

Dr. Lang & Schöffel PartG mbB · Bruderwöhrdstraße 29 · 93055 Regensburg

Amtsgericht Regensburg
-Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)-
Az: 1 K 34/21
Augustenstraße 3
93049 Regensburg

Regensburg, 19.12.2022
Gutachten-Nr.: 22-072---gl-as
5. Ausfertigung von 6

Dr. Gerhard Lang Beratender Ingenieur
Dipl.-Kfm. Univ.
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK Regensburg für
„Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken“

Chartered Surveyor, FRICS, Registered Valuer
CIS HypZert (F)

Angela Schöffel Beratende Ingenieurin
Dipl.-Ing. (FH)
Architektin

Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK Regensburg für
„Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken“

Mitglied im Oberen Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Freistaat Bayern
Recognised European Valuer, TEGoVA

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB
i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG

**A) des mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücks FlstNr. 541
und des landwirtschaftlichen Grundstücks FlstNr. 541/1,
je Gmkg. Walddorf (vereinigtes Grundstück),
mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 5.088 m²,
Sausthal 16, 93346 Ihrlerstein**

**B) des mit einem abbruchreifen Stadel bebauten Grundstücks
FlstNr. 547/1, des unbebauten Grundstücks FlstNr. 547/2 und
des landwirtschaftlichen Grundstücks FlstNr. 547,
je Gmkg. Walddorf (vereinigtes Grundstück),
mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 10.925 m²,
In Sausthal, 93346 Ihrlerstein**



**Verkehrswert (nach dem äußeren Augenschein)
zum Wertermittlungstichtag 19.12.2022:**

A) des vereinigten Grundstücks FlstNrn. 541 und 541/1, Gmkg. Walddorf	190.000 €
B) des vereinigten Grundstücks FlstNrn. 547/1, 547/2 und 547, Gmkg. Walddorf	200.000 €

Regensburg

Bruderwöhrdstr. 29, 93055 Regensburg
Tel.: 0049 941 90 03 62, Fax: 0049 941 90 03 64

München

Wamslerstraße 2, 81829 München
Tel.: 0049 89 450 299 21, Fax: 0049 89 450 299 22

Landshut

Siemensstraße 21, 84030 Landshut
Tel.: 0049 871 97 48 67 02, Fax: 0049 871 97 48 67 03

Straubing

Bahnhofplatz 1, 94315 Straubing
Tel.: 0049 9421 96 35 45, Fax: 0049 9421 96 35 65

Weiden i. d. OPf.

Bahnhofstraße 22, 92637 Weiden i.d.OPf.
Tel.: 0049 961 39 88 257, Fax: 0049 961 38 14 121

E-Mail: post@verkehrswert-gutachten.de
Internet: www.verkehrswert-gutachten.de

Sitz: Regensburg
Registergericht Regensburg PR 158

Partner und vertretungsberechtigte Gesellschafter:
Dr. Gerhard Lang
Angela Schöffel

Inhaltsverzeichnis

0.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
0.1	AUFTRAGGEBER	4
0.2	AUFTRAG	4
0.3	ZWECK DER WERTERMITTLUNG	4
0.4	KURZBESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	4
0.5	WERTERMITTLUNGSAUFGABE, BESONDERHEITEN	5
0.6	BESCHREIBUNG DER DIVERSEN SCHWIERIGKEITSANFORDERUNGEN IM RAHMEN DER BEWERTUNGSTHEORETISCHEN BESONDERHEITEN	5
0.7	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG, QUALITÄTSSTICHTAG	5
0.8	ORTSBESICHTIGUNG, TEILNEHMER, FOTODOKUMENTATION	6
0.9	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN	7
0.10	ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DER WERTERMITTLUNG	8
0.11	GESETZE, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN, DEUTSCHE INDUSTRIE NORMEN (AUFLISTUNG)	10
0.12	ANWENDUNGSBEREICH DER IMMOWERTV UND DER SONST. REGELWERKE VON BUND UND LÄNDERN	12
0.13	AUSGEWÄHLTE FACHLITERATUR	12
0.14	DATENSCHUTZ, URHEBERRECHT	14
1.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSGRUNDSTÜCKS	15
1.1	ORTS- UND GRUNDSTÜCKSLAGE	15
1.2	GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE	17
1.3	STAND DER ERSCHLIEßUNG	21
1.4	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	22
2.	BAUBESCHREIBUNG	28
2.1	ALLGEMEINES	28
2.2	BESCHREIBUNG GEBÄUDE 1 -WOHNGEBÄUDE- AUF FLSTNR. 541	30
2.3	BESCHREIBUNG GEBÄUDE 2 -LANDWIRTSCHAFTLICHES NEBENGEBÄUDE- AUF FLSTNR. 547/1, Z.T. AUF FLSTNR. 541	35
2.4	BESCHREIBUNG GEBÄUDE 3 -NEBENGEBÄUDE- AUF FLSTNR. 547/2	37
2.5	BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN	37
2.6	MARKTGÄNGIGKEIT DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	38
3.	FOTODOKUMENTATION	39
4.	WERTERMITTLUNG	43
4.1	VERKEHRSWERTDEFINITION	43
4.2	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	43
4.3	GEWÄHLTE WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	47

5.	<u>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS DES VEREINIGTEN GRUNDSTÜCKS</u>	
	<u>FLSTNRN. 541 UND 541/1</u>	50
5.1	ERMITTLUNG DES OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTEN BODENWERTS DER FLSTNR. 541	50
5.2	ERMITTLUNG DES OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTEN BODENWERTS DER FLSTNR. 541/1	52
5.3	ERMITTLUNG DES SACHWERTS DES BEBAUTEN FLURSTÜCKS NR. 541	54
5.4	ERMITTLUNG DES SACHWERTS DES VEREINIGTEN GRUNDSTÜCKS FLSTNRN. 541 UND 541/1	64
5.5	AUSSAGEFÄHIGKEIT DES VERFAHRENERGEBNISSES	64
5.6	VERKEHRSWERT DES VEREINIGTEN GRUNDSTÜCKS FLSTNRN. 541 UND 541/1	64
6.	<u>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS DES VEREINIGTEN GRUNDSTÜCKS</u>	
	<u>FLSTNRN. 547/1, 547/2 UND 547</u>	66
6.1	ERMITTLUNG DES OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTEN BODENWERTS DER FLSTNRN. 547/1 UND 547/2	66
6.2	ERMITTLUNG DES OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTEN BODENWERTS DER FLSTNRN. 547	68
6.3	ERMITTLUNG DES LIQIDATIONSWERTS DER FLSTNRN. 547/1 UND 547/2	70
6.4	ERMITTLUNG DES BODENWERTS DES VEREINIGTEN GRUNDSTÜCKS FLSTNRN. 547/1, 547/2 UND 547	71
6.5	AUSSAGEFÄHIGKEIT DES VERFAHRENERGEBNISSES	72
6.6	VERKEHRSWERT DES VEREINIGTEN GRUNDSTÜCKS FLSTNRN. 547/1, 547/2 UND 547	72
	<u>ANLAGEN</u>	73
	TECHNISCHE BERECHNUNGEN	73
	AUSZUG AUS DEM KATASTERKARTENWERK, OHNE MAßSTAB	75
	AUSZUG AUS DEM ORTSPLAN	76
	AUSZUG AUS EINER STRAßENKARTE	77

Das Gutachten umfasst 77 gebundene Seiten.

Es wurde in 5 Ausfertigungen für den Auftraggeber, davon 1 anonymisierte Ausfertigung (als pdf-Datei per E-Mail), sowie 1 Ausfertigung für den Sachverständigen erstellt.

0. ALLGEMEINE ANGABEN

0.1 Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
-Vollstreckungsgericht unbewegliches Vermögen)-
Augustenstraße 3
93049 Regensburg

0.2 Auftrag

Die Wertermittlung erfolgt gemäß Beschluss des
Gerichts vom 18.08.2022.

0.3 Zweck der Wertermittlung

Feststellung des Verkehrswerts als Grundlage der
Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft

Das Gutachten dient nur für den oben beschrie-
benen Zweck und gilt nicht für weitere Zwecke,
insbesondere nicht für steuerliche und nicht für
Versicherungs- und Finanzierungszwecke.

0.4 Kurzbeschreibung des Wertermittlungsobjekts

Bei den Wertermittlungsobjekten handelt es sich
um vereinigte Grundstücke.

Das vereinigte Grundstück FlstNrn. 541 und 541/1
ist mit einem Wohnhaus bebaut (baureifes Land)
und weist in der Verlängerung des bebauten
Grundstücks eine Landwirtschaftsfläche auf.

Das vereinigte Grundstück FlstNrn. 547/1, 547/2
und 547 ist mit einem abzubrechenden, ehemals

landwirtschaftlichen Stadel bebaut (baureifes Land über die beiden Flurstücke 547/1, 547/2) und weist ebenfalls in der Verlängerung des baureifen Landes eine Landwirtschaftsfläche auf.

0.5 Wertermittlungsaufgabe, Besonderheiten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG zu bestimmen.

0.6 Beschreibung der diversen Schwierigkeitsanforderungen im Rahmen der bewertungstheoretischen Besonderheiten

- Klärung der bauplanungsrechtlichen Situation für jedes der vereinigten Grundstücke mit dem zuständigen Landratsamt,
- Bildung von Wertezonen für jedes der beiden vereinigten Grundstücke,
- Klärung der Altlastensituation mit dem zuständigen Umweltamt,
- erschwerte Einschätzbarkeit der Verhältnisse und Abarbeiten der Situation aufgrund der nur von der öffentlichen Straße aus möglichen Augenscheinnahme (Zutritt verweigert).

0.7 Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag gilt der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung, der 19.12.2022.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Trotz der immer noch vorherrschenden Unsicherheiten der Pandemie entwickelten sich die deutschen Immobilienmärkte im Jahr 2021 erneut positiv.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Wertermittlungsobjekts im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte aber immer noch nicht abschließend bestimmbar, insbesondere umfassen sie nicht alle Effekte oder sind nicht auf den Wertermittlungsstichtag aktualisiert.

Auswirkungen des derzeit herrschenden Ukraine-Krieges sind bislang nicht absehbar.

In Folge der Corona-Pandemie und dem Krieg zwischen Russland und der Ukraine stieg die Inflation in Deutschland auf ein seit Anfang der 1980er Jahre nicht mehr dagewesenes Niveau und auch die Finanzierungsbedingungen und -kosten haben sich deutlich verschlechtert, so dass derzeit eine große Unsicherheit am deutschen Immobilienmarkt herrscht.

Eine Krise mit stark fallenden Immobilienpreisen wird zwar nicht erwartet, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Der seit über zehn Jahre andauernde Boom auf dem Immobilienmarkt scheint zu Ende zu sein.

Die in diesem Gutachten angestellten Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt können deshalb mit gewissen Unsicherheiten verbunden sein. Eine Beobachtung der Marktentwicklung wird angeraten.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Tag der Ortsbesichtigung, dem 10.11.2022.

0.8 Ortsbesichtigung, Teilnehmer, Fotodokumentation

Die Durchführung der Ortsbesichtigung erfolgte am 10.11.2022.

Der Zugang zum Wertermittlungsobjekt wurde dem Unterzeichner vom Eigentümer verwehrt, so dass die Grundstücke nur von der öffentlichen Straße

aus in Augenschein genommen werden konnte; hierbei auch nur die an der öffentlichen Erschließungsstraße anliegenden Flurstücke, da die landwirtschaftlichen Flurstücke von keinem öffentlichen Weg aus erreichbar sind.

Die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie die sonstigen vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks waren durch Bewachsung, Bebauung und auch durch ein in der Zufahrt stehendes Kraftfahrzeug nur schlecht erkennbar.

Teilnehmer

- Frau XXX (Antragstellerin)
- Herr XXX (XXX der Antragstellerin)
- Herr XXX (Antragsgegner)
- Frau XXX (XXX des Antragsgegners)
- der Unterzeichner mit Sachverständigen-Kollegin Angela Schöffel (als Hilfskraft)

Fotodokumentation

Die Aufnahme der unter Punkt 3. vorhandenen Farbbilder erfolgte am Tag der Ortsbesichtigung.

0.9 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- beim zuständigen Grundbuchamt eingeholt:
 - Grundbuchauszug vom 29.08.2022
- bei der Bayer. Vermessungsverwaltung (Geobasisdaten) eingeholt:
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk
- bei der zuständigen Kommunalverwaltung eingeholt:
 - Auskünfte zum bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zustand des Grundstücks
 - Auskünfte zum erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks
 - Auskünfte allgemeiner Art
- beim zuständigen Umweltamt eingeholt:
 - Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem -ABuDIS-

- bei der Bayer. Vermessungsverwaltung (Geobasisdaten) eingeholt, u.a.:
 - Information über Naturgefahren, insbesondere überschwemmungsgefährdete und wasser-sensible Gebiete
 - Informationen über Schutzgebiete des Naturschutzes
 - Informationen über Bau- und Bodendenkmale
- bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte eingeholt:
 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
 - Bodenrichtwerte zum 01.01.2022
 - Grundstücksmarktbericht 2020

0.10 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Die zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens getroffenen Feststellungen beruhen ausschließlich auf den dem Sachverständigen vorgelegten privaten und behördlichen Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung und dokumentieren den augenscheinlich erkennbaren Zustand der baulichen und sonstigen Anlagen.

