

Norbert Keil

Von der IHK Regensburg
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebaute Grundstücke



Böhmerwaldstraße 9
92431 Neunburg vorm Wald
Tel. 09672 / 924342
Fax. 09672 / 924729
E-Mail: info@beratung-keil.de

Datum: 27.10.2025
Auftrag Nr.: 63-07-2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 93185 Michelsneukirchen, Wagnerhöhe 2**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
22.08.2025 ermittelt mit rd. **233.000 €**.

Az. des Gerichts:

1 K 1/25

XXX

Gläubigerin

gegen

XXX

Schuldner/in

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr, Modernisierung, Flächen, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Garage	14
3.4	Schuppen	14
3.5	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	15
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	15
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	16
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Sachwertberechnung	19
4.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5	Ertragswertermittlung.....	28
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	29
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	29
4.6	Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und Marktchancen des Bewertungsobjektes.....	30
4.7	Verkehrswert	31
5	Begriffe.....	32
5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	32
5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung zusätzlich verwendeten Begriffe	34



6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	35
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	35
6.3	Verwendete fachspezifische Software	35
7	Verzeichnis der Anlagen	36



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Wagnerhöhe 2 93185 Michelsneukirchen
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Cham: Grundbuch von Michelsneukirchen, Blatt 1674, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Michelsneukirchen, Flurstück 33/3, Fläche 1149 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Regensburg vom 03.07.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes ermittelt werden.
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren XXX ./. XXX
Antragstellerin:	XXX
Schuldner/in:	Siehe Eigentümer
Verfahrensbevollmächtigter für den Schuldner:	Rechtsanwalt XXX
Wertermittlungstichtag:	22.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	22.08.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 22.08.2025 wurden die Prozessparteien schriftlich eingeladen. Die Bausparkasse hat schriftlich mitgeteilt, dass sie nicht teilnehmen wird und hat dies telefonisch mitgeteilt. Darum nahm am Ortstermin nur Herr XXX teil, der im Bewertungsobjekt wohnt.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Wohnhaus und die Nebengebäude konnten vollständig besichtigt werden.
Eigentümer:	Herr XXX Frau XXX



Je zu 1/2

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Regensburg wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2025

Von Herrn XXX wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Bauzeichnungen

Von mir Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Aktuelle Flurkarte im Maßstab 1:1.000
- Alte Pläne aus dem Staatsarchiv in Amberg
- Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham
- Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohnfläche
- Auskünfte von der Gemeinde zur Bauleitplanung und den Erschließungskosten
- Marktdaten und lizenzierte Karten von der On-Geo GmbH
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Erhebungen beim Ortstermin

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland / Regierungsbezirk:	Bayern / Oberpfalz
Landkreis:	Cham
Ort und Einwohnerzahl:	Michelsneukirchen (ca. 1.700 Einwohner, zusammen mit allen Ortsteilen)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Cham (16 km); Regensburg (45 km) <u>Landeshauptstadt:</u> München (170 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 20 (10 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 3 von Regensburg nach Passau (42 km) <u>Bahnhof:</u> Roding (12 km) <u>Flughafen:</u> München (135 km)



Demografische Struktur

Durchschnittsalter ca. 43 Jahre.

Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 19 %
- 18 bis 30 Jahre: ca. 13 %
- 30 bis 45 Jahre: ca. 19 %
- 45 bis 65 Jahre: ca. 30 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 19 %

Bevölkerungsentwicklung:

- in den letzten 5 Jahren: Nahezu konstant

Kaufkraftindex = 93 (100 = Bundesdurchschnitt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Ortskern;

Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,2 km entfernt;
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet.

Weitere Entfernungen laut On-Geo (Liftlinie)

Allgemein Arzt	0,1 km
Zahnarzt	5,3 km
Krankenhaus	7,5 km
Apotheke	4,9 km
Discounter	5,2 km
Kindergarten	0,6 km
Grundschule	0,6 km
Hauptschule	9,2 km
Realschule	23,6 km
Gymnasium	14 km

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Keine

Topografie:

Hanglage;
von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: Ca. 18 m

Grundstücksgröße: 1.149 m²

Bemerkungen:

Unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege nicht vorhanden



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (an Nachbargebäude angebaut); teilweise eingefriedet durch Zäune
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Altlasten unterstellt. Verdachtsmomente liegen dazu keine vor.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Mir liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Michelsneukirchen, Blatt 1674, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Bei Gutachten für Zwangsversteigerungsverfahren sind diese aus Verfahrenstechnischen Gründen nicht zu berücksichtigen.
Herrschvermerke:	Ist im Grundbuch keiner eingetragen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Die Zufahrt zur Garage und zum Grundstück hinter dem Wohnhaus erfolgt über das Nachbargrundstück Flur Nr. 33/4. Laut Eigentümer ist dafür das Nachbargrundstück mit einem eingetragenen Geh- und Fahrrecht belastet.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten werden hier als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Da hier keine Eintragung vorliegt, kann davon ausgegangen werden, dass keine Baulasten vorhanden sind.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger



Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Garage mit angebautem Schuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.



Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierung, Flächen, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut. In dem Gebäude waren im EG einmal Räume der Raiffeisenbank untergebracht. Diese bestanden aus einem Schalterraum einem Chef-Büro, einer Registratur und einem WC. Im übrigen Gebäude waren Wohnräume. Aktuell wird es nur noch als Wohnhaus genutzt, auch die ehem. Bankräume werden für Wohnzwecke genutzt. Der größere Schalterraum wurde durch eine Trennwand in zwei Räume aufgeteilt. Aktuell wird das Wohnhaus als Einfamilienwohnhaus genutzt. Bei entsprechender baulicher Anpassung wäre auch eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung möglich.
Baujahr:	1953 (gemäß Bauakte aus dem Staatsarchiv); später wurde das Gebäude erweitert und umgebaut. Dabei kam die Nutzung für eine Bank mit dazu. Wann dieser Umbau erfolgt war konnte ich nicht sicher feststellen. Der aktuelle Eigentümer konnte dazu auch keine Angaben machen, weil er das Anwesen selbst erst 2012 erworben hatte. Vermutlich erfolgt der Umbau 1960.
Modernisierung:	2005 Einbau neuer Fenster 2012 Badewanne und Waschbecken im Bad OG erneuert. 2023 wurde der Hausanschluss der Wasserleitung erneuert.
Flächen: (vgl. Anlage 5)	Die Wohnfläche beträgt 231,34 m²; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 570,83 m²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf G geschätzt, auf einer Skala von A+ bis H. Für eine weitere, wirtschaftliche Nutzung ist eine energetische Sanierung kurz bis mittelfristig erforderlich.



Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume, Heizraum, Waschraum

Erdgeschoss:

Küche, WC, WC mit Dusche, Waschraum, 4 Zimmer

Obergeschoss:

Bad, Abstellraum, Küche 5 Zimmer

Dachgeschoss:

Überwiegend nicht ausgebauter Dachraum. Ein Zimmer ist ausgebaut. Das Zimmer hat nur eine lichte Raumhöhe von 1,91 m und ist deshalb nach Bayerischer Bauordnung kein Aufenthaltsraum. Dieser Raum zählt darum auch nicht zur Wohnfläche.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Vermutlich aufgrund alter Pläne Streifenfundamente aus Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Kappendecke über dem Keller, sonst Holzbalkendecken
Treppen:	Kellertreppe: Betontreppe ohne Belag und mit einem Handlauf aus Holz. Treppe vom EG zum OG: Schmale Holztreppe mit Geländer und Handlauf aus Holz. Die Treppe zum Dachraum ist dieselbe wie die darunter liegende Treppe.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer



Bereichsweise ist ein Schneefang aus einem Rundholz vorhanden.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung: Heizkessel für Heizöl: Fabrikat Buderus; Typ G 125; Leistung 21 kW. Heizflächen: Zum Teil Rippenheizkörper aus Stahl ohne Thermostatventilen. Meist sich Flachheizkörper mit Thermostatventilen verbaut. Heizöllagerung in einem Erdtank der wischen der Vorderseite des Hauses und der Straße vergaben ist. Laut Eigentümer hat dieser einen Inhalt von 5.000 Liter.
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung. Warmwasserspeicher mit 300 Liter Inhalt.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Tabelle der Raumausstattungen:

Raum	Boden	Wände	Decke	Bemerkung
Keller				
Kellerräume allgemein	Beton	Putz	Kappendecken verputzt	
Erdgeschoss				
Wohnzimmer (Planbezeichnung Chef-Büro)	PVC	Tapete	Tapete	
Waschraum (Planbez. Registratur)	PVC	z.T. Fliesen, überwiegend Putz	Putz	Raum mit Kaminanschluss
WC	Fliesen	Putz	Putz	
Zimmer (Planbez. Büro)	PVC-Fliesen	Putz	Putz	
Windfang	Fliesen	Putz	Putz	
Schlafzimmer	Teppich	Putz	Putz	
Flur mit Treppe	Fliesen	Putz	Putz	
Dusche mit WC	Fliesen	Fliesen	Putz	
Küche	Laminat	Überwiegend Putz, ein Teil der Außenwände ist mit Holz verkleidet.	Putz	



Zimmer hinter Küche	Holzdielen	Putz	Putz	
Obergeschoss				
Jugendzimmer recht von der Treppe	Teppich	Putz	Putz	
Bad	Fliesen	½ Höhe Fliesen, Rest Putz	Putz	
Flur bei Treppe	Fliesen	Putz	Putz	
Diele	Holzdielen	Putz	Putz	
Abstellraum (WC laut Plan)	Holzdielen	Putz	Putz	Nicht beheizbar
Kinderzimmer	PVC	Putz	Putz	
Elternschlafzimmer	Teppich	Tapete	Putz	
Wohnzimmer	Teppich	Putz	Tapete	
Küche	Laminat	Putz	Tapete	
Schlafzimmer rechts von der Treppe	Teppich	Putz	Putz	
Dachraum				
Ein ausgebauter Raum	Laminat	Putz	Gipskarton	2,78 m x 4,03 m Lichte Höhe nur 1,91.
Dachraum, nicht ausgebaut	Holzdielen	Putz	Dach verschalt mit Holz	

Fenster:

Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung und mit Sprossen im Scheibenzwischenraum. Einbaujahr ca. 2005. Fensterbänke innen zum Teil aus Terrazzo und zum Teil aus Holzwerkstoffen mit Kunststoffbeschichtung. Außen aus Aluminium.

Im WC neben dem Waschraum ist noch ein altes Holzverbundfenster eingebaut. Auch im Abstellraum OG.
WC mit Dusche: Altes Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung.

Kellerfenster aus Metall mit Einscheibenverglasung und außen liegendem Gitterflügel.

Türen:

Haustür beim linken Eingang: Holztür mit Seitenteilen und großen Glasausschnitten verglast mit Einscheibenverglasung.

Haustür beim rechten Eingang: Holztür mit Glasausschnitt und 2-Scheiben-Isolierverglasung.

Innentüren: Einfache Kassetentüren, weiß lackiert (vermutlich aus der Bauzeit).

Im OG sind auch Furniertüren mit Holzzargen und Drückern aus Messing vorhanden aus den 1970-er Jahren.

Nebeneingangstür im Keller: Kunststofftür mit Glasausschnitt.



Sanitäre Einrichtungsgegenstände:	<u>EG: WC neben dem Waschraum</u> Stand-WC mit Spülkasten auf Putz; Handwaschbecken <u>EG: Dusche mit WC</u> Duschwanne aus Stahl emailliert mit Duschabtrennung; Stand-WC mit Spülkasten auf Putz; Waschbecken <u>OG: Bad</u> Badewanne aus Acryl mit integrierter Dusche mit Abtrennung; Stand-WC mit Spülkasten auf Putz; Waschbecken.
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Individuell und etwas ungünstig.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkon; Eingangsüberdachung.
Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	• Bei einzelnen Heizkörpern fehlen Thermostatventile. Heizungsleitungen sind bereichsweise offen auf Putz verlegt. • Ehem. Büro und Schalterraum: Die PVC-Fliesen des Bodenbelags lösen sich vom Untergrund. • Rechte Haustür: Zwei von vier Scheiben der Haustür sind gebrochen. Die Tür ist außen verwittert. • Dusche mit WC: Der Heizkörper ist verrostet. Bei Fenster wurden laienhaft die Silikonfugen ausgebessert. • Die Innentüren sind stark abgegriffen und so verschmutzt, dass eine Reinigung nicht reicht. Diese müssten zumindest neu lackiert werden. • Küche: Der Heizkörper rostet. • Zimmer hinter der Küche: Der Boden aus Holzdielen ist abgenutzt und stark verschmutzt. Abschleifen und neu versiegeln wäre erforderlich. • In den Räumen wurde schon lange keine Schönheitsreparaturen mehr durchgeführt. Wände und Decken sind vergraut. • Im Keller sind an den Außenwänden Feuchtflecken und Farbablösungen vorhanden. • Im Bad im OG wurden zwar die Badewanne und das Waschbecken erneuert. Die Boden- und Wandfliesen sind aber überaltert. • OG, Flur bei Treppe: Das Fugenmaterial der Bodenfliesen ist zum Teil herausgelöst und einzelne Fliesen sind locker. • Abstellraum OG: Bei dem Holzverbundfenster ist die Scheibe gebrochen. • Im OG: Elternschlafzimmer wurden von den Wänden Tapeten abgelöst und liegen gelassen. • Mehrere Fliesen des Balkonbelags sind abgelöst (Frostschäden). An der Betonplatte des Balkons sind im vorderen Bereich Abplatzungen mit freiliegender Bewehrung vorhanden.

Die Abdichtung und Wasserableitung vom Balkon sind mangelhaft.

- An der Straßenseite gibt es auf dem Dach Balken als Schneefang. Diese Balken sind morsch.
- Wohnzimmer im OG: Der Teppichboden ist abgenutzt und stark verschmutzt.
- Küche im OG: Die Tapete der Decke beginnt sich abzulösen. An der Außenwand sind Teile der Tapete entfernt worden.
- Die Außenwände sind im EG zum Teil nur 30 cm und im OG nur 24 cm dick. Die Außenwände erfüllen nicht mehr heutige Anforderungen an den Wärmeschutz.
- Dach ist nicht gedämmt und die oberste Geschossdecke ist vermutlich nur teilweise wärmegeklämt. Hier besteht eine Nachrüstpflcht nach dem Gebäudeenergiegesetz.
- Fassade: An der Süd-Ost-Ecke beginnt sich der Putz abzulösen. Zudem sind an der Ostseite alte Risse erkennbar, die mit Acryl ausgebessert wurden. An der Nordseite ist die Fassade fleckig.
- Ein kleiner Zaun entlang der Straße ist erneuerungsbedürftig.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

Unwirtschaftlicher Grundriss, mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist ungünstig.
Es besteht ein erheblicher Renovierungsbedarf.

3.3 Garage

Garage;

Bruttogrundfläche BGF: 18 m²

Baujahr: ca. 1995 geschätzt.

Bauart: Fertiggarage aus Beton;

Keller: Keiner vorhanden;

Dachform: Satteldach gedeckt mit Tondachziegeln;

Tor: Stahlschwingtor

Seitlich wurde eine Wand geöffnet um einen Zugang zum angebauten Schuppen zu ermöglichen.

3.4 Schuppen

An die Garage angebaut und als Hobbywerkstatt genutzt.

Bruttogrundfläche BGF: 30 m²;

Holzkonstruktion, z.T. mit Blech verkleidet.

Es hat ein älteres, gebraucht eingebautes Schwingtor.

Der Anbau wird als Hobbywerkstatt genutzt.

Das Dach ist nur mit bitumenbahnen belegt.

Einfache Eigenbaukonstruktion.

Stromanschluss ist vorhanden.

3.5 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
- Befestigte Stellplatzfläche aus Betonpflaster.
- Befestigte Fläche vor dem Wohnhaus. Die Fläche zwischen Wohnhaus und Straße besteht aus verschiedenen Pflasterbelägen (Beton, Granit, Terrazzo und Waschbeton).
- Zäune.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 93185 Michelsneukirchen, Wagnerhöhe 2 zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Michelsneukirchen	1674	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Michelsneukirchen	33/3	1.149 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 1420010 für Michelsneukirchen, veröffentlicht vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham. Stichtag 01.01.2024.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.149 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	80,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.08.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 80,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.149	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 80,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	80,00 €/m ²	
Fläche	×	1.149 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	91.920,00 € <u>rd. 91.900,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025 insgesamt **91.900,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.



Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage	Schuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	700,00 €/m² BGF	365,00 €/m² BGF	150,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	570,83 m²	18,00 m²	30,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	9.500,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	409.081,00 €	6.570,00 €	4.500,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	771.526,77 €	12.391,02 €	8.487,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	771.526,77 €	12.391,02 €	8.487,00 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	55 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		52 Jahre	25 Jahre	20 Jahre
• prozentual		35,00 %	54,55 %	33,33 %
• Faktor	x	0,65	0,4545	0,6667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	501.492,40 €	5.631,72 €	5.658,28 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		512.782,40 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.383,47 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	528.165,87 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	91.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	620.065,87 €
Sachwertfaktor	x	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €



marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	465.049,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	232.000,00 €
Sachwert	=	233.049,40 €
	rd.	233.000,00 €

4.4.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) und Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Werden wie hier Sanierungen unterstellt, sind diese bei der Ermittlung der Standardstufen bereits berücksichtigt. Die Sanierungskosten werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,3	0,7	
Dach	15,0 %			0,7	0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,1	0,9		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	15,1 %	64,3 %	20,6 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhaft, die Beschreibung muss nicht genau mit der tatsächlichen Ausstattung übereinstimmen. Die Beschreibungen dienen lediglich der einfacheren Einordnung in die jeweilige Standardstufe)

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)



Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	15,1	89,84
3	685,00	64,3	440,45
4	825,00	20,6	169,95
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 700,24 gewogener Standard = 3,1			



Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 700,24 €/m² BGF
rd. 700,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: **Garage**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			365,00
gewogener Standard =			3,5

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 365,00 €/m² BGF
rd. 365,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Schuppen**

Nutzungsgruppe:

Gebäudetyp:

Gebäude wie dieses sind nicht in den NHK-Tabellen enthalten. Darum wurde von mir der NHK-Wert aufgrund der vorgefundenen Ausstattung in Anlehnung an die NHK-Tabellen geschätzt.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 150,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangsüberdachung	1.500,00 €
Balkon	8.000,00 €
Summe	9.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Seit dem 1.1.2022 gilt die ImmoWertV 21, nach der regionale Baukostenfaktoren zu berücksichtigen wären. Auf dieser Grundlage wurden bisher für die hier maßgebende Region aber noch keine Marktdaten abgeleitet. Bewertet wird deshalb noch nach dem Modell der vorangegangenen ImmoWertV, ohne Regionalfaktoren. Der Baukostenregionalfaktor ist hier deshalb = 1 gesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Der Zeitwert der Außenanlagen liegt regelmäßig zwischen 2% und 8% vom Wert der Gebäude. Aufgrund der beim Ortstermin vorgefundenen Außenanlagen wird der Zeitwert auf 3% geschätzt.



Zeitwert der Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (512.782,40 €)	15.383,47 €
Summe	15.383,47 €

Gesamtnutzungsdauer

Für das Wohnhaus gilt:

Nach der aktuellen ImmoWertV wird für Wohngebäude in der Regel eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angesetzt. Davon ist abzuweichen, wenn die für die Bewertung verwendeten Daten in einem anderen Modell abgeleitet wurden. Das ist hier aber nicht der Fall.

Für die Garage gilt:

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,5 beträgt demnach **rd. 55 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte aus dem Staatsarchiv) 1953 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:



Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,5	1,5	2000	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0	2010	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		1,0		B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0		2010	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4		4,0		B05
Modernisierung von Bädern	2		2,0		B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		2,0		B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2				
Summe		4,5	11,5		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Das Dach wurde schon einmal neu gedeckt und verschalt. Wann genau ist nicht bekannt, geschätzt ca. im Jahr 2000. Das ist zwar schon mehr als 15 Jahre zurück, stellt aber trotzdem eine deutliche Verbesserung dar, die auch lange hält. Gedämmt wurde das Dach dabei aber nicht.

Es wird unterstellt, dass ein Käufer das Dach zusätzlich von innen dämmt oder alternativ die oberste Geschossdecken.

Hierfür werden 2,5 Modernisierungspunkte für durchgeführte Maßnahmen und 1,5 Punkte für unterstellte Maßnahmen vergeben.

B02

Fenster wurden überwiegend erneuert. Einzelne Fenster und die Außentüren sind noch zu erneuern. Es wird je ein Modernisierungspunkt für durchgeführte und für unterstellte Maßnahmen vergeben.

B03

Weil unter anderem auch unterstellt wird, dass die Sanitärräume erneuert werden, wird zugleich mitunterstellt, dass dabei auch zumindest ein Teil der Installationsleitungen mit erneuert werden. Dafür wird einer von zwei möglichen Modernisierungspunkten vergeben.

B04

Der Heizkessel wurde ca. 2010 erneuert. Dafür wird einer von zwei möglichen Punkten vergeben.

B05

Die meisten Außenwände sind nur 30 cm bzw. 24 cm dick (Rohbaumaß). Der Wärmeschutz dieser Wände entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen. Zudem besteht bei so dünnen Wänden ein hohes Risiko der Schimmelbildung. Darum wird unterstellt, dass ein Käufer die Außenwände dämmt. Dafür werden 4 von 4 möglichen Modernisierungspunkten vergeben.

B06

Die Sanitärräume sind überaltert und zu modernisieren. Dafür werden 2 Modernisierungspunkte vergeben.

B07

Der Innenausbau ist vollständig zu renovieren. Dafür werden 2 Modernisierungspunkte vergeben.

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1953 = 72$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 72 \text{ Jahre} =$) 8 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 52 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1997.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte Sachwertfaktor wurde dem Grundstücksmarkbericht des Landkreises Cham entnommen. Stichtag 01.01.2024.

Für den ermittelten vorläufigen Sachwert wird dort ein Sachwertfaktor von 0,9 ausgegeben für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und ein Faktor von 0,84 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Die ausgewerteten Preise stammen aus den Jahren 2022 und 2023.

Seit der Zeit sind die Kaufpreise im Landkreis etwas rückläufig.

Es handelt sich hier um kein Freistehende Wohnhaus, aber auch um kein Typisches Reihenhäuser oder eine Doppelhaushälfte.

Gewählt wurde ein Sachwertfaktor von 0,75. Der Faktor wurde reduziert, weil die Preise zurückgegangen sind und weil das Gebäude stark renovierungsbedürftig ist. Hier besteht das Risiko, dass bei der Sanierung noch weiter verdeckte Mängel zutage treten, die im Rahmen einer normalen Ortbesichtigung nicht zu erkennen sind. Das wird ein Kaufinteressent bei der Preisbildung mitberücksichtigen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge §7 ImmoWertV

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht immer ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ggf. eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Das ist hier nicht der Fall, weil bereits der Sachwertfaktor angepasst wurde.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (die nicht über die vergebenen Modernisierungspunkte berücksichtigt sind)	-12.000,00 €
• Balkon abdichten und Belegen -6.000,00 €	
• Zaun und Pflaster vom Haus sanieren -6.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-220.000,00 €
• Einfamilienhaus (Ermittlung dieses Wertes gesondert nach dieser Tabelle aufgrund der vergebenen, unterstellten Modernisierungspunkte) -220.000,00 €	
Summe	-232.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 11,50 Modernisierungspunkten)	1.205,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	× 231,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 278.355,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	× 0,95
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 264.437,25 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 264.437,25 €
relative regionalisierte Neubaukosten	3.111,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	× 231,00 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 718.641,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,37
Erstnutzungsfaktor	1,15

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 465.049,40 €	x	0,37	x (1,15 – 1) = 27.758,60 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	129,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	× 231,00 m²
Kostenanteil	× 11,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 17.134,42 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	– 264.437,25 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 27.758,60 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 17.134,42 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	– 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	– 0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	= –219.544,23 €
	rd. –220.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	231,00		6,50	1.501,50	18.018,00
Garage	1	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Schuppen							
Summe			231,00	1,00		1.551,50	18.618,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	18.618,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.282,14 €
jährlicher Reinertrag	= 14.335,86 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,25 % von 91.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.067,75 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.268,11 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 52 Jahren Restnutzungsdauer	× 30,470
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 373.809,31 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 91.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 465.709,31 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 465.709,31 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 232.000,00 €
Ertragswert	= 233.709,31 €
	rd. 234.000,00 €

4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnfläche wurden von mir durchgeführt anhand der beiliegenden Pläne. Sie orientieren sich an der Wohnflächenverordnung.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
 - aus eigenen Erfahrungswerten und/oder
 - aus anderen Mietpreisveröffentlichungen, hier von der On-Geo GmbH,
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede

des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Der sanierte Zustand des Gebäudes wurde bei der Wahl unterstellt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Weil der örtlich zuständige Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze ableitet, wurde auf die in [1] und der verwendeten Software hinterlegten Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen und sachverständig an den örtlichen Grundstücksmarkt angepasst.

