

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: 20.11.2024
Auftrag Nr.: 59-08-2024

GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 93473 Arnschwang, Pfarrer-Gigler-Straße 14**



im Zwangsversteigerungsverfahren xxx ./.. xxx

Az. des Gerichts:

Az.: 1 K 5/24

Frau

XXX

xxx

xxx

gegen

Herr

XXX

xxx

xxx

Ausfertigung aus PDF-Datei

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt und eine PDF-Datei.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
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	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr 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	12
3.3	Garage	12
3.4	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	13
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	14
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	14
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	14
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	15



4.3	Bodenwertermittlung	16
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Sachwertberechnung	18
4.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.5	Ertragswertermittlung	23
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.5.2	Ertragswertberechnung	24
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	24
4.6	Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und Markchancen des Bewertungsobjektes	25
4.7	Verkehrswert	26
5	Begriffe	27
5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung zusätzlich verwendeten Begriffe	29
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	31
7	Verzeichnis der Anlagen	31



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Pfarrer-Gigler-Straße 14 93473 Arnschwang
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Arnschwang, Blatt 1607, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Arnschwang, Flurstück 1487/11, zu bewertende Fläche 778 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Regensburg vom 28.08.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	29.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	29.10.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung und Teilnehmer:	Zu dem Ortstermin am 29.10.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben eingeladen. Herr Hiebl hat geäußert, dass er nicht gewillt ist, Frau Treadway ins Haus zu lassen. Er hat der Besichtigung von Innen nur zugestimmt unter der Voraussetzung, dass ich alleine komme. Darum war neben mir nur Herr Hiebl beim Ortstermin anwesend. Die jeweiligen Anwälte der Parteien hatten zuvor auf die Teilnahme verzichtet.
Umfang der Besichtigung etc.:	Haus und Garage konnten vollständig besichtigt werden.
Eigentümer:	Frau xxx xxx Herr xxx xxx je zu 1/2
Antragstellerin:	Frau xxx xxx xxx
Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin:	xxx xxx xxx xxx
Antragsgegner:	Herr xxx



	xxx
Prozessbevollmächtigte des Antragsgegners:	Xxx xxx xxx xxx xxx
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Gericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.02.2024 Von der Antragstellerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Energieausweis • Wohnflächenberechnung Von mir wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Aktuelle Flurkarte im Maßstab 1:1.000 • Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham • Auskünfte der Gemeinde zum Bauplanungsrecht und zu Erschließungsbeiträgen • Berechnung der Brutto-Grundflächen • Erhebungen beim Ortstermin

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Für das Grundstück ist eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beantragt. Diese Gutachten dient zur Vorbereitung des Versteigerungstermins. Der Eigentümer (1/2 Anteil), Herr xxxx, der noch im Anwesen wohnt, hat das Fotografieren in den Innenräumen nicht zugelassen. Darum sind von mir vom Gebäude nur Außenaufnahmen beigelegt.

Innenaufnahmen die unmittelbar nach der Fertigstellung des Gebäudes von der Firma Gruber Holzhaus erstellt wurden, mir von der Antragstellerin zur Verfügung gestellt und sind in der Anlage 7 enthalten. Die Bilder können auch auf der Homepage der Firma Gruber, eingesehen werden. Der Link dazu lautet: <https://www.gruber-holzhaus.de/naturholzhaeuser/landhaus/haus-feldblick/>

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland / Regierungsbezirk:	Bayern / Oberpfalz
Landkreis:	Cham
Ort und Einwohnerzahl:	93473 Arnschwang (ca. 2.027 Einwohner in der Gemeinde)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Stadt:</u> Kreisstadt Cham ca. 13 km.



Landeshauptstadt:
München ca. 190 km

Bundesstraßen:
B 20 ca. 1,7 km

Autobahnzufahrt:
A 3 Regensburg Passau 50 km

Bahnhof:
Direkt im Ort

Flughafen:
München ca. 160 km und Nürnberg ca. 160 km

Demografische Struktur: Durchschnittsalter ca. 44 Jahre.

Altersverteilung¹:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 12 %
- 18 bis 30 Jahre: ca. 15 %
- 30 bis 45 Jahre: ca. 19 %
- 45 bis 65 Jahre: ca. 35 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 19 %

Bevölkerungsentwicklung:
• In den letzten 10 Jahren: ca. +5 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Ortsrand;
im Neubaugebiet gelegen;
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m.
Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 1 km entfernt.
Der Ort hat eine Grundschule, einen Kindergarten, einen Waldkindergarten, zwei Allgemein-Ärzte, einen Zahnarzt und einen Tierarzt.
Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort nur eingeschränkt vorhanden.
Bessere Einkaufsmöglichkeiten gibt es im ca. 3,5 km entfernten Furth im Wald oder in der Kreisstadt Cham.

Weiter Entfernungen laut On-Geo (Luftlinie) sind:
Krankenhaus 3,3 km
Realschule 3,4 km
Hauptschule 11,6 km
Gymnasium 11,4 km

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

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Gering,
an das Grundstück grenzt eine Gärtnerei an.

Topografie:

Eben;
Garten mit Süd- und Westausrichtung

¹ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik.



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront: Ca. 26 m

Mittlere Tiefe: Ca. 26 m

Grundstücksgröße: **778 m²**

Bemerkungen:

Fast trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Telefonanschluss / Internetanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Einseitige Grenzbebauung der Garage;
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hin-
sichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden
nicht vorgenommen.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von
Altlasten unterstellt.
Verdachtsmomente liegen keine vor.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Mir liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.02.2024
vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von
Arnschwang, Blatt 1607, folgende Eintragung:
Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende
Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des
Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerk:

Ist im Grundbuch keiner eingetragen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende)
Rechte sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser
Wertermittlung zu berücksichtigen.



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:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Flachsgraben", in Kraft getreten am 25.02.1998, folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; Einzelhausbebauung; Dachneigungen: E+1 = 25°-30° bei E+D = 25°-45°
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.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der Gemeinde erkundet.



2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage 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 und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; freistehend
Baujahr:	2017 (gemäß Angaben des Eigentümers, Fertigstellung November 2017)
Modernisierung:	Noch keine erforderlich.
Flächen: (vgl. Anlagen 5 und 6)	Die Wohnfläche beträgt 172,86 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 221,43 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor, ausgestellt am 31.01.2018; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 14 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 7 kWh / (m ² * a); Energieeffizienzklasse: A+; Treibhausgasemissionen: 4 kg / (m ² * a)



Das Gebäude wurde als KfW-Effizienzhaus 40 Plus gefördert.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist im EG barrierefrei, der Zugang zum Obergeschoss nicht.

