



GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr.: 203 – 2022 | **Az. 1 K 40/22**

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Einzelgarage
Langstraße 10, 84097 Herrngiersdorf,
Flst. Nr. 1285 – Gemarkung Herrngiersdorf

Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht -
Augustenstraße 3, 93049 Regensburg



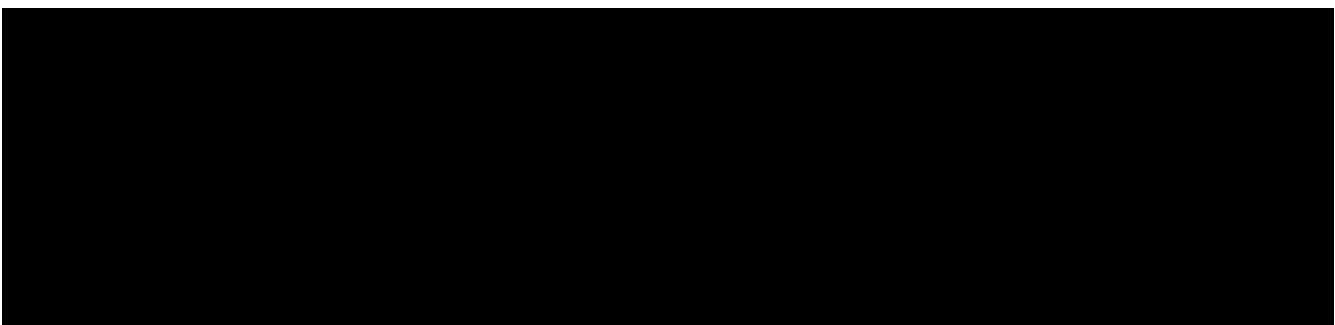
Wertermittlungstichtag: 2. Februar 2023

Verkehrswert: 220.000 €

Seitenzahl Gutachten / Anlagen: 44 / 22

Ausfertigungen: 4 Stück (inkl. Büroausfertigung)


Abensberg, 29. März 2023



INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeine Grundlagen	6
I.1 Auftraggeber	6
I.2 Art und Zweck des Gutachtens	6
I.3 Bewertungsobjekt	6
I.4 Stichtage	6
I.5 Ortbesichtigung	6
I.6 Prämissen	7
I.7 Verwendete Unterlagen	7
I.8 Bewertungsgrundsätze	8
II. Grundbuch	9
II.1 Deckblatt	9
II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)	9
II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)	9
II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	9
II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	9
III. Objektbeschreibung	10
III.1 Beschreibung des Grundstücks	10
III.1.1 Lagemerkmale	10
III.1.1.1 Basisdaten.....	10
III.1.1.2 Makrostandort.....	11
III.1.1.3 Mikrostandort.....	12
III.1.1.4 Nachbarbebauung	12
III.1.1.5 Demografische Entwicklung.....	13
III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften	14
III.1.3 Erschließung	14
III.1.4 Baurechtlicher Zustand	14
III.1.5 Außenanlagen.....	15
III.2 Beschreibung Gebäude 1 – Wohnhaus	17
III.2.1 Zweckbestimmung – Nutzung	17
III.2.2 Baujahr	17
III.2.3 Rohbau	17
III.2.4 Ausbau.....	18
III.2.4.1 Kellergeschoss	18
III.2.4.2 Erdgeschoss.....	18
III.2.4.3 Dachgeschoss.....	19
III.2.4.4 Spitzboden	21
III.2.4.5 Fassaden.....	21

III.3 Beschreibung Gebäude 2 – Garage	21
III.3.1 Zweckbestimmung	21
III.3.2 Baujahr	21
III.3.3 Rohbau	21
III.3.4 Ausbau.....	22
III.4 Baulicher Zustand	23
III.4.1 Wirtschaftliche Gestaltung.....	23
III.4.2 Nutzungsdauer.....	24
III.4.3 Baulicher Unterhaltungszustand.....	25
III.4.4 Energetische Eigenschaften.....	28
IV. Wertermittlung	29
IV.1 Bodenwertermittlung	29
IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens.....	29
IV.1.2 Bodenrichtwert.....	30
IV.1.3 Anpassung	30
IV.1.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert.....	30
IV.2 Sachwertermittlung.....	31
IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens.....	31
IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert.....	31
IV.2.1.2 Marktanpassung.....	32
IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten.....	33
IV.2.2.1 Normalherstellungskosten.....	33
IV.2.2.2 Außenanlagen.....	34
IV.2.2.3 Sachwertfaktor	34
IV.2.3 Ermittlung Sachwert Grundstück.....	36
IV.3 Ableitung des Verkehrswertes	40
IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
IV.3.1.1 Kosten der Fertigstellung	40
IV.3.1.2 Kosten der Freilegung.....	41
IV.3.2 Zusammenstellung der Werte.....	41
IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung	42
IV.3.4 Verkehrswert	44



ANLAGENVERZEICHNIS

Nr.	Bezeichnung	Datum	Maßstab	Seiten
1.	Landkarte	25.11.2022	1 : 200.000	1
2.	Ortsplan	25.11.2022	1 : 10.000	1
3.	Lageplan	25.11.2022	1 : 1.000	1
4.	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	18.10.2001	-	3
5.	Planunterlagen			
5.1	Grundriss Bestand KG	28.11.2008	-	1
5.2	Grundriss Bestand EG	28.11.2008	-	1
5.3	Grundriss Bestand DG / Schnitt	28.11.2008	-	1
5.4	Grundriss KG Eingabepanung	18.01.1954	-	1
5.5	Grundriss EG Eingabepanung	18.01.1954	-	1
5.6	Grundriss DG Eingabepanung	18.01.1954	-	1
5.7	Schnitt	18.01.1954	-	1
6.	Bruttogrund- / Geschossfläche	09.03.2023	-	1
7.	Wohnfläche	09.03.2023	-	1
8.	Fotodokumentation	02.02.2023	40 Fotos	7
Seitenzahl der Anlagen				22

I. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

I.1 Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht -
Augustenstraße 3
93049 Regensburg

I.2 Art und Zweck des Gutachtens

Art: Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Zweck: Grundlage für Zwangsversteigerung wegen Aufhebung der Gemeinschaft

I.3 Bewertungsobjekt

Einfamilienhaus mit Einzelgarage
Langstraße 10
84097 Herrngiersdorf

Flst. Nr. 1285 - Gemarkung Herrngiersdorf

I.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag: 2. Februar 2023

Qualitätsstichtag: entspricht Wertermittlungsstichtag

I.5 Ortbesichtigung

Zeitpunkt: 02.02.2023 – 14:35 bis 16:00 Uhr

Umfang: Grundstück und Gebäude mit sämtlichen Räumen;

Anwesende Personen:

-
-
-

Die Aufnahme aller wertrelevanten Details des Grundstücks wurde von der Unterzeichnerin mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an den Gebäuden sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

I.6 Prämissen

Die nachfolgende Wertermittlung steht unter diversen Annahmen bzw. Vorbehalten, wobei die Begutachtung regelmäßig nach dem Augenschein erfolgt.

Insbesondere eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit technischer Anlagen oder Bauteilöffnungen bzw. zerstörerische Untersuchung sind explizit nicht Gegenstand des Auftrags, wobei eine uneingeschränkte Funktionsfähigkeit sämtlicher gebäudetechnischer Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Medien, etc.) unterstellt wird.

