

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

Einfamilienhaus mit Garagen- und Nebengebäude

in Sandweg 6, Kößnach, 94356 Kirchroth
Flurstück 45/5 der Gemarkung Kößnach

Akten-/Geschäftszeichen: K 9/23

Gutachten Nr.:	92/2023	Auftraggeber:
Wertermittlungsstichtag:	30.10.2023	Amtsgericht Straubing
Qualitätsstichtag:	30.10.2023	Kolbstr. 11
Datum des Gutachtens:	06.12.2023	94315 Straubing

Thomas Strunz
Löhstraße 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	14
9	Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts	21
10	Grundlagen für die Wertermittlung.....	22
11	Allgemeines Grundstückspreisniveau.....	24
12	Ermittlung Bodenwert	25
13	Ermittlung Sachwert.....	27
14	Bewertung des eingetragenen Rechts in Abt. II	32
15	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	33
16	Schlussbemerkung	34
17	Abkürzungsverzeichnis	35
18	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garagen- und Nebengebäude im Ortsteil Kößnach. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1983 fertiggestellt und besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen (mit Ausnahme Austausch der Fenster) haben seit dem Ursprungsbaujahr nicht stattgefunden. Das Einfamilienhaus ist nach Angabe seit dem Jahr 2020 nicht mehr bewohnt. Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem dem Gebäudealter angemessenen Gesamtzustand.
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Objektdresse:	Sandweg 6, Kößnach, 94356 Kirchroth
Flurstück und Grundstücksgröße:	Flurstück 45/5 der Gemarkung Kößnach zu 763 m ²
Objektart:	Einfamilienhaus mit Garagen- und Nebengebäude
Objektansicht:	
Baujahr:	1983 (Fertigstellung)
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	40 Jahre
Bruttogrundfläche:	Einfamilienhaus ca. 345 m ² , Garagengebäude mit Anbauten u. Nebengebäude insges. ca. 146 m ²
Wohnfläche:	ca. 145 m ²
Wertermittlungsstichtag:	30.10.2023
Qualitätsstichtag:	30.10.2023
Sachwert:	285.000 €
Verkehrswert, unbelastet: abzgl. Werteinfluss Recht Abt. II	285.000 € - 0 €
Verkehrswert, belastet	285.000 €

2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Straubing erteilte mir mit Beschluss vom 24.08.2023 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

**Einfamilienhaus mit Garagen- und Nebengebäude
in Sandweg 6, Kößnach, 94356 Kirchroth
Flurstück 45/5 der Gemarkung Kößnach**

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir mit Schreiben vom 09.10.2023 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort am 30.10.2023 eingeladen.

Eine ausführliche Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	30.10.2023
Zeitraum:	10:00 – 11:00 Uhr
Teilnehmer:	Thomas Strunz (ö. b. u. v. Sachverständiger) Frau XXX (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>) Frau XXX (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>) Frau XXX (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>)
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt wurde außen und innen vollumfänglich besichtigt.

Das in 2-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 Kößnach, Blatt 797
- Kopie der Notarurkunde zur Eintragung in Abt. II des Grundbuchs
- Lageplan und Luftbild aus BayernAtlas-plus
- Unterlagen aus der Bauakte der Gemeinde Kirchroth (Bauantragsunterlagen mit Eingabeplan aus dem Jahr 1980, Baugenehmigungsbescheid, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung)
- Auskünfte bezüglich Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der Gemeinde Kirchroth
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der derzeit gültigen Fassung
- 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 Wert beeinflussend 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:	28.08.2023
Amtsgericht:	Straubing
Grundbuch von:	Kößnach

4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Fläche
797	2	Kößnach, Sandweg 6; Gebäude- und Freifläche	45/5	763 m ²

4.2 Abteilung I, Eigentümer

Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe.

4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch sind folgende Lasten / Beschränkungen eingetragen:

Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
1	1	45/5	Gewerbebetriebsbeschränkung für jeweiligen Eigentümer des Flst. 774 Gemarkung Straubing; gemäß Bewilligung vom 29.02.1980; eingetragen am 19.05.1980
2	2	45/5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Straubing, AZ: K 9/23, eingetragen am 03.08.2023)

4.3.1 Stellungnahme zu den eingetragenen Rechten in Abt. II

Ifd. Nr. 1: Gewerbebetriebsbeschränkung

Gemäß Auftrag des Gerichts soll das in Abteilung II unter Nr. 1 eingetragene Recht gesondert bewertet werden. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Die Bewertung des Rechts erfolgt gesondert in Kapitel 14.

Ifd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk

Es ergeben sich dadurch keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

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 befindet sich im Ortsteil Kößnach der Gemeinde Kirchroth im niederbayerischen Landkreis Straubing-Bogen. Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Donau-Wald und ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen. Das Gemeindegebiet umfasst 25 Gemeindeteile mit insgesamt knapp 4.000 Einwohnern.

Geografisch liegt Kirchroth etwa 9 km nördlich von Straubing, 30 km westlich von Deggendorf sowie 35 km östlich von Regensburg. Nachbargemeinden innerhalb des Landkreises Straubing-Bogen sind Wiesenfelden, Steinach, Parkstetten und Aholfing. Das Gemeindegebiet Kirchroth grenzt an den Landkreis Regensburg sowie die Kreisstadt Straubing an.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Kirchroth ausreichend vorhanden. Die medizinische Grundversorgung ist durch Allgemeinarzt, Zahnarzt und Apotheke gewährleistet. Im Hauptort Kirchroth befindet sich außerdem eine Grund- und Mittelschule sowie Kindertagesstätten. Weiterführende Schulen sind in der nahe gelegenen Stadt Straubing vorhanden.