Es wird auftragsgemäß unterstellt, dass keine Rechte, Lasten und Beschränkungen bestehen, die nicht im Grundbuch oder einem sonstigen Register eingetragen sind. Die auftraggeberseits und behördlicherseits beschafften Unterlagen werden als richtig unterstellt.

Dies umfasst auch (fern)mündlich eingeholte Auskünfte und Informationen zur öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Situation des Grundstücks.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, insbesondere das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit diesen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die formelle und materielle Legalität der

baulichen Anlagen und deren Nutzung vorausgesetzt.

Ein baurechtswidriger Zustand bleibt, soweit er nicht unter Bestandsschutz fällt, bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt. Dies betrifft auch die Regelung des Bauordnungsrechts, wie z.B. die Bebauung eines Grundstücks, die die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung nicht berücksichtigt.

Es wird auftragsgemäß unterstellt, dass zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag alle Anforderungen an den Brandschutz und die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) erfüllt sind. Bei Abweichungen von bestehenden Auflagen entstehen i.d.R. Instandsetzungskosten, die den ausgewiesenen Verkehrswert mindern.

(Zerstörende) Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien oder Bauteile und Baustoffe, die möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden, wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Entsprechende Angaben beruhen deshalb auf den dem Sachverständigen vorgelegten Unterlagen und Angaben des Eigentümers.

Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger technischer Anlagen wurden nicht durchgeführt. Diesbezügliche Feststellungen erfolgen auftragsgemäß nur aufgrund der Augenscheinnahme.

Vorhandene Grundstücksverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sowie schädliche Verunreinigungen der sonstigen Grundstücksbestandteile wie Gebäude, Außenanlagen etc.) und die Bodenbeschaffenheit sind grundsätzlich wesentliche Bestandteile des Grundstücks und sind wertmindernd in Ansatz zu bringen (s.S. 19).

Eine Überprüfung der Grundstücksgröße sowie des Grenzverlaufs hat auftragsgemäß nicht zu erfolgen.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne / mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen ggf. mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt,

dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

Der Auftragnehmer haftet ausschließlich für die Richtigkeit des festgesetzten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während der Ortsbesichtigung. Baumängel und Schäden werden aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei (ohne Bauteilöffnung) erkennbar sind. Im Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt.

Sollten im Rahmen der Wertermittlung Annahmen zu treffen sein, auftragsgemäß oder aufgrund nicht abschließend zu klärender Verhältnisse gleich welcher Art, und sich diese im Nachhinein wider Erwarten als unzutreffend erweisen, ist das vorliegende Gutachten diesbezüglich entsprechend zu ergänzen.

Auf dem Wertermittlungsgrundstück vorhandene flüssige oder feste Brennstoffe (Heizöl, Flüssiggas, Pellets, Brennholz o.ä.) sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

0.11 Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Deutsche Industrie Normen (Auflistung)

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)¹
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) im Entwurf, Stand 22. Dezember 2021

¹ Die ImmoWertV i.d.F. vom 14. Juli 2021 ist am 01. Januar 2022 in Kraft getreten. Diese Verordnung ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden und bei denen sie zur Anwendung kommt, unabhängig vom Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag anzuwenden. Liegen für die Wertermittlung nur erforderliche Daten vor, die vor Inkrafttreten dieser ImmoWertV mittels anderer, vormals üblicher Modelle und Verfahren abgeleitet worden sind, können sich nach dem Grundsatz der Modellkonformität Abweichungen in den Verfahrensgängen und/oder bei Bezeichnungen gegenüber der mit 01.01.2022 in Kraft getretenen ImmoWertV ergeben (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV).

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie -WMR) vom 18. Juli 2007
- DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“; Ausgabe Februar 1962 (obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G) vom 1. Mai 2012 der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif)
- Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3604), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 13. Juli 2001 (BGBl. I S. 1542)
- DIN 277; Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten im Hochbau; Ausgabe Januar 2016

0.12 Anwendungsbereich der ImmoWertV und der sonst. Regelwerke von Bund und Ländern

Vorschriften über die materielle Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) sind im BauGB zu finden.

Wie Verkehrswerte zu ermitteln sind, ist im BauGB selbst nicht geregelt.

Hierzu ermächtigt das BauGB in § 199 Abs. 1 die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrats durch Rechtsverordnung. Von dieser Ermächtigung wurde in Form der ImmoWertV Gebrauch gemacht.

Die ImmoWertV ist damit gesetzessystematisch eine Durchführungsverordnung zum BauGB.

Die Tatsache, dass die Verkehrswertdefinition in § 194 BauGB in der Sache auch außerhalb des Baugesetzbuchs allgemeine Anerkennung findet, führt nicht dazu, dass jede Ermittlung eines Verkehrswerts, welcher der Definition des § 194 BauGB entspricht, als Ausführung des Baugesetzbuchs zu betrachten ist.

Eine Ausführung des Baugesetzbuchs ist vielmehr nur dann gegeben, wenn es nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs auf den Verkehrswert ankommt (z.B. beim preislimitierten Vorkaufsrecht, bei der Umlegung und bei Enteignungsentschädigungen) und in Fällen, in denen die Gutachterausschüsse nach § 193 Absatz 1 BauGB auf Antrag ein Verkehrswertgutachten erstatten, einschließlich der Fälle, in denen sich die Antragsberechtigung aus anderen Rechtsvorschriften ergibt (§ 193 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Keine Anwendungsverpflichtung besteht im privatwirtschaftlichen Bereich. Zwar wird in der Sache auch hier die Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB zugrunde gelegt, da diese Definition auch außerhalb des Baugesetzbuchs allgemein anerkannt ist, die bloße Zugrundelegung einer Definition stellt aber keine Ausführung des Baugesetzbuchs im Sinne eines exekutiven Vollzugs der im Baugesetzbuch festgelegten Aufgaben dar.

0.13 Ausgewählte Fachliteratur

- Bobka: Spezialimmobilien von A bis Z – Bewer-

tung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, 3. Aufl. 2018, Bundesanzeiger Verlag, Köln

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl. 2020, Bundesanzeiger Verlag Köln
- Lang Gerhard: Verkehrswertermittlung durch "Kurzgutachten?", in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, 2005, Heft 6, Seite 336-338
- Lang Gerhard: Nutzungsdauern von Immobilien, in „Der Immobilienbewerter“, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, 2008, Heft 2, Seite 11-21
- Lang Gerhard, Schöffel Angela: Neues Modell zur praktischen Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von Gebäuden im Rahmen der Wertermittlungslehre, in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, 2009, Heft 3, Seite 157-162
- Lang Gerhard, Schöffel Angela: Modell zur Ermittlung des Modernisierungs- und Instandsetzungsanstaus von Gebäuden, in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, 2013, Heft 4, Seite 220-224
- Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Aufl., Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden
- Schmitz, Krings, Meisel: Baukosten 2014/15, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 22. Aufl.; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen
- Schwirley, Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Aufl. 2017; Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, aktueller Stand
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, aktueller Stand

- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 31.0
- Troff: Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 2015, OLZOG Verlag, München

0.14 Datenschutz, Urheberrecht

Alle im Gutachten enthaltenen Daten und Karten (auch Luftbilder) sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dritte, die dieses Gutachten zur Vermögensdisposition verwenden, sollen nicht in den Schutzbereich des Gutachtens einbezogen werden. Der Inhalt des Gutachtens ergibt nicht, dass es zur Erlangung von Leistungen Dritter verwendet werden soll.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährung des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber.

Das Gutachten, sei es geheftet oder gebunden, darf als Urkunde nicht auseinandergenommen werden (BGH I ZR 47/83 vom 02.05.1985).

Gemäß Bestimmung des Sachverständigen durch das Gericht können Dritte, auch nicht im Wege der Abtretung, irgendwelche Ansprüche aus diesem Gutachten gegen den Unterzeichner ableiten.

Dieses Gutachten gilt nur für den angegebenen Zweck und ist nur für das Gericht bestimmt.

1. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSGRUNDSTÜCKS

1.1 Orts- und Grundstückslage

Überörtliche Lage

Gemeinde Ihrlerstein,
ca. 4.250 Einwohner,
Landkreis Kelheim,
Regierungsbezirk Niederbayern,
Bundesland Bayern

Straßenmäßige Entfernung von den Wertermitt-
lungsgrundstücken nach:
Kelheim ca. 10 km,
Neustadt a.d. Donau ca. 21 km,
Regensburg ca. 34 km

Örtliche Lage

Die Wertermittlungsgrundstücke liegen im nord-
westlichen Gemeindebereich von Ihrlerstein, im
Ortsteil Sausthal.
Die straßenmäßige Entfernung zum Ortskern von
Ihrlerstein beträgt ca. 7 km.

Verkehrslage

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz
erfolgt durch

- die Anschlussstelle „Hausen“ der Bundesauto-
bahn A93 in ca. 30 km Entfernung,
- die Anschlussstelle „Sinzing“ der Bundesauto-
bahn A3 in ca. 23 km Entfernung,
- die Bundesstraße B16 in ca. 15 km Entfernung,
- die Staatsstraße St2230 in ca. 15 km Entfer-
nung,

die Anbindung an das Streckennetz der Deutschen
Bahn AG durch den Bahnhof Saal a.d. Donau in ca.
15 km Entfernung.

Die nächstgelegenen Großflughäfen befinden sich
in München-Erding und Nürnberg; Entfernungen ca.
100 km und 107 km.

Öffentliche Buslinie des RBO sind vorhanden;
nächste Haltestelle in Sausthal, Abzweigung Na-
turfreundehaus in wenigen Minuten zu erreichen.

Umgebende Bebauung

Die nähere Umgebung wird geprägt von einer in-

homogenen, ländlich strukturierten Bebauung, überwiegend entlang der Durchgangsstraße; offene Bebauung.

Wohnlage

Es handelt sich um eine ländliche einfache Wohnlage.

Beeinträchtigungen, störende Betriebe und Gebäude

Derartige Beeinträchtigungen sind nicht bekannt.

Infrastrukturelle Gegebenheiten, Wirtschaftsstandort

Die Gemeinde Ihrlerstein bietet soziale, kirchliche, kulturelle und öffentliche Einrichtungen sowie ein Angebot an Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, u. a.:

- Rathaus
- Grund- und Mittelschule
- 2 Kindergärten
- ärztliche Versorgung (Allgemeinärzte, Zahnarzt)

Weitere derartige Einrichtungen sind in der nahegelegenen Stadt Kelheim zu finden.

In Riedenburg (Entfernung ca. 14 km) befindet sich die nächstgelegene Realschule und in Kelheim (Entfernung ca. 11 km) das nächste Gymnasium. In Regensburg (Entfernung ca. 25 km) können die OTH und die Universität Regensburg besucht werden.

Die Wirtschaft ist geprägt von Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie von Dienstleistern, die u.a. im Gewerbegebiet Brückl angesiedelt sind.

Durch die Lage zum Altmühl- und Donautal und die waldreiche Gegend sind zahlreiche Freizeitmöglichkeiten vorhanden z.B. Besichtigung der Befreiungshalle Kelheim, des Donaudurchbruchs mit dem Kloster Weltenburg, Wanderung am Keltenwall, etc.

Der Prognos Zukunftsatlas² 2022 bewertet die Zukunftschancen und Risiken aller 402 Kreise und

² Prognos Zukunftsatlas <https://www.prognos.com/>

kreisfreien Städte Deutschlands in den Kategorien Dynamik, Stärke, Demografie, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation und Wohlstand und soziale Lage.

Im Gesamtergebnis belegt der Landkreis Kelheim Rang 135 (Dynamik Platz 202, Stärke Platz 133, Demografie Platz 127, Wirtschaft und Arbeitsmarkt Platz 359, Wettbewerb und Innovation Platz 96, Wohlstand und soziale Lage Platz 7).

Demographische Entwicklung³

Nach den Modellrechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird sich die Bevölkerung voraussichtlich wie folgt verändern:

Demographiedaten	Bayern 2020 2040	Niederbayern 2020 2040	Landkreis Kelheim 2020 2040	Gemeinde Ihrlerstein 2019 2033
Bevölkerungs- veränderung in %	3,9	5,3	8,5	2,4
Einstufung	zunehmend	zunehmend	stark zunehmend	stabil
Durchschnittsalter	44,0 45,5	44,4 46,4	43,1 45,5	45,9 46,2
Veränderung in %	3,4	4,5	5,6	0,7
Jugendquotient	30,4 34,1	30,1 34,2	32,4 35,5	29,5 36,1
Veränderung in %	12,2	13,6	9,6	22,4
Altenquotient	34,1 46,1	34,5 50,6	31,1 46,4	37,9 50,6
Veränderung in %	35,2	46,7	49,2	33,5
Arbeitslosenquote				
November 2022 in %	3,1	2,8	2,5	k. A.

Jugendquotient: Anzahl 0- bis 19-jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren

Altenquotient: Anzahl 65-jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren

1.2 Grundstücksverhältnisse

Grundstücksgrößen
gem. Grundbuchauszug

Vereinigtes Grundstück	
FlstNr. 541	1.020 m ²
FlstNr. 541/1	4.068 m ²

	5.088 m ²
Vereinigtes Grundstück	
FlstNr. 547/1	1.042 m ²
FlstNr. 547/2	985 m ²
FlstNr. 547	8.898 m ²

	10.925 m ²

³ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung mittels eines deterministischen Komponentenverfahrens

Grundstücksgestalt

Die Flurstücke weisen allesamt einen schmalen langgestreckten Zuschnitt auf.