Weiter wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen die zum Wertermittlungsstichtag gültigen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie Schall- und Wärmeschutz, erfüllen oder ein entsprechender Bestandschutz vorliegt.

Ausnahmen bilden konkrete Hinweise involvierter Personen, welche gegebenenfalls die Hinzuziehung entsprechender Fachleute erforderlich machen.

Außerdem steht das Gutachten unter dem Vorbehalt, dass keine Kontaminierungen an Grund und Boden sowie an Gebäuden vorhanden sind bzw. ein altlastenfreier Zustand vorliegt.

Gegenteilige Erkenntnisse können sich aufgrund eingeholter Auskünfte aus dem Altlastenkataster ergeben und sind entsprechend wertmäßig zu berücksichtigen.

Abschließend steht die Wertermittlung unter der Annahme, dass die aufstehende Bebauung genehmigt ist, entsprechend der Baugenehmigung errichtet wurde und weiter allen sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht.

Für Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit, sofern die Maße aus vorhandenen Plänen entnommen wurden sowie Angaben Dritter kann keine Gewähr übernommen werden.

I.7 Verwendete Unterlagen

Für die Wertermittlung standen der Unterzeichnerin folgende Unterlagen zur Verfügung:

a) vom Gericht zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 22.11.2022

b) von der Gutachtenfertigerin besorgt:

- Planunterlagen (Flächenberechnungen) vom Stadtarchiv Landshut vom 02.02.2023
- Auszüge aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kelheim vom 07.12.2022
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kelheim vom 07.12.2022
- Auskünfte der Gemeinde Herrngiersdorf vom 01.12.2022
- Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft Langquaid vom 30.11.2022
- Auskünfte Starkregenereignis 2016 vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Kelheim vom 07.12.2022
- Lageplan vom 25.11.2022 aus Geodaten
- Luftbild gedruckt am 25.11.2022

- c) von Antragsgegner zur Verfügung gestellt:
- Verkehrswertgutachten Nr. 135-2008 vom 29.01.2009 beim Ortstermin ausgehändigt;

I.8 Bewertungsgrundsätze

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Zum 1. Januar 2022 trat im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft, worin zahlreiche Regelungen aus nachfolgenden Richtlinien übernommen wurden:

- Bodenwertrichtlinie
- Vergleichswertrichtlinie
- Ertragswertrichtlinie
- Sachwertrichtlinie
- Wertermittlungsrichtlinien 2006

Die neue ImmoWertV überführt somit die entsprechenden Richtlinien in eine Rechtsverordnung und macht diese bundeseinheitlich und rechtsverbindlich.

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind sämtliche Gutachten ab 1. Januar 2022, unabhängig des Wertermittlungsstichtags, nach dieser neuen Verordnung zu erstellen.

Aufgrund der neuen Anforderungen an die Gutachterausschüssen in Bezug auf die Bereitstellung von Bodenrichtwerten und Marktdaten sowie der fehlenden Novellierung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) ist eine Anwendung der neuen ImmoWertV derzeit noch nicht möglich, weshalb gem. § 53 ImmoWertV 2021 den Gutachterausschüssen eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2024 zur Bereitstellung der Daten eingeräumt wurde.

Das vorliegende Gutachten wird demnach weiterhin auf Basis der ImmoWertV 2010 sowie den auf dieser Basis bereitgestellten Marktdaten erstellt.

Zur Wertermittlung von Grundstücken beschreibt die Verordnung folgende, normierte Verfahren:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Näheres zum Ablauf und zur Wahl der Verfahren ist den jeweiligen Kapiteln (Kap. IV. ff.) dieses Gutachtens zu entnehmen.

II. GRUNDBUCH

II.1 Deckblatt

Amtsgericht: Kelheim Band: 16
Grundbuch von: Herrngiersdorf Blatt: 502
Ausdruck vom: 22.11.2022

II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1285	Langstraße 10, Gebäude- und Freifläche	813 m ²

II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)

- je zu ½ -

II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet;

II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in der Abteilung III bleiben im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig unberücksichtigt, da diese zwar den Preis beeinflusst nicht aber den Wert.

Es ist vielmehr zu unterstellen, dass sie durch den Verkaufserlös befriedigt werden und daher den Käufer nicht betreffen.

III. OBJEKTBE SCHREIBUNG

III.1 Beschreibung des Grundstücks

III.1.1 Lagemerkmale

III.1.1.1 Basisdaten³

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Kelheim
Verwaltungsgemeinschaft:	Langquaid
Höhe:	ca. 405 m ü. NHN
Fläche:	25,08 km ²
Einwohner:	1330 (31.12.2021)
Bevölkerungsdichte:	53 Einwohner je km ²
Homepage:	www.herrngiersdorf.de

Wappen:



Lage der Gemeinde Herrngiersdorf im Landkreis Kelheim:



³ <https://de.wikipedia.org/wiki/Herrngiersdorf>

III.1.1.2 Makrostandort

Herrngiersdorf liegt in der Region Regensburg, südöstlich von Langquaid und verfügt über vier Gemarkungen.

Die nächste Autobahnauffahrt Hausen, auf die A93 (Regensburg-Dreieck Holledau), liegt etwa 8 km nordwestlich von der Gemeinde.

Die nächstgelegene Bundesstraße ist die B15n (A93-Landshut), die in unter 10 Autominuten angefahren werden kann.

Der nächste Bahnhof liegt im ca. 15 km entfernten Eggmühl, der an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden ist.

So verkehren im 1-Stundentakt Züge in Richtung Regensburg und München, von dort ist die Anbindung an das Fernverkehrsnetz der deutschen Bahn gewährleistet.

Vor Ort gibt es einen kleinen „nah & gut“ Supermarkt, der das Grundangebot an Versorgung deckt.

Die nächstgelegene Nahversorgung ist im 6 km entfernten Langquaid vorzufinden, wo alle Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken vorzufinden sind.

Die Gemeinde verfügt über eine Grundschule im Ortsteil Sandsbach sowie einen Kindergarten im Ortsteil Herrngiersdorf.

Alle weiterführenden Schulen und auch Kinderbetreuungsstätten, wie Kindergärten oder -krippen sind in den umliegenden Gemeinden zu finden.

Insgesamt ist die Makrolage auf Grund der fehlenden Nahversorgung und der schlechten infrastrukturellen Anbindung als unterdurchschnittlich zu betrachten.

Wichtige Entfernungen:

Herrngiersdorf	-	Regensburg	ca. 35 km
Herrngiersdorf	-	Landshut	ca. 37 km
Herrngiersdorf	-	Ingolstadt	ca. 85 km
Herrngiersdorf	-	Flughafen München	ca. 110 km
Herrngiersdorf	-	München	ca. 125 km

III.1.1.3 Mikrostandort

Das zu bewertende Objekt liegt im südöstlichen Gemeindegebiet, in einer Siedlung, die vorwiegend geprägt ist durch eine Einzelhausbebauung.

In ca. 350 m gibt es Anlaufstellen des täglichen Bedarfs in Form des schon zuvor beschriebenen Kramerladens.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten vor Ort existieren nicht.

In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekts befindet sich der Kindergarten von Herrngiersdorf.