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:

Überwiegend verputzt und gestrichen, kleinere Flächen sind mit Holz verkleidet.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Ein Raum für Küchen-Essen-Wohnen, Technikraum, Diele, Dusche mit WC, 1 Zimmer

Obergeschoss:

3 Zimmer, Bad, Spieldiele

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

Konstruktionsart:

Fertigbauweise Holz (Rahmen);
Fertighaushersteller: Gruber Holzhaus GmbH, Sanddickicht 12, 93426 Roding (www.gruber-holzhaus.de)

Fundamente:

Tragende Bodenplatte aus Beton

Umfassungswände:

Holzständerwände mit hochwertigem Aufbau incl. Installationsebene.

Innenwände:

Holzständerbauweise, Oberflächenverkleidung mit Gipskartonplatten.

Geschossdecken:

Holzbalkendecke über dem EG.
Im Obergeschoss ist nur über dem Elternschlafzimmer eine Zwischendecke vorhanden aus Brettschichtholz.

Treppen:

Geschosstreppe:

Treppe vom EG zum DG: Holztreppe mit einem Geländer aus Stahlprofilen, einem Handlauf aus Holz und einer Verspannung zwischen den Geländerpfosten aus Edelstahlseilen.

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abflussrohre aus Kunststoff
Elektroinstallation:	Hochwertige Ausstattung
Heizung und Warmwasser:	Zentralheizung als Pumpenheizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe als Kompaktgerät, Hersteller: Tecalor; Typ: THZ 504. Das Gerät beinhaltet die Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser, einen Warmwasserspeicher (235 Liter) und ein zentrales Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung. Die Wärmeverteilung im Gebäude erfolgt über eine Fußbodenheizung.
Lüftung:	Als zentrale Be- und Entlüftungsanlage, Lufttransport über Flachkanäle, mit Wärmerückgewinnung. (Vgl. Heizung)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Tabelle der Raumausstattungen:

Raum	Boden	Wände	Decke	Bemerkung
Erdgeschoss				
Küche Essen Wohnen	Parkett	Gipskarton	Gipskarton	
Diele	Fliesen (Großformat)	Dito	Dito	
Büro	Parkett	Dito	Dito	Planbezeichnung = Einliegerwohnung
Hauswirtschafts- und Technikraum	Fliesen	Dito	Dito	Fensterloser Raum, mit Zugang zur Garage
WC mit Dusche	Fliesen			
Obergeschoss				
Eltern- schlafzimmer	Parkett	Gipskarton	Massive nicht verkleidete Holzdecke	
Kind 1	Parkett	Gipskarton	Gipskarton	
Kind 2	Dito	Dito	Dito	
Diele	Dito	Dito	Dito	
Bad	Fliesen (Großformat)	Fliesen im Spritzbereich sonst Gipskarton	Dito	

Fenster:	Holzfenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung. Außen liegen Verschattung durch Raffstore, die elektrisch angetrieben werden.
----------	--



	Fensterbänke innen, soweit vorhanden, aus Holz und außen aus Aluminium. An der Südseite bodentief und im EG mit großen Schiebetüren.
Türen:	Haustür: Schwere Holztür mit Beschichtung, mit verglastem Seitenteil. Innentüren: Bessere Furniertüren aus Holz mit Drückern aus Edelstahl.
Sanitäre Einrichtungsgegenstände:	<u>Dusche mit WC im EG</u> Barrierefrei, bodengleiche Dusche, Boden gefliest; dreiseitig mit Wänden umschlossen und mit 2 Glastüren am Einstieg. Armaturen auf Putz; WC, wandhängend mit Spülkasten unter Putz; Waschbecken. <u>Bad im DG</u> Größere Badewanne aus Stahl emailliert; WC, wandhängend mit Spülkasten unter Putz; zwei Möbelwaschtische; barrierefreie Dusche nach vorne offen mit Armaturen unter Putz, mit Regenbrause.
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Individuell, für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Kaminofen Balkon: Stahlkonstruktion, Geländer aus Edelstahl, Belag aus Holz. Verläuft über die gesamte Länge des Hauses und ist über einem Vorsprung beim Esszimmer als Dachterrasse ausgebildet.
Besondere Einrichtungen:	Photovoltaikanlage: Peak Leistung 8,85 kWp Stromspeicher 6 kWh
Besonnung und Belichtung:	Gut
Bauschäden und Baumängel:	Treppe, Handlauf: Am oberen Ende ist der Handlauf nicht mit dem letzten Geländerpfosten verbunden. Die Verbindung löst sich immer wieder. Das ist ein konstruktiver Fehler. Aufgrund der gespannten Seile zwischen den Pfosten ist zu viel Spannung auf dem obersten Pfosten, der dadurch nach unten gezogen wird und sich aus der gesteckten Verbindung zum Handlauf löst.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist neuwertig.

3.3 Garage

Doppelgarage;
Bruttogrundfläche BGF: 42 m²
Baujahr: 2017;
Bauart: Holzkonstruktion;



Außenansicht: Die Fassade ist verschalt mit zwei Schichten. 1. Schicht Rauschalung und 2. Schicht Profilieren, horizontal verlegten Latten.

Boden: Bodenplatte aus Beton belegt mit Fliesen;

Dachform: Satteldach gedeckt mit Tondachziegel wie auf dem Wohnhaus;

Tor: Breites Deckensektionaltor mit elektrischem Antrieb

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,

Wegebefestigung und befestigte Zufahrt aus Betonpflaster,

Terrasse mit Holzbelag,

Gartenanlage und Pflanzungen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 93473 Arnschwang, Pfarrer-Gigler-Straße 14 zum Wertermittlungstichtag 29.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arnschwang	1607	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Arnschwang	1487/11	778 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 (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). 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 und auch 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).

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. 1120008 für Arnschwang, veröffentlicht vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham, mit Stichtag 01.01.2024.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/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	=	29.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	778 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 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)	= 70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 70,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	778	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 70,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 70,00 €/m²	
Fläche	× 778 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 54.460,00 € rd. 54.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 insgesamt **54.500,00 €**.