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Wie im Sachwertverfahren. Vgl. diesbezüglich die Ableitung der Restnutzungsdauer in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie im Sachwertverfahren. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind gem. ImmoWertV in der Regel in allen Bewertungsverfahren gleich anzusetzen.

4.6 Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und Marktchancen des Bewertungsobjektes.

Da sich in Michelsneukirchen die Zahl der Einwohner in letzter Zeit kaum verändert hat, ist auch die Nachfrage nach Wohnraum und damit nach Wohnimmobilien gering.

On-Geo¹ gibt für die Adresse das Preisniveau für Immobilien, verglichen mit Gesamtdeutschland, mit 7 an. Das auf einer Skala von 1 (=exzellent) bis 10 (=katastrophal). D.h. Das Preisniveau liegt in Michelsneukirchen damit unter dem Bundesdurchschnitt (=5).

Im Ort ist eine Grundversorgung mit Lebensmitteln noch möglich, zudem gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Darüberhinausgehende Infrastruktureinrichtungen sind kaum vorhanden.

Arbeitsplätze sind nur in geringem Umfang am Ort vorhanden, die meisten Berufstätigen müssen pendeln, bei schlecht ausgebautem, öffentlichem Nahverkehr.

Das Wohnhaus wird zurzeit genutzt wie ein Einfamilienwohnhaus. Die Abtrennung einer Einliegerwohnung im Erdgeschoss wäre möglich. Der übrige Grundriss ist so, dass eine Nutzung als Zweifamilienwohnhaus nicht möglich ist.

Das Grundstück so groß und die Lage des Wohnhauses sind so, dass auf dem Grundstück noch ein zweites Wohnhaus errichtet werden könnte. Allerdings wäre aktuell die Zufahrt nur über ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

Das Wohnhaus ist in einem vernachlässigten Zustand und sanierungsbedürftig.

Würde man das Grundstück auf dem freien Markt anbieten, ist wohl mit einer längeren Vermarktungszeit zu rechnen.

¹ Quelle: On-Geo GmbH Erfurt, on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025



Das Bewertungsobjekt ist ein Eigennutzungsobjekt, es ist als Renditeobjekt weniger geeignet. Darum wird der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet.

4.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **233.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **234.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 93185 Michelsneukirchen, Wagnerhöhe 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Michelsneukirchen	1674	1
Gemarkung	Flurstück	
Michelsneukirchen	33/3	

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025 mit rd.

233.000 €

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Neunburg, den 27. Oktober 2023


Norbert Keil, Dipl.-Ing. (FH)



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

5 Begriffe

5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung zusätzlich verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bayerische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Kleiber, Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Bundesanzeiger Verlag Köln, 10. Auflage 2023

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.10.2025) erstellt.



7 Verzeichnis der Anlagen

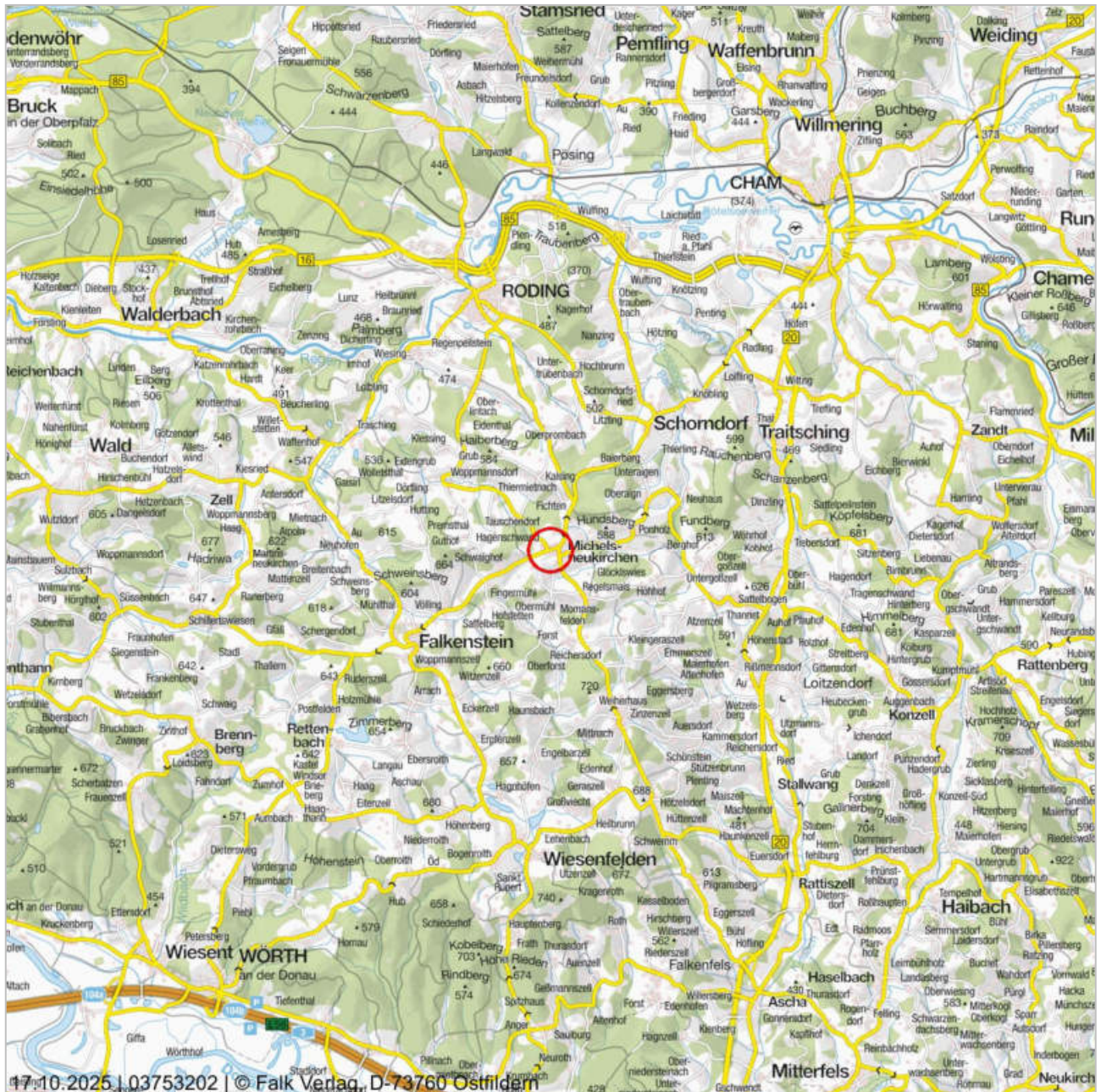
Anlage 1:	Übersichtskarte	1 Seite
Anlage 2:	Regionalkarte	1 Seite
Anlage 3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte (Flurkarte) im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	1 Seite
Anlage 4:	Gebäudepläne	5 Seiten
Anlage 5:	Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohnfläche	2 Seiten
Anlage 6:	Fotos	22 Seiten