Straßenfrontlänge

Das vereinigte Grundstück FlstNrn. 541 und 541/1 liegt mit ca. 20,5 m und das vereinigte Grundstück FlstNrn. 547/1, 547/2 und 547 mit ca. 33 m an der westlich vorbeiführenden Ortsdurchgangsstraße an.

Auf eine Länge von ca. 11 m ist das Flurstück Nr. 547/2 zusätzlich an seiner südlichen Ecke an einen Feldweg angebunden.

Grundstückerschließung, Gebäudeerschließung

Die Erschließung der Wertermittlungsgrundstücke erfolgt von der Ortsdurchfahrtsstraße aus.

Der Zugang zum Wohngebäude liegt an dessen Südseite.

Gebäudelage

Das Wohngebäude (Gebäude 1) liegt mittig im Grundstücksbereich des Flurstücks Nr. 541.

Das FlstNr. 547/1 ist in seinem westlichen Bereich mit einem baufälligen Stadel (Gebäude 2) bebaut, der z.T. auf das nördliche Nachbargrundstück FlstNr. 541 überbaut ist.

Im östlichen Bereich des FlstNr. 547/2 war ein in Holzkonstruktion errichtetes Nebengebäude⁴ erkennbar.

Die landwirtschaftlichen Flurstücke Nrn. 547 und 541/1 und sind unbebaut.

Grundstückstopographie

Die natürliche Geländeoberfläche fällt insgesamt von Nordosten nach Südwesten ab.

Untergrundverhältnisse

Über die Bodenbeschaffenheit (Untergrundverhältnisse) liegen dem Sachverständigen keine gesicherten Untersuchungsergebnisse vor.

⁴ Bislang erfolgte keine Erfassung im Katasterkartenwerk der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Spezielle Untersuchungen über die Bodenbeschaffenheit wurden vom Auftraggeber nicht durchgeführt.

Bei nicht oder bei teils eingeschränkter Tragfähigkeit des Bodens sind die Kosten für außergewöhnliche Gründungen, Erdbewegungen und Ähnliches durch Sonderfachleute mit besonderen Fach- und Sachkenntnissen festzustellen.

Nach Feststellung der tatsächlichen Höhe dieser außergewöhnlichen Kosten wären diese in voller Höhe von der Höhe des in diesem Gutachten ermittelten (vorläufigen) Verkehrswerts abzuziehen und führten erst dann zum (endgültigen) Verkehrswert.

Nachdem das Grundstück bebaut ist, ist in diesem Gutachten von einem diesbezüglich nicht wertgeminderten Grundstück auszugehen. Ein Wertabschlag wegen ggf. eingeschränkter oder nicht möglicher Bebaubarkeit wird nicht vorgenommen.

Sollte abweichend davon eine verminderte Tragfähigkeit und damit verbunden eine eingeschränkte Bebaubarkeit festgestellt werden, so wäre das nachfolgende Gutachten entsprechend zu korrigieren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aussagen in diesem Gutachten keinen Rückschluss auf die tatsächlichen Untergrundverhältnisse - auch unterirdische Denkmäler betreffend - des Wertermittlungsgrundstücks zulassen.

Grundstücks- verunreinigungen

Unter Grundstücksverunreinigungen sind schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen, aber auch Verunreinigungen sonstiger Grundstücksbestandteile wie Gebäude, Außenanlagen etc. zu verstehen.

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem -ABuDIS- des zuständigen Landratsamtes Kelheim ist kein diesbezüglicher Eintrag vorhanden.

Die Auskunftserteilende Stelle wies ausdrücklich darauf hin, dass dies nicht bedeutet, dass der Bereich frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist.

Hinsichtlich Kampfmittelverdacht liegen dem Landratsamt keine auswertbaren Unterlagen vor.

Vom Landratsamt Kelheim wurde mit Datum vom 02.02.2015 schriftlich gerügt, dass auf den zu bewertenden Flächen, vermutlich im südwestlichen Bereich der landwirtschaftliche Fläche FlstNr. 547, Bauschutt und verschiedene Baustellenabfälle gelagert worden sind.

Um welche Art von Abfällen es sich hierbei genau handelt, ist nicht bekannt. Ebenso ist dem Unterzeichner nicht bekannt, ob diese Abfälle bislang beseitigt wurden oder nicht.

Der Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche FlstNr. 547 führt zu einer Minderung des Verkehrswerts in Höhe des finanziellen Aufwands für eine orientierende Untersuchung, grob geschätzt ca. 5.000 €.

Eine orientierende Untersuchung erbringt erste Aussagen über die Art, Konzentration und Verbreitung von Substanzen, die als Schadstoffe im Boden, in der Bodenluft oder im Wasser vermutet werden, um einen aus den Erkenntnissen der historischen Erkundung abgeleiteten Altlastverdacht zu bestätigen oder auszuschließen.

Würde sich der Altlastenverdacht bestätigen, so wären die Beseitigungskosten dann in voller Höhe zzgl. eines evtl. merkantilen Minderwerts von der Höhe des in diesem Gutachten ermittelten (vorläufigen) Werts abzuziehen und führen erst dann zum (endgültigen) Verkehrswert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aussagen in diesem Gutachten keinen Rückschluss auf die diesbezüglichen tatsächlichen Verhältnisse zulassen.

Überschwemmungsgebiet

Nach dem Informationsdienst der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung liegen die zu bewertenden Grundstücke weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem Überschwemmungsgebiet. Der südwestliche Bereich der Grundstücke liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich.

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss

in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Diese Zustandssituation ist bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aussagen in diesem Gutachten keinen Rückschluss auf die diesbezüglichen tatsächlichen Verhältnisse zulassen.

Grenzverhältnisse

Die Grenzverhältnisse sind geregelt; (Hinweis, dass die Flächenangabe im Grundbuch nicht am öffentlichen Glauben teilnimmt).

1.3 Stand der Erschließung

Art der Erschließungsstraße

öffentliche Innerortsstraße,
mäßiger Verkehr (Anliegerverkehr)

Straßenausbau

Asphaltdecke
Straßenentwässerung,
Straßenbeleuchtung,
kein Gehweg,
kein Radweg

Versorgungsanschlüsse

Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Frischwasser, Strom, Telefon und Fernmeldeanlagen sind vorhanden.

Entsorgungsanschlüsse

Es besteht ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchstand zum Qualitätsstichtag 10.11.2022
-auszugsweise (Ausdruck vom 29.08.2022)-

Amtsgericht	Kelheim
Grundbuch von	Walddorf
Band / Blatt	40 / 1533

Bestandsverzeichnis
-Bezeichnung der Grundstücke
und der mit dem Eigentum
verbundenen Rechte-

LfdNr. 4:

FlstNr.: 541	
Gemarkung: Walddorf	
Sausthal 16,	
Gebäude- und Freifläche	zu 1.020 m ²

FlstNr.: 541/1	
Gemarkung: Walddorf	
In Sausthal,	
Landwirtschaftsfläche	zu 4.068 m ²

LfdNr. 5:

FlstNr.: 547	
Gemarkung: Walddorf	
In Sausthal,	
Landwirtschaftsfläche	zu 8.898 m ²

FlstNr.: 547/1	
Gemarkung: Walddorf	
In Sausthal,	
Gebäude- und Freifläche	zu 1.042 m ²

FlstNr.: 547/2	
Gemarkung: Walddorf	
In Sausthal,	
Gebäude- und Freifläche	zu 985 m ²

Abteilung I -Eigentümer-

LfdNr. 1a:
XXX, geb. XXX,
wohnh. Kelheim

LfdNr. 1b:
dessen XXX, geb. XXX,
geb. XXX, daselbst

- je zur Hälfte -

Abteilung II

-Lasten und Beschränkungen-

LfdNr. 2 an lfdNr. 4 und 5 des Bestandsverzeichnisses:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg -Vollstreckungsgericht-, Az: 1 K 34/21).

Auswirkung der Eintragung in Abteilung II auf den Verkehrswert

Die Eintragung unter der lfdNr. 2 hat in Hinblick auf den Zweck des Gutachtens keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks und bleibt insoweit unberücksichtigt.

Abteilung III -Hypotheken, Grund- und Rentenschulden

Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.

Nicht im Grundbuch oder einem sonstigen Verzeich- nis eingetragene Rechte und Lasten an den Werter- mittlungsgrundstücken

Derartige Rechte und Lasten sind nicht bekannt; Annahme, dass auch keine solchen an den Wertermittlungsgrundstücken bestehen.

Brandversicherung

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. bei nicht bezahlten Brandversicherungsprämien besteht bei plötzlichem Untergang des Gebäudes, ausgelöst durch einen Brand, ein hohes wirtschaftliches Risiko.

(Nachrichtliche) Eintragung in der Denkmalschutzliste nach dem Denkmalschutzge- setz -DSchG-

Die vorhandenen Gebäude sind weder Einzeldenkmale noch Teil eines Ensembles. Sie liegen auch nicht im Bereich eines Bodendenkmals.

Städtebauliches Verfahren
nach dem besonderen
Städtebaurecht des BauGB

Die Wertermittlungsgrundstücke sind in kein derartiges Verfahren (Sanierungsverfahren, Entwicklungsmaßnahme, Stadtumbau) einbezogen.

Bodenordnungsverfahren,
Flurbereinigungsverfahren

Die Wertermittlungsgrundstücke liegen nicht im Bereich eines derartigen Verfahrens.

Biotope, Schutzgebiete

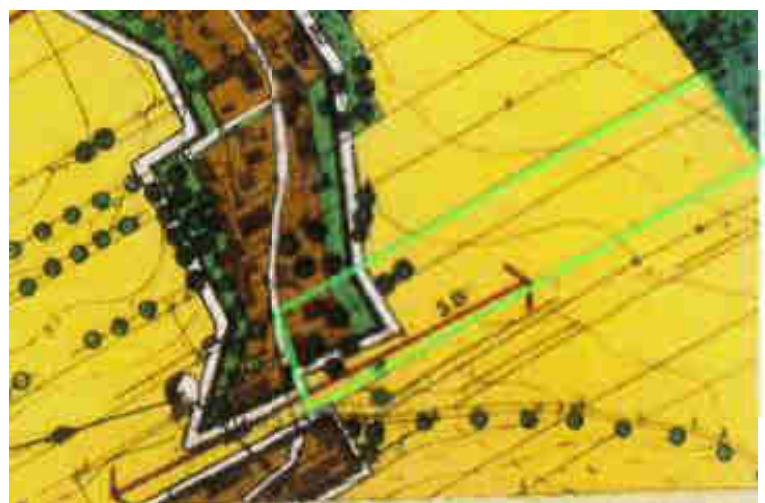
Die Wertermittlungsgrundstücke liegen innerhalb des Naturparks Altmühltal.

Ein kartiertes Biotop befindet sich nicht auf den Wertermittlungsgrundstücken.

Darstellung im rechtsgültigen
Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke FlstNrn. 541 und 547/1 überwiegend als Dorfgebiet (MD), in ihrem nordöstlichen Bereich als Grünfläche dargestellt; die Grundstücke FlstNrn. 547, 541/1 und 547/2 als landwirtschaftliche Flächen.

Der Bereich des Grundstücks FlstNr. 547/2 ist zusätzlich mit der Kennzeichnung „SB“ belegt, womit auf die hier zu erhaltende Sichtbeziehung der Landschaft hingewiesen wird (vgl. nachfolgenden Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan; Markierung der zu bewertenden Flächen vom Unterzeichner eingefügt).



Nach Auskunft der zuständigen Bauaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Kelheim, ist die Regelung, dass ein bestimmter Sichtbezug von Bebauung freigehalten werden muss, nicht maßgebend für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Innenbereich.

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte

Nach der Bodenrichtwertkarte, veröffentlicht vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte, liegen die zu bewertenden Flächen der FlstNrn. 541, 547/1 und 547/2 in einer Richtwertzone, deren Art der Nutzung als gemischte Baufläche (M) definiert ist.

Die übrigen Flurstücke Nrn. 541/1 und 547 sind den landwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen.

Bauplanungsrechtlicher Zustand

Für den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB⁵.

Gemäß Auskunft der zuständigen Bauaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Kelheim, wird die Zulässigkeit von Vorhaben auf den Flurstücken Nrn. 541, 547/1 und 547/2 nach § 34 BauGB beurteilt; dies mit der Einschränkung, dass die Gebäude im jeweils westlichen Grundstücksbereich errichtet werden müssen und maximal soweit nach Osten reichen dürfen wie das Gebäude auf dem FlstNr. 541. Der jeweils rückwärtige, östliche Grundstücksbereich wird nach den Regelungen des § 35 BauGB beurteilt.

Bauordnungsrechtlicher Zustand

Der bauordnungsrechtliche Zustand ergibt sich aus dem bauplanungsrechtlichen Zustand i.V.m. der Bayerischen Bauordnung.

Städtebauliche Entwicklungsstufe, Grundstückszustand

Bei den Flurstücken Nrn. 541, 547/1 und 547/2 handelt es sich um Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen

⁵ Baugesetzbuch

Gegebenheiten baulich nutzbar sind = baureifes Land.

Die Flurstücke Nrn. 541/1 und 547 sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, landwirtschaftlich nutzbar sind = Flächen der Landwirtschaft.

Art der baulichen Nutzung Zum Qualitätsstichtag ist das Flurstück Nr. 541 mit einem Einfamilienhaus und das Flurstück Nr. 547/1 mit einem abbruchreifen Stadel bebaut.