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 Wertermittlungstichtag 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
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.250,00 €/m² BGF	400,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	221,43 m²	42,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	288.787,50 €	16.800,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.10.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	531.369,00 €	30.912,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	531.369,00 €	30.912,00 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 73 Jahre 8,75 % 0,9125	linear 60 Jahre 53 Jahre 11,67 % 0,8833
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	484.874,21 €	27.304,57 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		512.178,78 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	30.730,73 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	542.909,51 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	54.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	597.409,51 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	507.798,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	16.000,00 €
Sachwert	=	523.798,08 €
	rd.	524.000,00 €

4.4.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) wurde von mir anhand der Pläne durchgeführt. Die Berechnung der Wohnflächen (WF) wurde vom Hersteller des Wohnhauses, der Firma Gruber übernommen. Vgl. Anlagen 5 und 6.

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.

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 %				0,5	0,5
Dach	15,0 %			0,5		0,5
Fenster und Außentüren	11,0 %				0,7	0,3
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,7	0,3	
Fußböden	5,0 %				0,4	0,6
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %					1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	32,5 %	33,2 %	34,3 %

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 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Standardstufe 5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Standardstufe 5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion



Standardstufe 5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

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

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	32,5	326,63
4	1.215,00	33,2	403,38
5	1.515,00	34,3	519,64
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.249,65 gewogener Standard = 4,1			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.249,65 €/m² BGF
	rd.	1.250,00 €/m² BGF

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	400,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten NHK 2010	
Kaminofen (fest eingebaut)	5.000,00 €
Balkon	7.000,00 €
Summe	12.000,00 €

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

Zwar gilt seit dem 1.1.2022 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 6% geschätzt.

Zeitwert der Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (512.178,78 €)	30.730,73 €
Summe	30.730,73 €

Gesamtnutzungsdauer

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.



Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist hier die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

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. Die Alterswertminderung erfolgt linear.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wurde dem Grundstücksmarktbericht des Landkreises Cham mit Stichtag 01.01.2024 entnommen, den der Gutachterausschuss erstellt hatte.

Danach ergibt sich auf der Grundlage des vorläufigen Sachwerts ein Sachwertfaktor von Durchschnittlich 0,9. In die Auswertung eingeflossen sind Kaufpreise aus 2022 und 2023 aus dem gesamten Landkreis einschließlich der Kreisstadt Cham. Weil nach 2022 die Preise etwas gefallen sind und Arnschwang eher ländlich ist, wurde der Sachwertfaktor auf 0,85 reduziert.

Einen starken Preisrückgang gab es bei älteren Objekten mit einem schlechten energetischen Standard. Hier handelt es sich um ein neuwertiges Gebäude mit einem optimalen energetischen Standard. Bei solchen Objekten gab es kaum einen Preisrückgang.

Marktübliche Zu- oder Abschläge nach §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 aber nicht der Fall.

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.
Weitere Besonderheiten	16.000,00 €
• Wert der PV-Anlage 16.000,00 €	
Summe	16.000,00 €

Ermittlung des Wertes der Photovoltaikanlage

Anlagendaten:

Leistung max. 8,85 kWp

Stromspeicher, nutzbare Kapazität 6 kWh

Tag der Inbetriebnahme 27.10.2017

Garantierte Einspeisevergütung: 12,20 Cent/kWh

Alter zum Bewertungsstichtag 7 Jahre

Restlaufzeit der garantierten Einspeisevergütung 13 Jahre

Durchschnittlicher jährlicher Stromertrag: 9.500 kWh.



Eigenverbrauch durch Haushaltsstrom, Wärmepumpe, Lüftung und mit Hilfe des Stromspeichers rund 60%

Eigenverbrauch = $9.500 \text{ kWh} \times 0,6 = 5.700 \text{ kWh}$.

Einspeisung des Überschusses ins Stromnetz = $9.500 \text{ kWh} - 5.700 \text{ kWh} = 3.800 \text{ kWh}$.

Vergütung / Eingesparte Stromkosten

Einspeisung: $3.800 \text{ kWh} \times 0,122 \text{ €/kWh} = 463,60 \text{ €}$

Eingesparte Stromkosten: $5.700 \text{ kWh} \times 0,30 \text{ €/kWh} = 1.710,00 \text{ €}$

Summe: $1.710,00 \text{ €} + 463,60 \text{ €} = 2.173,60 \text{ €}$

Rohertrag

2.173,60 € abzüglich 20% für Versicherung, Wartung, Ausfallrisiko und ggf. notwendiger Reparaturen.

$2.173,60 \text{ €} \times 0,80 = 1.738,88 \text{ €}$

Wert zum Bewertungsstichtag

Abzinsung über 13 Jahre auf den Bewertungsstichtag. 13 Jahre ist die Zeit für die die Einspeisevergütung noch garantiert ist.

Zinssatz 5%

Vervielfältiger (13 Jahre / 5%) = 9,394

$1.738,88 \text{ €} \times 9,394 = 16.335,04 \text{ €}$ **rund 16.000,00 €**

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 Bodenreinertragsanteil 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	172,80		7,00	1.209,60	14.515,20
Garage	2	Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			172,80	1,00		1.269,60	15.235,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		15.235,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.742,34 €
jährlicher Reinertrag	=	12.492,86 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,90 % von 54.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.035,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.457,36 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 73 Jahren Restnutzungsdauer	×	39,311
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	450.400,28 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	54.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	504.900,28 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	504.900,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	16.000,00 €
Ertragswert	=	520.900,28 €
	rd.	521.000,00 €

4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnfläche, siehe Anlagen 5.

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 umlagfähigen 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.

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 für Einfamilienwohnhäuser 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.6 Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und Markchancen des Bewertungsobjektes

Die Zahl der Einwohner von Arnschwang ist zwischen 2011 und 2021 um rund 5% oder 92 Personen gestiegen. Aktuellere Zahlen liegen mir nicht vor. Der damit verbundene Wohnungsbedarf wurde vor allem durch Neubauten in Neubaugebieten gedeckt.

Trotz weniger und teilweise fehlender Infrastruktureinrichtungen wurden in dem Zeitraum immer wieder Neubauten errichtet. Das liegt wohl daran, dass das Umfeld attraktiv und ruhig ist, und die Kreisstadt Cham ist nicht weit entfernt und über die Bundesstraße B20 gut zu erreichen. Dafür sind in Arnschwang die Grundstückspreise günstiger als in der Kreisstadt.

Für die Nachfrage nach gebrauchten Wohnimmobilien gibt Immobilienscout 24 einen Nachfrageindex² von 86 an. Dabei bedeutet:

< 40 = stark unterdurchschnittliche Nachfrage

40 – 80 = unterdurchschnittliche Nachfrage

80 – 120 = durchschnittliche Nachfrage

102 – 160 = überdurchschnittliche Nachfrage

> 160 = stark überdurchschnittliche Nachfrage.

