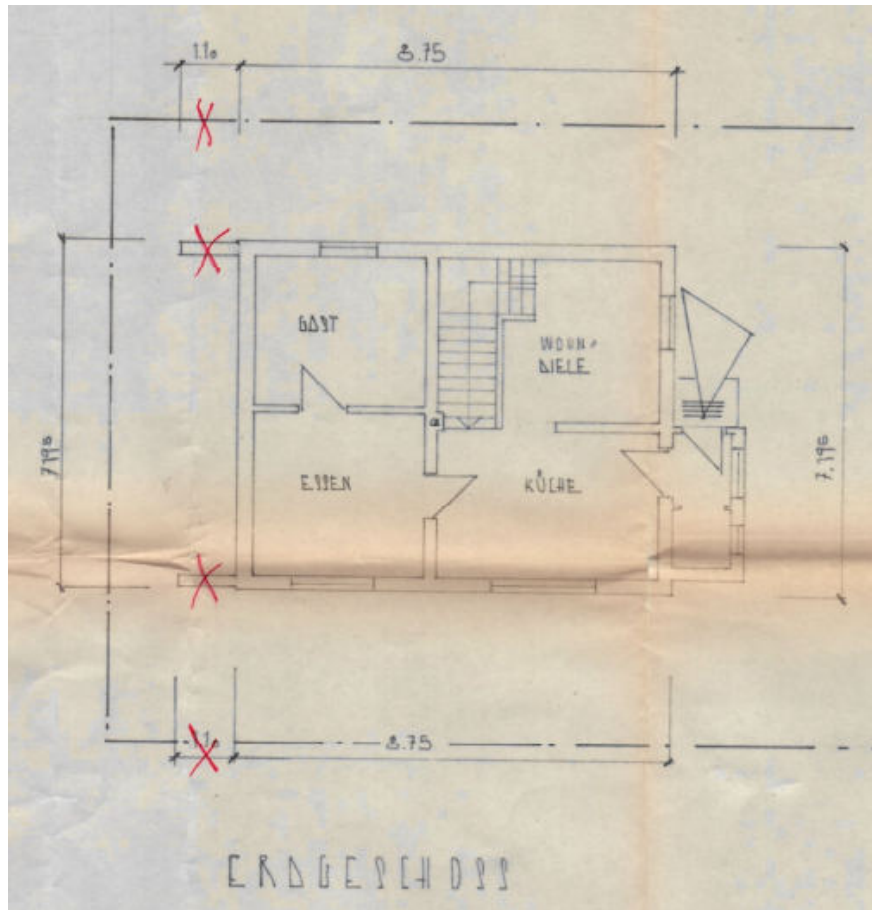
Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



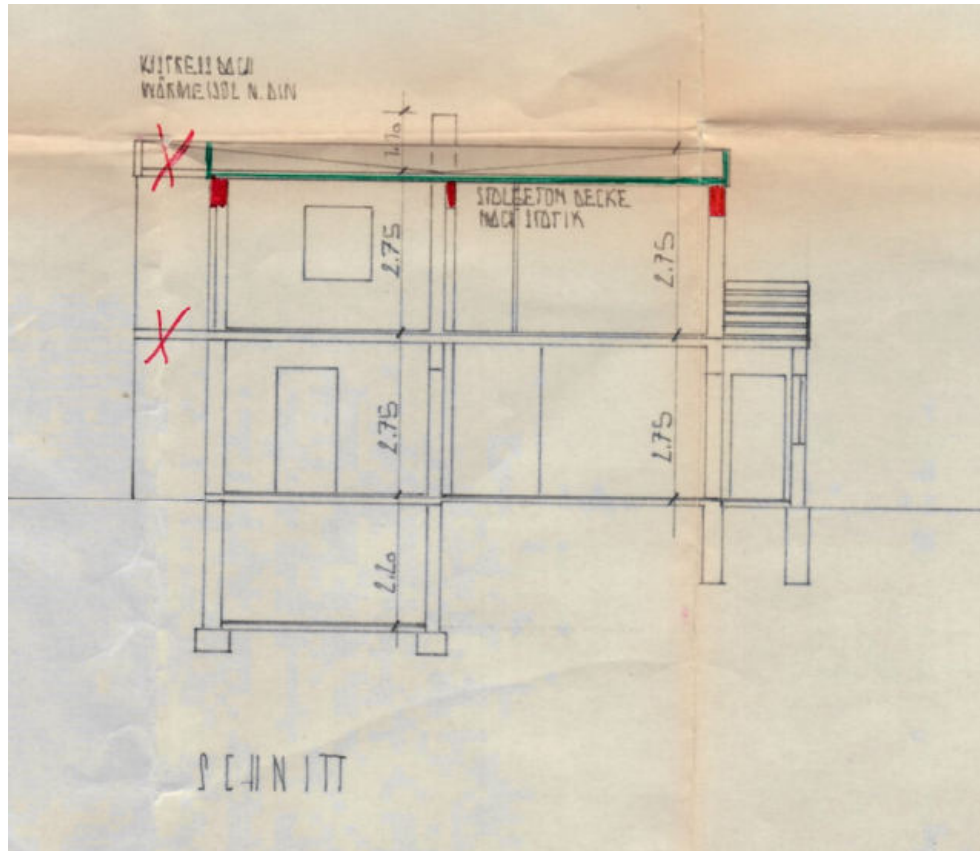
Grundriss Eingabeplan 1957:



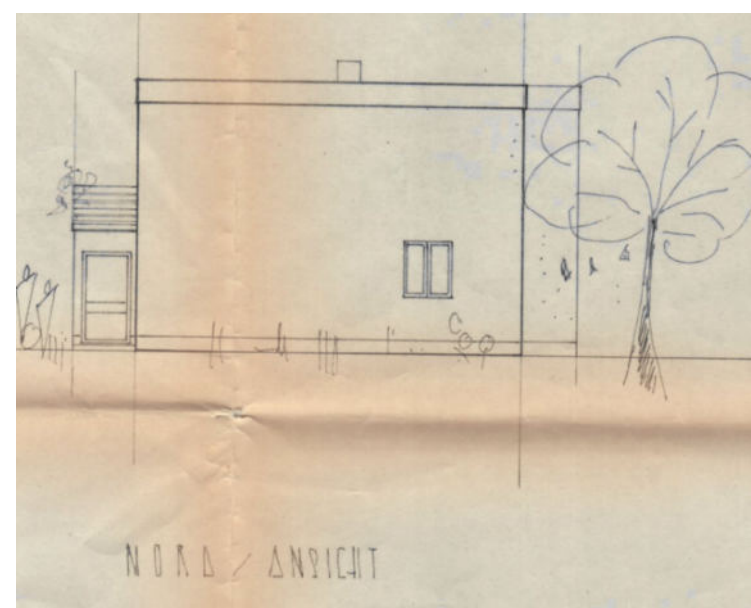
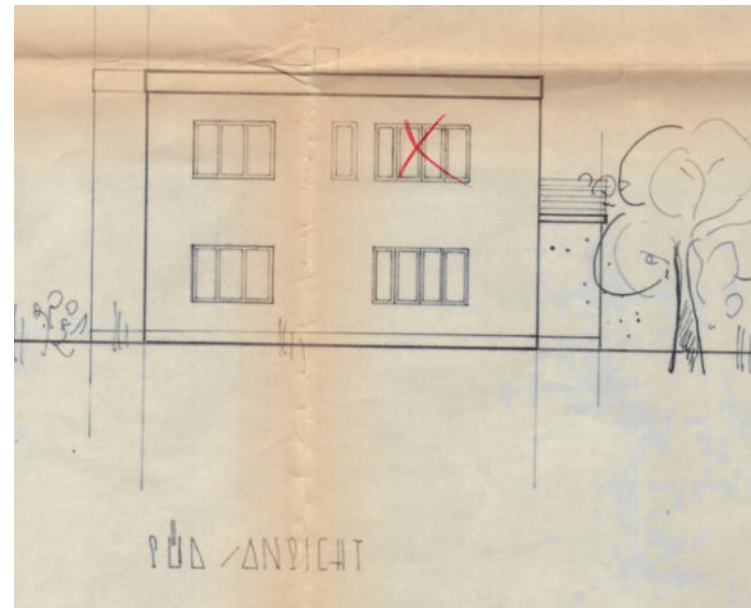
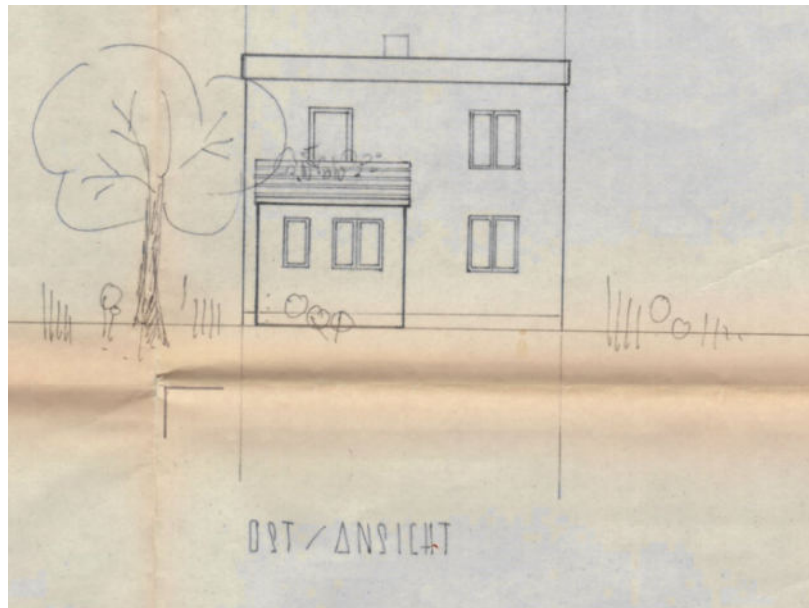
Grundriss Eingabeplan 1975:



Schnitt Eingabeplan 1975:



Ansichten Eingabeplan 1975



Fotodokumentation

Außen

Ansicht Ostseite



Außen

Ostseite mit Hauseingang



Außen

Ansicht Südseite



Außen
Ansicht Süd- und Westseite



Außen
Gehweg Westseite



Außen
Zufahrtsbereich Flurstück 3627/8



Außen

unbebautes Flurstück 3627/8



Außen

unbebautes Flurstück 3627/8



Innen

Hauseingangstür



Innen

Kachelofen Wohnbereich Erdgeschoss



Innen

Wohnbereich Erdgeschoss



Innen

Wohnbereich Erdgeschoss



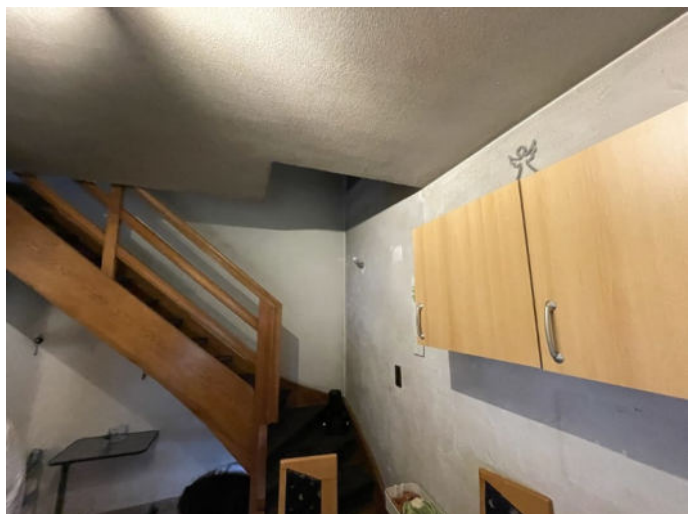
Innen
Schlafzimmer Erdgeschoss



Innen
Küche Erdgeschoss



Innen
Treppe zum Obergeschoss



