



Von der Industrie- und
Handelskammer für Niederbayern in
Passau öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Franz Höng
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Hochstraße 18
94081 Fürstzell

Telefon 08502/3427
e-mail: info@sv-hoeng.de

Wertgutachten

über den Verkehrswert nach den §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)



Objekt:	Ferienhaus auf Flurnummer 4584/9 und Fertigarage auf Flurnummer 4584/22, Gemarkung Taiding Reit 15, 94508 Schöllnach
Aktenzeichen:	1 K 23/23
Wertermittlungsstichtag:	20.02.2024
Verkehrswert:	EUR 27.700,00 (siebenundzwanzigtausendsiebenhundert Euro)
Ausfertigung Anzahl der Ausfertigungen 2308025	pdf-Format 5 (incl. Büroausfertigung) Seite 1 von 46

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Auftrag und Zweck	3
1.3	Bewertungsobjekt	3
1.4	Unterlagen	3
1.5	Ortsbesichtigung	4
1.6	Wertermittlungstichtag	4
1.7	Qualitätsstichtag	4
1.8	Recherchen	4
1.9	Technische Daten	4
2	Grundbuch	5
3	Lagebeschreibung	6
3.1	Kommune - Makrolage	6
3.2	Grundstückslage – Mikrolage	7
3.3	Verkehrslage	8
4	Grundstücksbeschreibung	8
4.1	Digitale Karten	8
4.2	Zuschnitt und Beschaffenheit	9
4.3	Erschließung	11
4.4	Baurechtliche Gegebenheiten	12
4.5	Denkmalschutz	12
4.6	Immissionen/Sonstiges	12
5	Gebäudebeschreibung	13
5.1	Gebäude	13
5.1.1	Allgemein	13
5.1.2	Konstruktion - Ausstattung	13
5.1.3	Grundrisse und Raumeinteilung	14
5.2	Außenanlagen	17
5.3	Energieausweis	17
5.4	Sonstige Feststellungen	17
5.5	Unterhaltszustand	17
6	Beurteilung	18
6.1	Marktverhältnisse	18
6.1.1	Immobilienmarkt allgemein	18
6.1.2	Marktgängigkeit - Fazit	18
7	Flächen	18
7.1	Angewandte Berechnungsvorschriften	18
7.2	Verwendete Unterlagen	18
7.3	Brutto Grundfläche	18
7.4	Wohnfläche	18
8	Bewertung	19
8.1	Wahl des Bewertungsverfahrens	19
8.1.1	Vergleichswert	19
8.1.2	Ertragswert	19
8.1.3	Sachwert	19
8.1.4	anzuwendendes Bewertungsverfahren	19
8.2	Bodenwert	20
8.2.1	Liegenschaftskataster	20
8.2.2	Grundstücksqualitäten	20
8.2.3	Vergleichspreise	20
8.2.4	Richtwerte	21
8.2.5	Bodenwert des baureifen Teilbereiches	21
8.2.6	Bodenwert Restfläche aus Flurstück 4584/9	22
8.3	Sachwertermittlung	23
8.3.1	Schema des Sachwertverfahrens	23
8.3.2	Vorläufiger Sachwert	23
8.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
8.3.4	Ermittlung des Sachwertes	30
9	Verkehrswert	31
9.1	Verkehrswert insgesamt	31
9.2	Verkehrswert im Einzelnen	31
9.3	Verwertungsaussichten	31
10	Anlagen	33
10.1	Lichtbilder	33
10.2	Bruttogrundfläche/Umbauter Raum	44
10.3	Standardstufen (Wohnhaus)	45
10.4	Literaturverzeichnis	46

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Deggendorf, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Aktenzeichen 1 K 23/23, mit Auftrag vom 28.08.2023

1.2 Auftrag und Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes zur Festsetzung gemäß §74a Abs. 5 ZVG

1.3 Bewertungsobjekt

Unbewohntes, vermülltes ferienhausartiges Wohngebäude auf großem Grundstück in desolatem Gesamtzustand, einem nordöstlich benachbarten Gartenhaus (Gartenhaus 2), sowie einem weiteren, südwestlich des Hauses befindlichen Gartenhaus (Gartenhaus 1), für das eine Beseitigungsanordnung des Landratsamtes Deggendorf vorliegt.

Die in den 1970iger Jahren beabsichtigte Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Ferienwohnanlage wurde nicht bis zur Rechtskraft durchgeführt, gemäß Auskunft des Marktes Schöllnach existiert für diesen Bereich kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Grundstück Flurnummer 4584/9 ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen, die südlichen Bereiche sind als Biotop kartiert bzw. als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Zum Anwesen gehört die nördlich des Anwesens gelegene Fertiggarage auf Flurnummer 4584/22 der Gemarkung Taiding

Adresse des Anwesens: Reit 15, 94508 Schöllnach

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenso wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk etc.) bzw. Rohrfraß (in Leitungen etc.) vorgenommen. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach ev. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Zerstörerische Untersuchungen von Bauteilen, Baustoffprüfungen, Funktionsprüfungen gebäudetechnischer (Heizung, Sanitär, Elektro) und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen.

1.4 Unterlagen

- Grundbuchauszug für Taiding, Blatt 607 vom 25.08.2023
- Grundbuchauszug für Taiding, Blatt 866 vom 25.08.2023
- Bebauungsanfrage beim Schöllnach vom 18.08.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.08.2023
- Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 07.08.2023
-

Vom Grundbuchamt Deggendorf

- Kaufvertrag vom 17.03.1971 und Messungsanerkennung vom 07.05.1973 hinsichtlich Eintragung eines Geh- und Fahrrechts für das hier zu bewertende Grundstück

Vom Schuldner

- Urkunde 2663/2013 vom 18.12.2013 Notariat Hecht, über Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit hinsichtlich der Ausweisung einer Ausgleichsfläche
- diverse Lagepläne und Kaufverträge hinsichtlich Zukäufe zum ursprünglichen Grundstück
- Kopien des Plans zur Errichtung einer Kleinkläranlage, Abwassergemeinschaft Ferienhaussiedlung Reit

Vom Markt Schöllnach, Bauamt:

- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan und Auskunft zum Baurecht
- Auskunft zur Erschließungssituation
- genehmigter Bauplan für Gartenhaus 2

Vom Staatsarchiv Landshut:

- Baugenehmigung (627/71) für Errichtung eines Ferienhauses
- Bauplan vom 08.08.1970, Neubau eines Bungalows

1.5 Ortsbesichtigung

20.02.2024

1.6 Wertermittlungstichtag

20.02.2024

1.7 Qualitätsstichtag

20.02.2024

1.8 Recherchen

Gemeinde Schöllnach, Bauamt
 Amtsgericht Deggendorf, Grundbuchamt
 Landratsamt Deggendorf, Bauamt
 Landratsamt Deggendorf, Gutachterausschuss
 Staatsarchiv Landshut

1.9 Technische Daten

Baujahr,

gemäß Planunterlagen:	Ferienhaus:	1971
	Gartenhaus 2 – angenommen.....	2005
	Fertigarage – gefolgert	1971

2 Grundbuch

Grundbuchstelle 1:

Amtsgericht Deggendorf			
Gemarkung Taiding			
Blatt:	607		
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
6	4584/9	Reit 15 Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	4.953

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches: bleiben unberücksichtigt

Grundbuchstelle 2:

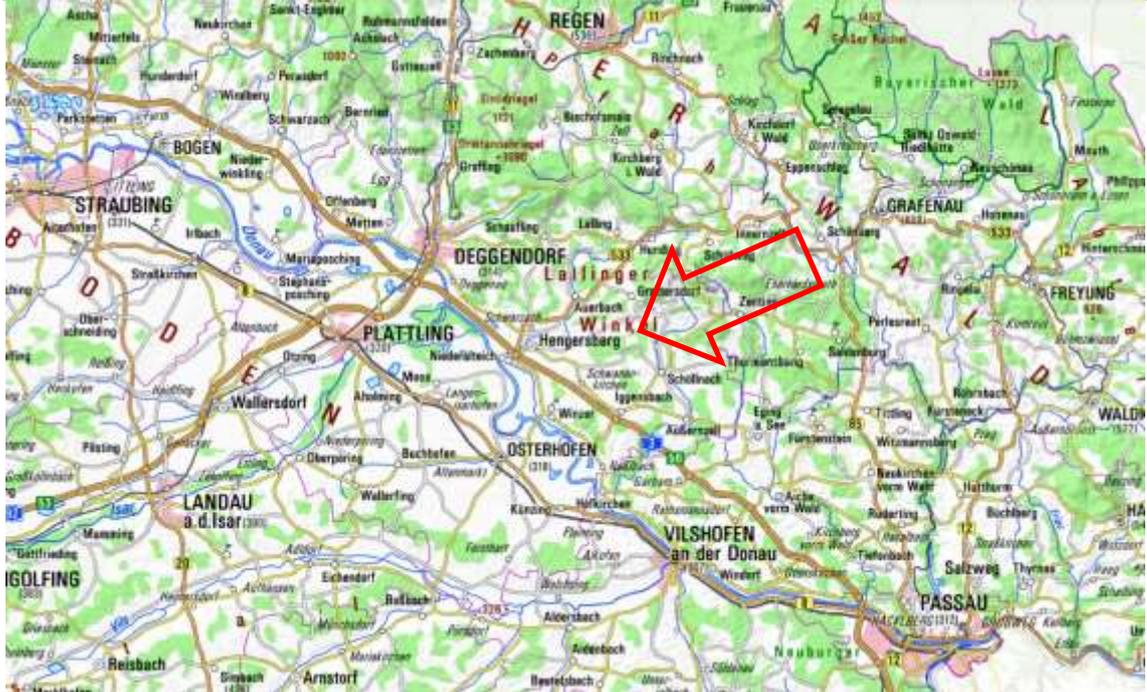
Amtsgericht Deggendorf			
Gemarkung Taiding			
Blatt:	866		
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
1	4584/22	In Reit, Garage, Hofraum	33

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches: bleiben unberücksichtigt

3 Lagebeschreibung

3.1 Kommune - Makrolage

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Der Markt Schöllnach liegt im Landkreis Deggendorf (Regierungsbezirk Niederbayern) und befindet sich ca. 27 km nordwestlich von Passau bzw. rd. 83 km östlich von Regensburg. Schöllnach beherbergt rd. 4.900 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Wald die Funktion eines Grundzentrums.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Schöllnach insgesamt ca. 2.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.055 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 132 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Schöllnach wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Tourismus, Dienstleistung & Handwerk sowie von der Agrarwirtschaft geprägt.

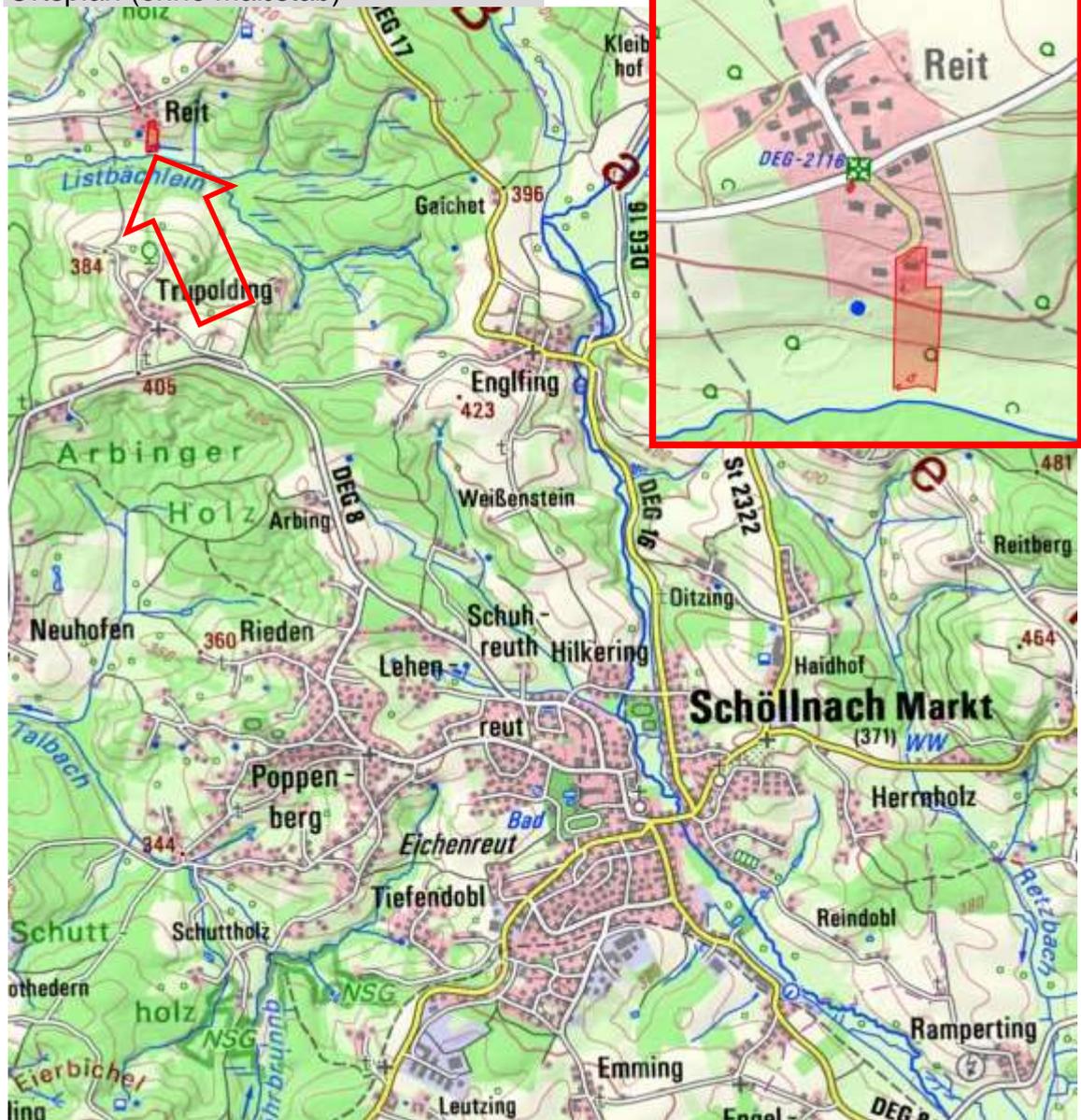
Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Schöllnach bis zum Jahr 2033 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 2,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Deggendorf derzeit 4,1 % (zum Vergleich: Bayern: 3,8 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: Februar 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 102,6 Punkten für den Landkreis Deggendorf, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Deggendorf den 110. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

3.2 Grundstückslage – Mikrolage

Ortsplan (ohne Maßstab)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Ortsteil Reit, ca. 3,7 km nordwestlich des Ortskerns von Schöllnach im Außenbereich im Landschaftsschutzgebiet (Schutzzone Naturpark bayerischer Wald). Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Bis auf vereinzelte Gaststätten in einem Umkreis von ca. 2,5 km um das Bewertungsobjekt sind keine weiteren Nahversorgungseinrichtungen in der Gegend vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund fehlender Lebensmittelmärkte nur in eingeschränkter Form gedeckt werden. Bedingt durch die Lage existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage an einer Privatstraße, sowie dem insgesamt ländlich geprägten Umfeld angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über einen zugehörigen Garagenstellplatz auf eigenem Grundstück an der Gemeindestraße nördlich des Anwesens. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mäßig beurteilt.

3.3 Verkehrslage

Schöllnach ist über die Bundesstraße B533 sowie über die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 9,4 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Hengersberg. Bushaltestellen sind innerhalb des Gemeindegebiets vorhanden. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 21 km zum IC(E)-Bahnhof Plattling bzw. rd. 98 km zum internationalen Verkehrsflughafen Linz [AT]. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mäßige Verkehrsinfrastruktur vor.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Digitale Karten

Lageplan - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Luftbild - ohne Maßstab

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

4.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Der nördliche bebaute Teil der Flurnummer 4584/9 ist ca. 29 m breit, 35 m tief und im Nordosten dem Erschließungsweg entsprechend abgerundet. Der südliche Teil ist ca. 35 m breit und 70 m lang. Die südliche Grenze bildet das Listbächlein. Das Gelände ist ein starker Südhang, der Höhenunterschied zwischen Nord- und Südgrenze beträgt ca. 25 m.

Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind aufgrund des Bewuchses eingeschränkt.

Biotop- ohne Maßstab



Weiterhin sind große Teile im südlichen Bereich als Biotop kartiert.

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	7244-1280
Biotopteilflächen Nr.	7244-1280-001
Überschrift	Pfeifengraswiesen-Altgras-Bestand südlich Reit
Hauptbiototyp	Pfeifengraswiesen / 6410 (95 %)
Weitere Biototypen	Sonstige Flächenanteile (5 %)
Teilflächengenaue Zuordnung Biototypen	Ja
Anteil Schutz Par.30 Art.23	95

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	7244-1279
Biotopteilflächen Nr.	7244-1279-001
Überschrift	Hochstauden-Bestand südlich Reit
Hauptbiototyp	Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan / 6430 (100 %)
Weitere Biototypen	
Teilflächengenaue Zuordnung Biototypen	Ja
Anteil Schutz Par.30 Art.23	100

Weiterhin wurde als Ausgleichsmaßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wegen der Errichtung des Abwasserteichs die im beigefügten Lageplan rot eingezeichnete Ausgleichsfläche angelegt. (Urkunde vom 18.12.2013 (beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Reallast (Ausgleichsfläche) zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Deggendorf, untere Naturschutzbehörde (Berechtigte)).

Der Eigentümer des dienenden Besitzes hat sämtliche Maßnahmen zu unterlassen, welche die Nutzung des dienenden Besitzes als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verändern oder beeinträchtigen, jedoch beschränkt auf die Ausgleichsfläche (in der Planbeilage rot gekennzeichnet).

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Besitzes hat folgende Maßnahmen in der Ausgleichsfläche zu unterlassen:

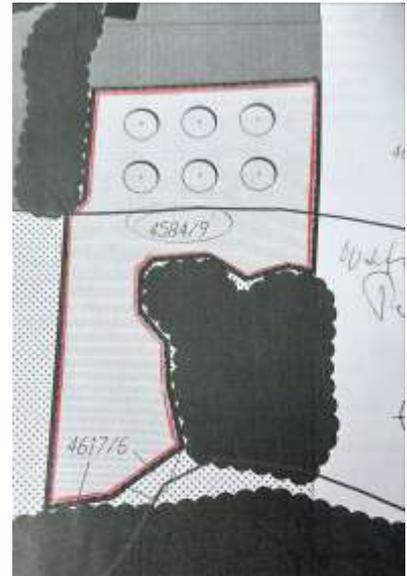
- Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- Verwendung von Schlegelmähern

Der Berechtigte ist berechtigt, bei Nichterfüllung in der Ausgleichsfläche Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen zum Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Bebauungsplan-

festsetzungen ordnungsgemäß durchzuführen und zu diesem Zweck das Grundstück durch Beauftragte zu betreten.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Besitzes ist verpflichtet, in der Ausgleichsfläche folgende Maßnahmen durchzuführen oder durchführen zu lassen:

- Pflanzen von Obstbäumen mit regionaltypischen Sorten, Qualität: mind. 3xv, StU 12-14 cm;
- 1-2-malige Mahd im Jahr, Schnitt 1. Juni und 1. September;
- Entfernung des Mähgut
- die Wiesenfläche ist extensiv zu bewirtschaften.



Das Garagengrundstück Flurnummer 4584/22 befindet sich ca. 100 m nordwestlich des Anwesens an der Gemeindestraße. Das Grundstück ist rautenförmig geschnitten, ca. 3 m breit und 11 m lang.

Altlasten: Auswertungen der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ergaben keinen konkreten Hinweis auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden können. Untersuchungen des Baugrundes in Hinblick auf dessen Beschaffenheit (Grundwassersituation, Tragfähigkeit des Baugrundes) und auf jegliche Art von Kontaminierung wurden nicht vorgenommen und sind vom Bewertungsauftrag ausdrücklich ausgeschlossen. Entsprechendes gilt auch für die baulichen Anlagen. Etwaige diesbezügliche Untersuchungen gehören nicht zum Bestellungsgebiet des Sachverständigen und müssen außerhalb des Gutachtens berücksichtigt werden.

4.3 Erschließung

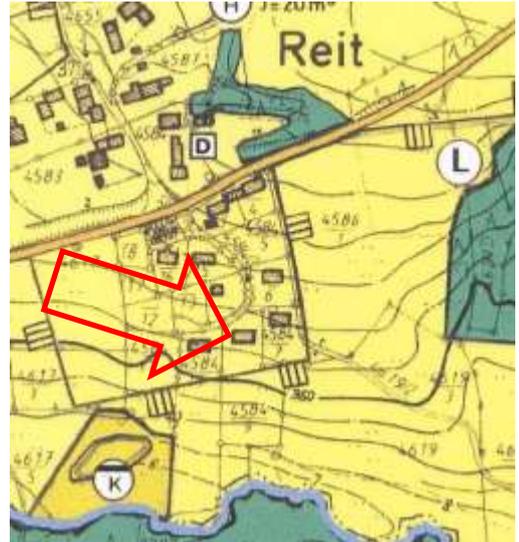
Die straßenmäßige Erschließung der Flurnummer 4584/9 (herrschendes Grundstück) erfolgt über ein Geh- und Fahrrecht an dem Weg mit der Flurnummer 4584/2 (dienendes Grundstück) gemäß Urkunden vom 17.03.1971 und 07.05.1973. In diesen Urkunden räumt der Verkäufer dem Käufer, als zukünftigen Eigentümer des Grundstücks (herrschendes Grundstück) für sich und seine Rechtsnachfolger das Recht ein, den Weg zu begehen und zu befahren, bzw. begehen und befahren zu lassen. Das Geh- und Fahrrecht wird unentgeltlich eingeräumt und kann unentgeltlich ausgeübt werden. Die Kosten für die Errichtung und den Unterhalt des Privatweges hat der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks selbst zu tragen, wobei im Nachtrag berichtet wird, dass der Käufer die Kosten des Unterhalts des Privatweges zu 1/14 Anteil zu tragen hat.

Der Weg ist schmal, nur leicht befestigt und aufgrund der Topographie bei entsprechenden jahreszeitlichen Verhältnissen nur unter erschwerten Bedingungen zu befahren. Der Wendehammer im östlichen Bereich ist ebenfalls in einem schlechten und unter normalen Bedingungen unbenutzbaren Zustand.

Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist vorhanden, das Abwasser wird über die Kleinkläranlage mit Klärteich (auf dem südwestlich benachbarten Grundstück Flurnummer 4617/4) der Abwassergemeinschaft Ferienhaussiedlung Reit entsorgt. Hierzu konnten keine näheren Auskünfte beigebracht werden.

4.4 Baurechtliche Gegebenheiten

Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Gemäß Kaufvertrag vom 17.03.1971 war geplant, für das damalige Gesamtgrundstück 4584 einen Bebauungsplan mit 14 Bauparzellen zu erstellen. Nach Auskunft der Marktgemeinde Schöllnach existiert ein derartiger Bebauungsplan nicht bzw. erlangte dieser Bebauungsplan niemals Rechtskraft. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt und baurechtlich damit nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.



Das Grundstück liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes bayerischer Wald. (Schutzzone Naturpark bayerischer Wald, Art. 10, Abs. 2 und Art. 11 BayNatSchG)

Nach Recherchen beim Staatsarchiv Landshut hat der damalige Bauherr im Jahr 1971 mehrere Baugenehmigungsanträge zu Errichtung von Ferienhäusern auf Teilflurstücken der Flurnummer 4584 gestellt. Gemäß Staatsarchiv wurde nach Überprüfung der jeweils enthaltenen Lagepläne der Bauakt Deggendorf 627/1971 als einschlägig für die Adresse Reit 15 ermittelt.

Das Gartenhaus 2 wurde am 25.08.2006 genehmigt.

Für das südwestlich der HsNr. 15 errichtete Gartenhaus 1 besteht seit dem 30.01.2007 eine Anordnung auf Beseitigung vom Landratsamt Deggendorf.

4.5 Denkmalschutz

Das Gebäude ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt

4.6 Immissionen/Sonstiges

5 Gebäudebeschreibung

Allgemein: Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien; sie nimmt für sich nicht in Anspruch eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen und Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Verdeckte Mängel und Schäden können nicht berücksichtigt werden. Zerstörerische Untersuchungen von Bauteilen, Baustoffprüfungen, Funktionsprüfungen gebäudetechnischer und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen.