Das ist ein Durchschnittswert für den gesamten Landkreis. Für Arnschwang direkt liegen keine belastbaren Daten vor, wohl weil hier wenig angeboten wird.

² Quelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Juni 2024



On-Geo³ gibt das Preisniveau für Immobilien, verglichen mit Gesamtdeutschland, mit 8 an. Das auf einer Skala von 1 (=exzellent) bis 10 (=katastrophal). D.h. Das Preisniveau liegt in Arnschwang unter dem Bundesdurchschnitt (=5).

Im Vergleich mit dem Landkreis wird ein Wert von 5 angegeben, d.h. das Preisniveau liegt im Landkreisdurchschnitt.

Für das Bewertungsobjekt spricht das es erst 7 Jahre alt ist. Gebäude und Außenanlagen sind gepflegt und neuwertig. Die Raumgestaltung, die Grundrisse und Ausstattung sind modern und ansprechend. Der energetische Zustand ist auf dem höchsten derzeit möglichen Niveau, so dass die Energiekosten für dieses Gebäude sehr niedrig sind.

So junge Wohnhäuser mit gutem Zustand werden auf dem Immobilien Zweitmarkt selten angeboten. Darum können Kaufinteressenten, die nach jungen Objekten suchen, nur aus einem geringen Angebot wählen.

Würde man das Objekt auf dem freien Grundstücksmarkt anbieten, wäre es sicher gut zu verkaufen.

Das Bewertungsobjekt ist ein typisches Eigennutzungsobjekt, weshalb der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet wird. Renditeüberlegungen spielen bei dem Objekt keine Rolle bei der Kaufentscheidung.

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. **524.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **521.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 93473 Arnschwang, Pfarrer-Gigler-Straße 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arnschwang	1607	1
Gemarkung	Flurstück	
Arnschwang	1487/11	

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 mit rd.

524.000 €

in Worten: fünfhundertvierundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Neunburg, den 20. November 2024


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

³ Quelle: On-Geo GmbH Erfurt, on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2024

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 Unterhaltungsstaus 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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

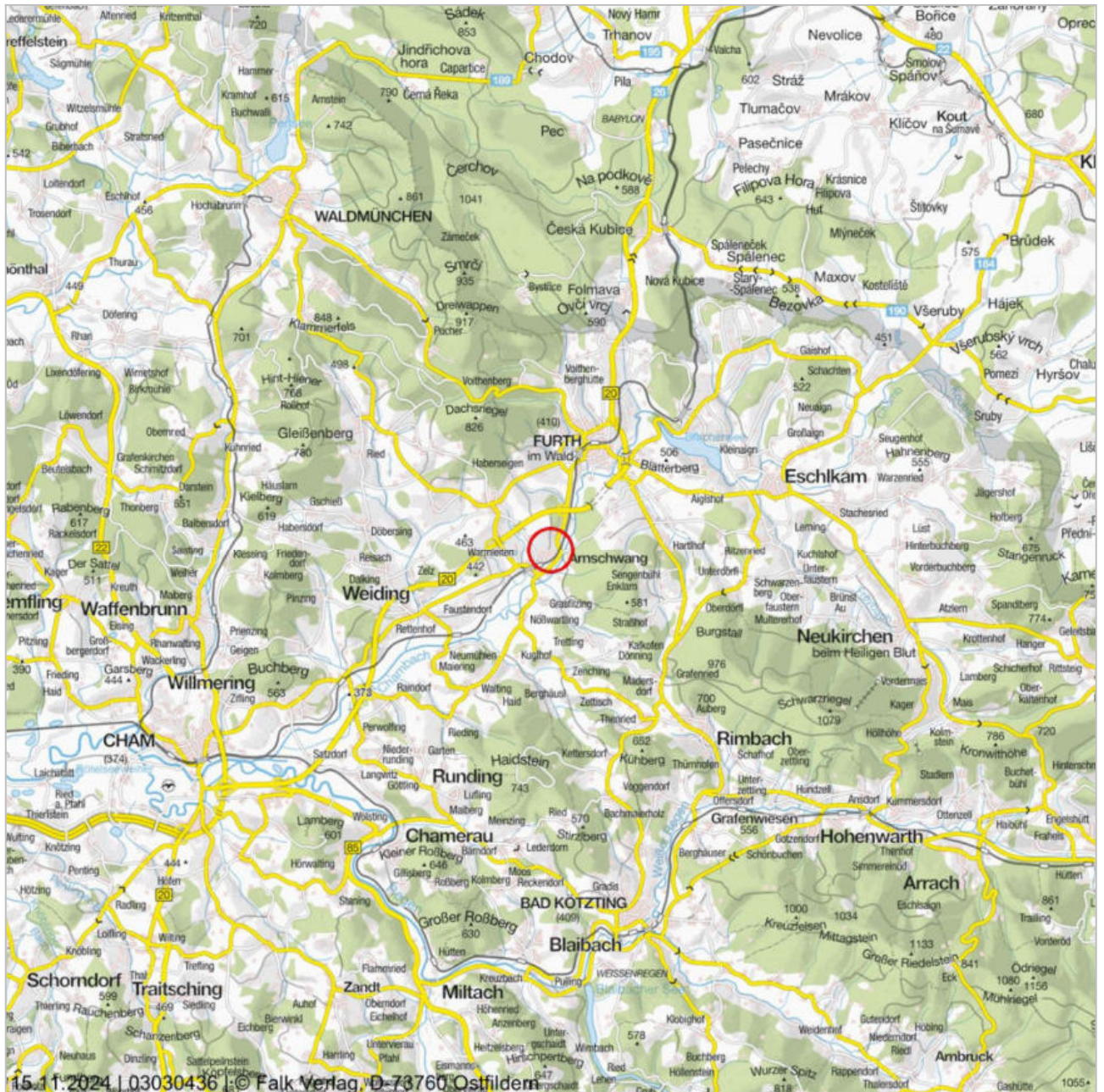
7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01:	Übersichtskarte	1 Seite
Anlage 02:	Regionalkarte	1 Seite
Anlage 03:	Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	1 Seite
Anlage 04:	Gebäudepläne	7 Seiten
Anlage 05:	Berechnung der Wohnfläche	2 Seiten
Anlage 06:	Berechnung der Bruttogrundflächen BGF	1 Seite
Anlage 07:	Fotos	6 Seiten
Summe der Anlagen:		19 Seiten