Die nächste Grundschule liegt in Sandsbach; weiterführende Schulen sind in Langquaid, Rohr, Abensberg und Kelheim anzutreffen.

Eine Bushaltestelle des Landshuter Verkehrsbundes entlang der Bernhardstraße ist in ca. 170 m fußläufig erreichbar.

Die Bundesstraße B15n ist innerhalb von 8,5 km über die Auffahrt „Schierling“ zu erreichen.

Nordwestlich gelangt man zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt „Hausen“ auf die Autobahn A93 (Hof-Holledau) nach ca. 11 km.

Die nächstgelegenen größeren Orte sind Langquaid und Schierling.

Dort sind eine Vielzahl an Restaurants, Bars und Konsumgütergeschäfte situiert.

Insgesamt ist die Wohnlage als vorwiegend durchschnittlich einzustufen, was auf die gute verkehrliche Anbindung, verbunden mit einer eingeschränkten Nahversorgung zurückzuführen ist.

III.1.1.4 Nachbarbebauung

Westen:	Wohnhaus, Erdgeschoss, Dachgeschoss;
Süden:	südlich Bach, Scheune, Traufhöhe, ca. 3 – 4 m, Satteldach;
Osten:	Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss;
Norden:	nördlich Straße, Wohnbebauung, Untergeschoss, Erdgeschoss, Walmdach bzw. Erdgeschoss, Dachgeschoss;

III.1.1.5 Demografische Entwicklung

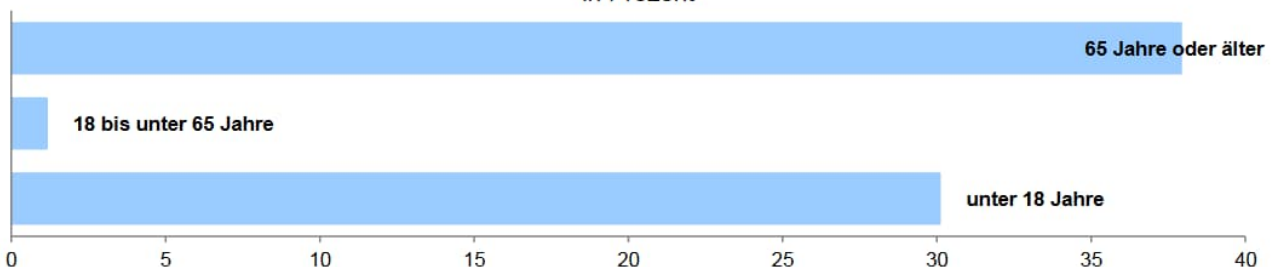
Das Bayerische Landesamt für Statistik erstellt den Demographie-Spiegel Bayern, der insbesondere die Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde wiedergibt, wobei für die vorliegende Gemeinde nachfolgende Auswertungen erfolgt sind:

Datenblatt 09 273 127 Herrngiersdorf

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 295	231	819	245
2020	1 320	240	830	250
2021	1 340	250	840	250
2022	1 350	260	830	260
2023	1 360	260	830	270
2024	1 370	270	830	270
2025	1 380	270	830	280
2026	1 390	280	830	280
2027	1 410	280	840	280
2028	1 420	280	840	290
2029	1 430	290	850	300
2030	1 440	290	840	310
2031	1 450	290	840	310
2032	1 460	300	830	330
2033	1 470	300	830	340

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Veränderung der Bevölkerung 2033 gegenüber 2019 nach Altersgruppen
in Prozent



Es ist demnach allgemein von einem Anstieg der Bevölkerung auszugehen, wobei im Bereich der 18- bis unter 65-Jährigen nur ein geringfügiger Anstieg prognostiziert wird.

III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften

Oberfläche:	im Wesentlichen eben;
Form:	länglich, schmal, rechteckig, leicht zulaufend im Nordosten;
Mittlere Abmessungen:	ca. 16,0 x 50,8 m;
Baugrund:	nicht bekannt, tendenziell lehmig;
Grundwasser:	in Gründungstiefe anstehend, deshalb Häuser weit herausgebaut;
Überschwemmung:	nein, allerdings ca. 2016, Überschwemmungsereignis, Rückstau angrenzender Bach, Wohnhaus im EG gesamt ca. 10 cm unter Wasser;
Altlasten:	nicht bekannt, auftragsmäßig nicht abgeklärt;
Denkmalschutz:	nein

III.1.3 Erschließung

Straße:	vorhanden, asphaltiert, alt, eingefasst, Granitsteine;
Wasser, Kanal:	vorhanden
Strom:	vorhanden
Telefon:	vorhanden
Beiträge:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Herrngiersdorf ist von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand auszugehen.

III.1.4 Baurechtlicher Zustand

Gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan ist das zu bewertende Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen.

Ferner existiert kein Bebauungsplan.

Das Baurecht richtet sich daher nach den Vorgaben des § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt.

Somit ist das Grundstück als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 zu bewerten.

III.1.5 Außenanlagen

Verkehrsflächen:

Zugang Wohnhaus:	Verbundsteine, H-Steine, alt, Moos durchwachsen, eingefasst, Beeteinfassungen, Beton, vielfach gebrochen, Betonpodest, einfach, Bewehrung sichtbar, schwellenloser Hauseingang, Putzschäden am Anschluss;
Zufahrt zu Garage:	befestigt, Feinsplitt oder Kalksplitt, mit Schnee bedeckt, Betonverbundsteinpflaster, wie vor;
zw. Wohnhaus und Westgrenze:	befestigt, Betonverbundsteinpflaster;
Anschließende Richtung Süden:	Bereich Holzanbau, Verbundsteinpflaster, aufweitend als Weg an diesem Nebengebäude vorbeigehend;
Fläche südlich vom Wohnhaus:	Betonquadratpflaster, ca. 2 m tief, eingefasst, Betonrandsteine;
Verbindung zu Terrasse:	1 Stufe, uneben, provisorisch ausgepflastert, Anschluss an Terrasse, vordere Profilplatten abgebrochen;
Überdachte Terrassenfläche:	befestigt, Bruchsteinplatten, Porphyr;

Grünflächen:

Gartenfläche, Gras, uneben, einzelne Bäume und Sträucher;

Sonstiges:

Holz, teilweise aufgeschichtet, teilweise nicht, nicht abgedeckt, einige Paletten Doppelfalzziegel, Gartenstühle, Holzflechtelemente, Baumstämme, Durchmesser ca. 80 cm, Konstruktionsholz, geschnittene Bretter, zerteilte Holzpaletten;

Zäune:

Norden:	kein Zaun;
Osten:	Stahlbetonsockel, aufgesetzt, Metallelemente, Doppelstabzäune, vom Nachbarn, Zaunfundament weiter zum Nachbarn eingerückt, freier Durchgang, Privatweg, Richtung südlicher Bach;
Gartenseitig:	Betonrandsteine, aufgesetzt, Maschendrahtzaunsäulen, befestigt, Betoneinzelfundamente, klein;
Süden:	kein Zaun;
Westen:	Doppelstabzaun, vom Nachbarn, ca. 2 m hoch, Betonsockel bzw. Grenzbebauung, straßenseitig kein Zaun, Anschlussbewehrung Mauerpfeiler vorgesehen, Mauer gehört insgesamt Nachbarn inklusive hohem Sichtschutzelement;