5.1 Gebäude

5.1.1 Allgemein

Baujahr lt. Plan 1971

5.1.2 Konstruktion - Ausstattung

Wohnhaus: lt. Plan und Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente	
Außenwände:	Keller: Massivmauerwerk ab EG: Holzständerbauweise	
Fassade:	Holzschalung oder Eternitplatten	
Innenwände	Leichtbauweise, Holzschalungen	
Decken:	Massivdecke und teils einfache Holzbalkendecken über Kellernordseite	
Treppe:	---	
Dach:	flaches Satteldach, Nagelbinder, Welleternitdeckung	
Heizung:	Nachtspeicheröfen	
Warmwasser:	Elektroboiler	
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung	
Türen:	innen: glatte Türen, Holzzargen Garage mit Stahlblechkipptor (nicht zu öffnen)	
Bodenbeläge:	PVC, Teppich, Holzböden	
Sanitär:	Bad 1: Einbauwanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, deckenhoch gefliest Bad 2: Dusche, WC, Waschbecken, deckenhoch gefliest	
Küche:	einfache Verhältnisse	
Elektro:	einfache Ausstattung	

Gartenhaus 2:

Fundamente:	Betonbodenplatte
Außenwände:	Holzständerbauweise, Holzschalung
Dach:	flaches Satteldach, Wellbahnendeckung
Türen:	Holz
Boden:	Beton

Gartenhaus 1 – mit **BESEITIGUNGSANORDNUNG!**

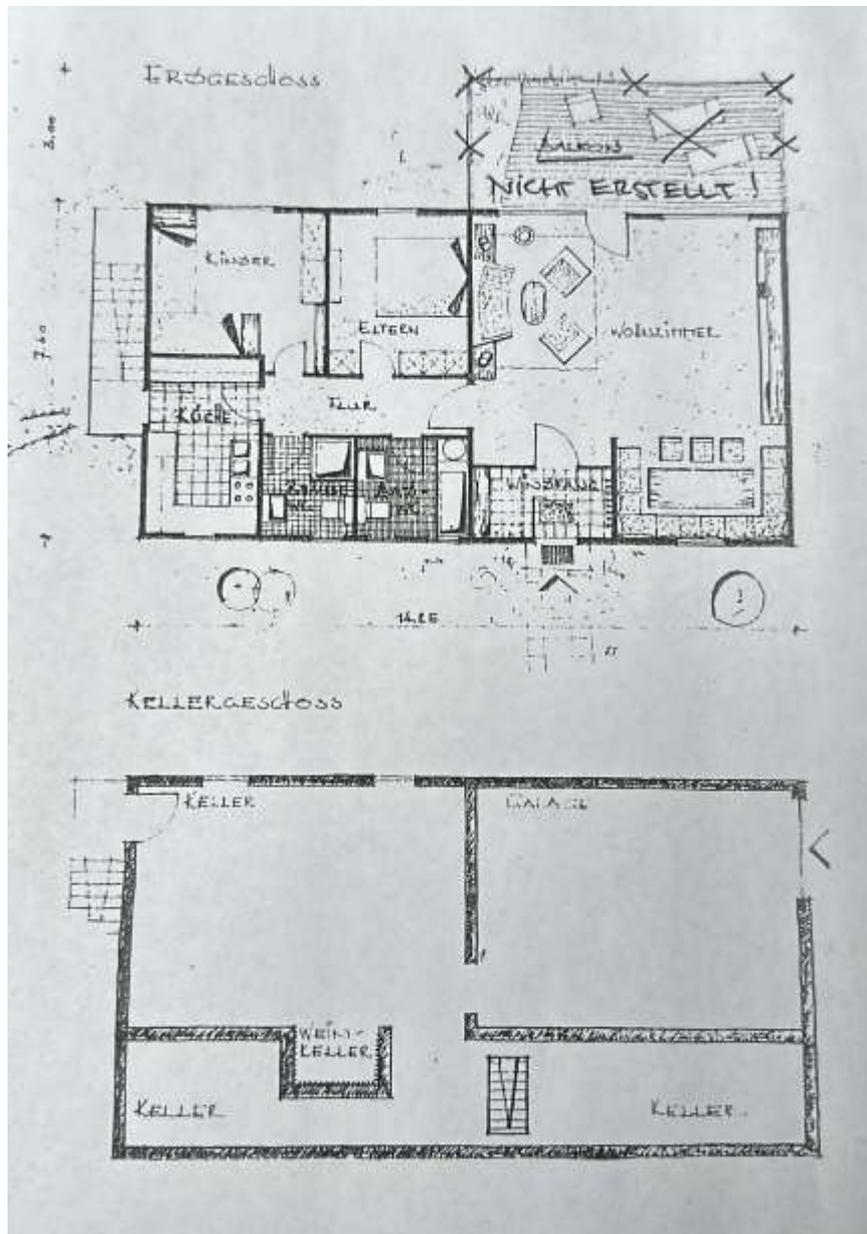
Fundamente:	Betonbodenplatte
Außenwände:	Holzständerbauweise, Holzschalung
Dach:	flaches Satteldach, Wellbahendeckung
Türen:	Holztüren
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Boden:	Beton

5.1.3 Grundrisse und Raumeinteilung

Wohnhaus

Kellergeschoss: über Außentreppe von Osten zugänglich:
ein großer Kellerraum, und seitliche Abstellräume,
von Westen erschlossen: Garage

Erdgeschoss: Windfang, Flur, Wohnzimmer, Bad 1, Bad 2, Küche,
Kinderzimmer, Elternschlafzimmer



ohne Maßstab

Schnitt:
abweichend von dieser Darstellung ist das hier zu bewertende Gebäude voll unterkellert



ohne Maßstab

Auszug aus der Beseitigungsanordnung vom 30.01.2007

.....

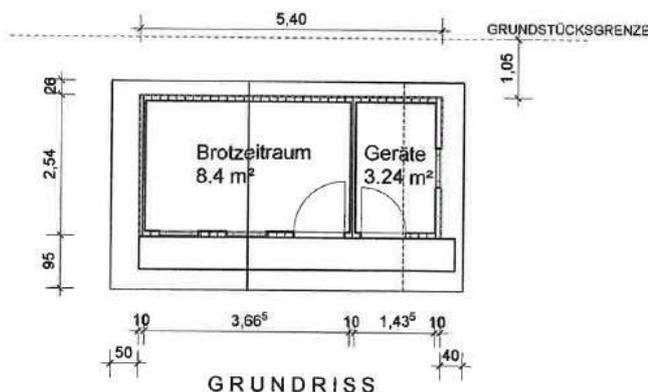
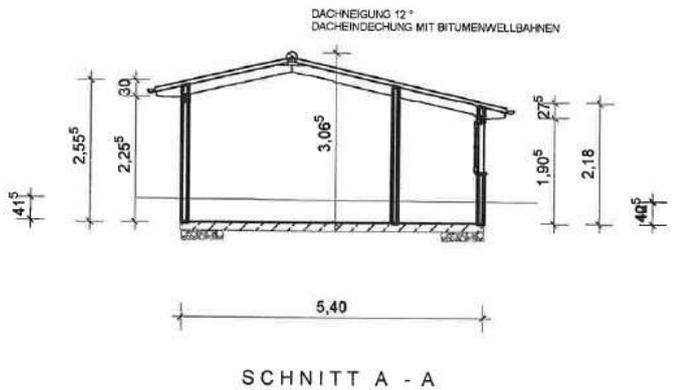
Bei einer Baukontrolle des Landratsamtes Deggendorf am 04.04.2005 wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 4584/9 der Gemarkung Taiding, Gemeinde Schöllnach zwei genehmigungspflichtige Gartenhäuser errichtet wurden.

Gartenhaus 1:
 Ausmaße: 3,70 m x 6,70 m, Höhe 2,45 m bis 3 m, überdachte Terrasse 6,70 x 2,00 m. Dieses Gebäude liegt abgesetzt vom Wohnhaus im südlichen Grundstücksteil.