Übersichtskarte MairDumont

93473 Arnschwang, Pfarrer-Gigler-Str. 14

Anlage 1



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



0

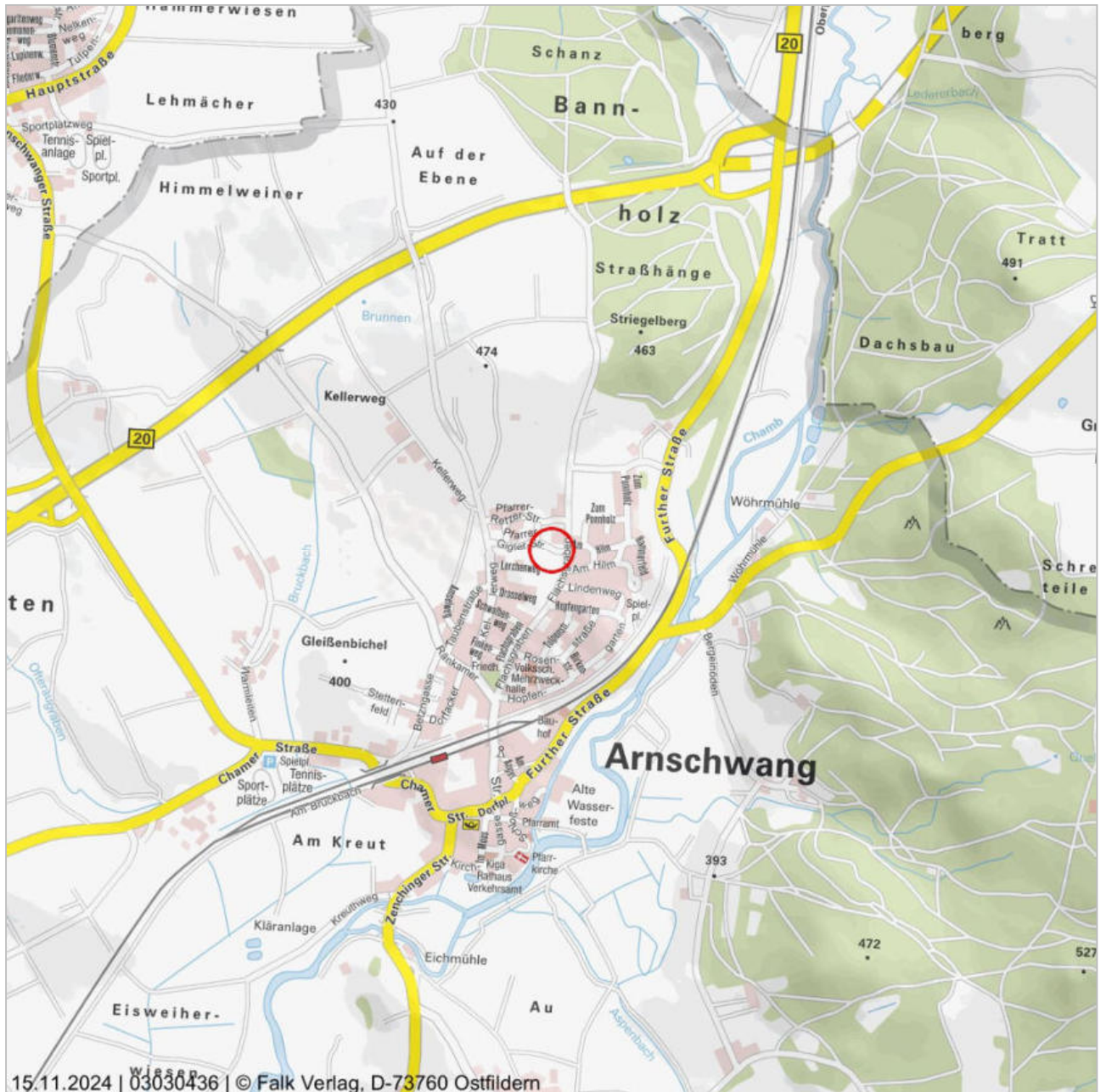
20.000 m

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 Gemeindefürnamen, 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: 2024