Wertrelevantes Maß der
baulichen Nutzung

In der Marktwertermittlung werden abweichend von der Berechnung nach der geltenden Baunutzungsverordnung -BauNVO- zur Ermittlung des für den Wert des Grund und Bodens relevanten Maßes der baulichen Ausnutzung, ausgedrückt durch die Geschossflächenzahl -WGFZ-, alle Geschossflächen herangezogen, die sich auf den Bodenwert auswirken -wertrelevante GFZ-.

Diese Berechnungsmethode entspricht der wirtschaftlichen Betrachtungsweise eines potentiellen Interessenten und führt zu einer marktkonformen Wertermittlung.

Ein entsprechendes Baurecht kann daraus nicht abgeleitet werden.

Im Bereich des Wertermittlungsobjekts besteht kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen baulicher Ausnutzung und Bodenwert (vgl. Definition des Bodenrichtwerts).

Das Maß der baulichen Ausnutzung ist somit nicht wertrelevant. Maßgebend ist das lagetypische Maß der baulichen Ausnutzung.

Beitragsrechtlicher
(erschließungsbeitrags- und
abgabenrechtlicher) Zustand

Zum Wertermittlungsstichtag sind weder öffentliche Lasten bekannt noch einmalige grundstücksbezogene Abgaben (bereits geltend gemachte Erschließungsbeiträge, Entwässerungsbeiträge, Benutzungsgebühren für die Versorgung mit Wasser und Energie der örtlichen Versorgungsträger) ausstehend.

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Ihrlerstein ist die Erschließungsstraße erstmalig hergestellt.

Die bebauten Flurstücke weisen damit einen erschließungsbeitragsfreien Zustand auf.

Bezüglich sonstiger einmaliger grundstücksbezogener Beiträge/Abgaben ist bei dem bebauten Flurstück Nr. 541 von einem freien Zustand auszugehen.

Die Flurstücke 541/1 und 541/2 weisen einen teilabgabepflichtigen Zustand auf, da bei einer (Neu)Bebauung Geschossflächenbeiträge anfallen.

Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Sonstige rechtliche Gegebenheiten sind nicht bekannt.

2. BAUBESCHREIBUNG

2.1 Allgemeines

Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen und Auskünfte sowie der eigenen Erkenntnisse während der Ortsbegehung.

Die Gebäude werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Baumängel und -schäden werden aufgenommen, soweit sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren oder vom Auftraggeber mitgeteilt wurden.

Die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und -schäden auf den Verkehrswert werden pauschal berücksichtigt. Die hierfür angesetzten Kosten (für Beseitigung von Bauschäden, eines Instandhaltungsanstaues, eines Reparaturanstaues, eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsanstaues) entsprechen der Einschätzung eines potenziellen durchschnittlichen Marktteilnehmers (Käufer / Verkäufer), wie dieser sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt bzw. im Kaufpreis durchsetzen kann. Derartige Kosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden oder Instandhaltungs-/Modernisierungsanstau bedingten Wertminderung. Diese Wertminderung ist i.d.R. wesentlich niedriger als die dafür entstehenden Kosten (Kosten $\neq$ Wert).

Zur Ermittlung ggf. tatsächlich entstehender Kosten wird deshalb empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Baumängel und -schäden anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Besichtigung

Das Wertermittlungsobjekt konnte beim Ortsbesichtigungstermin nur von der öffentlichen Straße aus in Augenschein genommen werden.

Die vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks und der baulichen Anlagen waren nur schlecht oder gar nicht erkennbar.

Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind dem Unterzeichner daher zum Qualitätsstichtag nicht bekannt.

Die Beschreibung der Gebäude erfolgt anhand der äußeren Augenscheinnahme und der vorliegenden Unterlagen. Ob die Bauausführungen auch tatsächlich so erfolgt sind, ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Ebenso ist nicht bekannt, ob und wenn ja, in welchem Ausmaß Baumängel, Bauschäden oder ein Reparaturanstau vorliegen.
Aus diesem Grund ist ein Sicherheitsabschlag vorzunehmen.

Auf die Folgen der Außenbesichtigung für die Bewertung wurden die Eigentümer innerhalb der Ladungsschreiben hingewiesen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie entspricht nicht der technischen Standdauer, die wesentlich länger sein kann.

Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Nach der vorherrschenden Meinung beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung z.B. von Wohngebäuden zwischen 60 und 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber

auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich i.d.R. als Differenz aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungstichtag.

Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Wertermittlungsobjekt wesentliche Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Maßnahmen zur Beseitigung eines Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsanstaus als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gebäude, die nur instand gehalten wurden und nicht instand gesetzt oder (teil)modernisiert worden sind, haben das Ende ihrer (wirtschaftlichen) Nutzungsdauer gegenüber ihrer üblichen Gesamtnutzungsdauer u.U. wesentlich früher erreicht. Der Ansatz einer dann geringeren Restnutzungsdauer als der rein rechnerischen entspricht den Marktgepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

2.2 Beschreibung Gebäude 1 -Wohngebäude- auf FlstNr. 541

Gebäudeart	freistehendes Gebäude, konventionelle Massivbauweise, 2-geschossig, dem Baujahr entsprechend vermutl. nicht unterkellert, Dachgeschoss vermutl. nicht ausgebaut
Zweckbestimmung	ohnwirtschaftliche Nutzung
Nutzung	unbekannt
Gebäudegrößen	
Bebaute Fläche	123 m ²
Wertrelevante Bruttogrundfläche (incl. Anbau)	348 m ²

Mietwertrelevante Wohnfläche ca.	150 m ²
Baujahr	urspr. Baujahr nach den Unterlagen des Staats- archivs Landshut vermutl. ca. 1923
(Rechnerisches) Alter	99 Jahre
Umbauten, Erweiterungen	unbekannt
Modernisierungsmaßnahmen	unbekannt
Sanierungsmaßnahmen	unbekannt

Rohbau

Fundamente	vermutl. Bruchsteinmauerwerk
Außenwände	massiv
Innenwände	massiv
Geschossdecken	unbekannt
Treppen	unbekannt
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	zimmermannsmäßig aus Holz
Dachdeckung	Ziegel
Dachrinnen, Fallrohre, sonstige Verwahrungen	unbekannt
Kamine	unbekannt
Dämmung/Sperrschichten	unbekannt

Ausbau, Ausstattung

Ansichten	Putzfassaden
Innenwandbekleidungen	unbekannt
Deckenbekleidungen	unbekannt
Deckenoberbeläge	unbekannt
Fenster, Fenstertüren	unbekannt
Türen, Tore Außentüren/-tore	unbekannt

Innentüren	unbekannt
Elektroausstattung	unbekannt
Wärmeversorgung	unbekannt
Sanitäre Einrichtungen	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt
Wasserleitungen	unbekannt
Abwasserleitungen	unbekannt
Besondere technische Anlagen und Einrichtungen	unbekannt
Besondere Bauteile (in Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt)	unbekannt
Besonders zu veranschlagende Bauteile	unbekannt
Besondere Einrichtungen	unbekannt
Zubehörstücke gem. § 55 ZVG	unbekannt

Baulicher Zustand

Nicht behebbare Baumängel / Bauschäden unbekannt

Behebbare Baumängel / Bauschäden, Modernisierungsanstau, Instandsetzungsanstau, Reparaturanstau unbekannt

Gesamturteil Das Gebäude weist nach dem äußerlichen Gesamteindruck einen unterdurchschnittlichen baulichen Zustand auf.

Da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht durchgeführt werden konnte, wird bei einem gemäß dem von der öffentlichen Straße aus gewonnenen, äußeren Erscheinungsbild angenommenen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand ein Sicherheitsabschlag vorgenommen von frei geschätzt:

150 m² * 300 €/m² = 45.000 €

**Gesamtnutzungsdauer –GND–,
Restnutzungsdauer – RND–⁶**

Die Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV schreibt zwingend für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, unabhängig von der Standardstufe, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor.⁷

Bei dieser Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts, sondern um eine Modellgröße zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse.

Der örtlich Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte zwar in seinem zuletzt vor dem Wertermittlungsstichtag herausgegebenen Grundstückmarktbericht 2020 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser entsprechend dem „Leitfaden zur einheitlichen Ableitung von Sachwertfaktoren“ des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Bayern vom November 2017, diese gelten ausdrücklich aber nur für Gebäude, die nicht älter als 65 Jahre sind. Sie sind damit nicht auf das bebaute Flurstück Nr. 541 anwendbar. Die Gesamtnutzungsdauer ist infolge dessen in Anwendung des § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV sachverständig zu schätzen.

Unter Berücksichtigung des Baujahres, der Gebäudeart und des nach dem äußeren Augenschein anzunehmenden Ausstattungsstandards, die einen erheblichen Einfluss auf die (wirtschaftliche) Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes haben, wird dem Gebäude eine Gesamtnutzungsdauer zugeordnet von
60 Jahren.

Restnutzungsdauer

Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt rd.
–39 Jahre.

Die Ableitung der Restnutzungsdauer erfolgt nach dem Modell der Anlage 2 zur ImmoWertV.

Unter Berücksichtigung des nach dem äußeren Augenschein unterdurchschnittlichen Zustands des Gebäudes sowie des vorgenommenen Sicherheitsabschlags für erforderliche bauliche Maßnahmen werden nach sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades als im unteren Bereich des

⁶ Lang Gerhard: Nutzungsdauern von Immobilien, in „Der Immobilienbewerter“, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, 2008, Heft 2, Seite 11-21

⁷ Gemäß § 53 Abs. 2 ImmoWertV kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten durch die Gutachterausschüsse die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt werden (Übergangsregelung).

mittleren Modernisierungsgrads 6 Modernisierungspunkte der Ermittlung der Restnutzungsdauer zugrunde gelegt; vgl. nachfolgende Tabelle 2 zu Anlage 2 ImmoWertV.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkte
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrads

Aus den 6 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und dem Gebäudealter von mehr als 60 Jahren (relatives Alter mehr als 100,00 %) nach der Formel⁸

$$\text{RND} = a \cdot \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \text{GND}$$

worin:

a, b und c Variable gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV

$$\begin{aligned} \text{RND} &= 0,6150 \cdot 60^2 / 60 - 1,3385 \cdot 60 + 1,0567 \cdot 60 \\ &= 20 \text{ Jahre} \end{aligned}$$

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Mietrechtliche
Bindungen

Das Gebäude ist eigengenutzt; somit diesbezüglich freie Verfügbarkeit.

Wohnrechtliche
Bindungen

sind keine gegeben.

Barrierefreiheit

Das Gebäude entspricht nicht den Kriterien der Barrierefreiheit nach Art. 2 Abs. 10 BayBO⁹:

Energetische Beurteilung

Das Gebäude erfüllt nicht die aktuellen Anforderungen an das GeG 2020¹⁰.

Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

⁸ Der Formel liegt der theoretische Modellansatz zu Grunde, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt wird.

⁹ BayBO = Bayerische Bauordnung

¹⁰ GeG = Gebäudeenergiegesetz

2.3 Beschreibung Gebäude 2 -Landwirtschaftliches Nebengebäude- auf FlstNr. 547/1, z.T. auf FlstNr. 541

Gebäudeart	teils konventionelle Massivbauweise, teils Holzständerkonstruktion
Zweckbestimmung	ehemals landwirtschaftliche Nutzung
Nutzung	Lagerflächen

Gebäudegrößen

Bebaute Fläche	160 m ²
Bruttorauminhalt	1.000 m ³
Baujahr	urspr. Baujahr nach den Unterlagen des Staats- archivs Landshut vermutl. 1890
(Rechnerisches) Alter	unbekannt
Umbauten, Erweiterungen	unbekannt
Modernisierungsmaßnahmen	keine
Sanierungsmaßnahmen	keine
Sonstige bauliche Maßnahmen	keine laufende Instandhaltung

Rohbau

Fundamente	Bruchstein-/Mischmauerwerk
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	zimmermannsmäßig aus Holz
Dachdeckung	Tonziegel

Ausbau, Ausstattung

Tore	Holzschiebetor
Elektroausstattung	unbekannt
Wärmeversorgung	unbekannt
Sanitäre Einrichtungen	unbekannt
Wasserleitungen	unbekannt

Abwasserleitungen	unbekannt
Technische Anlagen und Einrichtungen	unbekannt
Besonders zu veranschlagende Bauteile	unbekannt
Besondere Einrichtungen	unbekannt
Zubehörstücke gem. § 55 ZVG	unbekannt

Baulicher Zustand

Gesamturteil Das Gebäude ist abbruchbereit.

Ein Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 09.02.2015 unter Bezugnahme auf eine am 28.01.2015 durchgeführte Ortsbesichtigung bestätigt den instandsetzungsbedürftigen Zustand des Gebäudes wie folgt:

„ ... bei einer am 28.01.2015 durchgeführten Ortsbesichtigung auf dem oben genannten Grundstück wurde festgestellt, dass das darauf befindliche Nebengebäude im südlichen Bereich erhebliche Bauschäden aufweist. An der traufseitigen Südwestecke des Nebengebäudes sind größere Schäden durch bereits eingestürzte Mauerwerksteile. Da in diesem Bereich die notwendige Aussteifung nicht mehr gegeben ist, sind bereits Bauschäden an der südlichen Giebelwand aufgetreten.