Gartenhaus 2:
 Ausmaße: 2,50 x 5,50 m, Höhe 2,35 m bis 2,75 m. Dieses Gebäude befindet sich nordöstlich des Wohnhauses.

Zur Überprüfung der nachträglichen Genehmigungsfähigkeit dieser Vorhaben wurde ein Bauantrag eingereicht. Gartenhaus 2 wurde mit Bescheid vom 25.08.2006, Az.: 40-210/2005-B, genehmigt. Der Bauantrag 40-210/2005-1 für das südlich vom Wohnhaus gelegene Gartenhaus wurde mit Schreiben vom 23.08.2006 zurückgenommen. Eine Baugenehmigung für die durchgeführte Baumaßnahme liegt nicht vor.

Gartenhaus Süd (Gartenhaus 1) mit Beseitigungsanordnung – siehe Lageplan
 Gartenhaus Nordost (Gartenhaus 2),



ohne Maßstab

Fertigarage auf Flurstück 4584/22 – siehe Lageplan

5.2 Außenanlagen

- Außentreppen, Sitzgelegenheiten
- Einfriedung
- Obstbäume in der Streuobstwiese im Bereich der Ausgleichsfläche
- Bäume, Sträucher, Gestrüpp

5.3 Energieausweis

liegt nicht vor, aufgrund der Bauweise und des Zustandes ist von unzureichenden energetischen Verhältnissen auszugehen.

5.4 Sonstige Feststellungen

5.5 Unterhaltszustand

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-Schäden fand vom Unterzeichner nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-Schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige oder gesundheitsschädliche Baumaterialien geprüft (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/Gebäude Verunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

Wohnhaus:

- Weit überalterte Bausubstanz mit fehlendem laufenden Unterhalt:
- Dach/Fassade in schlechtem Zustand; vermoost
- Regenrinnen defekt
- Feuchteschäden innen und außen
- Sämtliche Ausbaugewerke unbrauchbar (Fenster, Türen, Böden, sanitäre Einrichtungen, Beheizung, etc.)
- Garage im Untergeschoss des Hauses unzugänglich
- im vorgefundenen Zustand unbewohnbar und komplett vermüllt

Gartenhaus 2:

- mittlerer Zustand, ebenfalls vermüllt

Gartenhaus 1:

- Gemäß Beseitigungsanordnung abzubrechen

Außenanlagen

- Ungepflegt, verwildert und vermoost

Fertigarage:

- keine Innenbesichtigung möglich, da das Tor nicht zu öffnen war
- nach äußerem Eindruck: mäßiger Gesamtzustand

6 Beurteilung

6.1 Marktverhältnisse

6.1.1 Immobilienmarkt allgemein

Seit dem 2. Quartal 2022 belastet die Kombination aus steigenden Hypothekenzinsen, der hohen Inflation, den stark zunehmenden Bau- und Energiekosten sowie der Unsicherheiten infolge der aktuellen Kriege die Entwicklung auf dem Käufermarkt. Im Frühjahr 2023 wurde nun deutlich, dass die Kehrtwende am bayerischen Immobilienmarkt, wenn auch in unterschiedlichem Maß, angekommen ist.

6.1.2 Marktgängigkeit - Fazit

Inwieweit es zu Preisabschlägen kommt, hängt stark von Lage und Qualität der Immobilie ab. Aufgrund der Objektart und des Zustandes ist von einer unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit auszugehen.

7 Flächen

7.1 Angewandte Berechnungsvorschriften

- o Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) nach DIN 277

7.2 Verwendete Unterlagen

- Lageplan M 1:500
- Plan zum Neubau eines Bungalows vom 08.08.1970
- Plan zum Bau eines Gartenhauses mit Geräteraum vom 27.04.2005

Anmerkung: Berechnungsgrundlage sind die Baupläne. Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine andere Verwendung nicht geeignet.

7.3 Brutto Grundfläche

(Details siehe Anlagen)

Wohnhaus:

Kellergeschoss.....	109 m ²
Erdgeschoss	<u>109 m²</u>
Gesamt	218 m ²

Gartenhaus 1 – mit Beseitigungsanordnung

Erdgeschoss	25 m ²
Umbauter Raum.....	79 m ³

Gartenhaus 2

Erdgeschoss	14 m ²
-------------------	-------------------

Fertigarage.....	14 m ²
------------------	-------------------

7.4 Wohnfläche

Erdgeschoss rd.....	96 m ²
---------------------	-------------------

8 Bewertung

8.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Nach § 8 ImmoWertV sind für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren anwendbar:

8.1.1 Vergleichswert

Dieses Verfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren überlegen. Es muss jedoch eine genügend große Anzahl von vergleichbaren Objekten vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sein.

8.1.2 Ertragswert

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital erbringt. Der Sachwert wird bei den Rentenobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

8.1.3 Sachwert

Das Sachwertverfahren wird regelmäßig dann für die Wertermittlung eines bebauten Grundstücks angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstücks im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potentielle Käufer des Grundstücks überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines Fertigarages und zu den Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat.

8.1.4 anzuwendendes Bewertungsverfahren

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein kleines Ferienhaus, bestehend aus einem seit langem leerstehenden und im derzeitigen Zustand unbewohnbaren Wohnhaus und dem Gartenhaus 2 und dem zu beseitigendem Gartenhaus 1, sowie abgesetzt vom Anwesen der Fertigarage auf Flurnummer 4584/22. Derartige Objekte, Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung) werden überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Dem zufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Der **Verkehrswert** des Objektes wird daher vom Sachwert unter Berücksichtigung der näheren Umstände abgeleitet. Der Ertragswert führt zu keinem brauchbaren Ergebnis, auf weitere Ausführungen zum Ertragswert wird daher im Folgenden verzichtet.

8.2 Bodenwert

Grundlagen für die Wertermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- bzw. Richtwert- und Bewertungsgrundstück ausdrücken
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität technischer Zustand usw.

8.2.1 Liegenschaftskataster

Flurstück	4584/9	zu	4953 m ²	lt. Grundbuch			
Tatsächliche Nutzung		2943	Unkultivierte Fläche				
		1174	Wohnbaufläche				
		836	Wald				
		4953					
Bodenschätzung					Grünlandgrundzahl	Grünlandzahl	Ertragsmeßzahl
		2191	Grünland (L1lb32)			20	438
Flurstück	4584/22	zu	33 m ²	lt. Grundbuch			
Tatsächliche Nutzung		33	Wohnbaufläche				
Bodenschätzung			Flurstück nicht geschätzt				

8.2.2 Grundstücksqualitäten

Der Ausweisung im Liegenschaftskataster und den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Grundstücke wie folgt aufzuteilen:

Flurnummer 4584/9:

Baufläche, baureifes Land im Außenbereich 1174 m²

Unkultivierte Fläche 2943 m²

Der Aufwuchs der im Liegenschaftskataster als Wald ausgewiesene Fläche stellt nach sachverständiger Einschätzung keinen nennenswerten Wert dar. Die Fläche wird daher wertmäßig ebenfalls der unkultivierten Fläche zugeordnet.

Wald..... 836 m²

Insgesamt unkultivierte Fläche..... 3779 m²

Flurnummer 4584/22: Garagengrundstück als Bauland 33 m²

8.2.3 Vergleichspreise

Aktuelle, brauchbare Vergleichswerte für bebaute und unbebaute Wohnbaugrundstücke in ausreichender Anzahl existieren gemäß Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht.

8.2.4 Richtwerte

Die zum Stichtag aktuelle Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses bei Landratsamt Deggendorf mit dem Stand vom 01.01.2022 weist für Wohnbaugrundstücke dieser Lage keine Bodenrichtwerte aus. Der Bodenwert wird daher vom Bodenrichtwert der nächstgelegenen Ortschaften abgeleitet.