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: 2024



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: November 2024

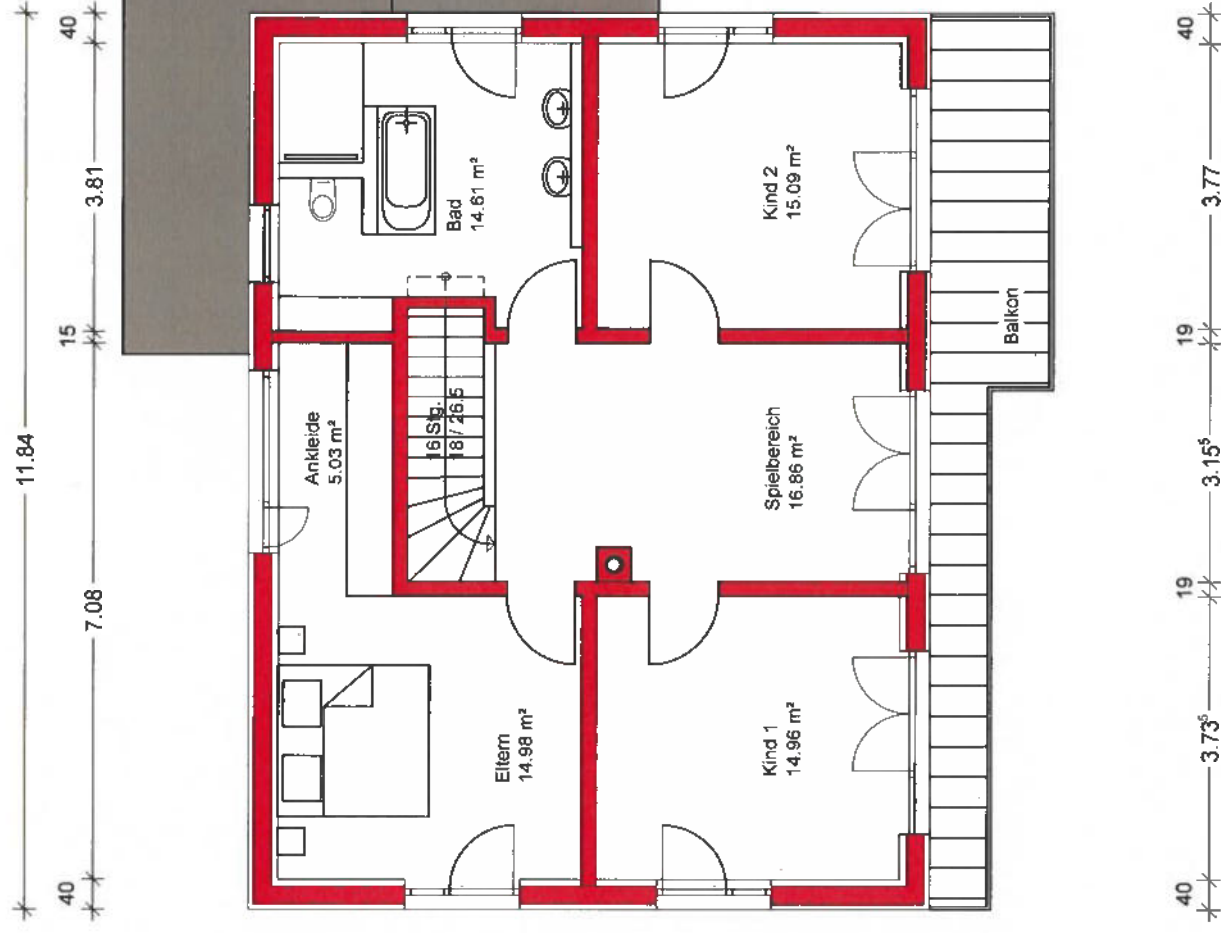


Osten



Erdgeschoss





vord. Regenwasser Rev. Schacht =

Höhenfestpunkt

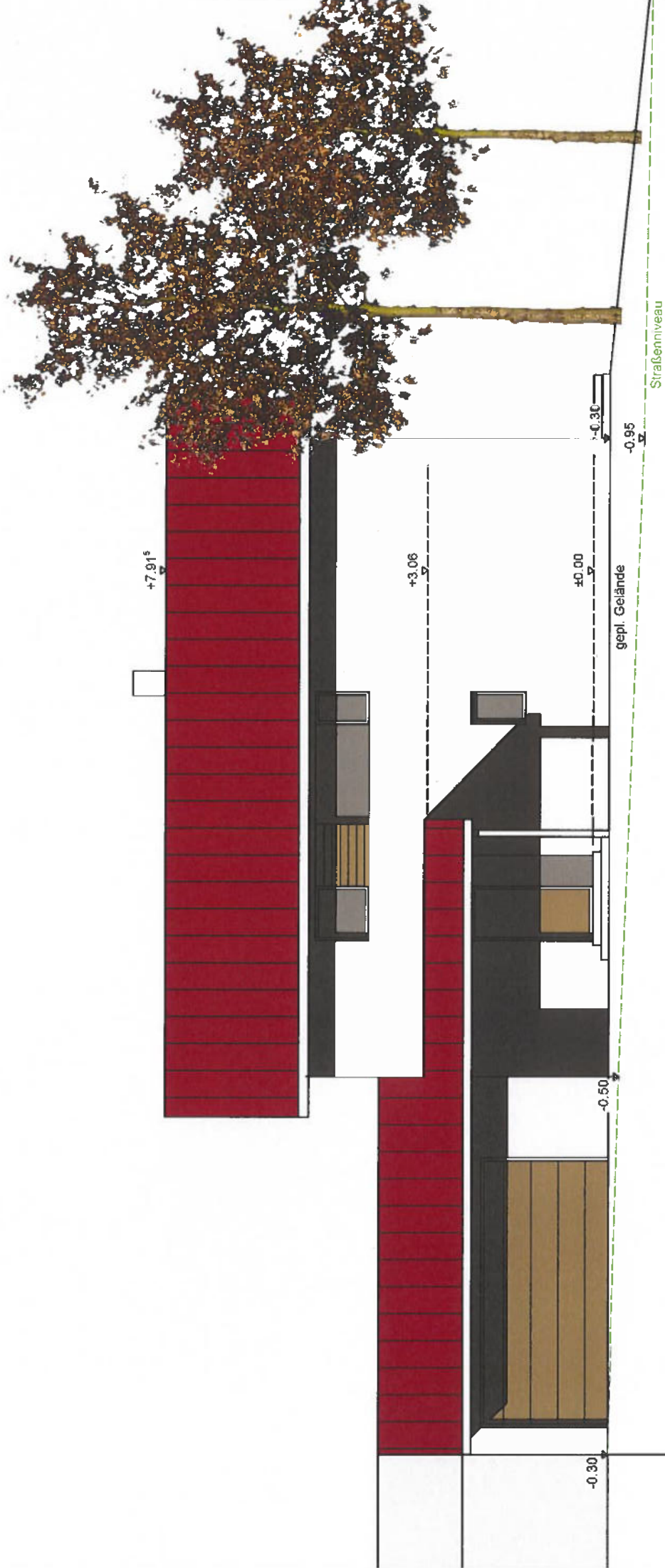
+0.07

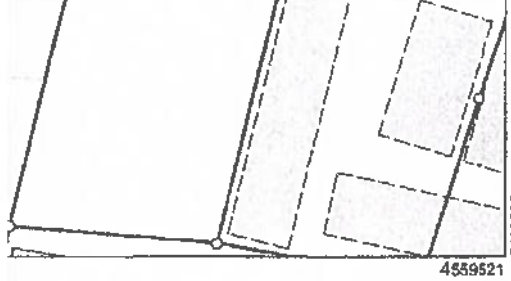
+0.01

vord. Schmutzwasser Rev. Schacht

Obergeschoss

Norden





Maßstab 1:1000
Vervielfältigung nur in analoge
Zur Maßentnahme nur bedir
Geschäftszeichen: Bucher