Abbildung: Lage der Gemeinde Kirchroth im Landkreis Straubing-Bogen



5.2 Beschreibung Mikrolage

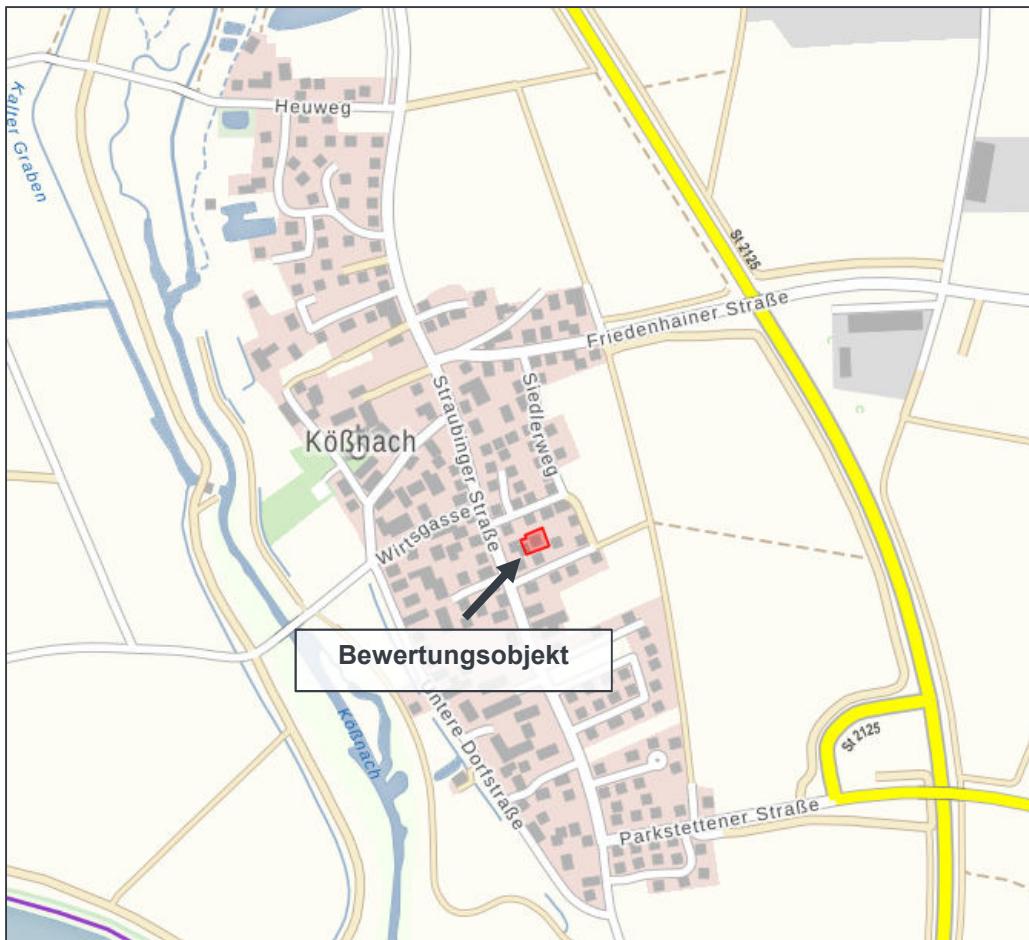
Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Kößnach der Gemeinde Kirchroth. Der Ortsteil Kößnach befindet sich etwa 3 km südlich des Hauptortes Kirchroth und etwa 6 km nördlich der Stadt Straubing. Kößnach war früher eine eigenständige Gemeinde. Mit der Gebietsreform in Bayern im Jahr 1978 wurde die Gemeinde Kößnach aufgelöst und in die Gemeinde Kirchroth eingegliedert. Im Ortsteil Kirchroth leben derzeit rund 600 Einwohner.

Die nähere Umgebung ist überwiegend geprägt von Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Ansonsten ist der Ortsteil Kößnach trotz der Nähe zur Stadt Straubing dörflich geprägt und von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Östlich von Kößnach verläuft die Staatsstraße 2125, welche von Kirchroth zur Stadt Straubing führt.

Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt von Norden über den Sandweg. Es handelt sich dabei um eine öffentliche asphaltierte Straße, welche als Sackgasse mit Wendehammer beim Bewertungsobjekt endet. Der Sandweg mündet in rund 60 m Entfernung in die Straubinger Straße, welche als Hauptdurchgangsstraße von Nord nach Süd durch Kößnach verläuft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ortsteil Kößnach nicht vorhanden. Diesbezüglich ist auf den Hauptort Kirchroth bzw. die Stadt Straubing auszuweichen.

Abbildung: Übersichtskarte Kößnach (Quelle BayernAtlas-plus)



5.3 Regionale Infrastrukturinformationen

An das Straßennetz ist Kößnach angebunden. In rund 3 km Entfernung befindet sich die Anschlussstelle Kirchroth zur Autobahn A 3 (Passau – Regensburg). Über die an Kößnach vorbeiführende Staatsstraße 2125 ist die Stadt Straubing zu erreichen, mit Anschlussmöglichkeiten an die Bundesstraße B 8 und B 20.

An öffentlichen Verkehrsmitteln bestehen in Kößnach drei Bushaltestellen mit Anbindungen an mehrere regionale Buslinien. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Stadt Straubing mit Anbindung an Fernverkehrszüge. Der internationale Flughafen München liegt ca. 110 km südwestlich entfernt.

5.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Gemeinde Kirchroth ¹	Bayer. Landesamt für Statistik	3.878
Einwohner Landkreis Straubing-Bogen	Bayer. Landesamt für Statistik	103.806
Entwicklungsprognose Gemeinde Kirchroth Jahr 2019 bis 2033	Bayer. Landesamt für Statistik	+ 3,5 %
Kaufkraftindex Landkreis Straubing-Bogen ²	MB-Research GmbH	100,1
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	108,7
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote Landkreis Straubing-Bogen ³	Bundesagentur für Arbeit	2,6 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	3,4 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	5,7 %

5.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage des Ortsteiles Kößnach mit Nähe zur Stadt Straubing. Die Verkehrsanbindung ist als gut zu beurteilen. Die Bevölkerungsprognose sowie die Wirtschaftsentwicklung stellen sich positiv dar.