Um ein mögliches Betreten dieser Bereiche zu vermeiden, muss dieser Bereich umgehend dem entsprechend ordnungsgemäß eingezäunt und beschildert werden. Gemäß Art. 3 BayBO sind Sie als Eigentümer des Anwesens verpflichtet, das Bauwerk so instandzuhalten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Sollte Ihr Anwesen nicht in einem gesicherten Zustand sein, muss nach Art. 9 BayBO eine geeignete Einfriedung um das Grundstück geführt werden, um das Betreten Ihres Grundstückes (insbesondere Kinder) zu verhindern.“

Aufgrund des Schreibens des Landratsamtes Kelheim muss angenommen werden, dass die notwendige Aussteifung des Gebäudes nicht mehr gegeben und das Gebäude einsturzgefährdet war.

Ob dies auch heute noch zutrifft oder nicht, ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Im Sinne eines Sicherheitsabschlags wird in diesem Gutachten angenommen, dass das Gebäude abzubereiten ist.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer beträgt 0 Jahre.

**Weitere besondere
objektspezifische Merkmale**

Mietrechtliche
Bindungen

unbekannt

Wohnrechtliche
Bindungen

bestehen nicht.

2.4 Beschreibung Gebäude 3 -Nebengebäude- auf FlstNr. 547/2

Von der öffentlichen Straße aus war am Tag der Ortsbesichtigung ein in Holzkonstruktion errichtetes Nebengebäude zu erkennen, das - soweit von der Straße aus ersichtlich - auf einer provisorischen Unterkonstruktion aus Betonsteinen ruht.

2.5 Beschreibung der Außenanlagen

Versorgungsanlagen

Frischwasser-, Strom- und Telefonleitungen vom Hausanschluss bis an das jeweilige öffentliche Netz

Entsorgungsanlagen

Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an den öffentlichen Kanal

Bodenbefestigungen

Hofzufahrt:
Teerfläche

sonst:
unbekannt

Einfriedungen	straßenseitig: im Bereich des Flurstücks Nr. 541 Zaunfelder in Stahlrahmenkonstruktion mit Wellgitterfüllung auf Mauerwerkssockel, ein dazu passendes 2-flü- geliges Tor, eine dazu passende Gartentür, im Bereich der Flurstücke Nrn. 547/1 und 547/2 jeweils ein baufälliger Maschendrahtzaun sonst: unbekannt
Sonstige bauliche Außenanlagen	unbekannt (ggf. noch ehemalige landwirtschaft- liche Anlagen vorhanden); gemäß aktuellem Luftbild Ablagerungen und Ein- richtungen v.a. im westlichen Bereich der land- wirtschaftlichen Flurstücke
Gartenanlagen und Pflanzungen	Sträucher, Obstbäume, verwilderte Wiesenflächen

2.6 Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts

Aufgrund der demographischen Entwicklung und der vorhandenen regionalen Nach-
frage nach vergleichbaren Objekten zum Wertermittlungsstichtag ist von einer
Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts auszugehen.

3. FOTODOKUMENTATION



Blick auf FlstNr. 541 von Nordwesten,
im Bildvordergrund öffentliche Erschließungsstraße



Blick von Nordwesten auf Zufahrt zu FlstNr. 541, rechts
im Bild landwirtschaftliches Nebengebäude (Gebäude 2)



Blick von Südwesten auf Zufahrt zu FlstNr. 541,
rechts im Bild landwirtschaftliches Nebengebäude,
im Hintergrund in Bildmitte Wohngebäude (Gebäude 1)



Blick von Südwesten auf nordwestlichen Teil
des landwirtschaftlichen Nebengebäudes



Blick von Südwesten auf FlstNr. 547/1,
im Bildvordergrund öffentliche Erschließungsstraße



Blick von Süden auf FlstNr. 547/2,
rechts im Bild Nebengebäude (Gebäude 3), links im Bild
landwirtschaftliches Nebengebäude auf FlstNr. 547/1



Blick von Südwesten auf Wertermittlungsgrundstücke,
rechts im Bild Feldweg, links im Bild Erschließungsstraße



Blick von Westen auf FlstNr. 547/2,
rechts im Bild Feldweg

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Verkehrswertdefinition

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen.

Der Verkehrswert ist auch nicht der Unternehmenswert eines laufenden Betriebs.

4.2 Wertermittlungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts

Zur Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften, insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Verfahren an:

- das Vergleichswertverfahren
 - Vergleichskaufpreisverfahren
 - Vergleichsfaktorverfahren
- das Ertragswertverfahren
 - allgemeines Ertragswertverfahren
 - vereinfachtes Ertragswertverfahren
 - Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge
- das Sachwertverfahren
- andere, nicht in der ImmoWertV normierte Wertermittlungsverfahren, sofern dies begründbar ist und für diese ausreichend qualifizierte Daten zur Verfügung stehen (z.B. das sog. Discounted-Cash-Flow-Verfahren -DCF-Verfahren).

Beim Vergleichswertverfahren (gem. § 24 ImmoWertV) ist der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke –Vergleichskaufpreisverfahren- oder aus geeigneten Vergleichsfaktoren (z. B. bei der Ermittlung von Wohnungseigentum) –Vergleichsfaktorverfahren- abzuleiten.

Beim Ertragswertverfahren (gem. §§27 – 34 ImmoWertV) ist der Wert des Bewertungsobjekts auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge über eine Renditerechnung zu ermitteln:

Allgemeines Ertragswertverfahren gem. § 28 ImmoWertV: Beim allgemeinen Ertragswertverfahren ist der Reinertrag der baulichen Anlagen um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Die Summe aus kapitalisiertem Gebäudeanteil des Reinertrags und Bodenwert ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Vereinfachtes Ertragswertverfahren gem. § 29 ImmoWertV: Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert als Barwert der künftigen Reinerträge zuzüglich des über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Bodenwerts ermittelt.

Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge gem. §30 ImmoWertV: Das periodische Ertragswertverfahren für Zwecke der Verkehrswertermittlung ist eine Methode, bei der der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt wird. Anwendungsvoraussetzung ist, dass die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen.¹¹

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) liefert einen Wert, der sich zusammensetzt aus dem Bodenwert und dem Herstellungswert der baulichen Anlagen.

Diese drei klassischen Wertermittlungsverfahren liefern unter Anwendung entsprechender Marktanpassungsfaktoren

- beim Vergleichswertverfahren sind dies Vergleichskaufpreise

¹¹ Da keine echten nominalen Zahlungsströme erfasst werden, ist das Verfahren für Investoren nicht zu gebrauchen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat es keine praktische Relevanz.

- beim Ertragswertverfahren sind dies die Liegenschaftszinssätze
 - beim Sachwertverfahren sind dies die Sachwertfaktoren
- marktkonforme Ergebnisse.

Die Wahl der Verfahren ist nach § 6 Abs 1 Satz 2 ImmoWertV zu begründen.

Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens

- ist eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (geeignete Vergleichsgrundstücke)
- die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst direkt vergleichbar sein
- sollen die Vergleichskaufpreise möglichst zeitnah angefallen sein.

Durch diese Vorgaben wird die Zahl der in Frage kommenden Vergleichskaufpreise zwangsläufig stark reduziert, so dass das Verfahren vorwiegend bei typisierten Immobilien, wie Eigentumswohnungen, zur Anwendung kommt.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht –Renditeobjekte–.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung von Erträgen für die Kaufpreisbildung nachrangig ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies trifft i.d.R. bei Objekten des individuellen Wohnungsbaus zu, insbesondere bei individuell gestalteten Einfamilien-Wohnhausgrundstücken.

Ermittlung des Bodenwerts

Der für das Sach- und Ertragswertverfahren getrennt zu ermittelnde Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, d.h. es sind Kaufpreise über Grundstücke heranzuziehen, die in den ihren

Wert beeinflussenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke), also einen vergleichbaren Entwicklungszustand aufweisen.

Die Wertermittlung basiert dabei auf Faktoren, die aus Kaufpreisen über Vergleichsgrundstücke (Vergleichsfaktorverfahren) abgeleitet wurden. Gemäß § 40 Abs 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln (Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks). Auf dem Grundstücksteilmarkt der unbebauten Grundstücke ist die signifikante Wertangabe der Preis des Grund und Bodens in €/m² Grundstücksfläche.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise (Vergleichspreise), so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Zur Ermittlung des Bodenwerts können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Vergleichskaufpreis bzw. vom Bodenrichtwert.

Ist mit dem alsbaldigen Abriss der baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück zu rechnen (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV), weil sie wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, oder der Bodenwert den Ertragswert des Grundstücks erreicht oder übersteigt, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten (inkl. Deponiekosten), die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden -sog. Liquidationsverfahren-.

Bei Bodenwertermittlungen von werdendem Bauland besteht daneben die Möglichkeit der deduktiven Wertermittlung. Dabei werden Bodenwerte von Bauerwartungsland und Rohbauland aus Vergleichskaufpreisen oder Bodenrichtwerten für baureifes Land unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Minderwerts wegen noch zu leistender Kosten (Erschließungs- und Bodenordnungsbeiträge), beste-

hender Risiken und Wartezeiten bis zur Baureife abgeleitet.

Auch das sog. Residualwertverfahren (Bauträgerverfahren) oder das Zielbaumverfahren können zur Anwendung kommen.

4.3 Gewählte Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien
für die Verfahrenswahl

Entscheidende Kriterien bei der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungs-Mechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen mindestens zwei möglichst voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe, Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders).
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen.

Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden bzw. den Sachverständigen zur Verfügung stehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Vergleichskaufpreisverfahren,
Vergleichsfaktorverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur

direkten Ermittlung des Verkehrswertes -Vergleichskaufpreisverfahren- setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an zum Wertermittlungstichtag zeitnahen Kaufpreisen von hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmenden Objekten (z.B. hinsichtlich ihres Baujahres, ihrer Größe, ihres Ausbaugrades, ihres Ausstattungsstandards) vorliegt.

Da dies bei Gebrauchtimmobilien, insbesondere von bereits modernisierten oder gegenüber ihrem ursprünglichen Zustand veränderten, aber auch von nicht ordentlich instand gehaltenen Immobilien, nicht der Fall ist, und auch der Gebäudezustand und der Ausbauzustand dieser (vermeintlichen) Vergleichsobjekte nicht bekannt ist, kann das Vergleichswertverfahren i.d.R. nicht durchgeführt werden.

Der (vorläufige) Verkehrswert eines bebauten Grundstücks kann auch durch Multiplikation eines auf eine geeignete Einheit¹² bezogenen Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße ermittelt werden. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind z.B. die relativen Kaufpreise je m²-Wohn-/Nutzfläche einer typischen Grundstücksart. Dabei sind i.d.R. noch eine Anpassung an den Wertermittlungstichtag und eine Anpassung bei abweichenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts vorzunehmen. Über diese bestehen jedoch häufig keine genauen Kenntnisse.

Aufgrund der Individualität des Wertermittlungsobjekts stehen weder geeignete Vergleichspreise noch Vergleichsfaktoren zur Verfügung, so dass ein Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden kann.

Sachwertverfahren

Entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit der FlstNr. 541 - üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung / Sachwertobjekt - vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Durch die Anpassung an die örtlichen Marktpflogenheiten (Verwendung des örtlichen Markt-

¹² Geeignete Bezugseinheiten können z.B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag oder eine Flächen- oder Raumeinheit sein.

anpassungs-Sachwertfaktors) führt dieses Bewertungsmodell unter Berücksichtigung weiterer bestimmbarer Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert, aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) zu einem marktkonformen Ergebnis.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist für das Flurstück Nr. 541 nicht ergebnisrelevant und wird deshalb nicht durchgeführt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte und Verkehrswertanteile werden alle, das Wertermittlungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß berücksichtigt.

Bodenwertermittlung

Die Bodenwerte der Flurstücke werden auf der Grundlage der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgesetzten Bodenrichtwerte im Vergleichswertverfahren ermittelt (Ermittlung des jeweils objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts); der Bodenwert des Flurstücks Nr. 541 dabei getrennt vom vorläufigen Wert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Das abbruchreife landwirtschaftliche Nebengebäude auf dem Flurstück Nr. 547/1 stellt eine Belastung dar, weshalb dessen Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten gemindert wird (Liquidationsverfahren).

5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS DES VEREINIGTEN GRUNDSTÜCKS FLSTNRN. 541 und 541/1

Selbständig genutzte /
nutzbare Teilflächen,
unterschiedliche
Grundstücksqualitäten

Teilflächen des Grundstücks sind selbstständig
genutzt und auch selbständig nutzbar.

Dem entsprechend ist das Wertermittlungsgrund-
stück in Flächen mit unterschiedlichen Grund-
stücksqualitäten aufzuteilen,

- in baureifes Land (entspricht der FlstNr. 541)
mit einer Fläche von 1.020 m² (Teilfläche 1)

und

- in die Landwirtschaftsfläche (entspricht der
FlstNr. 541/1) mit einer Fläche von 4.068 m²
(Teilfläche 2).

5.1 Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenwerts der FlstNr. 541

Ermittlung des Bodenwerts
bebauter Grundstücke

Der Bodenwert von bebauten Grundstücken ist
grundsätzlich nach dem erschließungsbeitrags-
und abgaben(kostenerstattungs)freien Zustand zu
ermitteln.

Der Werteeinfluss einer eventuell höheren pla-
nungsrechtlich zulässigen Nutzung und / oder von
am Qualitätsstichtag noch nicht erhobenen Bei-
trägen und Abgaben (z.B. Erschließungsbeitrag)
ist als besonderes objektspezifisches Merkmal zu
berücksichtigen.