Markt Schöllnach, Ortsteil Trupolding (ca. 750 m südlich des hier zu bewertenden Grundstücks)

M - Gemischte Bauflächen, B - baureifes Land € 50,00/m² ebf¹

8.2.5 Bodenwert des baureifen Teilbereiches

Teilfläche aus Flurnummer 4584/9.....	m ²	1.174
Bodenrichtwert/m ² der nächstgelegenen Ortschaft	EUR/m ²	50,00
Anpassung wegen		
✎ abseitiger Lage im Außenbereich - 20%.....	EUR/m ²	- 10,00
✎ schwieriger topographischer Gegebenheiten und unterdurchschnittlicher straßenmäßiger Erschließung -30%	EUR/m ²	- 15,00
angepasster Bodenwert	EUR/m ²	25,00
Flurstück 4584/9 Teilfläche - Bauland	m ²	1.174
<u>Bodenwert/m²</u>	<u>EUR</u>	<u>25,00</u>
Bodenwert Teilfläche - Bauland	EUR	29.350,00
Analog Garagengrundstück		
Flurnummer 4584/22 - Bauland	m ²	33
<u>Bodenwert/m²</u>	<u>EUR</u>	<u>25,00</u>
Bodenwert Garagengrundstück	EUR	825,00

¹ erschließungsbeitragsfrei - incl. Erschließungskosten

8.2.6 Bodenwert Restfläche aus Flurstück 4584/9

Für vergleichbare Grundstücksqualitäten existieren keine Bodenrichtwerte. In der einschlägigen Bewertungsliteratur werden je nach Lage Preise in einer großen Spanne von 0,36 €/m² bis 3,00 €/m² genannt. Der benachbarte Gutachterausschuss weist in den vergangenen Jahren Preise für geringwertige landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich Preise von 19% bis 88%, im Durchschnitt 45 % des ortsüblichen landwirtschaftlichen Flächenwertes aus. Ein Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2022 aus der benachbarten Gemarkung Riggerding für Gehölz/Unland liegt bei einem Preis von 1,58 €/m². Unter Würdigung der Gesamtsituation wird dieser Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung als Ausgangswert verwendet und entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten angepasst:

Vergleichspreis/Ausgangswert	EUR/m ²	1,58
Anpassung wegen		
✧ Biotopausweisung - 10%	EUR/m ²	- 0,16
✧ Pflege- und Bewirtschaftungsauflagen wegen Ausweisung als Ausgleichsfläche - 25%	EUR/m ²	- 0,40
✧ zur Rundung	EUR/m ²	- 0,02
angepasster Bodenwert	EUR/m ²	1,00

Flurstück 4584/9

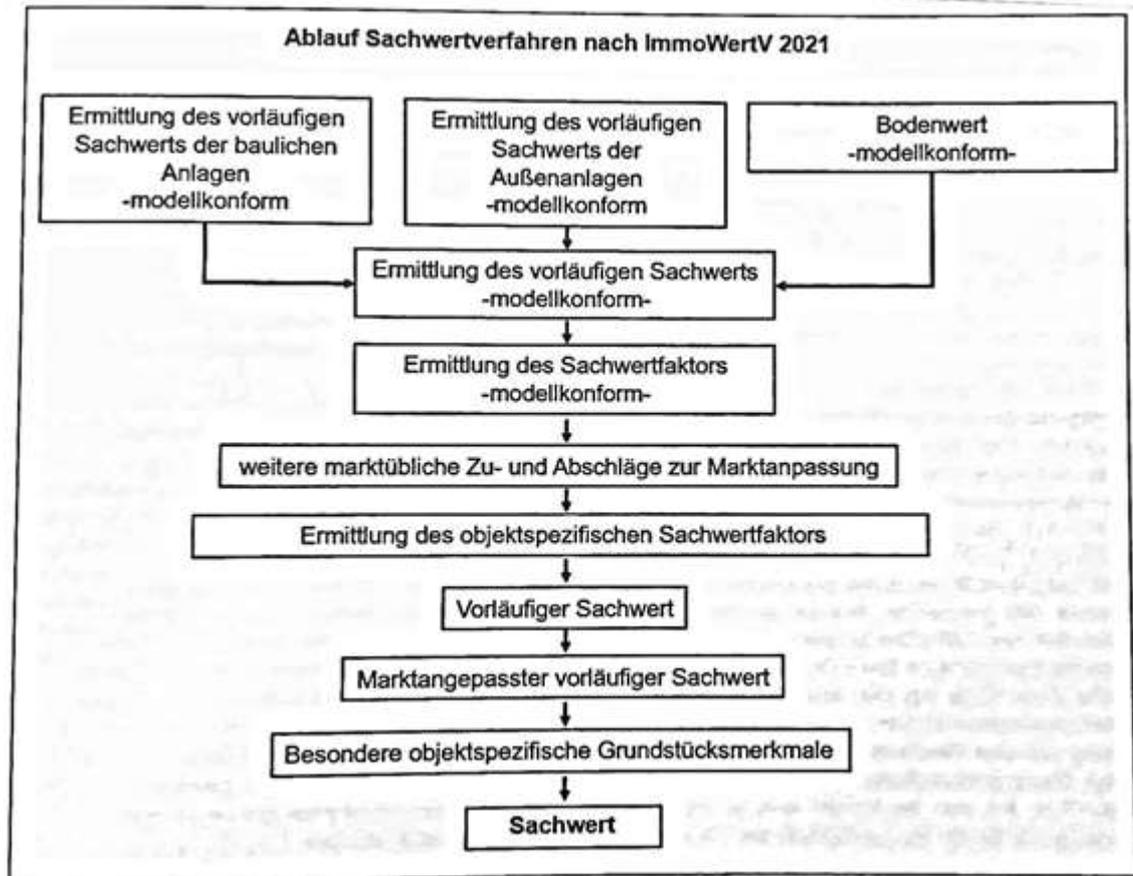
Teilfläche – unkultivierte Fläche, Biotop, Wald	m ²	3.774
Bodenwert/m ²	EUR	1,00
Bodenwert	EUR	3.774,00

Ergebnis:

Flurstück 4584/9 insgesamt	m ²	4953
Bodenwert – Umgriff, Bauland	EUR	29.350,00
Bodenwert - Restfläche	EUR	3.774,00
Insgesamt:	EUR	33.124,00
dies entspricht im Durchschnitt	EUR	6,69/m ²
Flurstück 4584/22	m ²	33
Insgesamt:	EUR	825,00
dies entspricht	EUR	25,00/m ²

8.3 Sachwertermittlung

8.3.1 Schema des Sachwertverfahrens



8.3.2 Vorläufiger Sachwert

Nach ImmoWertV 2021

Begriffe:

Gebäudestandard: Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten bis zu 5 Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften, sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind von Bedeutung. Die Beschreibung (Anlage 4 zu §12 Abs. 5, Satz 3 ImmoWertV) ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

Kostenkennwert für Wohnhaus: Gebäudeart 1.03:
(freistehendes Anwesen, Keller- und Erdgeschoss, flach geneigtes Dach)

Zuordnung der Standardstufen	Standardstufe					Wägungs- anteil (fix)	
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,00					23	
Dächer	1,00					15	
Außentüren und Fenster	1,00					11	
Innenwände und -türen	1,00					11	
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00					11	
Fußböden		1,00				5	
Sanitäreinrichtungen		1,00				9	
Heizung		1,00				9	
Sonstige technische Ausstattung	1,00					6	
Kostenkennwerte für Gebäudeart	EUR/m² BGF						gerundet
1.03	705	785	900	1085	1360	Anteil	723,00
Außenwände	162,15					0,23	162,15
Dächer	105,75					0,15	105,75
Außentüren und Fenster	77,55					0,11	77,55
Innenwände und -türen	77,55					0,11	77,55
Deckenkonstruktion und Treppen	77,55					0,11	77,55
Fußböden		39,25				0,10	39,25
Sanitäreinrichtungen		70,65				0,18	70,65
Heizung		70,65				0,18	70,65
Sonstige technische Ausstattung	42,30					0,06	42,30
Standardstufe						1,23	
gewichteter Kostenkennwert (Summe)							723,40

Kostenkennwert für Gartenhaus 2: freier Ansatz: 300 €/m² BGF

Kostenkennwert für Fertiggarage

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte für Gebäudeart	EUR/m² BGF					Ansatz
14.1			245	485	780	245,00

Baupreisindex: Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf Preisverhältnisse der Vergangenheit. Daher müssen diese mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages angepasst werden.