Die Wohnlage innerhalb des Ortsteiles Kößnach wird als durchschnittlich beurteilt.

¹ Stand 31.12.2022

² Stand 2023

³ Stand September 2023

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Lageplan des Bewertungsgrundstückes

Das Flurstück 45/5 der Gemarkung Kößnach ist in nachstehender Abbildung rot gekennzeichnet:



6.2 Grundstücksbeschaffenheit der Bewertungsfläche

Grundstücksform:

Das Flurstück 45/5 hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die Grundstückslänge von West nach Ost beträgt rund 32 m, die Grundstückstiefe von Nord nach Süd beträgt rund 24 m.

Oberflächenform:

Das Gelände ist im Bereich des Bewertungsgrundstückes weitgehend eben.

Bodenbeschaffenheit:

Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht normaler tragfähiger Baugrund.

Grundwasser:

Die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.

Grenzverhältnisse:

Das Gargengebäude mit Anbau wurde an der westlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze errichtet. Außerdem wurde das nördliche Nebengebäude mit nur geringem Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze errichtet.

7 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

7.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Umfang der vorhandenen Erschließung stellt sich wie folgt dar:

- ausgebauter öffentlicher Straße
 - Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telefon sind vorhanden.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist damit als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an. Nach Auskunft der Gemeinde Kirchroth sind alle angefallenen Erschließungskosten bezahlt.

7.2 Baurechtliche Verhältnisse

7.2.1 Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Kirchroth im derzeitigen Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

7.2.2 Bebauungsplan

Gemäß Auskunft der Gemeinde Kirchroth befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kößnach-Ost“ der Gemeinde Kirchroth. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung vom 16.09.1977 rechtsverbindlich. Die Deckblätter 1 – 3 zur Änderung des Bebauungsplanes wurden am 03.01.1982, 12.07.1986 bzw. 31.07.1996 veröffentlicht.

Abbildung: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Kößnach-Ost“



Die wesentlichen Eckdaten des Bebauungsplanes stellen sich für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Anzahl Vollgeschosse:	zulässig ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss (Vollgeschoss). Im Dachgeschoss ist eine abgeschlossene Wohnung zulässig.
Grundflächenzahl:	Max. 0,4 (= Verhältnis Grundfläche zur Grundstücksfläche)
Geschossflächenzahl:	Max. 0,5 (= Verhältnis Geschossfläche zur Grundstücksfläche)
Bauweise:	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Garagen/Nebengebäude:	Garagen und Nebengebäude sind mit Flach- oder Satteldächern auszuführen, sofern sie nicht unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes errichtet werden.
Dachgauben:	Dachgauben sind zulässig mit einer maximalen Vorderansichtsfläche von 2,5 m.
Kniestock:	nicht über 1,20 m

Hinsichtlich sonstiger Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

7.2.3 Baurechtliche Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist dem Innenbereich zuzuordnen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

7.3 Tatsächliche Nutzung

Nach Angabe im Ortstermin wurde das Objekt bis zum Jahr 2020 vom damaligen Eigentümer wohnwirtschaftlich eigengenutzt. Das Bewertungsobjekt ist nach Angabe seitdem leerstehend.

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.

Zu Bodendenkmalen liegen ebenfalls keine Erkenntnisse für das Bewertungsgrundstück vor (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

7.5 Altlastenkataster

Altlastenfreiheit wird unterstellt. Besondere Verdachtsmomente auf Altlasten ergeben sich aufgrund der bestehenden Nutzung nicht. Eine gesonderte Auskunftseinhaltung beim Landratsamt erfolgte nicht.

7.6 Überschwemmungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und ist nicht in den Hochwassergefahrenflächen „HQ häufig“ bzw. „HQ 100“ enthalten, liegt jedoch innerhalb der Hochwassergefahrenfläche „HQ extrem“ (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

Die Karten für „HQ häufig“ stellen dabei in der Regel ein 10-jährliches Hochwasser dar. Die Karte „HQ 100“ bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einem in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Das Extremhochwasser (HQ extrem) tritt noch seltener auf als das „HQ 100“ und bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines „HQ 100“ entspricht.

Wie aus nachstehender Abbildung zu erkennen, erstreckt sich die Hochwassergefahrenfläche „HQ extrem“ dabei sehr großräumig und reicht von Wörth a. d. Donau bis nach Deggendorf. Die Hochwassergefahrenfläche „HQ extrem“ ist daher als regionaltypisch anzusehen. Besondere Abschläge auf den Verkehrswert sind diesbezüglich am Grundstücksmarkt nicht zu erkennen bzw. wäre eine Bodenwertminderung aufgrund der Großflächigkeit bereits in den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerten eingepreist.

Abbildung: Hochwassergefahrenfläche HQ extrem (Quelle: BayernAtlas-plus)



Ungeachtet dessen wurde bereits im Baugenehmigungsbescheid vom 20.05.1980 des Landratsamtes Straubing-Bogen für das Bewertungsobjekt darauf hingewiesen, dass das Bauwerk und dessen Einrichtung an eine Überschwemmungsgefahr angepasst sein müssen. Demnach muss die Fußbodenoberkante der Schlafräume eine Höhe von mindestens 321,70 m über NN haben sowie die Entwässerungsleitungen des Hauses mit einer Rückstauklappe und Absperrschieber versehen sein. Außerdem müssen Kellerwände wasserdicht erstellt sein.

7.7 Naturschutz-/ Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutzgebiete usw.) für den Bereich des Bewertungsgrundstückes 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 beigelegte Fotodokumentation verwiesen.