Gebäude 3 Holzgebäude:

Bauart:	Holz, einfach, Flachdach, selbst hergestellt;
Ortgangsabschluss:	nicht vorhanden;
Decken:	Balken, provisorisch aufgelegt, Gebäudemittel- und Endträger;
Dacheindeckung:	Doppelfalzziegel
Fenster:	Holz, alt, Zweitverwendung;
Tor:	nicht vorhanden, offener Zugang;
Innenwände:	teilweise Holzlattenwände eingezogen, einfach;
Boden:	Holzrinde, darunter Betonverbundsteinpflaster, uneben;
Elektroinstallation:	kaum vorhanden;
Werteinfluss:	im Sachwert der Außenanlagen enthalten;

Gebäude 4 Holzanbau:

Bauart:	EG, Holz, leichte Holzbauweise, Drahtkonstruktion, einfach, selbst hergestellt, auch Verwendung alter Bretter;
Dacheindeckung:	Welleternit wahrscheinlich asbesthaltig;
Fassaden:	offen, auf Lücke;
Türen:	offene Eingänge, teilweise Stahlrohrstützen verwendet;
Verlängerung Richtung Wohnhaus:	später angebaut, im Rohbau befindlich, einfach;
Gründung:	Mauerwerkspfeiler, teilweise verwegen, Ziegelsteine, lose aufgelegt, als Unterlage für obere Pfette;
Dacheindeckung:	Flachdachsteine, Braas;
Elektroinstallation:	3 Steckdosen, 1 Stück 16 Ampere Dose;
Dach:	ca. 40 – 50 cm höher als südlich anschließendes Pultdach;
Konstruktion:	Holzbau
Boden:	provisorisch, Holzbretter, teils Paletten, teils Betonreste;
Elektroinstallation:	nicht vorhanden;
Werteinfluss:	Freilegung, belastet das Grundstück;

III.2 Beschreibung Gebäude 1 – Wohnhaus

III.2.1 Zweckbestimmung – Nutzung

Das Gebäude wurde zu Wohnzwecken errichtet und wird entsprechend genutzt.

III.2.2 Baujahr

Ursprungsbaujahr: gemäß Bauplan aus Staatsarchiv ca. 1954;

III.2.3 Rohbau

Fundamente: Beton

Außenwände:

KG: Beton

EG / OG: Ziegelsplittsteine

Innenwände: Ziegel

Decken:

Über KG: Beton

Über EG / DG: Holz

Dachstuhl: Holzdachstuhl, ca. 2002;

Dacheindeckung: Dachziegel, Ton, ca. 2002;

Treppen:

Zu KG: Beton, belegt, Fliesen, teilweise hohlliegend, größtenteils Randbereiche abgebrochen, innen keine Absturzsicherung, außen keine Handläufe;

Zu DG: Holz, ca. 2003;

Zu Spitzboden: Holzeinschubtreppe

III.2.4 Ausbau

Allgemeiner Zustand: vernachlässigt, Gebäude nicht fertiggestellt;

III.2.4.1 Kellergeschoss

Raumhöhe: ca. 1,85 m;

Kellerabgang: Fertigstellungsbedarf, Türe, Außenverkleidung nicht fertiggestellt;

Boden: Beton, grob, Bereich Pumpensumpf, grob, Ausgleichsestrich einzubauen, ca. 0,70 x 0,70 m;

Waschmaschinenpodest: Fliesen, Gesamttiefe ca. 0,80 m;

Wände: Beton, teilweise nicht gestrichen, Schlämme, Anstrich erforderlich, Sockel zu verputzen, zu streichen, Leitungsdurchbruch nicht geschlossen, ausgebrochen;

Decken: teilweise verputzt, Anstrich insgesamt erforderlich, Risse überarbeiten;

Fenster: 1 Kunststoff, erneuert, 2 zugemauert;

Türen: nicht vorhanden;

Technische Ausstattung: Gasheizkessel, ca. 2017, erneuert, nach Überschwemmung, großer Pufferspeicher, Wasserpumpe, Förderung Grundwasser, angeschlossen im Anschlussraum, aktuell nicht betriebsfähig;

Sonstiges: Überschwemmungsschaden durch öffentliche Hand bezahlt, neue Ausstattungsmerkmale EG aus dieser Zeit, Lichtschalter, teilweise Bodenbeläge etc.;

III.2.4.2 Erdgeschoss

Hauseingangstüre: Aluminium, alt, unten Drahtglas gesprungen;

Boden:

Essen: verschiedene Verlegearten, diagonal bzw. rechteckig, verschiedene Farben, insgesamt eher hell;

Wohnzimmer: Fliesen, neu;

Wände: im Zuge Überschwemmung, verkleidet, Gipskarton, gespachtelt, gestrichen;

Esszimmer:	Rohbeton vorhanden, umlaufend Putz abgeschlagen wegen Überschwemmung, gesamter Raum sanierungsbedürftig;
Decken:	verputzt, gestrichen, teilweise Holz;
Fenster:	Kunststoff, Isolierverglasung, ca. 2003;
Schlafzimmer:	nicht fertig eingeputzt;
Türen:	Holzumfassungszargen, einfach, Holztürblätter, Landhausbeschlag;
Anmerkung Wohnzimmer:	in der ehemaligen Garage, andere Raumhöhe;
Elektroinstallation:	Großflächenschalter, Sanierungsjahr, Leitungen, alt, ca. 1954;
Wohnzimmer:	Leitungen erneuert;
Küche:	Leitungen erneuert;
Technische Ausstattung:	Konvektorheizkörper
Küche:	Holzofen, langer Kaminzuführung;
Esszimmer:	Holzofen, groß, auch zum Kochen;
Bad:	Badewanne, trapezförmig, zugänglich, Stufe, Duschtasse, rechteckig, Ganzglasabtrennung, Bidet, Hänge-WC, verschmutzt, Waschbecken, Armatur, verschmutzt, Badewanne, Dusche, Bidet, kaum genutzt;

III.2.4.3 Dachgeschoss

Allgemein:	ca. 60 - 70 % der Fläche Rohbauzustand, 1 Raum fertiggestellt, Dachgeschossausbau möglich aufgrund gehobener Zangen;
Raum 1:	
Verbindungsstüre nicht ausgebauter Bereich:	vom Treppenhaus zur oberen Wohnung, Balkontüre, Kunststoff, keine Wohnungsabschlussstüre;
Boden:	Sperrholzplatten bzw. Schalungsplatte bzw. Holzbretter, teilweise belegt, PVC-Bahnen, insgesamt provisorisch;
Treppe:	Laminat, Randleiste fehlt;
Diele:	wie vor;
Wände:	größtenteils Gipskarton, teilweise nicht fertig verspachtelt;

Innenwände: teilweise Ziegelmauerwerk sichtbar;
Dachschrägen: Dämmung angebracht, innenseitig kaschiert, noch nicht fertiggestellt;
Decke: Zangen wie vor, Zwischenverkleidung Holz, fertig, Randbereich, Anschluss Dachschräge, nicht fertig;

Raum 2:


Türe: Sichtholz,
Stützen: Holzstütze, trägt Mittelpfette;
Wände: Ziegelwand ausgebrochen;
Decke: Zangen, wie vor, Trockenbau nicht fertig;
Türen: nicht vorhanden;
Dachschrägen: fertig gedämmt, verkleidet, Holz, Nut- und Feder;
Küche: Anschlüsse vorgerichtet;
Technische Ausstattung: 2 Heizkörper angeschlossen;