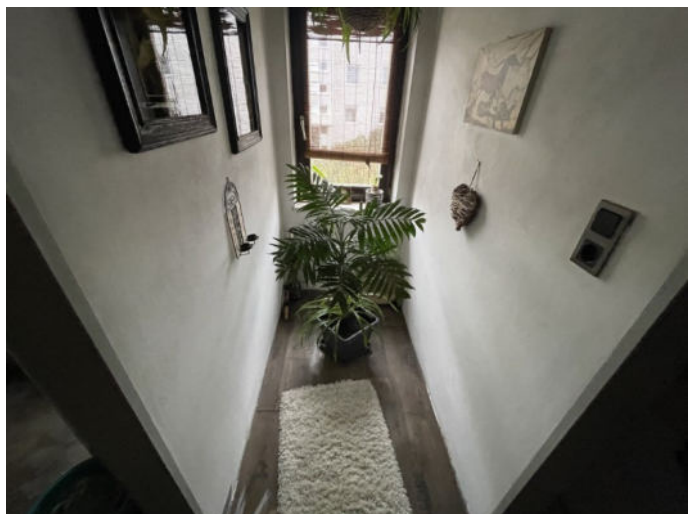
Innen
Sicherungskasten Erdgeschoss



Innen
WC Erdgeschoss



Innen
Flur Obergeschoss



Innen

Kinderzimmer Obergeschoss



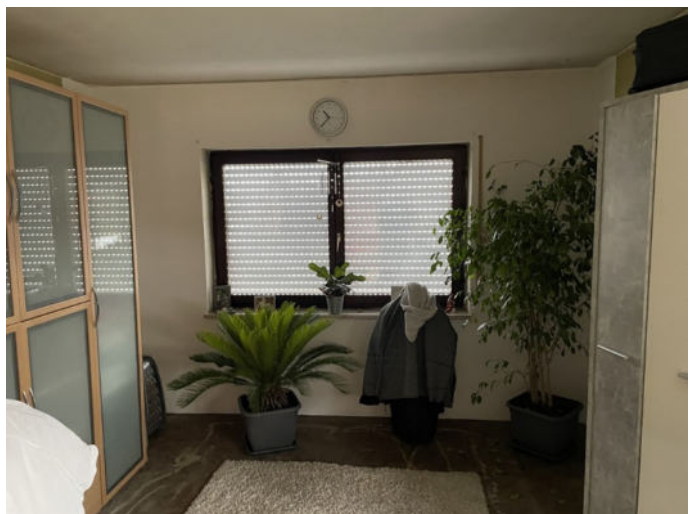
Innen

Kinderzimmer Obergeschoss

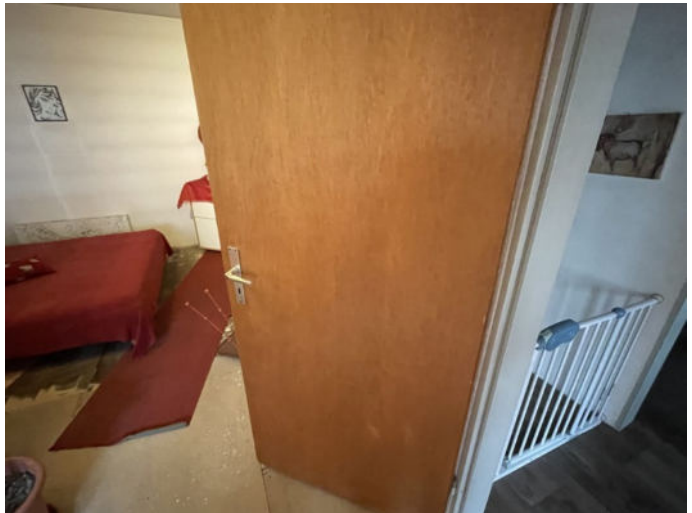


Innen

Ankleidezimmer Obergeschoss



Innen
Beispiel Zimmertür



Innen
fehlender Bodenbelag Obergeschoss



Innen
Bad Obergeschoss



Innen
Badewanne Obergeschoss



Innen
Boiler für Warmwasser Obergeschoss



Innen
Waschtisch Bad Obergeschoss



Innen

Rissbildung Decke Obergeschoss



Außen

Garage



Außen

Kelleraußentreppe



Innen
Kellerraum



Dach
Dachfläche