Das Flurstück 45/5 ist bebaut mit einem Einfamilienhaus, einem Garagengebäude sowie einem Nebengebäude.

Aus der Bauakte der Gemeinde Kirchroth konnten Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1980 zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage zur Verfügung gestellt werden. Zu diesem Bauvorhaben wurde am 20.05.1980 der Genehmigungsbescheid durch das Landratsamt Straubing-Bogen erteilt. Des Weiteren wurde ein Eingabeplan aus dem Jahr 1995 zur Überdachung der Pkw-Stellplätze nördlich des Garagengebäudes zur Verfügung gestellt. Für die westlich und südlich an das Garagengebäude vorgenommenen Anbauten sowie für das Nebengebäude haben mir keine Bauplanunterlagen vorgelegen. Für die Wertermittlung wird von einer materiellen Legalität der zum Ortstermin vorgefundenen baulichen Anlagen ausgegangen.

8.1 Einfamilienhaus

Die Fertigstellung des Einfamilienhauses im Sinne der Bezugsfertigkeit erfolgte nach Angabe im Ortstermin im Jahr 1983. Das Einfamilienhaus wurde in Massivbauweise errichtet und besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Das Einfamilienhaus verfügt über ein Satteldach mit Dachziegelleideckung. Wesentliche Modernisierungen des Einfamilienhauses seit dem Ursprungsbaujahr haben augenscheinlich nicht stattgefunden. Lediglich die Fenster des gesamten Hauses wurden nach Angabe im Jahr 2019 erneuert.

Der Hauseingang befindet sich an der Nordseite des Gebäudes. Der Zugang erfolgt über ein Podest mit drei Treppenstufen. Am Podest wurde nachträglich eine Metallrampe für einen barrierefreien Zugang errichtet.

Das Einfamilienhaus ist vollständig unterkellert. Vom Windfang im Erdgeschoss führt eine Treppe mit Kunststeinbelag ins Kellergeschoss. Der Bodenbelag im Keller besteht aus Betonboden. Die Kellerräume bestehen aus mehreren Lagerräumen sowie einem Heizungsraum in welchem die Heizungsanlage sowie die Öltanks untergebracht sind. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Ölheizung mittels Heizkörper. Eine Fußbodenheizung ist nicht vorhanden. Gemäß Typenschild stammt die Heizungsanlage aus dem Baujahr 1986. Ein zusätzlicher Zugang zum Keller ist über eine Kelleraußentreppe an der Ostseite des Gebäudes möglich.

Die Räume im Erdgeschoss bestehen aus Windfang, Diele, Bad, Wohnzimmer, Küche, Bügelraum, Speis, WC und Garderobe. Der Bodenbelag im Erdgeschoss besteht überwiegend aus Fliesenboden. Decke und Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decken sind größtenteils mit einfachen Holzdecken ausgestattet. Das Bad stammt noch aus dem Ursprungsbaujahr und ist ausgestattet mit Badewanne, Dusche und Einfachwaschbecken. Boden und Wände sind gefliest. Eine Toilette mit Waschbecken befindet sich im separaten WC. Das Wohnzimmer und die Küche sind nach Süden ausgerichtet. Von diesen beiden Räumen ist auch ein Zugang zur Terrasse an der Südseite möglich. Der Terrassenbereich ist gefliest und teilweise überdacht.

Vom Erdgeschoss führt eine Treppe ins Dachgeschoss. Die Räume im Dachgeschoss bestehen aus Abstellraum, Elternzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, WC und Diele. Im Dachgeschoss ist lediglich ein zentraler Heizkörper in der Diele vorhanden. In allen anderen Räume ist keine Heizmöglichkeit vorhanden. Der Bodenbelag im Dachgeschoss besteht überwiegend aus Teppichboden. Die Wohnfläche im Dachgeschoss ist aufgrund der Dachschräge und des Kniestocks eingeschränkt. Die Kniestockshöhe beträgt rund 0,95 m.

An der Decke des Dachgeschoss ist eine Luke zum Spitzboden vorhanden. Eine Zugtreppe ist nicht vorhanden. Der Spitzboden ist aufgrund der geringen Höhe kaum für Lagerzwecke geeignet. Die Dachunterseite ist nur eingebrettet. Eine Dachdämmung ist nicht vorhanden.

8.2 Garagengebäude

Das ursprüngliche Garagengebäude mit Außenmaßen von ca. 6,5 m x 6,5 m verfügt über ein Satteldach und bietet Platz für 2 Pkw's. Die beiden Garagentore sind manuell per Hand zu öffnen, ein Automatikantrieb ist nicht vorhanden. Gemäß den Planunterlagen erfolgte im Jahr 1995 eine Überdachung des nördlich vorgelagerten Bereichs der Garage. Westlich und südlich an das Garagengebäude wurden Anbauten mit Metall- bzw. Holzverkleidung errichtet. Das genaue Baujahr der Anbauten ist nicht bekannt, da hierzu auch keine Bauplanunterlagen zur Verfügung gestellt werden konnten.

Der Bodenbelag der Garage besteht aus Betonboden. Das Dachgeschoss des Garagengebäudes ist für einfache Lagerzwecke nutzbar.

8.3 Nebengebäude

Das Nebengebäude mit Außenmaßen von ca. 10,0 m x 2,5 m wurde in Holzständerbauweise errichtet. Die Seitenteile sind mit Metallverkleidung ausgestattet, die Südseite ist mit Holzlatten verkleidet. Der Bodenbelag besteht aus einem Betonboden.

Das Nebengebäude dient insbesondere zur Lagerung von Holz und Gartengeräten. Das genaue Baujahr des Nebengebäudes ist nicht bekannt, da hierzu auch keine Bauplanunterlagen zur Verfügung gestellt werden konnten.

8.4 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.