Bad:

Anschlüsse vorgerichtet, Rohbauzustand, Eckbadewanne, Rundduschen-Set, Duschtrennung, Waschbecken etc., vorhanden, nicht verbaut;
Dachschrägen: gedämmt, nicht verkleidet;
Boden: keinerlei Fliesenarbeiten;
Wände: wie vor;
Technische Ausstattung: Heizkörper vorhanden, nicht angeschlossen;

Ausgebauter Raum an Treppe:

Boden: Laminat, Parkettoptik, einfach;
Wände: Vorsatzschale, Gipskarton, gestrichen;
Decke: allgemein Sichtdachstuhl, Holzsparren, Dachstuhlzangen, gehobeltes Holz, Holzschalung, weiß beschichtet;
Türen: Holz, wie EG, einfach;
Elektroinstallation: Standard, neu, Leitungen, neu;
Sonst: wie EG;



III.2.4.4 Spitzboden

Boden:	Sperrholzplatten, auf Dämmung, je 2 Lagen, dünne Styroporschicht, ca. 1 cm bzw. ca. 3 cm, nachrichtlich Bereiche zwischen Zangen in Decke jeweils gedämmt;
Dachschrägen:	insgesamt gedämmt, Klemmfilz, zusätzlich horizontal gedämmt, kaschiert, Folie, rechter Teilbereich, gesamte Gebäudelänge, ca. 10 m x 1,50 m, nicht kaschiert;
Kamindurchführungen:	Anschlüsse noch nicht fertiggestellt;
Kamin:	neu, zusätzlich eingebaut, neue Gasheizung;

III.2.4.5 Fassaden

Allgemein:	verputzt, gestrichen, verbraucht, Anstrich erforderlich, Restarbeiten, Putzergänzungsmaßnahmen im Bereich neuer Fenster und Giebel- und Kniestockerhöhung erforderlich;
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

III.3 Beschreibung Gebäude 2 – Garage

III.3.1 Zweckbestimmung

Das Gebäude wurde zum Abstellen eines PKWs errichtet und wird entsprechend genutzt.

III.3.2 Baujahr

Baujahr:	wie Wohnhaus;
----------	---------------

III.3.3 Rohbau

Bauart:	Erdgeschoss, flaches Satteldach, massiv;
Außenwände:	Mauerwerk
Dacheindeckung:	Flachdachsteine, Ton, neu;
Spenglerarbeiten:	Zink, neu;
Dach:	flaches Satteldach;
Tor:	Holz, einfach, zweiflügelig, eingesetzt, große Öffnung, teilweise Holz verkleidet;
Fenster:	Holz, alt, Leibung nicht fertig eingeputzt, Beimauerung sichtbar;

Anbau an Garage:	Pultdachanbau
Konstruktion:	Ständerriegelkonstruktion, einfach, selbst hergestellt, aufgeständert, Pultdach;
Dacheindeckung:	Flachdachsteine, Beton, auseinandergezogen, augenscheinlich unsachgemäß;

III.3.4 Ausbau

Boden:	Holzdielen, aufgelegt, Beton bzw. Beton;
Schmiergrube:	abgedeckt, Gitterrost bzw. Holzdielen;
Wände:	grob verputzt, Putzschäden, nicht deckend gestrichen, provisorisch;
Trennwand Wohnzimmer:	Ziegelmauerwerk, nicht verputzt;
Decken:	Heraklithplatten, verputzt;
Deckenloch:	offen, Fläche nicht sinnvoll nutzbar, niedrig, weniger als 1 m bis First;
Elektroinstallation:	einfach, nicht nennenswert;

III.4 Baulicher Zustand

III.4.1 Wirtschaftliche Gestaltung

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus mit einer Teilunterkellerung, einem Erdgeschoss und einem zum Teil ausgebauten Dachgeschoss samt Einzelgarage und mehreren untergeordneten Nebengebäuden.

Das Wohnhaus wird von Norden her über ein einstufiges Podest betreten.

Im Bereich des Windfangs führt eine Treppe in die niedrige Teilunterkellerung, in der sich neben dem Heizraum noch ein weiterer Abstellraum befindet.

Im Erdgeschoss führt ein Flur in die Küche mit angegliederter Speisekammer.

Nach Westen ausgerichtet liegt eine großzügige Terrasse.

Daneben befindet sich ein Esszimmer mit Kaminofen, das offen verbunden mit dem Wohnzimmer ist, welches sich im hinteren Anbaubereich des Garagengebäudes befindet.

Ferner gibt es im Erdgeschoss ein Schlafzimmer, das nach einem Überschwemmungsschaden im Jahr 2016 in einen rohbauähnlichen Zustand versetzt wurde, in dem es sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung noch immer befindet.

Im Dachgeschoss ist ein ausgebauter Schlafzimer vorzufinden, während das restliche Geschoss zwei weitere unfertige Wohnräume und ein Bad umfasst.

Der Fertigstellungsbedarf wird im Folgenden wertmindernd kalkuliert (vgl. Kap. IV.3.1).

Über eine Einschubtreppe im Bereich des Treppenhauses gelangt man in den Spitzboden des Hauses, das zu Lager- und Abstellzwecken dient.

Die Einzelgarage, die über ein händisch bedienbares Garagentor verfügt, bietet Platz zum Abstellen eines PKW.

Zudem bietet die Zufahrt Platz zum Abstellen weiterer Fahrzeuge, was allerdings ein Abfahren aus der Garage verhindert.

Im Garten des Objekts befinden sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze mehrere Nebengebäude, die zu einfachsten Lagerzwecken für Gartengeräte und Holz dienen.


Das Dach eines weiteres kleines Gartenhäuschen ist bereits eingebrochen.

Um den Garten vollumfänglich nutzen zu können, ist von einer Freilegung eines Teils der Gebäude auszugehen, da dafür ohnehin kein Bedarf besteht.

Die Freilegungskosten hierfür werden wertmindernd in Ansatz gebracht (vgl. Kap. IV.3.1).

Das Grundstück bietet weiter ausreichend Raum zur freien Entfaltung.

Auf Grund des unfertigen und teils schlechten Zustands ist insgesamt von einer eingeschränkten Marktängigkeit auszugehen, da derartigen Liegenschaften oft mit Vorbehalten begegnet wird.



III.4.2 Nutzungsdauer

Für ein Baujahr ca. in 1954 ergibt sich ein Gebäudealter von 69 Jahren.

Gemäß dem Modell der Sachwertrichtlinie wird die Gesamtnutzungsdauer anhand von Standardmerkmalen des Gebäudes festgelegt und bewegt sich grundsätzlich in einem Bereich von mindestens 60 bis maximal 80 Jahren.

Der im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Zustand rechtfertigt den Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer von etwa 68 Jahren (vgl. Kapitel IV.2.3).

Jedoch geht der Gutachterausschuss im Rahmen der Ableitung seiner Marktanpassungsfaktoren vorliegend von einer einheitlichen Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren aus.

Um einer modellkonformen Wertableitung Rechnung zu tragen, wird entsprechend verfahren.

Folglich beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer 12 Jahre.

Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich regelmäßig um eine Rechengröße, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Gebäudes widerspiegelt und nicht deren tatsächliche Lebensdauer.

Ungeachtet dessen existieren Gebäude meist länger, als die Gesamtnutzungsdauer vermuten lässt, da sie in gewissen Zeitabständen umfassend saniert bzw. modernisiert werden, um sie weiterhin wirtschaftlich nutzen zu können.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kann durch Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen herbeigeführt werden.

Gleichermaßen mindern unterlassene Instandhaltungen, Baumängel bzw. -Schäden oder sonstige ertragsschwächende Einflüsse die Restnutzungsdauer.

Seit der Errichtung wurden die Heizung (ca. 2017), das Dach inklusive Dachstuhl und Dämmung (ca. 2002), das Bad im EG, Teile des Innenausbau im Dachgeschoss sowie die Fenster (ca. 2003) erneuert.

Dabei ist zu konstatieren, dass zurückliegende Maßnahmen gemäß dem Modell der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie nur anteilig oder nicht berücksichtigt werden können.

Darüber hinaus sind im Zuge der Mängelbeseitigung und der Fertigstellung - zur Herstellung einer uneingeschränkten Nutzbarkeit – zwangsläufig weitere Modernisierungen durchzuführen, welche sich primär im Bereich der Fassade, des Innenausbau und der Sanitärbereiche abspielen.

Gemäß sachverständiger Gewichtung ergibt sich in etwa eine „überwiegende Modernisierung“, bezogen auf die Kriterien der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie, was eine modifizierte Restnutzungsdauer von 42 Jahren zur Folge hat.

Daraus resultiert ein fiktives Baujahr in 1986 und ein fiktives Alter von 37 Jahren.

Gegenteilige Merkmale waren entweder nicht ersichtlich oder werden im Folgekapitel fiktiv behoben, weshalb diesbezüglich kein Abschlag erfolgt.

Nebengebäude stellen dabei eine wirtschaftliche Einheit mit dem Wohnhaus dar und teilen deshalb dessen Schicksal sowie auch dessen Restnutzungsdauer.

III.4.3 Baulicher Unterhaltungszustand

Vorliegend gilt es eine Liegenschaft zu bewerten, welche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als nicht uneingeschränkt nutzbar zu betrachten ist.

Dies liegt an diversen Mangelerscheinungen, welche es zu beheben gilt, sowie einen in Bereichen des Innenausbau sowie der Fassade und den Außenanlagen unfertigen Zustand.

Im Rahmen einer modellkonformen Wertableitung ist von einem fiktiv fertiggestellten, uneingeschränkt nutzbaren Objekt auszugehen, das frei von indisponiblen Mängeln ist.

Dieser Zustand ist gegenständlich durch einen Erwerber herzustellen, wofür umfangreiche Kosten anfallen werden, welche nachfolgend auf Basis der einschlägigen Fachliteratur⁴ ermittelt werden:

Baukosten von Wohngebäuden nach Baualterstufen in € pro Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche ohne Baunebenkosten, Preisstand 2017, 3. Quartal									
	Gründerzeithäuser Städtische Gebäude			Bauten(1920 -1930)			Bauten(1950 -1959)		
	von	mittel	bis	von	mittel	bis	von	mittel	bis
Abbruch-Rohbauarbeiten	100	120	150	85	100	120	80	90	100
Zimmerarbeiten	38	50	60	40	50	60	28	35	42
Dachdeckerarbeiten	80	100	120	80	90	100	80	85	95
Putzarbeiten Trockenbau	140	180	200	150	170	184	126	160	184
Fliesenarbeiten	40	50	55	40	50	60	40	50	55
Estricharbeiten	25	40	55	30	40	45	30	40	45
Schreinerarbeiten	75	80	90	70	80	100	60	70	80
Schlosserarbeiten	25	35	40	25	35	37	23	35	37
Fenster	100	130	150	100	120	130	85	100	115
Malerarbeiten	95	120	132	95	100	110	80	85	92
Bodenbelagsarbeiten	35	50	60	40	50	60	40	50	60
Heizungsinstallation	80	100	120	80	100	120	80	100	120
Sanitärinstallation	75	100	120	75	100	120	75	100	120
Elektroinstallation	80	100	140	80	100	125	80	100	125
Baukosten gesamt (Mittelwert)	1 250			1 200			1 100		

⁴ Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Abschnitt 3 ImmoWertV: Wertermittlungsverfahren > Syst. Darst. Sachwertverfahren – Unterabschnitt 3 (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) > 6 Anhang > 6.4 Baukosten Vergleichswerte nach Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel

Die Baunebenkosten sind wie folgt zu ergänzen:

Die Baunebenkosten (Kostengruppe 700 DIN 276) sind ergänzend anzusetzen mit

20 %	der Baukosten bei größeren Projekten und ohne besondere Erschwernisse aufgrund der vorhandenen Bausubstanz (keine Sonderuntersuchungen) und ohne die Notwendigkeit von Mieterumsetzungen, Ausweichwohnungen usw.
20 bis 25 %	der Baukosten bei kleineren Projekten und ohne besondere Erschwernisse aufgrund der vorhandenen Bausubstanz bzw. aufgrund mieterbedingter Nebenkosten,
25 bis 30 %	der Baukosten bei kleinen Projekten und der Notwendigkeit von Sonderuntersuchungen, z. B. Sachverständigen-Gutachten und aufgrund mieterbedingter Nebenkosten.

Nachfolgend wird die Unterfertigerin die hier anfallenden Kostenstellen sachverständig auf Basis der Obergrenzen der Baualtersgruppe 1950 bis 1959⁵ gewichten und auf Basis des Baupreisindex an die Wertverhältnisse zum Stichtag anpassen.

Auf Grund der vergleichsweise kleinen Maßnahme ist ein Nebenkostenzuschlag von rund 25 % als sachgerecht anzusehen, was zu folgenden Kosten führt:

Bezeichnung	Kosten pro m ²	Wohnfläche	Ansatz ⁶	Kosten
Abbruch- Rohbauarbeiten	100 €/m ²	143 m ²	0 %	0 €
Zimmerarbeiten	42 €/m ²	143 m ²	41 %	2.462 €
Dachdeckerarbeiten	95 €/m ²	143 m ²	0 %	0 €
Putzarbeiten / Trockenbau	184 €/m ²	143 m ²	75 %	19.734 €
Fliesenarbeiten	55 €/m ²	143 m ²	41 %	3.225 €
Estricharbeiten	45 €/m ²	143 m ²	41 %	2.638 €
Schreinerarbeiten	85 €/m ²	143 m ²	41 %	4.984 €
Schlosserarbeiten	37 €/m ²	143 m ²	0 %	0 €
Fenster	115 €/m ²	143 m ²	0 %	0 €
Malerarbeiten	92 €/m ²	143 m ²	100 %	13.156 €
Bodenbelagsarbeiten	60 €/m ²	143 m ²	100 %	8.580 €
Heizungsinstallation	120 €/m ²	143 m ²	41 %	7.036 €
Sanitärinstallation	120 €/m ²	143 m ²	41 %	7.036 €
Elektroinstallation	125 €/m ²	143 m ²	100 %	17.875 €
Zwischensumme				86.726 €
Anpassung an den Baupreisindex	154,7	105,7	1,464	40.241 €
Zwischensumme				126.967 €
Baunebenkosten			25%	31.742 €
Kosten der Instandsetzung	1.110 €/m ²	143 m ²		158.709 €

⁵ Ansätze der Obergrenze sind auf ein vergleichbares Baujahr des Bewertungsobjekts (ca. 1970) bzw. eine entsprechende Bausubstanz sowie die mehrseitige Grenzbaulage zurückzuführen, welche eine besondere Vorsicht im Umgang mit den umliegenden Bauwerken erfordert.