Summe der Anlagen: 32 Seiten

Übersichtskarte MairDumont

93185 Michelsneukirchen, Wagnerhöhe 2

Anlage 1



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



0

20.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

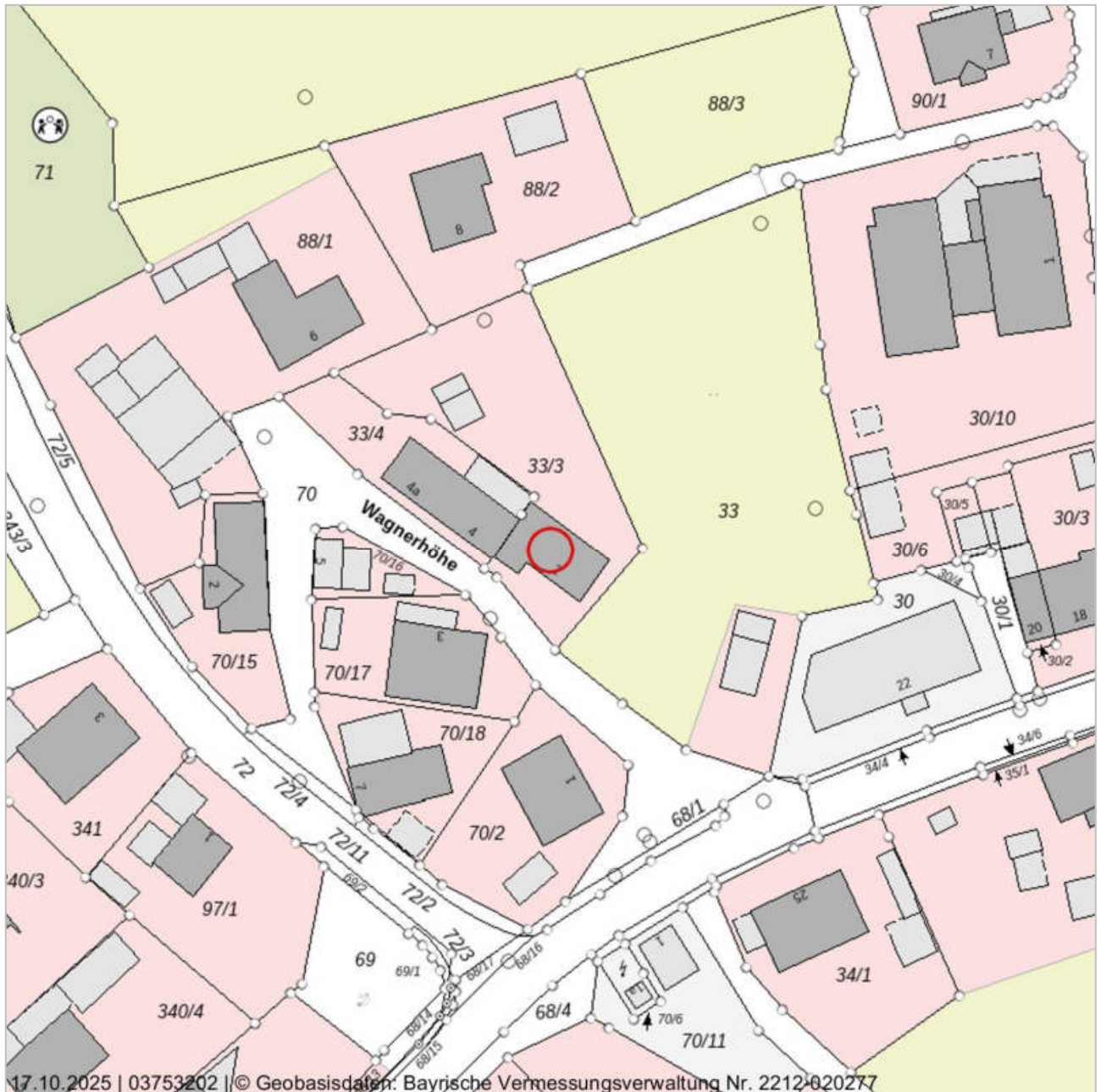
2.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



17.10.2025 | 03753202 | © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2212-020277