8.5 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:	Massivbau
Fundament:	Streifenfundamente aus Stahlbeton
Umfassungswände:	lt. Baubeschreibung Porotonstein, Keller Schwerbetonstein
Innenwände:	lt. Baubeschreibung Porotonstein
Dach:	Satteldach mit Dachziegelleindeckung (nicht gedämmt)
Fassadenausführung:	Mineralischer Putz mit Farbanstrich
Geschossdecke:	Stahlbetondecken
Deckenausführung	größtenteils Holzdecken, ansonsten verputzt
Wandausführung:	verputzt und gestrichen
Treppe:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (erneuert 2019), manuelle Rollläden
Türen:	Hauseingang: Metalltür mit Glaseinsatz, Innen: einfache Holztüren (Ursprungsbaujahr)
Fußböden:	Erdgeschoss überwiegend Fliesen Dachgeschoss überwiegend Teppich
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	bauahrestypisch durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	bauahrestypisch durchschnittliche Ausstattung (Ursprungsbaujahr)
Heizung:	zentrale Ölheizung (lt. Typenschild Baujahr 1986) mittels Heizkörper; im Dachgeschoss lediglich ein Heizkörper vorhanden

8.6 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt hat nicht vorgelegen.

Aufgrund des Baujahres und des Gebäudezustandes ist jedoch von energetischen Defiziten (fehlende Wärmedämmung im Dachbereich und der Außenwände, alte Heizungsanlage etc.) auszugehen.

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.

Die im Rahmen des Ortstermines augenscheinlich festgestellten Schäden (z. B. Rissbildungen im Fliesenbelag der Terrasse) werden in den Bereich der üblichen Altersabnutzung eingeordnet. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden, die über altersbedingte Abnutzungerscheinungen hinausgehen und einen gesonderten Wertabschlag rechtfertigen, wurden im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt.

Anhaltspunkte, welche auf einen Verdacht auf Hausschwamm hindeuten, wurden im Rahmen der Objektbesichtigung nicht festgestellt.

8.8 Zusammenfassung

Lage:

Durchschnittliche Wohnlage im Ortsteil Kößnach der Gemeinde Kirchroth.

Ausstattung:

Das Bewertungsobjekt entspricht einer einfachen bis durchschnittlichen Ausstattung für Gebäude dieser Baualtersklasse. Die Ausstattung von Bad und WC stammt noch dem Ursprungsbaujahr und ist nicht mehr zeitgemäß. Nachteilig ist darüber hinaus zu sehen, dass im gesamten Dachgeschoss lediglich ein Heizkörper zur Verfügung steht.

Raumaufteilung:

Typische Raumaufteilung für vergleichbare Objekte aus diesem Baujahr. Alle Räume sind vom zentralen Gang/Diele aus zugänglich, es bestehen keine gefangenen Räume.

Zustand:

Insgesamt durchschnittlicher Allgemeinzustand des Einfamilienhauses und des Garagen- und Nebengebäudes mit gewöhnlicher Altersabnutzung. Da wesentliche Modernisierungsmaßnahmen in der Vergangenheit (mit Ausnahme der Fenster) nicht durchgeführt wurden, ist entsprechender Renovierungs- und Modernisierungsbedarf vorhanden, insbesondere 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 soweit möglich anhand der Angaben aus dem Eingabeplan ermittelt. Die Fläche der Anbauten/Überdachungen an die Garage bzw. des Nebengebäudes wurde anhand überschlägiger Vermessung mittels der Anwendung BayernAtlas-plus ermittelt.

Bezeichnung	Grundfläche	Berechnungsgrundlage
Einfamilienhaus	115 m ²	(ca. 11,2 m x 10,3 m)
Doppelgarage	42 m ²	(ca. 6,5 m x 6,5 m)
Anbauten/Überdachungen Garage	79 m ²	(ca. 6,0 m x 6,5 m + 4,0 m x 6,0 m + 6,5 m x 2,5 m)
Nebengebäude	25 m ²	(ca. 10,0 m x 2,5 m)
Summe:	261 m²	

Bezogen auf die Grundstücksfläche von 763 m² ergibt dies eine Grundflächenzahl von ca. **0,34**.

8.9.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist nach den Außenmaßen aller Geschosse zu ermitteln. Daher sind beim Einfamilienhaus auch das Keller- und Dachgeschoß miteinzubeziehen. Das Dachgeschoß des Einfamilienhauses weist eine lichte Höhe von über 2,0 m und ist daher gemäß ImmoWertV in voller Höhe bei der Ermittlung der BGF anzurechnen. Garagen- und Nebengebäude werden bei der Bruttogrundfläche eingeschossig angerechnet.

Es ergeben sich somit folgende Bruttogrundflächen:

Bezeichnung	Bruttogrundfläche
Einfamilienhaus Kellergeschoß	115 m ²
Einfamilienhaus Erdgeschoß	115 m ²
Einfamilienhaus Dachgeschoß	115 m ²
Summe Einfamilienhaus:	345 m²
Doppelgarage	42 m ²
Anbauten/Überdachungen Garage	79 m ²
Nebengebäude	25 m ²
Summe Garagen-/und Nebengebäude:	146 m²

8.9.3 Wohnfläche

In der Bauakte ist eine Wohnflächenberechnung vom 22.03.1980 enthalten. Die Berechnung erfolgte nach Angabe auf Basis Zweiten Berechnungsverordnung. Aufgrund der Dachschräge ergibt sich für das Dachgeschoss eine kleinere Wohnfläche als im Erdgeschoss. Die Berechnung wurde anhand der Maße im Eingabeplan auf Plausibilität geprüft.