⁶ Gewichtung auf Basis der Wohnfläche der Geschossebenen;

Hierbei ist mitunter die Aufbringung eines Wärmedämmputzes sowie eine komplette Überarbeitung der Fassade vorgesehen.

In diesem Zusammenhang beschreibt der Immobilienverband Deutschland IVD die Modernisierungskosten nach Bauzustandsnote wie folgt:

Sehr gut	Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernis, Zustand i. d. R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
Gut	Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
Normal	Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
Ausreichend	Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
Schlecht	Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

Pauschalsätze für Modernisierungskosten (inkl. MwSt.)

Sehr gut	keiner	
Gut	- €/m ²	150 €/m ²
Normal	150 €/m ²	600 €/m ²
Ausreichend	600 €/m ²	1.200 €/m ²
Schlecht	1.200 €/m ²	1.800 €/m ²

Demnach ordnet sich der abgeleitete Ansatz in Höhe von rund 1.110 €/m² im Bereich „ausreichend“ ein, was gemäß vorstehender Definition schlüssig ist.

Diese Fertigstellungskosten werden mit 158.709 € wertmindernd in Ansatz gebracht.

Eine sich daraus ergebende Verlängerung der Nutzungsdauer wurde unter Kapitel III.4.1 bereits berücksichtigt.

Hinzu kommen die Kosten für die Fertigstellung der Außenanlagen, wobei der pauschale Ansatz durch den Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim mit 3 bis 5 %.

Gegenständlich wurde ein Ansatz von 5 % (siehe Kapitel IV.2.2.2) in Ansatz gebracht, wobei die Hausanschlüsse sowie Teile der Außenanlagen, wie das Gartenhaus, bereits vorhanden sind.

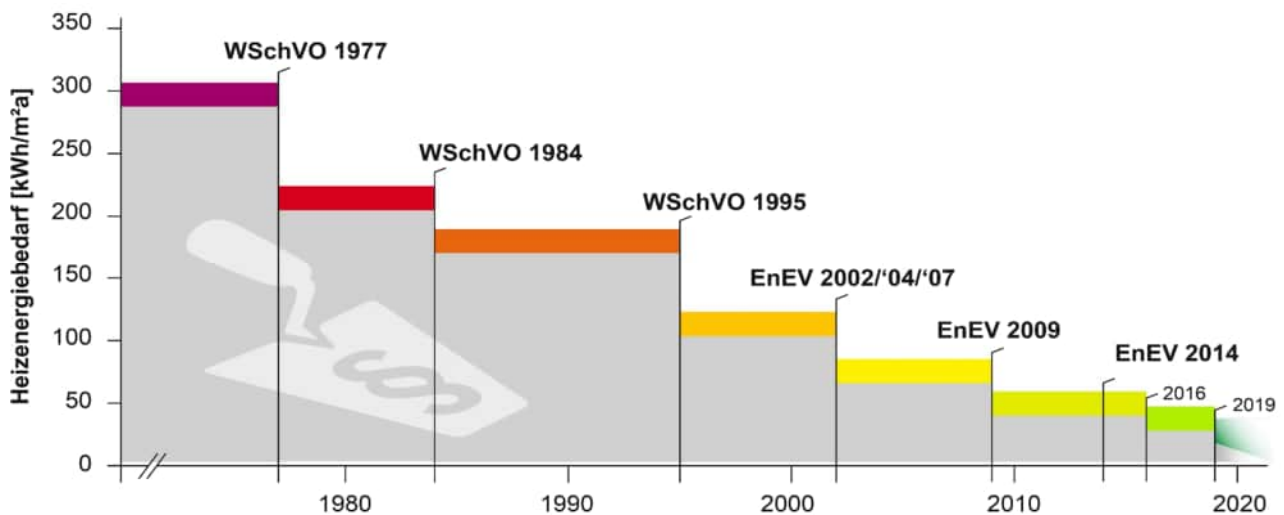
Für die Fertigstellung der restlichen Bereiche, in Form der Verkehrsflächen und Grünanlagen wird ein Ansatz von 3 % als sachgerecht erachtet.

Bezogen auf die Herstellungskosten (siehe Kapitel IV.2.3) in Höhe von 372.413 € ergibt sich daraus ein Ansatz von 11.172 €, der für die Fertigstellung wertmindernd zu berücksichtigen ist.

III.4.4 Energetische Eigenschaften

Es liegt der Unterfertigerin im Rahmen der Wertermittlung kein Energieausweis vor, der den Energiebedarf belegt.

Zum Stichtag gelten bereits die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes 2020, welches die Grenzwerte zum Heizenergieverbrauch der Energieeinsparverordnung 2014, mit Änderungen 2016, implementiert hat, was sich im Zeitverlauf wie folgt darstellt:



Auf Grund eines Baujahres um 1954, verbunden mit den in den Vorkapiteln beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen in die Gebäudehülle sowie die Haustechnik ist von weitgehend durchschnittlichen jedoch nicht zeitgemäßen Eigenschaften auszugehen.

Ungeachtet dessen ist diesbezüglich nicht von einem Werteeinfluss auszugehen bzw. sind die energetischen Eigenschaften in der Baualtersgruppe enthalten.

IV. WERTERMITTLUNG

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gem. § 8 Abs. 1 ImmoWertV 2010 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die Wahl des maßgeblichen Verfahrens ist zu begründen.

Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser ist üblicherweise vom Sachwert abzuleiten, da die Eigennutzung und damit die Baukosten bei solchen Objekten regelmäßig im Vordergrund stehen.

Näheres zur Wahl des maßgeblichen Verfahrens sowie zur Plausibilitätsprüfung und Kennzahlenanalyse ist den Kapiteln IV.3 ff. zu entnehmen.

IV.1 Bodenwertermittlung

IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Eine Anwendung von Umrechnungskoeffizienten wird insbesondere dann erforderlich, wenn das Maß der baulichen Nutzung (GFZ bzw. WGFZ) oder die Grundstücksgröße und -tiefe vom Richtwert- bzw. Vergleichsgrundstück abweichen.

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

IV.1.2 Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Kelheim ist für die betreffende Richtwertzone, zum Stichtag 01.01.2022, ein Wert von 120 €/m² dargestellt.

Dieser ist bezogen auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand, eine durchschnittliche Lage innerhalb des Gebiets, verknüpft mit durchschnittlichen Grundstückseigenschaften.

IV.1.3 Anpassung

Vorliegend handelt sich um ein bebautes Wohnbaugrundstück, welches schlussendlich in eine Sachwertermittlung, zusammen mit dem Gebäudewert, einfließt und in diesem Zusammenhang eine Marktanpassung erfährt.

Im Zuge einer modellkonformen Wertableitung ist gemäß Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses vom Bodenrichtwert auszugehen, wobei Anpassungen lediglich in Bezug auf die durch den Gutachterausschuss ausgewiesenen Merkmale vorzunehmen sind.