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

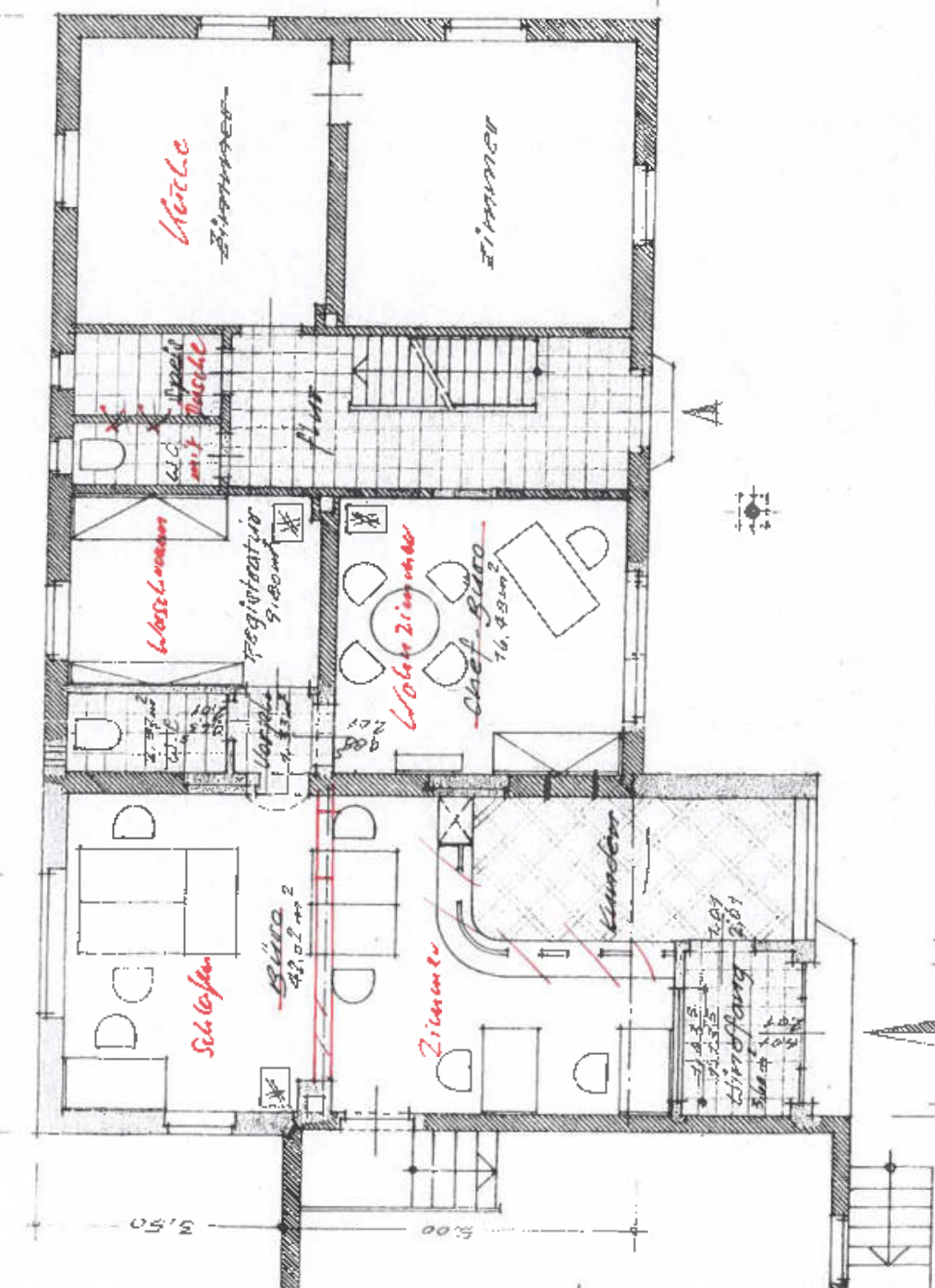
100 m

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Oktober 2025

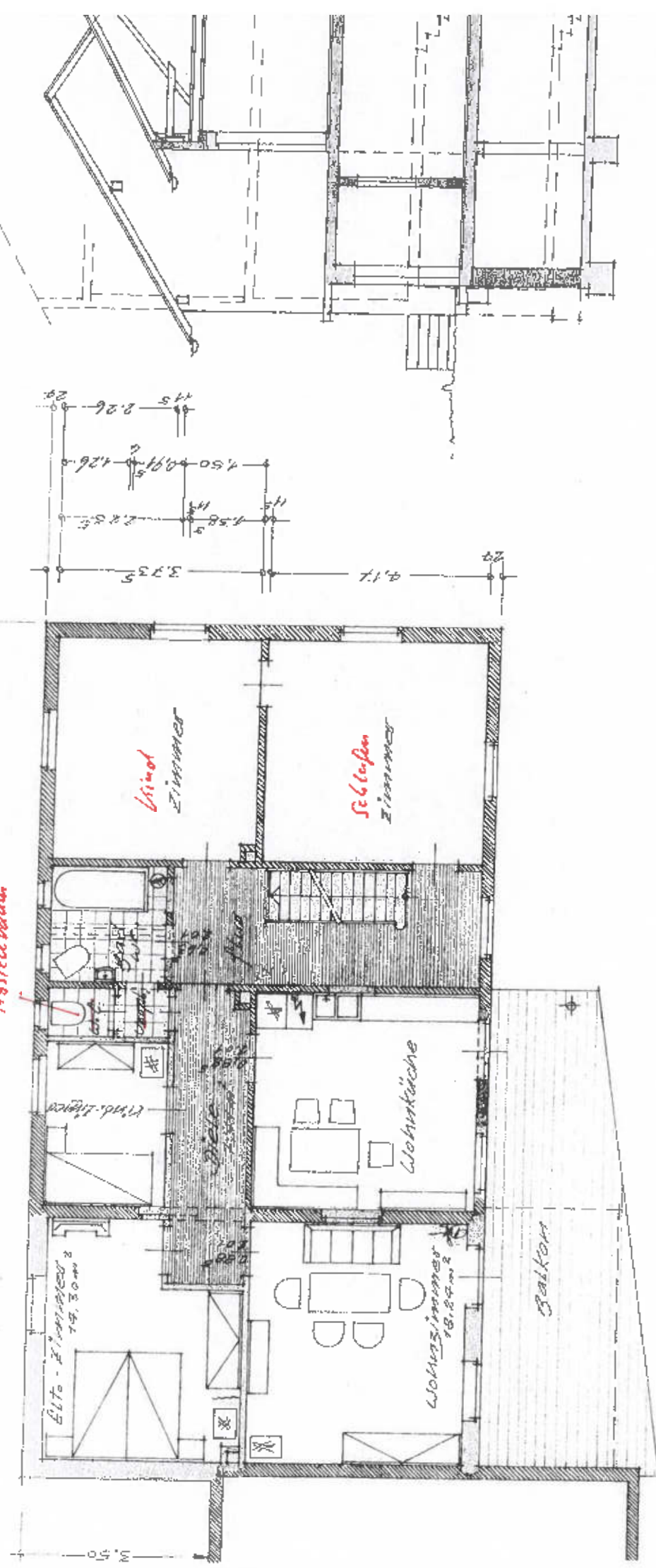
[illegible][illegible]