Die Wohnfläche setzt sich demnach wie folgt zusammen:

Lage	Bezeichnung	Wohnfläche
Erdgeschoss:	Wohnzimmer	26,60 m ²
	Wohnküche	18,02 m ²
	Bügelraum	12,31 m ²
	Speis	3,33 m ²
	WC	1,80 m ²
	Garderobe	0,88 m ²
	Diele	7,01 m ²
	Bad	6,39 m ²
	Windfang	3,27 m ²
	Zwischensumme Erdgeschoss	79,61 m ²
Dachgeschoss	Eltern	21,71 m ²
	Schlafzimmer	19,10 m ²
	Kinderzimmer	11,40 m ²
	WC	1,69 m ²
	Gang 1	7,01 m ²
	Gang 2	2,20 m ²
	Abstellraum	6,39 m ²
	Zwischensumme Dachgeschoss	69,50 m ²
Summe insgesamt (EG +DG):		149,11 m²
abzgl. 3 % für Putz		-4,47 m ²
Wohnfläche insgesamt:		144,64 m²

Für das Einfamilienhaus ergibt sich damit eine Wohnfläche von insgesamt rund 145 m² (ohne Terrasse).

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. Nach Angabe im Ortstermin erfolgte die Fertigstellung des Einfamilienhauses im Sinne der Bezugsfertigkeit im Jahr 1983. Wesentliche Modernisierungen die zu einer Gebäudeverjüngung führen sind nicht zu berücksichtigen. Es ergibt sich damit zum Wertermittlungsstichtag ein bauliches Alter des Einfamilienhauses von 40 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 ist die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Maßgebend ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, nicht die restliche technische Lebensdauer der baulichen Anlage. Grundsätzlich wird die Restnutzungsdauer aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Damit ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag eine rechnerische Restnutzungsdauer des Gebäudes von 40 Jahren.

Das Garagen- sowie das Nebengebäude bilden eine wirtschaftliche Einheit mit dem Hauptgebäude. Somit teilen die 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 Wohnimmobilienmarkt Landkreis Straubing-Bogen (bis 2021)

Die Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort und die (damals) günstige Zinslage bedingten in den letzten Jahren eine rege Nachfrage nach Wohnraum in allen Segmenten. Wohnraum in der Stadt Straubing ist knapp, weshalb in den Jahren 2016 - 2021 ein regelrechter Preisschub in der Stadt Straubing zu beobachten war. Dies wirkte sich auch entsprechend auf das Landkreisgebiet aus. Interessenten nach Wohneigentum wichen daher auch in die nahe gelegenen preiswerteren Umlandgemeinden aus.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen hat zum Stichtag 1.1.2022 einen Zwischenbericht ohne wertermittlungsrelevante Daten bezüglich der Umsätze und Kauftätigkeit im Jahr 2021 veröffentlicht. Demnach wurden im Jahr 2021 für alle Teilmärkte insgesamt 1.069 Kaufvorgänge erfasst (Jahre 2019 u. 2020: insgesamt 2.458 Kaufvorgänge). Der Geldumsatz belief sich im Jahr 2021 auf insgesamt rund 259,6 Mio. € (Jahre 2019/2020 insgesamt 483,6 Mio.).

9.2 Aktuelle Marktentwicklungen

(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien Bayern – Herbst 2023)

Sprunghaft angestiegene Bauzinsen, steigende Bau- und Energiekosten, hohe Inflation sowie Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges haben die Nachfrage nach Wohnimmobilien stark gebremst. Eine Trendwende am Immobilienmarkt war durch erste messbare Kaufpreisrückgänge für Wohnimmobilien in der Herbstanalyse 2022 des IVD festzustellen. Im Frühjahr 2023 erfasste der Preisrückgang alle vom IVD untersuchten bayerischen Groß- und Mittelstädte. In der aktuellen Erhebung Herbst 2023 verfestigte sich der Trend zu sinkenden Preisen weiter.

Infolge der veränderten Marktrahmenbedingungen sowie der stark sinkenden Nachfrage geht die Anzahl der getätigten Transaktionen im Wohnimmobilienbereich 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 überhitzen Mietmarkt ausweichen.

In der Erhebung des IVD-Instituts Herbst 2023 wird bayernweit für freistehende Einfamilienhäuser ein durchschnittlicher Preisrückgang von 4,7 % gegenüber dem Frühjahr 2023 ausgewiesen.

9.3 Beurteilung Marktgängigkeit

Aufgrund der Marktentwicklungen seit dem Jahr 2022 ist u.a. aufgrund des deutlich gestiegenen Zinsniveaus allgemein eine sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien zu beobachten. Dadurch ist derzeit bei Verkäufen generell mit längeren Vermarktungsdauern als in den letzten Jahren zu rechnen. Am Markt sind Preisrückgänge zu beobachten, insbesondere Objekte in schlechter Lage oder mit hohem Energieverbrauch sind davon stärker betroffen.

Die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes wird unter Berücksichtigung der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der schwierigen Marktsituation als eher unterdurchschnittlich eingestuft.

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

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

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 sowie bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

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

11 Allgemeines Grundstückspreisniveau

Folgende Informationen zum Grundstückspreisniveau für Wohnbauflächen konnten eingeholt werden:

11.1 Bodenrichtwert

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen wurde für das Bewertungsgrundstück der nachfolgende Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwert per 01.01.2022	90,00 €/m²
Bodenrichtwertzone:	Kößnach (113103)
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung:	keine Angabe

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 Aktuelle Angebote an Baugrundstücken

Gemäß Homepage der Gemeinde Kirchroth waren zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung von der Gemeinde keine Baugrundstücke zum Verkauf angeboten.

In den gängigen Internetportalen (immowelt, immobilienscout) waren zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung im Gemeindepark Kirchroth ebenfalls keine Baugrundstücke zum Verkauf angeboten.

12 Ermittlung Bodenwert

12.1 Ermittlung Bodenwertansatz

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.

Als Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung wird der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert per 01.01.2022 verwendet.

Hierzu sind für das Bewertungsgrundstück folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

12.1.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2022) weicht vom Wertermittlungsstichtag (30.10.2023) um rund 22 Monate ab.