Vergleichspreise

Von der Geschäftsstelle des zuständigen Gut-
achterausschusses für Grundstückswerte wurde
keine ausreichende Anzahl an zum Vergleich ge-
eigneter Kaufpreise über unbebaute, baureife
Grundstücke seit der letzten Richtwertfestset-
zung zum 01.01.2022 mitgeteilt.

Das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen über unbebaute Grundstücke ist nicht durchführbar.

Bodenrichtwert des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Kelheim wurde zum 01.01.2022 für baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei¹³, im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks folgender Bodenrichtwert festgesetzt:

Gemarkung Walddorf
Bodenrichtwertzone 101100
Gemischte Bauflächen (M) 100 €/m²

(keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung; Hinweis, dass kein diesbezüglicher Zusammenhang besteht)

Anpassung des Richtwerts an die grundstücksspezifischen Merkmale der Teilfläche 1

Die Grundstückstücksteilfläche entspricht nicht in allen Bereichen den Merkmalen des fiktiven Richtwertgrundstücks. Der Bodenrichtwert ist deshalb an die besonderen Merkmale der Teilfläche 1 anzupassen:

- an den relativ schmalen und langgestreckten Zuschnitt; Anpassung -5 %
 $100 \text{ €/m}^2 \cdot 0,95 = 95,00 \text{ €/m}^2$
- an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bei einer anzunehmenden durchschnittlichen Bodenwertänderung von +5,00 % / Jahr:
 $95,00 \text{ €/m}^2 \cdot (1 + 0,0500)^{1,00} = 99,75 \text{ €/m}^2$

Relativer, objektspezifisch angepasster Bodenwert der Teilfläche 1

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, sowie der wertbeeinflussenden Merkmale der Teilfläche 1, insbesondere

- des erschließungsbeitragsfreien Zustands

¹³ Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreier Bodenwert

- des abgabenfreien Zustands
- der Grundstückslage
- der Grundstücksgröße
- des Grundstückszuschnitts
- der baulichen Nutzung/Nutzbarkeit
des Grundstücks
- der Grundstückstopographie

sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Um-
stände wird der relative Bodenwert als angemessenen begutachtet mit: 100 €/m²

Wert der sonstigen
Erschließungseinrichtungen
der Teilfläche 1

Wert der Benutzungsgebühren (Baukostenzuschüsse
-BKZ-) für die Versorgung mit Strom, Telefon und
sonstiger Leistungen gem. Gebührensätze der ört-
lichen Versorgungsbetriebe bzw. grob geschätzt:

Strom, Telefon,		
Sonstiges	€	2.500

**Absoluter, objektspezifisch
angepasster Bodenwert
der Teilfläche 1**

Der absolute Bodenwert der Teilfläche 1 beträgt:

1.020 m ² * 100 €/m ²	€	102.000
---	---	---------

Wert der sonstigen Er- schließungseinrichtungen	€	2.500
--	---	-------

BODENWERT		
GRUNDSTÜCKSTEILFLÄCHE 1		
(FLSTNR. 541)	€	104.500
=====		

5.2 Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenwerts der FlstNr. 541/1

Vergleichspreise

Von der Geschäftsstelle des zuständigen Gut-
achterausschusses für Grundstückswerte wurde
keine ausreichende Anzahl an zum Vergleich ge-
eigneter Kaufpreise über unbebaute, baureife
Grundstücke seit der letzten Richtwertfestset-
zung zum 01.01.2022 mitgeteilt.

Das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen über unbebaute Grundstücke ist nicht durchführbar.

Bodenrichtwert des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Die geringe Bonität der FlstNr. 541/1 (Boden-/Grünlandgrundzahl 30, Acker-/Grünlandzahl 23) lässt keine Ackerlandnutzung zu, weshalb dem Flurstück der Bodenrichtwert für Grünflächen zuzuordnen ist.

Für Grünflächen wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Kelheim zum 01.01.2022 folgender Bodenrichtwert festgesetzt:

Gemarkung Walddorf
Bodenrichtwertzone 10010002

Grünflächen 3,00 €/m²

Anpassung des Richtwerts an die grundstücksspezifischen Merkmale der Teilfläche 2

Die Grundstücksteilfläche entspricht nicht in allen Bereichen den Merkmalen des fiktiven Richtwertgrundstücks. Der Bodenrichtwert ist deshalb an die besonderen Merkmale der Teilfläche 2 anzupassen:

- an den wirtschaftlich schlecht nutzbaren, schmalen und langgestreckten Zuschnitt; Anpassung -5 %
- an die ungünstige Zufahrt; Anpassung -15 %

Zu-/Abschläge gesamt -20 %

$3,00 \text{ €/m}^2 \cdot 0,80 = 2,40 \text{ €/m}^2$

- an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bei einer anzunehmenden durchschnittlichen Bodenwertänderung durch intersubjektive Einschätzung von +5,00 % / Jahr:

$2,40 \text{ €/m}^2 \cdot (1 + 0,0500)^{1,00} = 2,52 \text{ €/m}^2$

Relativer, objektspezifisch angepasster Bodenwert der Teilfläche 2

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwick-

lung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der wertbeeinflussenden Merkmale der Teilfläche 2, insbesondere

- der Grundstückslage
- der Grundstücksgröße
- des Grundstückszuschnitts
- der Grundstückstopographie

sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird der relative Bodenwert der Grundstücksteilfläche 2 als angemessen begutachtet mit: 2,50 €/m²

**Absoluter, objektspezifisch
angepasster Bodenwert
der Teilfläche 2**

Der absolute Bodenwert der Teilfläche 2 beträgt:

4.068 m² * 2,50 €/m² € 10.170

abzgl.
Sicherheitsabschlag wegen
evtl. nötiger Entsorgung
von Ablagerungen - € 500

BODENWERT
GRUNDSTÜCKSTEILFLÄCHE 2
(FLSTNR. 541/1) € 9.670
=====

5.3 Ermittlung des Sachwerts des bebauten Flurstücks Nr. 541

**Allgemeines zur Ermittlung
des Sachwerts des Grundstücks**

Der Sachwert des Grundstücks wird aus der Summe des Bodenwerts und den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert wird dabei getrennt vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen (insbesondere Außenanlagen) i.d.R. im

Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) wird auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale abgeleitet:

- Objektart
- (Ausstattungs)Standard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst wurde, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten i.d.R. als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert und vorläufigem Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der baulichen und sonstigen Anlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks (= marktangepasster vorläufiger Sachwert).

Die Position des Sachwertfaktors innerhalb der Sachwertermittlung ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv

schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden, Gebäude und Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Herstellungskosten, Normalherstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten (incl. gesetzliche Mehrwertsteuer) werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) oder des Gebäuderauminhalts (m^3) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten -NHK- für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen Einrichtungen hinzuzurechnen.

Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Der Ordnungsgeber hat ganz bewusst darauf verzichtet festzuschreiben, welche Normalherstellungskosten heranzuziehen sind. Er lässt auch offen, auf welche Bezugseinheit sich die Normalherstellungskosten beziehen sollen.

Demnach gibt es eine Vielzahl von Möglichkeiten die Herstellungskosten eines Gebäudes zu ermitteln.

„Welche Erfahrungssätze herangezogen werden, steht mithin im Ermessen des Anwenders.“¹⁴

¹⁴ Kleiber in „Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2020

Am häufigsten angewendet werden die als Anlage 4 zur ImmoWertV veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 -NHK 2010-, derer sich auch der Unterzeichner im Rahmen dieses Gutachtens nach sachverständigem Ermessen bedient.

Nach der ImmoWertV sollen nur Kosten herangezogen werden, die marktüblich für die Neuerrichtung entsprechender baulicher Anlagen aufzuwenden wären. § 36 Abs. 2 stellt klar, dass den Herstellungskosten ein „... nach Art und Standard vergleichbarer Neubau unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ...“ zu unterstellen ist.

Bei den NHK 2010 handelt es sich um stark pauschalisierte (synthetische), bundesweit einheitliche Daten, nicht aber um empirisch abgeleitete Kostenkennwerte¹⁵. Insofern erheben sie auch nicht den Anspruch, die tatsächlichen Herstellungskosten eines Einzelobjekts abzubilden. Einzelne besonders werthaltige Bauteile sind ebenfalls nicht erfasst.

Des Weiteren werden Abweichungen auf Grund regionaler Einflüsse und der Ortsgröße, also regionale Baupreisverhältnisse außer Acht gelassen. Diese Einflüsse werden durch einen ggf. vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgelegten Regionalfaktor oder durch den sog. Sachwertfaktor abgedeckt.

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem am Wertermittlungstichtag aktuellen Baupreisindex und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Herangezogen wird der zuletzt vor dem Wertermittlungstichtag vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex.

¹⁵ Als Ausgangsbasis für die als Anlage 4 zur ImmoWertV veröffentlichten NHK 2010 diente das Zahlenwerk der NHK 2005 mit insgesamt nur maximal 1.400 Projekten, die teilweise durch reine zeitliche Anpassung aus diesen hervorgegangen sind, teilweise noch hinsichtlich der Kostenunterschiede zwischen einzelnen Gebäudearten geglättet wurden. Darüber hinaus wurden für Gebäudearten, für die keine hinreichenden Kostendaten vorhanden waren, Systemgrundrisse entwickelt, die dann wiederum mit empirischen Kostendaten aus der Datenbank versehen wurden.

Bruttogrundfläche, Bruttorauminhalt

Die DIN 277, Ausgabe 1987, zur Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Hochbauten berücksichtigt nicht alle wertrelevanten Gebäudeteile und sonstigen Gegebenheiten; z.B. bei der Bruttogrundfläche die Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Die vom Unterzeichner durchgeführten Berechnungen berücksichtigen diese wertrelevanten Komponenten und weichen deshalb teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift ab. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen oder des Gebäuderauminhalts werden Gebäudeteile wie Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben, nicht erfasst.

Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten in Ansatz zu bringen; jedoch nur dann, wenn der Grundstücksmarkt deren Höherwertigkeit anerkennt und nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Beeinflussen die Gebäudeteile den Sachwert des Gebäudes wesentlich, werden sie einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Ansonsten sind sie bereits im Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Besondere Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits sagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen.

Im Wertermittlungsobjekt vorhandene und den Sachwert des Gebäudes erhöhende besondere Einrichtungen werden deshalb zusätzlich zu den mit den Normalherstellungskosten ermittelten Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt; jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten -BNK-, welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den angesetzten Normalherstellungskosten -NHK 2010- bereits enthalten.

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude und baulichen Anlagen wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer der Gebäude und der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Nachdem es sich sowohl bei der Gesamtnutzungsdauer als auch der Restnutzungsdauer um Modellgrößen handelt, stellt auch die Alterswertminderung eine theoretische Modellgröße dar, die nicht dem realen wirtschaftlichen (und erst recht nicht dem technischen) Verfall entspricht.

Außenanlagen

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen und Pflanzungen).

I.d.R. werden die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen entsprechend ihres Umfangs und baulichen Zustands als Prozentsatz des Sachwerts aller Gebäude nach Erfahrungssätzen frei geschätzt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Gebäudes 1 -Wohngebäude-

Marktübliche Herstellungskosten für die Neuerichtung im Basisjahr 2010 (incl. BNK) entsprechend der Bauausführung, der Ausstattung sowie sämtlicher weiterer Einflussgrößen nach fiktiver, zeitnaher Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen

- Wohngebäude	680 €/m ²
- Anbau	180 €/m ²

Herstellungswert im Basisjahr 2010

Wertrelevante Bruttogrundfläche

- Wohngebäude 305 m²
- Anbau 43 m²

305 m ² * 680 €/m ²	€	207.400
43 m ² * 180 €/m ²	€	7.740

	€	215.140

Nicht regionalisierter Herstellungswert¹⁶
am Wertermittlungstichtag

Deutscher Baupreisindex
für Wohngebäude allgemein, Basisjahr 2010
-Stand Aug 22- 167,7

215.140 € * 167,7 / 100	€	360.790
-------------------------	---	---------

Alterswertminderung bei einer

- Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren
- Restnutzungsdauer von 20 Jahren

-linear- 66,67 v. H.

360.790 € * 0,6667	- €	240.539

	€	120.251

Wert besonders zu
veranschlagender Bauteile
-pauschale Zeitwerte-

-Keine-	€	0
---------	---	---

Wert besonderer Einrichtungen
-pauschale Zeitwerte-

-Keine-	€	0

**Vorläufiger Sachwert des Gebäudes 1
am Wertermittlungstichtag**

€	120.251
---	---------

¹⁶ Vom örtlichen Gutachterausschuss wurde kein Regionalfaktor angegeben. Infolge dessen handelt es sich hierbei um einen nicht regionalisierten Herstellungswert.

**Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen
-Zeitwerte pauschal-**

- Versorgungseinrichtungen
- Entsorgungseinrichtungen
- Bodenbefestigungen
- Einfriedungen
- Sonstige bauliche Anlagen
- Gartenanlagen, Pflanzungen 1,00 v. H.

120.251 € * 0,0100	€	1.203

**Vorläufiger Sachwert der baulichen
und sonstigen Anlagen inkl. Außenanlagen
am Wertermittlungstichtag**

€	121.454
---	---------

**Vorläufiger Sachwert
des Grundstücks**

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	€	121.454
Bodenwert Grundstücksteilfläche 1	€	104.500

	€	225.954

**Modellkonformer
Sachwertfaktor**

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Grundstücksachwert“ ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Dieser „Substanzwert“ ist deshalb an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierte Kaufpreise anzupassen. Dies erfolgt mittels eines sog. Sachwert-Marktanpassungsfaktors, der durch Nachbewertungen veräußerter Vergleichsobjekte aus dem Verhältnis deren Substanzwert (= vorläufiger Sachwert des Grundstücks) zum Kaufpreis abgeleitet wurde¹⁷.