$$O(\delta) = \sqrt{p_2}$$

Oct 2nd



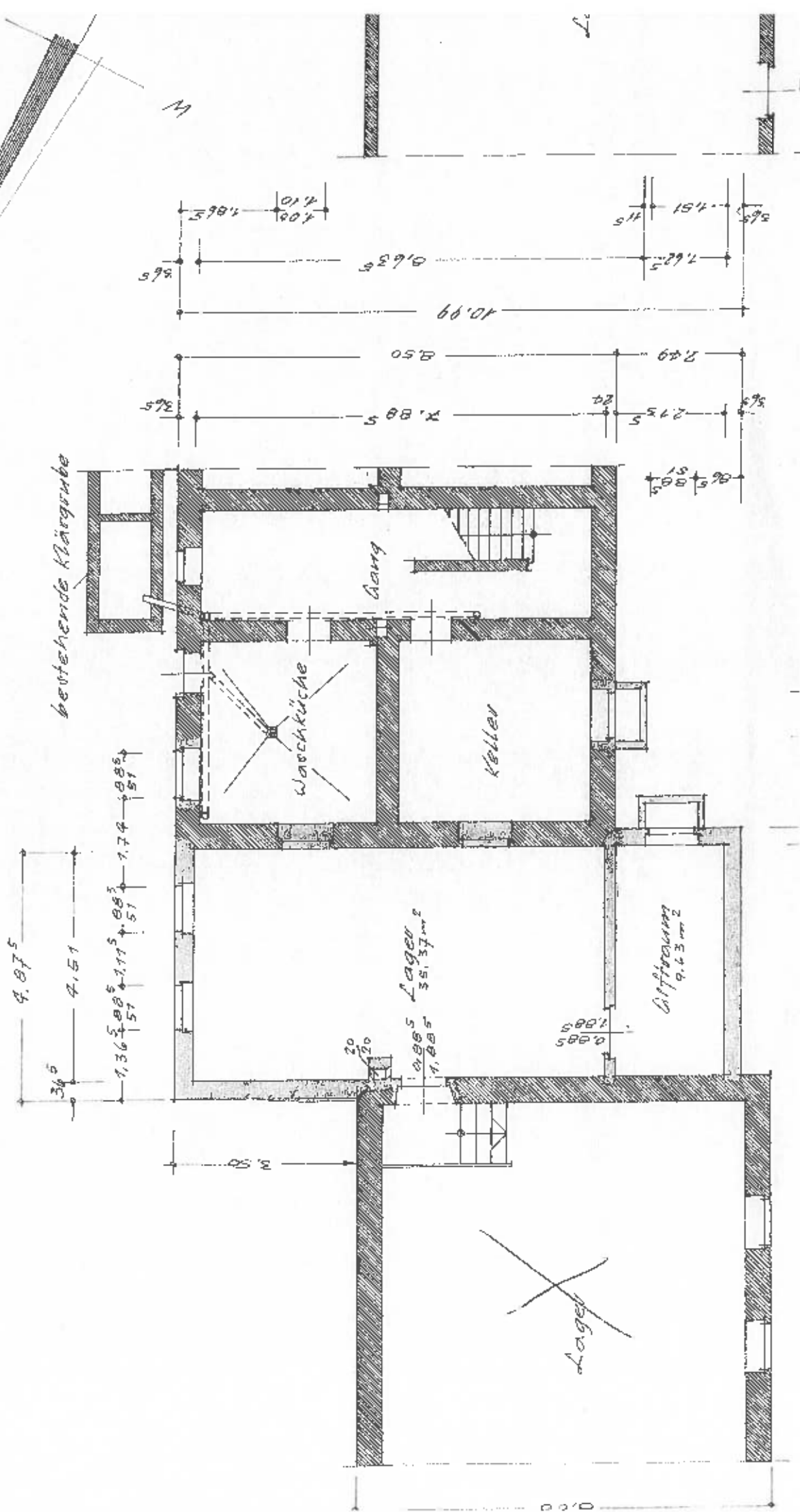
aufstockung
vergrößerung



008657	71.00	11.91	75.07	2.245	79.00	7.51
044	04.00		8.00		9.00	

Over

Kellergeschoß

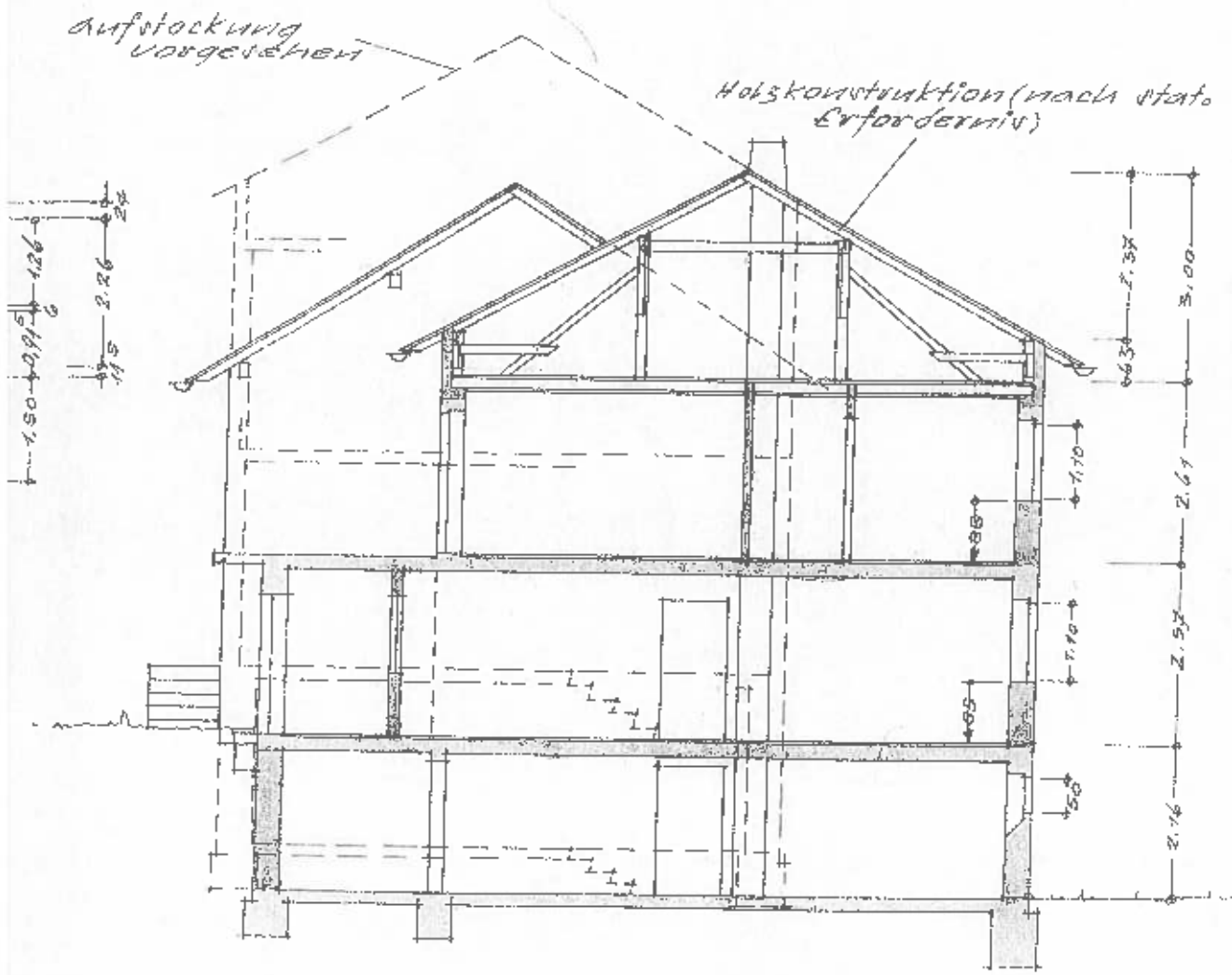




Uitdoot - Ansicht

Enkaube, Michelneukirchen

1:100



Querschnitt

Cham, 11.5.1960

Bauherr:

Planfertiger:
Architekt K. Th. Stripp
Cham / Opt.
Grünwalderstraße 4, Tel. 682

Berechnung der Bruttogrundfläche BGFWohnhaus

Geschoss	A [m]	x	B [m]	x	Faktor	
Kellergeschoss	16,075	x	8,500	x	1	= 136,64 m ²
+	2,490	x	4,875	x	1	= 12,14 m ²
Ergeschoss	16,075	x	8,500	x	1	= 136,64 m ²
+	2,490	x	4,875	x	1	= 12,14 m ²
Obergeschoss	16,075	x	8,500	x	1	= 136,64 m ²
Dachgeschoss	16,075	x	8,500	x	1	= 136,64 m ²
Summe =						570,83 m²

Fertigarage

Geschoss	A [m]	x	B [m]	x	Faktor	
Erdgeschoss	6,000	x	3,000	x	1	= 18,00 m²

Schuppen (Werkstatt)

Geschoss	A [m]	x	B [m]	x	Faktor	
Erdgeschoss	6,000	x	5,000	x	1	= 30,00 m²

Berechnung der WohnflächenWohnhaus

Raum	A [m]	x	B [m]	x	Faktor	
<u>Erdgeschoss</u>						
Küche	4,140	x	3,550	x	1	= 14,70 m ²
Zimmer hinter Küche	4,140	x	4,110	x	1	= 17,02 m ²
WC mit Dusche	2,220	x	2,260	x	1	= 5,02 m ²
Waschraum	2,760	x	3,550	x	1	= 9,80 m ²
WC	1,135	x	2,260	x	1	= 2,57 m ²
Vorraum vor WC	1,135	x	1,175	x	1	= 1,33 m ²
Wohnzimmer	4,010	x	4,110	x	1	= 16,48 m ²
Zimmer (ehem. Büro)	4,510	x	5,000	x	1	= 22,55 m ²
+	2,000	x	1,600	x	1	= 3,20 m ²
Windfang	2,400	x	1,500	x	1	= 3,60 m ²
Schlafen	4,510	x	3,600	x	1	= 16,24 m ²
Treppenflur	2,220	x	5,525	x	1	= 12,27 m ²
abz. Treppe	0,900	x	3,000	x	-1	= -2,70 m ²
Summe EG =						122,06 m ²
abz. 3% für Putz =						-3,66 m ²
Wohnfläche EG =						<u>118,40 m²</u>

Raum	A [m]	x	B [m]	x	Faktor	
<u>1. Obergeschoss</u>						
Jugendzimmer recht von Treppe	4,200	x	3,735	x	1	= 15,69 m ²
Schlafzimmer rechts von Treppe	4,200	x	4,170	x	1	= 17,51 m ²
Treppenflur	2,220	x	5,670	x	1	= 12,59 m ²
abz. Treppe	0,900	x	3,000	x	-1	= -2,70 m ²
Bad	2,220	x	2,235	x	1	= 4,96 m ²
Abstellraum	0,885	x	2,235	x	1	= 1,98 m ²
Kinderzimmer	3,070	x	2,235	x	1	= 6,86 m ²
Diele	1,385	x	5,372	x	1	= 7,44 m ²
Elternschlafzimmer	4,510	x	2,235	x	1	= 10,08 m ²
+	3,135	x	1,500	x	1	= 4,70 m ²
Wohnzimmer	4,510	x	4,170	x	1	= 18,81 m ²
Küche	3,070	x	4,170	x	1	= 12,80 m ²
Balkon	8,800	x	2,000	x	0,25	= 4,40 m ²
+ Dreiecksfläche	8,800	x	1,200	x	0,125	= 1,32 m ²
Summe Obergeschoss =						116,44 m ²
abz. 3% für Putz =						-3,49 m ²
Wohnfläche Obergeschoss =						<u>112,95 m²</u>
Wohnfläche insgesamt =						<u>231,34 m²</u>



Bild 1: Ansicht Straßenseite von rechts



Bild 2: Ansicht Straßenseite von links



Bild 3: Ansicht Rückseite



Bild 4: Unterseite Balkon mit Forstschaden



Bild 5: Ost-Ecke des Hauses mit Putzschäden

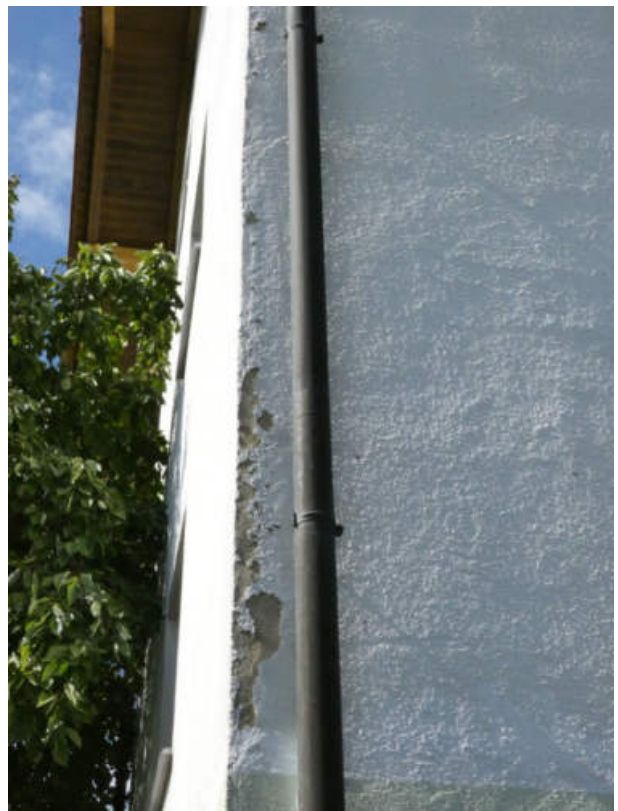




Bild 6: Haustür mit gebrochenen Gläsern



Bild 7: Fleckige Fassade Richtung Nord-West



KELLER

Bild 8: Kellertreppe



Bild 9: Kellerraum



Bild 10: Heizraum



Bild 11: Weiterer Kellerraum





Bild 12: Dito



ERDGESCHOSS

Bild 13: Wohnzimmer (Planbezeichnung Chef-Büro)