Anhand der aktuellen Marktveränderungen seit dem Jahr 2022 (vgl. Kapitel 9.2) scheint der Preisanstieg der letzten Jahre jedoch vorerst gestoppt zu sein. Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse wird daher nicht für erforderlich erachtet.

12.1.2 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

Das Bewertungsgrundstück weist eine ortsübliche Grundstücksgröße auf und entspricht auch hinsichtlich der vorhandenen Bebauung der Umgebungsbebauung

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc. – liegen nicht vor.

Es werden daher keine Anpassungen vorgenommen.

12.2 Ableitung Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz
Ausgangswert Bodenrichtwert per 01.01.2022		90 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	entfällt	x 1,00
Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale	entfällt	x 1,00
Bodenwertansatz:		90 €/m²

Für die Wertermittlung wird ein Bodenwertansatz von 90 €/m² zugrunde gelegt.

12.3 Berechnung Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Flurstück 45/5	763 m ²	90 €/m ²	68.670 €
Bodenwert:	68.670 €		

Der Bodenwert des Flurstücks 45/5 beträgt damit rund 69.000 €

13 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

13.1 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 als Gebäudetyp 1.01 klassifiziert (freistehendes Einfamilienhaus, KG, EG, ausgebautes DG).

Das Garagen- und das Nebengebäude werden dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrachsgaragen) zugeordnet.

13.2 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 der vorhandenen Objektunterlagen wurde unter Abwägung sämtlicher Ausstattungsdetails eine Einstufung des Einfamilienhauses in die Standardstufe 2,3 ermittelt. Damit ergibt sich für das Einfamilienhaus ein Basiskostenansatz von rund 760 €/m².

Für die Doppelgarage wird eine Einstufung in die Standardstufe 4 vorgenommen. Damit ergibt sich für die Doppelgarage ein Basiskostenansatz von 485 €/m² Bruttogrundfläche. Für die Anbauten an die Garage sowie das Nebengebäude wird ein Basiskostenansatz von 150 €/m² zugrunde gelegt.

13.3 Baupreisindex / Regionalfaktor

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Für das dritte Quartal 2023 ergibt sich ein Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden von 178,2 (Basis 2010 = 100). Dies entspricht einer Erhöhung der Baukosten um 78,2 % 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 Grundstückmarkt. Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen verwendet keinen Regionalfaktor.

13.4 Baunebenkosten, Außenanlagen

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die Außenanlagen (beinhalten ebenso Kanal, öffentliche Anschlüsse wie auch Wege, Plätze, Einfriedungen etc.) werden für das Bewertungsobjekt pauschal mit 3 % angesetzt.

13.5 Alterswertminderung

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

13.6 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 für Grundstückswerte im Landkreis Straubing-Bogen hat in seinem Grundstücksmarktbericht per 31.12.2020 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht (*zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlichte der Gutachterausschuss im Landkreis Straubing-Bogen lediglich einen Zwischenbericht ohne wertermittlungsrelevante Daten*). Im Grundstücksmarktbericht 2020 wurde eine Spanne der Sachwertfaktoren von 0,76 – 1,64 und ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,18 ausgewiesen. Es konnten dabei Abhängigkeiten von der Höhe des vorläufigen Sachwertes festgestellt werden: Je niedriger der vorläufige Sachwert desto höher ist in der Regel der Sachwertfaktor. Bei einem vorläufigen Sachwert von 350.000 € wurde ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,14 angegeben.

Des Weiteren wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung für Ein-/Zweifamilienhäuser angefordert. Die Vergleichsfälle wurden dabei eingeschränkt auf den Gemeindegemeindebereich Kirchroth mit Kaufzeitpunkt 01/2022 – 10/2023. Berücksichtigt wurden dabei nur solche Vergleichsfälle, zu denen dem Gutachterausschuss auch genauere Objektdaten (Baujahr, Wohnfläche, Ausstattungsstufe, Modernisierung, Unterkellerung, Dachgeschossausbau etc.) vorliegen. Hierzu konnte der Gutachterausschuss insgesamt 6 Vergleichskaufpreise übermitteln. Die genauen Adressen und Flurstücknummern zu den mitgeteilten Vergleichspreisen sind mir bekannt, dürfen aber aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt werden.

Anhand dieser Vergleichskaufpreise und der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Objektdaten wurden von mir nach eigenen Berechnungen auf Basis des Berechnungsmodells des Gutachterausschusses die entsprechenden Sachwertfaktoren abgeleitet. Die ermittelten Sachwertfaktoren aus den Vergleichsfällen bewegen sich dabei in einer Spanne von 0,80 – 1,10 bei einem arithmetischen Mittelwert von 0,94. Für die Vergleichsobjekte ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von rund 420.000 € bei einem Durchschnittsbaujahr von 2002. Der durchschnittliche Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte lag im Mai 2023.

In der aktuellen Marktsituation ist zu berücksichtigen, dass einerseits der stark gestiegene Baupreisindex zu höheren vorläufigen Sachwerten führt, aber andererseits am Markt eine sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien verbunden mit rückläufiger Kaufpreistendenz festzustellen ist. Dies führt in Summe zu niedrigeren Sachwertfaktoren im Vergleich zu den letzten Jahren. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass derartige Objekte - wie das Bewertungsobjekt - mit Renovierungsbedarf und energetischen Defiziten, aktuell am Markt kaum nachgefragt werden bzw. höhere Preisabschläge am Markt festzustellen sind.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Erkenntnisse wird daher insgesamt für das Bewertungsobjekt ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von **0,85** als sachgerecht erachtet und für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

13.7 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Wertefluss 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,
- Bodenschätzungen,
- grundstücksbezogene Rechten und Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind für das Bewertungsobjekt zu berücksichtigen:

13.7.1 Abschlag für Entrümpelung

Das Bewertungsobjekt ist nach Angabe im Ortstermin seit dem Jahr 2020 leerstehend. Das Bewertungsobjekt wurde nur teilweise geräumt. Zum Teil befinden sich noch alte Möbel und Einrichtungsgegenstände im Objekt. Insofern hat ein Erwerber gegebenenfalls noch eine entsprechende Entrümpelung durchzuführen.