Aus den Kaufpreisanalysen ist ersichtlich, dass der Sachwertfaktor je nach Objektart mit zunehmendem Bodenpreisniveau und gleichzeitig sinkendem, ermittelten vorläufigen Sachwert des Grundstücks steigt bzw. mit abnehmendem Bodenwertniveau und gleichzeitig steigendem vorläufigen Sachwert des Grundstücks fällt.

¹⁷ Die Ermittlung von Sachwert-Marktanpassungsfaktoren ist gemäß § 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB Aufgabe der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden zwar in dem zuletzt vor dem Wertermittlungsstichtag herausgegebenen Grundstückmarktbericht 2020 aus Kauffällen der Jahre 2019 bis 30.06.2021 abgeleitete Sachwertfaktoren für typische Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Die Stichprobe umfasste Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1955 bis 2021 (Mittelwert 1992, Median 1995), so dass das zu bewertende Wohngebäude (Baujahr 1923) in keiner Weise durch die Ergebnisse repräsentiert wird. Darauf, dass die Sachwertfaktoren deshalb nicht für Gebäude gelten, die älter als 65 Jahre sind, wies der Gutachterausschuss ausdrücklich hin.

Darüber hinaus handelt es sich bei der bebauten Teilfläche 1 mit seiner ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung um kein typisches Einfamilienwohnhausgrundstück i.S.d. Stichprobe.

Ein modellkonformer Sachwertfaktor kann nicht ermittelt werden.

Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors

Stehen keine modellkonformen Sachwertfaktoren zur Verfügung, ist der objektspezifische Sachwertfaktor gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV sachverständig zu schätzen.

Die Ableitung des objektsspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt deshalb unter freier sachverständiger Würdigung der besonderen grundstücksspezifischen Merkmale, insbesondere:

- der ländlich einfachen Wohnlage > Tendenz zu niedrigerem SWF
- des nach den vorliegenden Informationen zum Wohngebäude und dem äußeren Augenschein unterdurchschnittlichen Zustand des Wohngebäudes > Tendenz zu niedrigerem SWF
- dem insgesamt abgewirtschafteten Erscheinungsbild des Grundstücks > Tendenz zu niedrigerem SWF
- der geringen Restnutzungsdauer > Tendenz zu niedrigerem SWF
- der seit dem 1. Quartal 2022 steigenden Zinssätze für Baufinanzierungen > Tendenz zu niedrigerem SWF

In Anwendung des § 9 Abs. 3 ImmoWertV wird unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücks, des Bodenwertniveaus, des vorläufigen Sachwert des

Grundstücks, der besonderen grundstücksspezifischen Merkmale, der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag sowie der demographischen Entwicklung zum Wertermittlungstichtag der objektspezifische Sachwertfaktor intersubjektiv sachverständig frei geschätzt und mit 1,00 für markt- und sachgerecht erachtet.

Marktangepasster vorläufiger
Sachwert des Grundstücks
(Zweiterwerbswert)

Mittels des an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepassten objektspezifischen Sachwertfaktors ergibt sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert von:

225.954 € * 1,00 € 225.954

Durch Verwendung eines stichtagsbezogenen und objektspezifischen Sachwertfaktors ist eine weitere Marktanpassung nicht erforderlich.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Sicherheitsabschlag wegen
nicht möglicher Innenbesichtigung von Gebäude 1,
grob geschätzt

- € 45.000

Sicherheitsabschlag für
Sonstiges und Unvorhergesehenes

- € 1.000 - € 46.000

**SACHWERT DER
GRUNDSTÜCKSTEILFLÄCHE 1
(FLSTNR. 541) € 179.954**
gerundet € 180.000
=====

5.4 Ermittlung des Sachwerts des vereinigten Grundstücks FlstNrn. 541 und 541/1

Sachwert der Grundstücksteilfläche 1 (FlstNr. 541)	€	179.954
Bodenwert der Grundstücksteilfläche 2 (FlstNr. 541/1)	€	9.670

SACHWERT DES VEREINIGTEN GRUNDSTÜCKS FlstNRN. 541 und 541/1	€	189.624
gerundet	€	190.000
=====		

5.5 Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen ohne Einfluss von Renditeüberlegungen erworben. Da sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr deshalb ausschließlich an der Nachhaltigkeit des Substanzwerts orientiert, wird der Verkehrswert aus dem ermittelten Grundstückssachwert abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren wurde nicht durchgeführt, weil der Ertragswert nicht ergebnisrelevant ist.

5.6 Verkehrswert des vereinigten Grundstücks FlstNrn. 541 und 541/1

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden. Es handelt es sich um eine nachvollziehbare und begründete, sachverständige Schätzung. Dies trifft vor allem bei Objekten zu, die in ihren wertrelevanten Eigenschaften nicht dem Standard entsprechen.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage für das Wertermittlungsobjekt, der gegebenen Bebauung, des Zustands der baulichen und sonstigen Anlagen sowie aller rechtlichen und sonstigen Gegebenheiten wird der

**Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG
des mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücks FlstNr. 541
und des landwirtschaftlichen Grundstücks FlstNr. 541/1,
je Gmkg. Walddorf (vereinigtes Grundstück),
mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 5.088 m²**

**Sausthal 16
93346 Ihrlerstein**

zum Wertermittlungstichtag 19.12.2022 festgesetzt auf

**190.000 €
(in Worten: einhundertneunzigtausend Euro)
=====**

Regensburg, 19.12.2022

DR. LANG & SCHÖFFEL PartG mbB - Beratende Ingenieure

Dr. Gerhard Lang FRICS
Dipl.-Kfm. Univ., Beratender Ingenieur

6. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS DES VEREINIGTEN GRUNDSTÜCKS FLSTNRN. 547/1, 547/2 und 547

Selbständig genutzte /
nutzbare Teilflächen,
unterschiedliche
Grundstücksqualitäten

Teilflächen des Grundstücks sind selbständig
nutzbar.

Dem entsprechend ist das Wertermittlungsgrund-
stück in Flächen mit unterschiedlichen Grund-
stücksqualitäten aufzuteilen,

- in baureifes Land (entspricht den FlstNrn.
547/1 und 547/2) mit einer Fläche von 2.027 m²
(Teilfläche 1), wobei die beiden Flurstücke
wiederum getrennt verwertbar sind

und

- in die Landwirtschaftsfläche (entspricht der
FlstNr. 547) mit einer Fläche von 8.898 m²
(Teilfläche 2).

6.1 Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenwerts der FlstNrn. 547/1 und 547/2

Vergleichspreise

Von der Geschäftsstelle des zuständigen Gut-
achterausschusses für Grundstückswerte wurde
keine ausreichende Anzahl an zum Vergleich ge-
eigneter Kaufpreise über unbebaute, baureife
Grundstücke seit der letzten Richtwertfestset-
zung zum 01.01.2022 mitgeteilt.

Das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage
von Vergleichskaufpreisen über unbebaute Grund-
stücke ist nicht durchführbar.

Bodenrichtwert des ört-
lichen Gutachterausschusses
für Grundstückswerte

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Bereich des Landkreises Kelheim wurde zum
01.01.2022 für baureifes Land, erschließungsbei-

tragsfrei¹⁸, im Bereich des Wertermittlungs-
grundstücks folgender Bodenrichtwert festge-
setzt:

Gemarkung Walddorf

Bodenrichtwertzone 101100

Gemischte Bauflächen (M) 100 €/m²

(keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung;
Hinweis, dass kein diesbezüglicher Zusammenhang
besteht)

Anpassung des Richtwerts an
die grundstücksspezifischen
Merkmale der Teilfläche 1

Die Grundstücksteilfläche entspricht nicht
in allen Bereichen den Merkmalen des fiktiven
Richtwertgrundstücks. Der Bodenrichtwert ist
deshalb an die besonderen Merkmale der Teilflä-
che 1 anzupassen:

- an den relativ schmalen und langgestreckten
Zuschnitt bzw. bei einer gemeinsamen Nutzung
an die Übergröße; Anpassung -5 %
 $100 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 95,00 \text{ €/m}^2$
- an den teilabgabepflichtigen Zustand durch
grob geschätzten Abschlag für die bei einer
(Neu)Bebauung zu entrichtenden Geschossflä-
chenbeiträge entsprechend der Einschätzung am
Grundstücksmarkt von 5,00 €/m²:
 $95,00 \text{ €/m}^2 - 5,00 \text{ €/m}^2 = 90,00 \text{ €/m}^2$
- an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wer-
termittlungstichtag bei einer anzunehmenden
durchschnittlichen Bodenwertänderung von
+5,00 % / Jahr:
 $90,00 \text{ €/m}^2 * (1 + 0,0500)^{1,00} = 94,50 \text{ €/m}^2$

Relativer, objektspezifisch
angepasster Bodenwert
der Teilfläche 1

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwick-
lung bis zum Wertermittlungstichtag, sowie der
wertbeeinflussenden Merkmale der Teilfläche 1,
insbesondere

- des erschließungsbeitragsfreien Zustands
- des teilabgabepflichtigen Zustands
- der Grundstückslage
- der Grundstücksgröße

¹⁸ Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreier Bodenwert

- des Grundstückszuschnitts
- der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks
- der Grundstückstopographie

sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird der relative Bodenwert als angemessen begutachtet mit: 95 €/m²

**Absoluter, objektspezifisch
angepasster Bodenwert
der Teilfläche 1**

Der absolute Bodenwert der Teilfläche 1 beträgt:

2.027 m² * 95 €/m² € 192.565

**BODENWERT
GRUNDSTÜCKSTEILFLÄCHE 1
(FLSTNRN. 547/1 und 547/2)**
€ **192.565**
=====

**6.2 Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenwerts
der FlstNrn. 547**

Vergleichspreise

Von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurde keine ausreichende Anzahl an zum Vergleich geeigneter Kaufpreise über unbebaute, baureife Grundstücke seit der letzten Richtwertfestsetzung zum 01.01.2022 mitgeteilt.

Das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen über unbebaute Grundstücke ist nicht durchführbar.

**Bodenrichtwert des örtlichen Gutachterausschusses
für Grundstückswerte**

Die geringe Bonität der FlstNr. 547 (Boden-/Grünlandgrundzahl 30, Acker-/Grünlandzahl 23) lässt keine Ackerlandnutzung zu, weshalb dem Flurstück der Bodenrichtwert für Grünflächen zuzuordnen ist.

Für Grünflächen wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Kelheim zum 01.01.2022 folgender Bodenrichtwert festgesetzt:

Gemarkung Walddorf
Bodenrichtwertzone 10010002

Grünflächen 3,00 €/m²

Anpassung des Richtwerts an
die grundstücksspezifischen
Merkmale der Teilfläche 2

Die Grundstücksteilfläche entspricht nicht in allen Bereichen den Merkmalen des fiktiven Richtwertgrundstücks. Der Bodenrichtwert ist deshalb an die besonderen Merkmale der Teilfläche 2 anzupassen:

- an den relativ schmalen und langgestreckten Zuschnitt; Anpassung 0 %
- an die ungünstige Zufahrt; Anpassung -5 %

Zu-/Abschläge gesamt -5 %
 $3,00 \text{ €/m}^2 \cdot 0,95 = 2,85 \text{ €/m}^2$

- an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bei einer anzunehmenden durchschnittlichen Bodenwertänderung durch intersubjektive Einschätzung von +5,00 % / Jahr:
 $2,85 \text{ €/m}^2 \cdot (1 + 0,0500)^{1,00} = 2,99 \text{ €/m}^2$

Relativer, objektspezifisch
angepasster Bodenwert
der Teilfläche 2

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der wertbeeinflussenden Merkmale der Teilfläche 2, insbesondere

- der Grundstückslage
- der Grundstücksgröße
- des Grundstückszuschnitts
- der Grundstückstopographie

sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird der relative Bodenwert der Grundstücksteilfläche 2 als angemessen begutachtet mit:
3,00 €/m²

**Absoluter, objektspezifisch
angepasster Bodenwert
der Teilfläche 2**

Der absolute Bodenwert der Teilfläche 2 beträgt:

8.898 m ² * 3,00 €/m ²	€	26.694
--	---	--------

abzgl.

Kosten für eine orientierende Untersuchung,
siehe Seite 20

- €	5.000
-----	-------

abzgl.

Sicherheitsabschlag wegen
evtl. nötiger Entsorgung
von Ablagerungen

- €	2.000
-----	-------

BODENWERT

GRUNDSTÜCKSTEILFLÄCHE 2

(FLSTNR. 547)

€	19.694
---	---------------

=====

6.3 Ermittlung des Liquidationswerts der FlstNrn. 547/1 und 547/2

**Sachwert der Gebäude
und baulichen Anlagen**

Das landwirtschaftliche Nebengebäude auf dem Flurstück Nr. 547/1 ist nach dem äußeren Augenschein wirtschaftlich verbraucht und stellt eine wirtschaftliche Belastung für das Wertermittlungsgrundstück dar.

In einem solchen Fall ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht. Das Grundstück kann dann einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Zu dem von der Straße aus erkennbaren Nebengebäude auf dem Flurstück Nr. 547/2 liegen dem Unterzeichner keinerlei Informationen vor.