Da die Baupreisindizes für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes nur noch auf der Basis 2015 geführt werden, muss der Index auf die Basis 2010 umgerechnet werden:

Baupreisindex (2015=100): Nov. 2023:161,3

Baupreisindex des Bezugsstichtags der NHK 2010:90,1

Indexfaktor: $161,3/90,1 = \dots\dots\dots 1,79023$

Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor soll der Berücksichtigung des Unterschieds zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich Landkreis Deggendorf hat den Regionalfaktor in seinem Geltungsbereich auf 1,0 festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht der üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Wohnhaus - aufgrund der Bauweise:..... 60 Jahre
(gemäß Anlage 1 zu §12 Abs. 5 ImmoWertV)
Gartenhaus 2(freier Ansatz)..... 40 Jahre
Fertigarage..... 60 Jahre

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl an Jahren, in welchen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer kann durch durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert oder aber auch durch unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten verkürzt werden (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Restnutzungsdauer ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag. Sofern keine genauen Daten vorliegen, ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen. Das Ergebnis hieraus ist zu überprüfen, ob dies dem Zeitraum entspricht, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

	Wohnhaus	Gartenhaus 2	Fertigarage	
Baujahr	1971	2005	1971	
Jahr des Stichtages	2024	2024	2024	
Alter A	53	19	53	Jahre
Gesamtnutzungsdauer GND	60	40	60	Jahre
Restnutzungsdauer RND=GND-A	7	21	7	Jahre
Alterswertminderungsfaktor RND/GND	0,1167	0,5250	0,1167	

Alterswertminderung: Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird aufgrund des Alters gemindert. Damit wird der alters- und nutzungsbedingte Verschleiß der baulichen Anlagen Rechnung getragen. Die Alterswertminderung erfolgt durch Multiplikation des **Alterswertminderungsfaktors** mit den durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§38 ImmoWertV).

Alterswertminderungsfaktor = Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

Wohnhaus: $7/60 = \dots\dots\dots 0,1167$

Gartenhaus 2: $21/40 = \dots\dots\dots 0,5250$

Fertigarage: $7/60 = \dots\dots\dots 0,1167$

Sachwertfaktor: Um die Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, ist der vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierfür wird der vorläufige Sachwert durch Multiplikation mit einem zutreffenden Sachwertfaktor an den Markt angepasst. Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus dem Verhältnis von

Kaufpreisen von vergleichbaren Grundstücken bzw. Gebäuden zu deren entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Stellt der Gutachterausschuss keinen zutreffenden Sachwertfaktor zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden oder unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden (§9 Abs.3). Bei der Herleitung des Sachwertfaktors ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Höhe des Sachwertfaktors von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abhängt. Je höher der vorläufige Sachwert, umso niedriger ist der Sachwertfaktor. Ebenso fließt das Bodenrichtwertniveau mit ein. Je niedriger das Bodenrichtwertniveau ist, umso niedriger ist der Sachwertfaktor.

Neben Ausstattung und Qualität der Immobilie ist ebenfalls die Immobiliennachfrage am Objektstandort bzw. in der Region zu berücksichtigen. Die Nachfrage an Immobilien hängt unter anderem von der Qualität der infrastrukturellen Einrichtungen am Ort (Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule) sowie von der Verkehrsanbindung und dem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ab.

Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Zustandes, der Lage und der Objektart ein Ansatz des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors mit 0,90 angemessen und erforderlich.

Außenanlagen: soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Hier: 3% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage

8.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind lt. §8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht:

- Wertanteile der mit dem Sachwertfaktor nicht erfassten besonderen Bauteile
- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- etc.

Im vorliegenden Fall sind folgende Umstände zu berücksichtigen:

Schäden und Mängel, sowie Risiko verdeckter Mängel und Schäden

Für die Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden baulichen Zustandes wird ein Aufwand von rd. 200,00€/m² Wohnfläche erforderlich gehalten: damit

- Schönheitsreparatur- und Instandhaltungsrückstau, Mängel und Schäden, pauschal 200,00€/m² Wfl

Anmerkung: Dieser Ansatz für den Werteeinfluss der Mängel und Schäden oder des Instandhaltungsrückstands beinhaltet keine Modernisierungen bzw. werterhöhenden Maßnahmen, sondern nur die Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes. Er stellt nur eine grobüberschlägige Beurteilung aufgrund des optischen Eindrucks und von allgemeinen Erfahrungssätzen dar, es handelt sich nicht um Kostenschätzungen oder kalkulierte Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlichen Kosten, die bei einer üblichen kombinierten Renovierung mit Modernisierung anfallen würden, können deutlich höher liegen.

Räumen des Hauses, der Gartenhäuser und des Außenbereichs, sowie abfahren und Entsorgung des Mülls:

Ein möglicher Erwerber wird das Objekt im vorgefundenen Zustand nicht übernehmen, sondern die Kosten für das Räumen und Entsorgen der vorhandenen im Haus und in den Gartenhäusern, sowie auf dem Grundstück gelagerten Gegenstände in Abzug bringen.

Gemäß Internetrecherche sind für einen Abrollcontainer (Sperrmüll) mit 38 m³ Fassungsvermögen ca. 2.750,00 € incl. MwSt. in Ansatz zu bringen.

Für das Räumen und Verladen der entsprechenden Gegenstände in den Gebäuden und Außenbereich, wird ein Ansatz von 25,00 €/Stunde/Mann veranschlagt.

Das zu räumende Volumen, sowie die Anzahl der erforderlichen Abrollcontainer und der für das Räumen erforderliche Zeitaufwand ist grob geschätzt:

Container	Etagen	Container	Kosten/Cont.		
Haus	2	2	2.750,00 €		5.500,00 €
Gartenhäuser	1	0,5	2.750,00 €		1.375,00 €
Aussenbereich		0,5	2.750,00 €		1.375,00 €
Verladen	Mann	Stunden	Tage	€/Std.	
Haus	2	8	1	25,00 €	400,00 €
Gartenhäuser	2	4	1	25,00 €	200,00 €
Aussenbereich	2	4	1	25,00 €	200,00 €
					9.050,00 €
Unvorhergesehenes					15% 1.357,50 €
					10.407,50 €
geschätzte Räumungskosten incl. Entsorgung					rd. 10.400,00 €

Beseitigung des Gartenhauses 1 (gemäß Beseitigungsanordnung des Landratsamtes Deggendorf)

Raummeter: zu entfernende Bausubstanz: (Details siehe Anlagen)

Gartenhaus 1 79 m³

angemessene

Abbruchkosten²: Bauwerk nach Rauminhalt abrechnen, in Container laden und abfahren, incl. Gebühren (m³ Umbauter Raum, ausschließlich unbelastetes Material). Die Kostenkennwerte beziehen sich auf das II. Quartal 2020 und sind entsprechend des Preisindex für Gebäude (2015 = 100) fortzuschreiben:

Aufgrund der Lage des Gartenhauses kein Maschineneinsatz möglich:

normale Bauart, Handarbeit EUR 60,00/m³
 Stand II. Quartal 2020 Index 2015=100: 117,7
 Stichtag: IV. Quartal 2023 Index 2015=100: 161,3
 angepasste Abbruchkosten EUR 60,00/117,7 x 161,3 = EUR 82,23/m³
 gerundet..... EUR 82,00/m³

Unvorhergesehenes/Sonstiges/Risiko:

pauschal25 % der Abbruchkosten

ABBRUCH - HANDARBEIT	m ³	€/m ³		gesamt
Gartenhaus 1	79	82,00 €	6.478,00 €	
Abbruchmassen: Summe - Kosten	79	82,00 €	6.478,00 €	
Unvorhergesehenes/Sonstiges/Risiko	25%		1.619,50 €	
geschätzte Abbruchkosten/Sonstiges			8.097,50 €	8.097,50 €
			Summe:	8.097,50 €
geschätzte Beseitigungskosten Gartenhaus 1			gerundet	8.000,00 €

Besondere Bauteile:

werthaltige, bei der Ermittlung der BGF nicht erfasste Bauteile sind in Ansatz zu bringen, soweit diese erheblich vom Üblichen abweichen.

hier € 0,00

² Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
 24. Auflage 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen GmbH & Co. Essen