Bild 14: Waschraum (Planbezeichnung Registratur)



Bild 15: Dito



Bild 16: WC



Bild 17: Ehem. Schalterraum





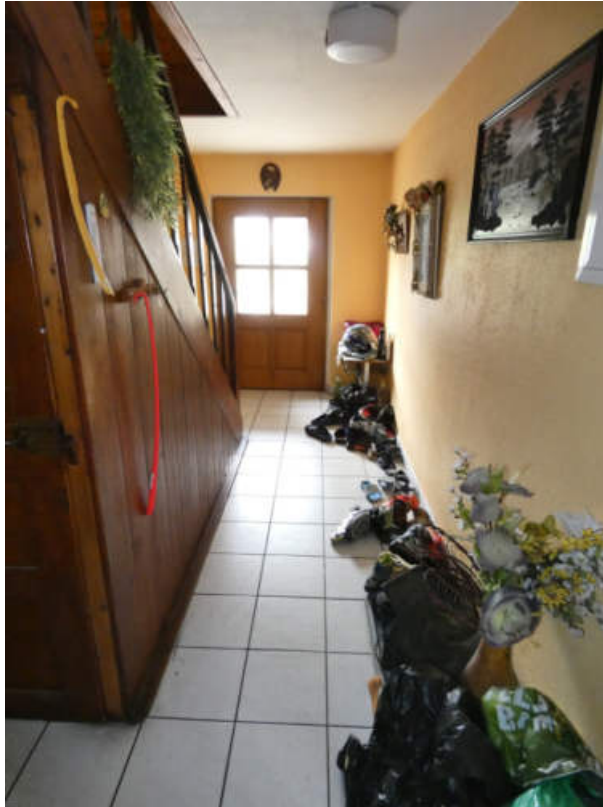
Bild 18: Windfang vor dem ehem. Schalterraum



Bild 19: Schlafzimmer (Ehem. Büro)



Bild 20: Flur mit Treppe



Bilder 21 u. 22: Dusche mit WC





Bild 23: Küche



Bild 24: Zimmer hinter der Küche





Bild 25: Treppe vom EG zum OG



OBERGESCHOSS

Bild 26: Kinderzimmer





Bild 27: Bad



Bild 28: Badewanne mit Dusche im Bad



Bild 29: Flur

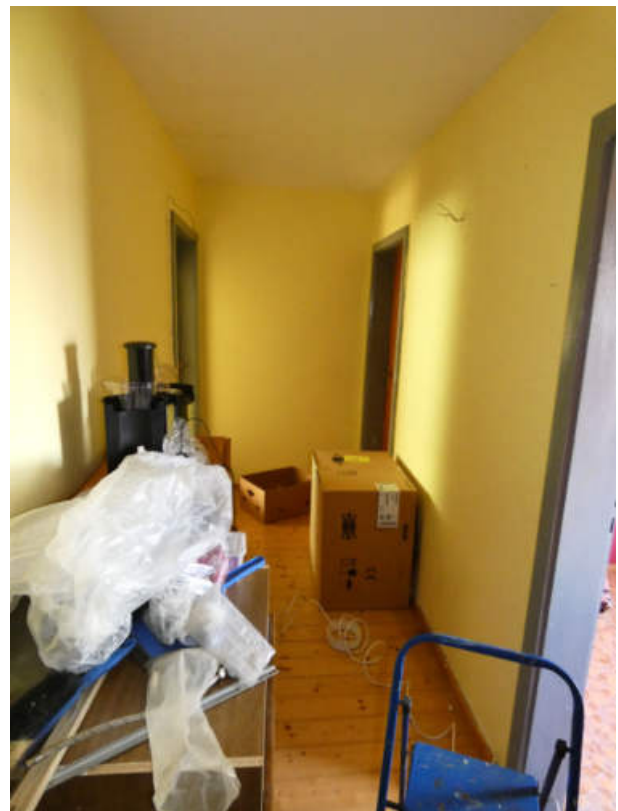




Bild 30: Kleines Kinderzimmer



Bild 31: Schlafzimmer





Bild 32: Wohnzimmer



Bild 33: Balkon

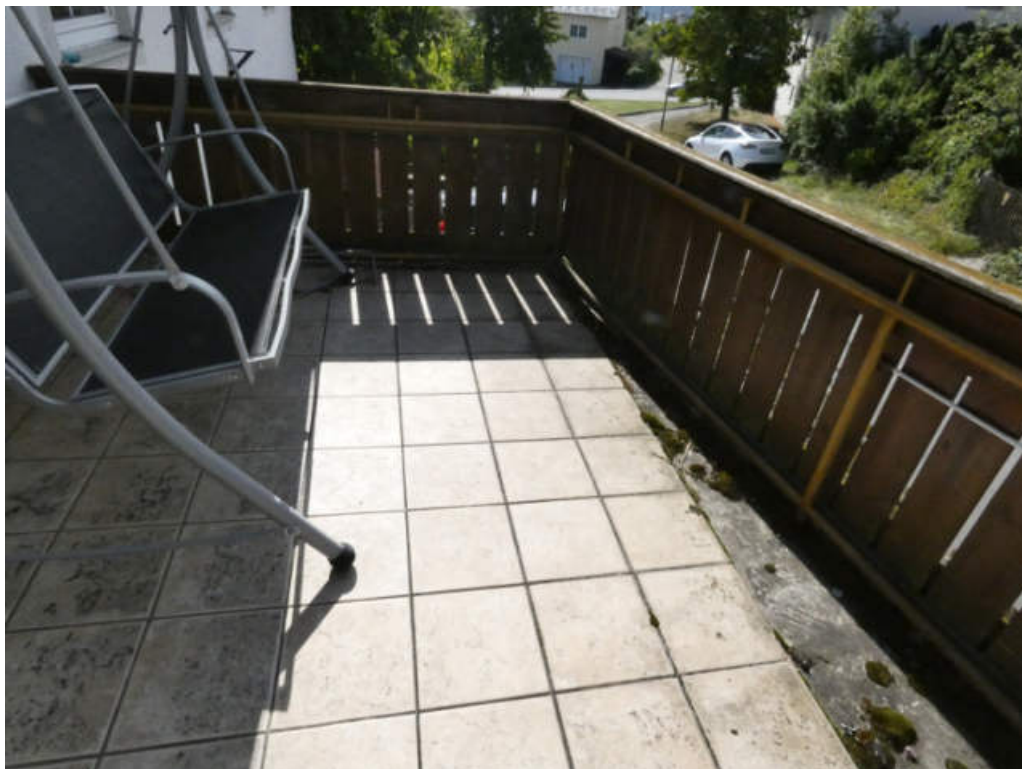


Bild 34: Balkon mit Frostschäden im äußeren Bereich



Bild 35: Treppenflur





Bild 36: Küche



Bild 37: Schlafzimmer 2



AUSSENANLAGEN

Bild 38: Fläche vor dem Wohnhaus



Bild 39: Stellplatzfläche



Bild 40: Außentreppe



GARAGE mit angebautem SCHUPPEN

Bild 41: Ansicht von der Straße, die Zufahrt im Vordergrund ist fremdes Eigentum. Zufahrt ist laut Eigentümer über ein Geh- und Fahrrecht gesichert.





Bild 42: Torseite



Bild 43: Rückseite





Bild 44: Ansicht von links



Bild 45: Garage innen



Bild 46: Schuppen innen



Bild 47: Schuppen innen, Ansicht 2