Ob und inwieweit dieses Nebengebäude im Rahmen einer Neubebauung der Fläche bestehen bleiben oder verwendet werden kann oder nicht, kann nicht beurteilt werden. Ein positiver oder auch negativer Wertansatz wird nicht vorgenommen.

Werterhöhende Außenanlagen waren nicht ersichtlich.

Bodenwert der fiktiv
unbebauten FlstNrn.
547/1 und 547/2 € 192.565

Wertminderung wegen
Abbruch-, Freilegungs- und
Deponiekosten (inkl. MwSt.),
grob geschätzt

- Gebäude 2			
1.000 m ³ * 10 €/m ³	- €	10.000	
- Sonstiges und Unvorhergesehenes, pauschal	- €	2.500	- € 12.500

LIQUIDATIONSWERT DER GRUNDSTÜCKSTEILFLÄCHE 1 (FLSTNRN. 547/1 und 547/2)	€	180.065
gerundet	€	180.000
=====		

6.4 Ermittlung des Bodenwerts des vereinigten Grundstücks FlstNrn. 547/1, 547/2 und 547

Liquidationswert der Grundstücksteilfläche 1 (FlstNrn. 547/1 und 547/2)	€	180.065
---	---	---------

Bodenwert der Grundstücksteilfläche 2 (FlstNr. 547)	€	19.694
---	---	--------

BODENWERT DES VEREINIGTEN GRUNDSTÜCKS FLSTNRN. 547/1, 547/2 UND 547	€	199.759
gerundet	€	200.000
=====		

6.5 Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses

Die baulichen Anlagen, insbesondere das landwirtschaftliche Nebengebäude auf dem Flurstück Nr. 541/1, stellen eine wirtschaftliche Belastung für das Wertermittlungsgrundstück dar. Eine Freilegung und Neubebauung, verbunden mit einer optimalen Grundstücksausnutzung, ist anzustreben.

Die durchgeführten Verfahren wurden auf der Basis grundstücksmarktgerechter Daten durchgeführt. Eine besondere Anpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt ist nicht erforderlich.

6.6 Verkehrswert des vereinigten Grundstücks FlstNrn. 547/1, 547/2 und 547

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden. Es handelt es sich um eine nachvollziehbare und begründete, sachverständige Schätzung. Dies trifft vor allem bei Objekten zu, die in ihren wertrelevanten Eigenschaften nicht dem Standard entsprechen.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage für das Wertermittlungsobjekt, der gegebenen Bebauung, des Zustands der baulichen und sonstigen Anlagen sowie aller rechtlichen und sonstigen Gegebenheiten wird der

**Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG
des mit einem abbruchreifen Stadel bebauten Grundstücks FlstNr. 547/1,
des unbebauten Grundstücks FlstNr. 547/2 und
des landwirtschaftlichen Grundstücks FlstNr. 547,
je Gmkg. Walddorf (vereinigtes Grundstück),
mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 10.925 m²**

In Sausthal, 93346 Ihrlerstein

zum Wertermittlungstichtag 19.12.2022 festgesetzt auf

**200.000 €
(in Worten: zweihunderttausend Euro)
=====**

Regensburg, 19.12.2022

DR. LANG & SCHÖFFEL PartG mbB - Beratende Ingenieure

Dr. Gerhard Lang FRICS
Dipl.-Kfm. Univ., Beratender Ingenieur

ANLAGEN

Technische Berechnungen ¹⁹

Gebäude 1 -Wohngebäude-

Wertrelevante bebaute Fläche

Wohngebäude

12,4*8,2 101,68 m²

Anbau

6,9*3,1 21,39 m² 123,07 m²
= rd. 123 m²

Wertrelevante Bruttogrundfläche

Wohngebäude

EG:

12,4*8,2 101,68 m²

OG:

12,4*8,2 101,68 m²

DG, vermutl. nicht ausgebaut:

12,4*8,2 101,68 m² 305,04 m²
= rd. 305 m²

Anbau

EG:

6,9*3,1 21,39 m²

DG, vermutl. nicht ausgebaut:

6,9*3,1 21,39 m² 42,78 m²
= rd. 43 m²

Wertrelevante Bruttogrundfläche gesamt = rd. 348 m²

¹⁹ Die Grundflächen der Gebäude wurden mangels verfügbarer Pläne aus dem Katasterkartenwert der bayerischen Vermessungsverwaltung herausgemessen. Die Ansätze in den verschiedenen Berechnungen sind, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck hinreichender Genauigkeit ermittelt worden. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.
Die DIN 277, Ausgabe 1987, zur Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Hochbauten berücksichtigt nicht alle wertrelevanten Gebäudeteile und sonstigen Gegebenheiten; z.B. bei der Bruttogrundfläche die Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen oder von Geschossen, die nicht als Vollgeschoss gelten, aber besonders mietwertrelevant sind. Die vom Unterzeichner durchgeführten Berechnungen berücksichtigen diese wertrelevanten Komponenten und weichen deshalb teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift ab. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Mietwertrelevante Wohnflächen

Da keine Pläne vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung über objekttypische Wohnflächenfaktoren.

EG:

12,4*8,2*0,675 68,63 m²

OG:

12,4*8,2*0,80 81,34 m² 149,37 m²
= rd. 150 m²

Gebäude 2 -Landwirtschaftliches Nebengebäude-

Wertrelevante bebaute Fläche

17,8*8,0+2,0*7,8 158,00 m²
= rd. 160 m²

Bruttorauminhalt

EG:

17,8*8,0*3,2+2,0*7,8*2,8 499,360 m³

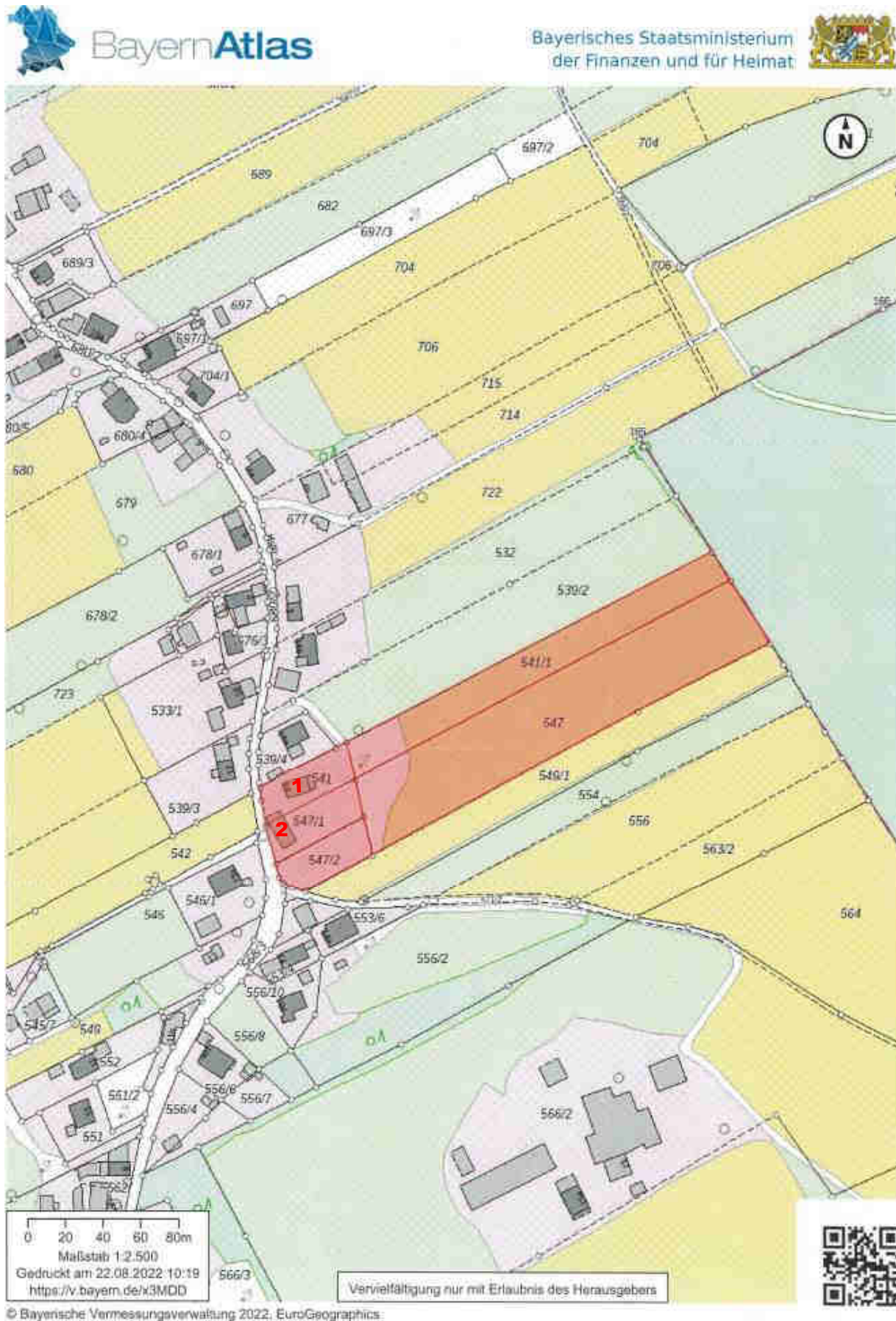
OG mit Dachraum:

17,8*8,0*(2,0+3,0/2) 498,400 m³ 997,760 m³
= rd. 1.000 m³

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Flurkarte 1:1.000;

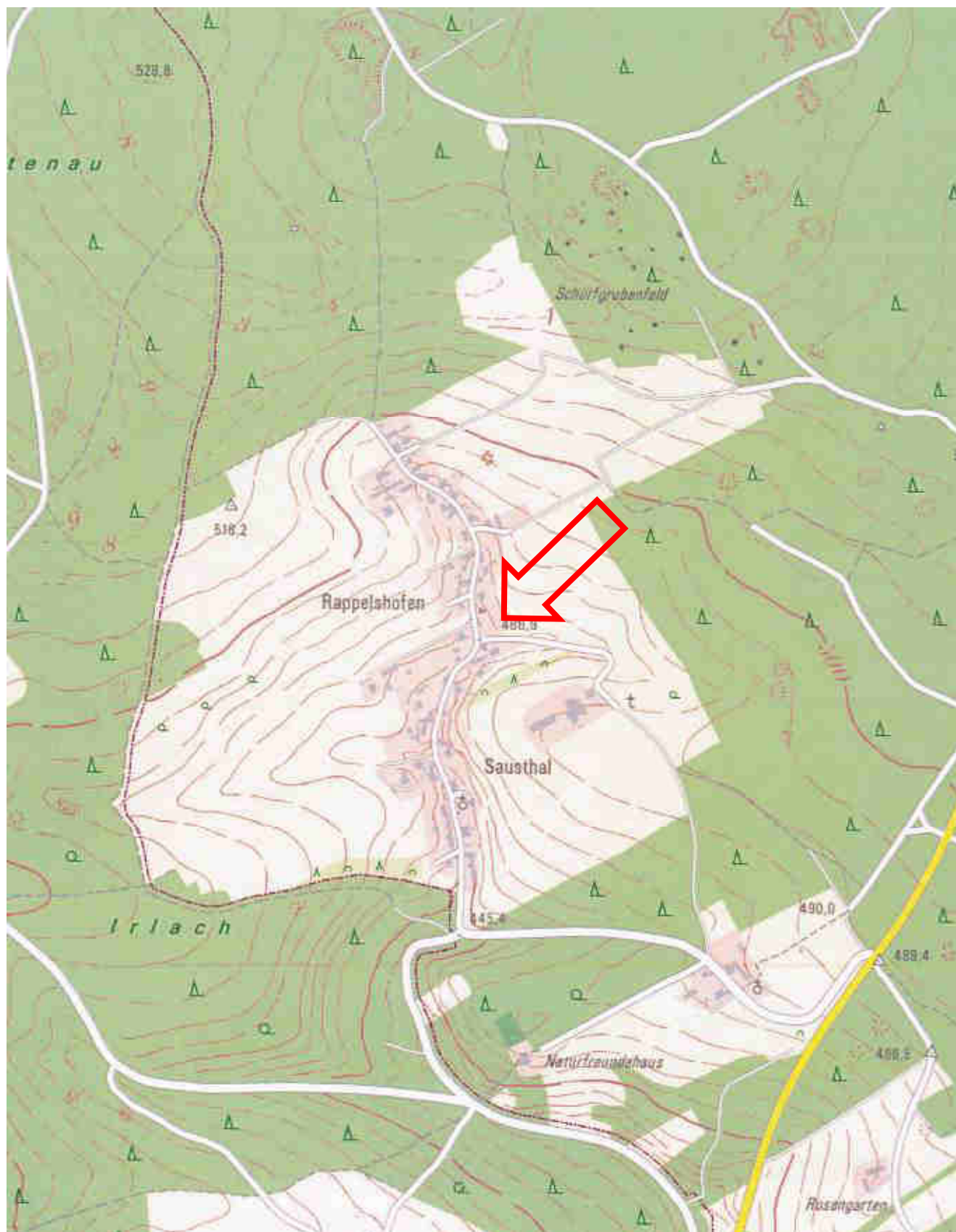
Geobasisdaten: Bayer. Vermessungsverwaltung



Auszug aus dem Ortsplan

© Digitale Ortskarte,

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Genehmigung Nr. 3053/07



Auszug aus einer Straßenkarte

© Digitale Übersichtskarte

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Genehmigung Nr. 3053/07