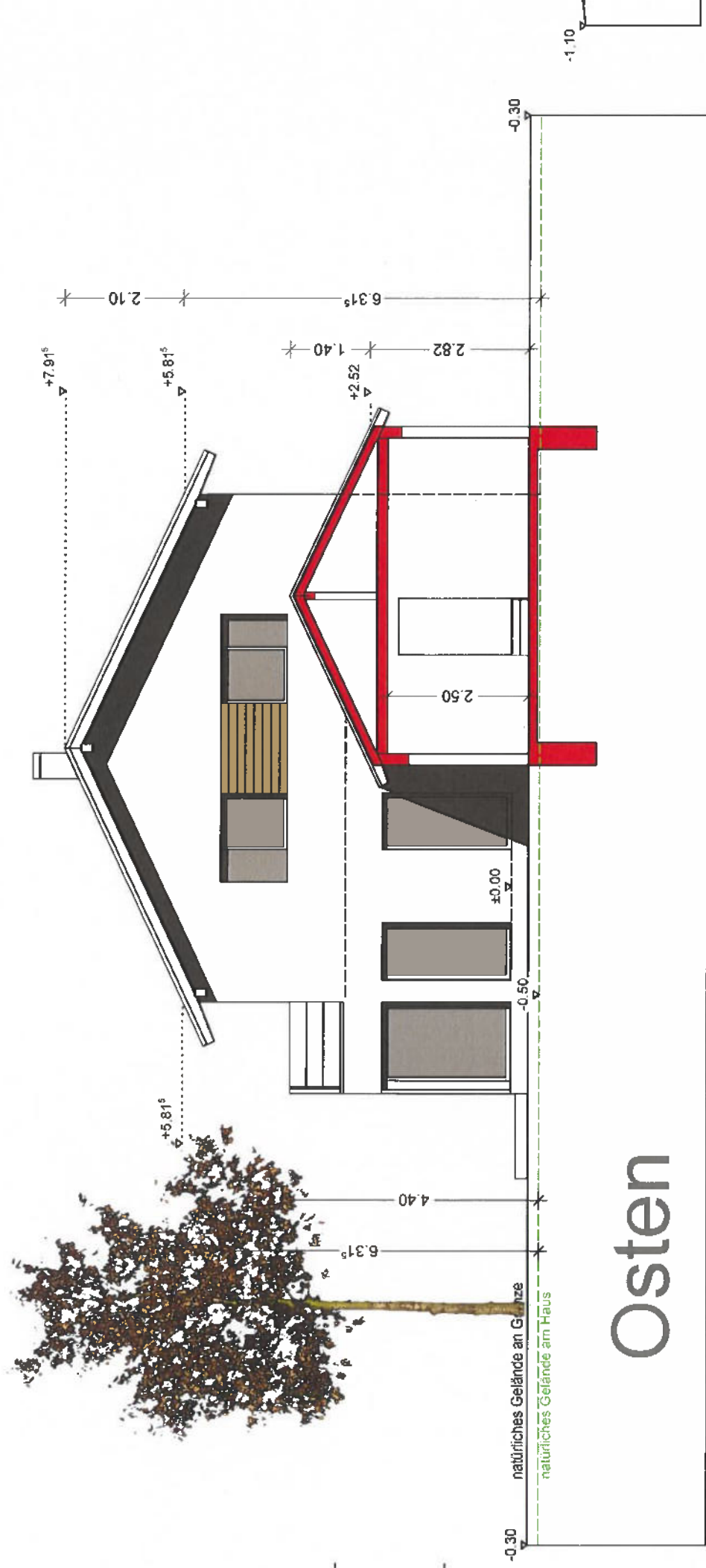
E
Ne
Eir

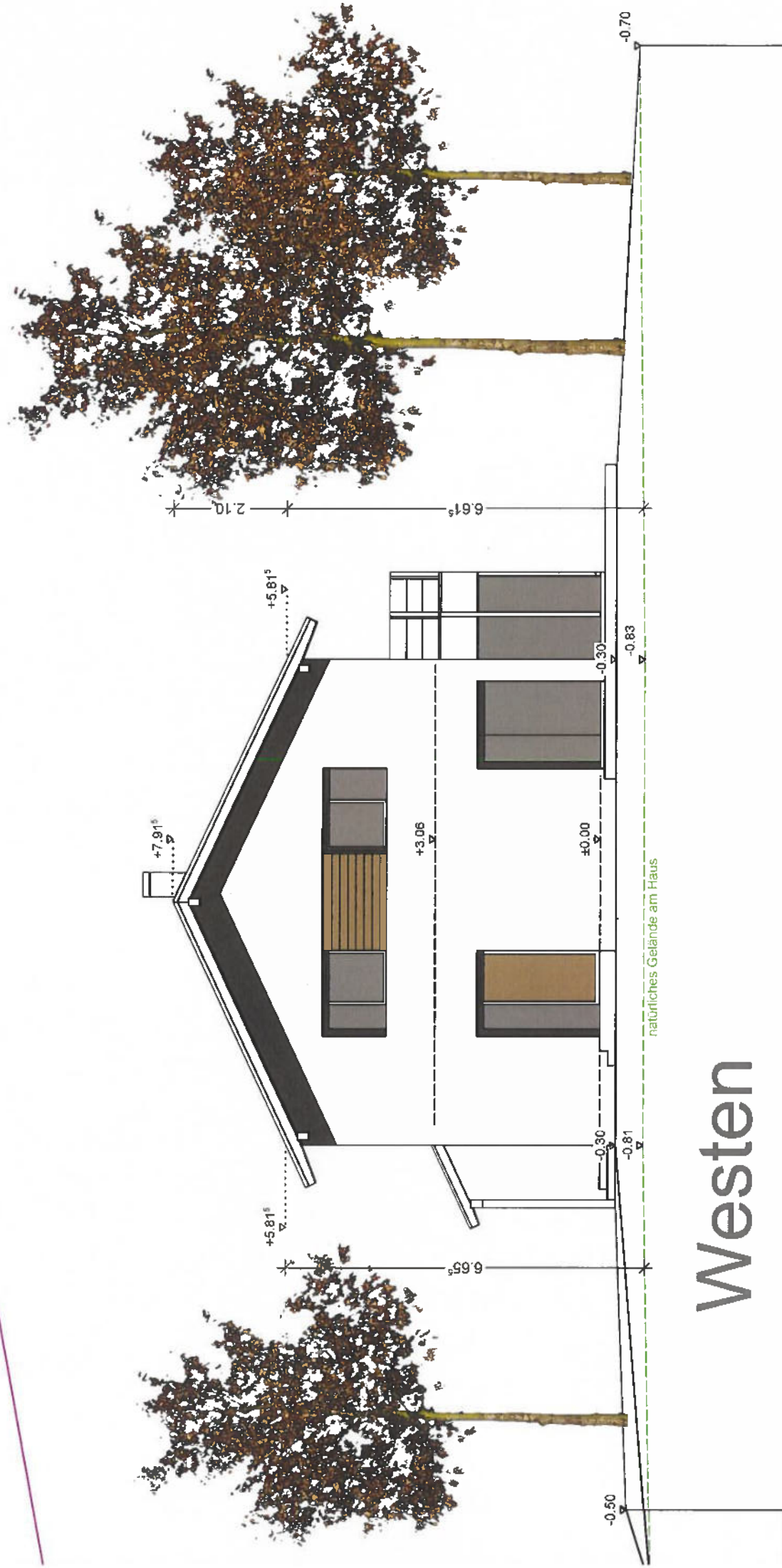
Bauherr
Bauort



Süden

Obergeschoss



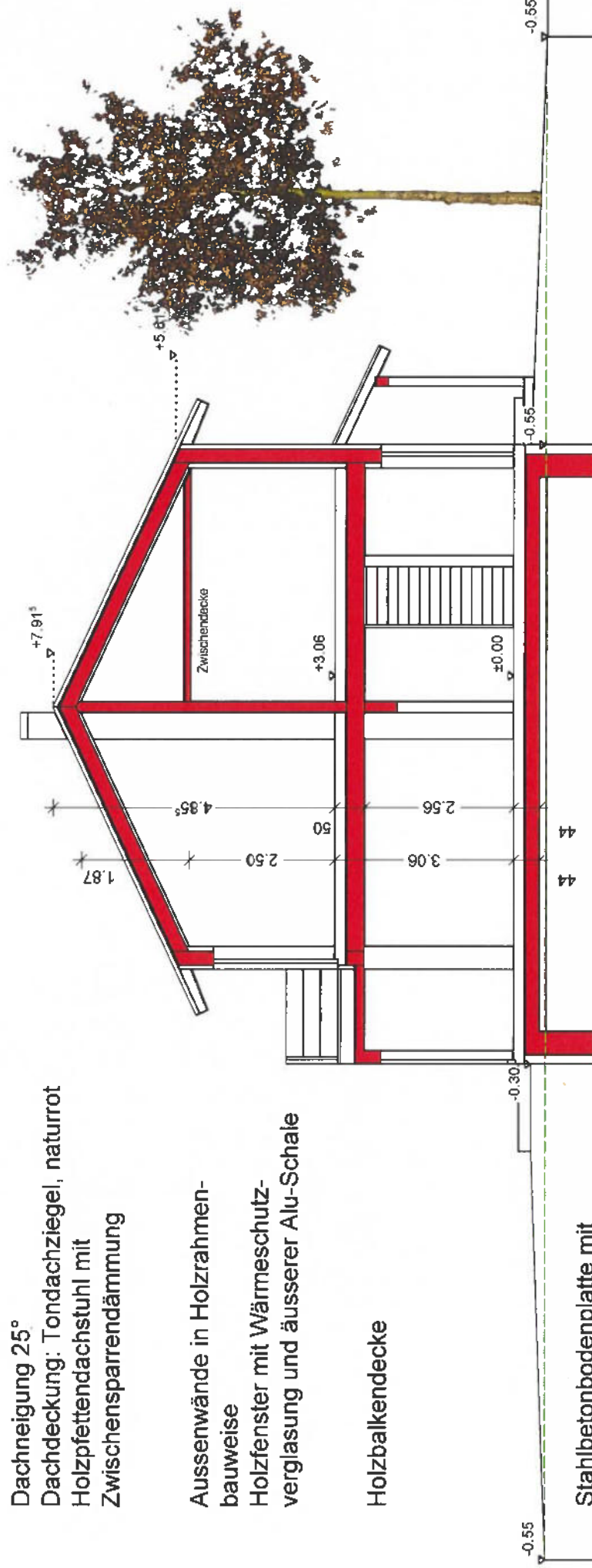


Dachneigung 25°
 Dachdeckung: Tondachziegel, naturrot
 Holzpfeifendachstuhl mit
 Zwischensparrendämmung

Aussenwände in Holzrahmen-
 bauweise
 Holzfenster mit Wärmeschutz-
 verglasung und äusserer Alu-Schale

Holzbalkendecke

Stahlbetonbodenplatte mit
 umlaufender Frostschräge



Berechnung Wohn- und Nutzfläche



Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung
Bauherr: Katrin und Stefan Hiebl, Schuegrafstr. 14, 93413 Cham
Datum: 27.01.2017

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
Erdgeschoss				
	Diele	1	4.536*1.144	5,190
		2	3.977*0.160	0,636
		3	1.199*1.099	1,318
		4	0.590*0.200	0,118
		Summe		7,262
	Einlieger	1	1.593*0.044	0,070
		2	1.199*0.999	1,198
		3	1.593*1.462	2,329
		4	0.850*0.160	0,136
		5	1.144*0.600	0,687
		6	4.009*3.767	15,102
		Summe		19,522
	Garderobe	1	3.373*1.505	5,078
		Summe		5,078
	Technik/HWR	1	4.009*1.827	7,325
		Summe		7,325
	Wohnen/Essen/Kochen	1	4.002*11.041	44,185
		2	0.400*4.187	1,673
		3	4.630*1.360	6,297
		Summe		52,155
Summe Erdgeschoss				91,342
Obergeschoss				
	Ankleide	1	3.343*1.505	5,033
		Summe		5,033
	Bad	1	3.770*1.154	4,351
		2	3.351*2.855	9,566
		3	1.505*0.459	0,691