8.3.4 Ermittlung des Sachwertes

Sachwertermittlung		Wohnhaus	Gartenhaus 2	Fertigarage
Gebäudetyp		1.03	freier Ansatz	14.1
gewichteter Kostenkennwert (€/m²BGF) nach NHK 2010 im Jahr 2010		723,00 €	300,00 €	245,00 €
nachrichtlich darin enthaltene Baunebenkosten		17%	12%	12%
ggfs. Korrekturfaktor		100%	100%	100%
Bruttogrundfläche BGF (m²)		218	14	14
(gewichteter) Gebäudestandard (vgl. Berechnungsblatt)				
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	20.02.2024			
Baupreisindexreihe Basis 2015=100	Nov. 23			
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	161,3			
Baupreisindex des Bezugsstichtags der NHK 2010	90,1			
Indexfaktor		1,79023	1,79023	1,79023
Regionalfaktor		1,00	1,00	1,00
gewöhnliche Herstellungskosten zum Stichtag (€/m²BGF)		1.294,34 €	537,07 €	438,61 €
gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag insgesamt (eines Neubaus)		282.166,00 €	7.519,00 €	6.140,00 €
Stichtag (Jahr)		2024	2024	2024
Baujahr (tats./fiktiv)		1971	2005	1971
Alter (tats./fiktiv)		53	19	53
Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer	(Anlage 1 ImmoWertV)	60	40	60
Restnutzungsdauer		7	21	7
Alterswertminderungsfaktor		0,1167	0,5250	0,1167
		32.928,77 €	3.947,48 €	716,54 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		Summe:		37.592,79 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen: pauschaler dem Sachwertfaktor zugrundeliegender Ansatz v.H. des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage	3%			1.128,00 €
Bodenwert	m²	€/m²		
Flurstück 4584/9 Bauland	1.174	25,00 €		29.350,00 €
Flurstück 4584/9 Restfläche	3.779	1,00 €		3.779,00 €
Garagengrundstück Flummer 4584/22	33	25,00 €		825,00 €
Vorläufiger Sachwert		Summe:		72.674,79 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,90			
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		Summe:		65.407,31 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wfl. (m²)	(€/m² Wfl)	
Schäden und Mängel, Risiko		96,5	200,00 €	-19.300,00 €
Räumen des Anwesens				-10.400,00 €
Beseitigungskosten des Gartenhauses 1				-8.000,00 €
Sachwert		Summe:		27.707,31 €
Sachwert - insgesamt		gerundet		27.700,00 €
		dies entspricht:	287,17 €/m² Wfl	

9 Verkehrswert

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

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und Marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Stichtag 20.02.2024 folgende Werte:

9.1 Verkehrswert insgesamt

Sachwert	EUR	27.700,00
Ertragswert:	nicht ermittelt	
Verkehrswert wird abgeleitet vom Sachwert	EUR	27.700,00

Verkehrswert

**Ferienhaus und Gartenhaus auf
auf Flurnummer 4584/9 zu 4.953m²
und Fertiggarage auf Flurnummer 4584/22 zu 33m²
der Gemarkung Taiding**

Reit 15, 94508 Schöllnach

EUR 27.700,00

(siebenundzwanzigtausendsiebenhundert Euro)

nachrichtlich: dies entspricht: 100% des Sachwertes

9.2 Verkehrswert im Einzelnen

Eine rechnerische Aufteilung obigen Verkehrswertes ergibt für

das Hausgrundstück Flurnummer 4584/9	EUR	26.300,00
und für das Garagengrundstück 4584/22.....	EUR	1.400,00

9.3 Verwertungsaussichten

Unter Berücksichtigung der Gesamtsituation lässt ein Gesamtausgebot einen höheren Erlös erwarten, da bei einem Einzelausgebot dem Wohnhaus dann der nötige Pkw-Abstellplatz fehlt und auf dem Hausgrundstück eine Pkw -Abstellmöglichkeit nur unter erschwerten Bedingungen zu realisieren ist.

Schlussklärung: Ich erkläre, dass ich das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und persönlichem Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Fürstenzell, den 08.03.2024

Franz Höng
Dipl.-Ing.

© ALLE RECHTE VORBEHALTEN. DAS GUTACHTEN IST NUR FÜR DEN AUFTRAGGEBER UND DEN ANGEgebenEN ZWECK BESTIMMT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG ODER VERWERTUNG DURCH DRITTE IST NUR MIT MEINER SCHRIFTLICHEN GENEHMIGUNG MÖGLICH.

10 Anlagen

10.1 Lichtbilder

Lichtbilder vom 20.02.2024



Bild 1: Ansicht von Norden



Bild 2: Ostfassade mit Außentreppe zum Keller

Lichtbilder vom 20.02.2024



Bild 3: Ansicht von Südwesten



Bild 4: Südseite des Hauses

Lichtbilder vom 20.02.2024



Bild 5: Gartenhaus 2 von Osten



Bild 6: Gartenhaus 2 von Süden

Lichtbilder vom 20.02.2024



Bild 7: zu beseitigendes Gartenhaus 1 von Südosten



Bild 8: zu beseitigendes Gartenhaus 1 von Süden

Lichtbilder vom 20.02.2024



Bild 9: zu beseitigendes Gartenhaus 1 von Norden



Bild 10: Zustand des privaten Erschließungsweges

Lichtbilder vom 20.02.2024



Bild 11: Wendehammer als westliches Ende des Erschließungsweges



Bild 12: zugehörige Fertiggarage auf Flurnummer 4584/22

Lichtbilder vom 20.02.2024



Bild 13: Wohnzimmer



Bild 14: Nachtspeicherofen

Lichtbilder vom 20.02.2024



Bild 15: Bad



Bild 16: Hauswirtschaftsraum

Lichtbilder vom 20.02.2024



Bild 17: Kellerraum



Bild 18: Wasseranschluss im Keller

Lichtbilder vom 20.02.2024



Bild 19: Flurnummer 4584/9, Blickrichtung Süden



Bild 20: Flurnummer 4584/9, südlicher Bereich

Lichtbilder vom 20.02.2024



Bild 21: Flurnummer 4584/9, Blickrichtung Norden



Bild 22: Flurnummer 4584/9, Blickrichtung Nordwesten

10.2 Bruttogrundfläche/Umbauter Raum

Wohnhaus	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m ²]	BGF [m ²]
Kellergeschoss	14,400	7,600			109,44	
Kellergeschoss gesamt					109,44	109
Erdgeschoss	14,400	7,600			109,44	
Erdgeschoss gesamt					109,44	109
Dachgeschoss	ohne Ansatz					
Dachgeschoss gesamt					0,00	0
Wohnhaus	Brutto Grundfläche			BGF		218
Gartenhaus 2	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m ²]	BGF [m ²]
Erdgeschoss	5,40	2,54			13,72	
Erdgeschoss					13,72	14
Gartenhaus 2	Brutto Grundfläche			BGF		14
Fertigarage	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m ²]	BGF [m ²]
Erdgeschoss	3,00	4,50			13,50	
Erdgeschoss					13,50	14
Fertigarage	Brutto Grundfläche			BGF		14
Gartenhaus 1 - ABBRUCH	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Höhe	UR Teil [m ³]	UR [m ³]
Erdgeschoss-Holz incl. Bodenplatte	6,70	3,70		3,20	79,3	
gesamt					79,3	79
Gartenhaus 1 - ABBRUCH	Abbruchmassen				m ³	79

10.3 Standardstufen (Wohnhaus)

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vordachfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Walplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Faltröhe aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung (z. B. als Dachterrassen, Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufspandämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Faltröhe aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große freistehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsedien; leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfellenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe; aufwendige Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit (z. B.) zwei Waschbecken, (z. B.) Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekori)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busssystem	6



10.4 Literaturverzeichnis

- [1] Kleiber, Kleiber-digital,
u.a. kompletter Inhalt des bekannten Handbuchs "Verkehrswertermittlung von
Grundstücken" mit fortlaufender Aktualisierung
- [2] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertverordnung -ImmowertV) vom 14.07.2021
- [3] Vogels
Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten
2. Auflage 1992, Bauverlag Wiesbaden und Berlin
- [4] Schmitz/Gerlach/Meisel
Baukosten 2020/21 Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser
22. Auflage 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen GmbH & Co. Essen
- [5] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
24. Auflage 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen GmbH & Co. Essen
- [6] Arbeitsgemeinschaft Dr. Aurnhammer
Lehrgänge I. - IV.
- [7] Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum (MF/W)
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
1.Mai 2012