Nach sachverständigem Ermessen wird hierfür ein pauschaler Wertabschlag in Höhe 5.000 € berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Wertansatz nicht um die tatsächlichen Kosten für eine Entrümpelung handelt, sondern um den Betrag, den ein potentieller Erwerber voraussichtlich vom Kaufpreis in Abzug bringen würde. Die tatsächlichen Kosten können daher vom angesetzten Wertabschlag abweichen.

13.8 Sachwertberechnung

Gebäude	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)				Durchschnittl. Herstell.kosten EUR
	BGF	Kosten €/BGF	Regionalfaktor	Faktor BPI	
Einfamilienhaus	345 m ²	760	1,00	1,782	467.240
Doppelgarage	42 m ²	485	1,00	1,782	36.299
Anbauten/Überd. Garage	79 m ²	150	1,00	1,782	21.117
Nebengebäude	25 m ²	150	1,00	1,782	6.683
Summe:	491 m²				531.339

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:			531.339	
Restnutzungsdauer:	40 Jahre			
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre			
ergibt Alterswertminderungsfaktor:	x 0,5000			
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:			265.670	
Anteil der Außenanlagen:	3%		7.970	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen			273.640	
Bodenwert:			68.670	
Vorläufiger Sachwert:			342.310	
Marktanpassung:	-15%	(SW-Faktor 0,85)	-51.346	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:			290.963	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:				
Wertabschlag für Entrümpelung pauschal			-5.000	
SACHWERT:			285.963	

Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 285.000 €.

14 Bewertung des eingetragenen Rechts in Abt. II

Wie bereits in Kapitel 4.3 beschrieben, ist in Abteilung II des Grundbuchs nachfolgendes Recht mit folgendem Wortlaut eingetragen:

Ifd. Nr. 1 Gewerbebetriebsbeschränkung für jeweiligen Eigentümer des Flst. 774 Gemarkung Straubing; gemäß Bewilligung vom 29.02.1980; eingetragen am 19.05.1980

Vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Straubing wurde von mir die der Eintragung zugrundeliegende Notarurkunde Nr. 486/80 vom 29.02.1980 angefordert.

Bei dem eingetragenen Recht handelt es sich um eine sog. Brauereidienstbarkeit, welche im Zusammenhang mit dem Erwerb des unbebauten Grundstücks im Jahr 1980 steht. Das Grundstück wurde mit Kaufvertrag vom 29.02.1980 von einer Brauerei erworben. Dabei hat der Käufer des Grundstücks folgende Verpflichtung übernommen:

„Die jeweiligen Eigentümer des Kaufgrundstücks dürfen auf diesem Grundstück Bier oder sonstige Getränke aller Art nicht ausschenken oder vertreiben, und auch nicht von Dritten ausschenken oder vertreiben lassen, also auf diesem Grundstück keine Gastwirtschaft, keine Kantine, keinen Flaschenbierverkauf und keine andere Einrichtung mit Bier- oder Getränkeabsatz einrichten oder einrichten lassen. Diese Verpflichtung gilt gegenüber den jeweiligen Eigentümern des Brauereigrundstücks Flurstück Nr. 774 Gemarkung Straubing.“

Beurteilung:

Solche Brauereidienstbarkeiten sind bei Grundstücksverkäufen von Brauereien nicht ungewöhnlich. Sie dienen insbesondere dem Ziel, eine Konkurrenz durch andere Brauereien oder Getränkevertreiber von dem Grundstück fernzuhalten oder ggf. den Grundstückseigentümer zum Abschluss eines Getränkelifevertrages mit der eigenen Brauerei zu bewegen.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um Einfamilienhaus, welches sich in einem Allgemeinen Wohngebiet befindet. Als etwaige Kaufinteressenten kommen in erster Linie Kaufinteressenten in Betracht, die das Objekt zur Eigennutzung für Wohnzwecke erwerben. Für diese Kaufinteressenten ist die Eintragung unbedeutend, da davon auszugehen ist, dass diese ohnehin nicht die Absicht haben, eine Gastwirtschaft oder einen Getränkeverkauf zu betreiben.

Eine Wertauswirkung auf den Verkehrswert ist daher nicht erkennbar. Eine Wertminderung durch das eingetragene Recht wird daher nicht festgesetzt.

15 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

Flurstück 45/5 (Sandweg 6)	
Bodenwert gerundet:	69.000 €
Sachwert gerundet (inkl. Bodenwert):	285.000 €
Verkehrswert unbelastet (abgeleitet aus Sachwert)	285.000 €
abzgl. Werteinfluss aus Lasten u. Beschränkungen:	
- Abt. II, lfd. Nr. 1	0 €
Verkehrswert belastet	285.000 €

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, der ermittelten Einzelwerte und des gewonnenen Eindruckes, sowie im Hinblick auf die am Immobilienmarkt zu erzielenden Preise für ähnliche Objekte, wird der unbelastete Verkehrswert für das Bewertungsobjekt in Sandweg 6, 94356 Kirchroth (Flurstück 45/5 der Gemarkung Kößnach) zum Stichtag 30.10.2023 begutachtet auf rund

285.000 Euro.

16 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 Verkaufsstall 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 06.12.2023

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)
nach DIN EN ISO/IEC 17024

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

17 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	Bruttoräuminhalt
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 Immobilienberater, 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

18 Verzeichnis der Anlagen

- Lageplan
- Luftbild
- Eingabeplan aus Jahr 1980 zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)
- Eingabeplan aus Jahr 1995 zum Anbau einer Überdachung an die bestehende Garage
- Fotodokumentation