		Summe		14,608

Berechnung Wohn- und Nutzfläche



Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung
Bauherr: Katrin und Stefan Hiebl, Schuegrafstr. 14, 93413 Cham
Datum: 27.01.2017

Eltern	1	4.009*3.737	14,981
		Summe	14,981
Kind 1	1	4.002*3.737	14,956
		Summe	14,956
Kind 2	1	4.002*3.770	15,088
		Summe	15,088
Spielbereich	1	5.346*3.153	16,859
		Summe	16,859
Summe Obergeschoss			81,525
Gesamtsumme			172,867

Berechnung der Bruttogrundfläche BGFWohnhaus

Geschoss	A [m]	x	B [m]	x	Faktor		
Erdgeschoss	11,840	x	9,010	x	1	=	106,68 m ²
+	1,620	x	4,985	x	1	=	8,08 m ²
Dachgeschoss	11,840	x	9,010	x	1	=	106,68 m ²
Summe =							221,43 m²

Garage

Geschoss	A [m]	x	B [m]	x	Faktor		
Erdgeschoss	7,000	x	6,000	x	1	=	42,00 m²



Bild 1: Ansicht Nord = Eingangsseite



Bild 2: Ansicht West





Bild 3: Ansicht Süd



Bild 4: Ansicht Ost mit Garage von hinten





Bild 5: Garage von vorne



Bild 6: Holzterrasse



Die nachfolgenden Bilder sind nicht aktuell, sie wurden nach Fertigstellung des Gebäudes von der Fa. Gruber Holzhaus erstellt und sind auch auf deren Internetseite abgebildet. Die Antragstellerin hat dies Fotos von der Fa. Gruber erhalten und mir zur Verfügung gestellt.

Bild 7: Ansicht Südseite



Bild 8: Küche im EG



Bild 9: Wohnen im EG



Bild 10: Treppe und Diele im EG





Bild 11: Bad im DG