Konjunkturelle Preisabweichungen oder wertrelevante Umstände des Einzelfalls werden im Zuge der weiteren Wertableitung durch entsprechende Marktanpassungen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Der Bodenrichtwert ist eine Grundstücksgröße in Höhe von 800 m², eine wohnungswirtschaftliche Nutzung und einen erschließungsbeitragsfreien Zustand gekoppelt.

Abweichungen in Bezug auf die Grundstücksgröße sind gemäß Auswertung des Gutachterausschusses erst bei mehr als 300 m² als wertrelevant anzusehen.

Weitere Anpassungen sind ebenfalls nicht vorzunehmen.

Abschließend ist zu verdeutlichen, dass es sich hierbei explizit nicht um einen marktüblichen Bodenwert handelt.

IV.1.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bezeichnung	Bodenwert 2023		
Richtwert Herrngiersdorf, 90100, ebf, 01.01.2022;			
Flurstück 1285 - Langstraße 10	813 m ²		
gemischte Baufläche	813 m ²	120 €/m ²	97.560 €
abzgl./zzgl. Rundung			- €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	813 m²	120 €/m²	97.560 €

IV.2 Sachwertermittlung

IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens

IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschließlich der Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) der darauf befindlichen, nutzbaren Gebäude und baulichen Anlagen.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Bezugseinheit (BGF / m², BRI / m³, etc.) mit der entsprechenden Anzahl zu vervielfachen.

Gewöhnliche Kosten stellen die sogenannten Normalherstellungskosten dar, welche marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.


Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten werden im Zeitverlauf in Richtlinien neu veröffentlicht und sind in der Regel unter Anwendung geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Die NHK sind daraufhin, unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 VI S. 1 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen wegen Alters zu mindern.

Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige, lineare Wertminderung zugrunde zu legen.

Im gegenständlichen Bewertungsfall beziehen sich die NHK sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauern auf die Vorgaben der SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.



IV.2.1.2 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert beschreibt ein fiktives Gebäude, das weiter an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist.

Hintergrund dafür ist der abweichende Wert eines bestimmten Gebäudes in unterschiedlichen Lagen.

Diese Marktanpassung ist in der Regel durch Anwendung eines zutreffenden Sachwertfaktors (§ 8 II Nr. 1, § 14 II Nr. 1 ImmoWertV) vorzunehmen, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (§ 193 V S. 2 Nr. 2 BauGB).

Es ist Aufgabe des zuständigen Gutachterausschusses solche SWF abzuleiten, welche sowohl positiv (>1) als auch negativ (<1) ausfallen können.

Dabei kommt es darauf an, ob der Wert eines Gebäudes auf dem gegenständlichen Grundstück vom Markt akzeptiert wird.

Erfahrungsgemäß werden niedrigpreisige bzw. günstige Gebäude in eher niedrigen Richtwertzonen eher akzeptiert als Luxusimmobilien und umgekehrt.

Die Zahl der Gutachterausschüsse in Bayern, die derartige SWF ableiten ist zunehmend aber nicht flächendeckend, weshalb alternativ SWF von GAA heranzuziehen sind, die über ein ähnliches Bodenrichtwertniveau verfügen.

Unter Kapitel IV.2.2.3 ist die Ableitung des Sachwertfaktors nachzulesen.



IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten

IV.2.2.1 Normalherstellungskosten

Wohnhaus:

Gebäudetyp:	1.21 – Einfamilienhaus mit EG und voll ausgebauten DG
Baunebenkosten:	17 % im Ansatz enthalten
Standardstufe:	2,5 von 5,0 gem. sachverständiger Gewichtung
Sonstiges:	Anpassungen an die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Dachgeschosses oder das individuelle Ausbauverhältnis (BGF zu WoFI) nach SW-RL 4.1.1.5 Abs. 2 und 5 sind gem. Gutachterausschuss Kelheim nicht anzuwenden.

Anbau / Erweiterung Erdgeschoss:

Gebäudetyp:	1.23 – Einfamilienhaus mit EG und flach geneigtem Dach
Standardstufe:	wie Wohnhaus;

Teilunterkellerung:

Allgemein:	der Ansatz für die Teilunterkellerung ergibt sich im Typenvergleich mit dem Gebäudetyp 1.01 (KG, EG, ausgebautes DG);
Sonstiges:	wie Wohnhaus;

Garage:

Gebäudetyp:	14.1 – Einzelgaragen
Baunebenkosten:	12 % im Ansatz enthalten
Standardstufe:	4 – Garagen in Massivbauweise
Besonderheit:	Gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim erhält die Garage einen Pauschalansatz von 10.000 € nach Alterswertminderung.

Zusatzbauteile:

Allgemein:	Gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim erfolgt kein gesonderter Ansatz für Bauteile, die nicht in der BGF enthalten sind bzw. sind solche in einem üblichen Umfang im Modell enthalten.
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

IV.2.2.2 Außenanlagen

Allgemein: Gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim beträgt die Bandbreite für Außenanlagen 3 bis 5 %.

Ansatz: Auf Grund des verbleibenden Holznebengebäudes ist von einem Ansatz in Höhe von 5 % auszugehen.

IV.2.2.3 Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim beschreibt eine Spanne an Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern von 0,72 bis 1,70 sowie einen Median als auch Mittelwert von 1,24.

Diese Auswertung entstammt dem Marktbericht 2020 aus 12/2021, welcher das 1. Halbjahr des Jahres 2021 zusätzlich beinhaltet.

Zur Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Wertentwicklung wurden hinsichtlich des Grundstücks der Bodenrichtwert zum 01.01.2022, anstelle des Wertes zum 31.12.2020 sowie bezüglich der aufstehenden Bebauung der aktuelle Baupreisindex übernommen.

Die ausgewiesene multiple Regressionsgleichung nimmt Bezug auf den vorläufigen Sachwert, das Quartal, die Grundstücksgröße und den Bodenrichtwert.

Weitere Merkmale wie die Brutto-Grundfläche, die Wohnfläche, die Standardstufe, das Baujahr und die Restnutzungsdauer wurden ebenfalls untersucht, konnten jedoch keinen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor begründen.

Für die vorliegenden Objekteigenschaften ergibt sich eine durchschnittliche Marktanpassung in Höhe von 1,30.

Die durchschnittlichen Objekteigenschaften gestalten sich dabei wie folgt, im Vergleich zur Gesamtauswertung:

Merkmal	Auswertung	Bewertungsobjekt	Abweichung
vorl. Sachwert	356.500 €	311.398 €	-13 %
Grundstück	583 m ²	813 m ²	39 %
Bodenrichtwert	210 €/m ²	120 €/m ²	-43 %
<i>Brutto-Grundfläche</i>	<i>293 m²</i>	<i>225 m²</i>	<i>-23 %</i>
<i>Wohnfläche</i>	<i>140 m²</i>	<i>143 m²</i>	<i>2 %</i>
<i>Standardstufe</i>	<i>2,90</i>	<i>2,50</i>	<i>-14 %</i>
<i>Baujahr</i>	<i>1995</i>	<i>1985</i>	<i>-1 %</i>
<i>Restnutzungsdauer</i>	<i>55 Jahre</i>	<i>42 Jahre</i>	<i>-24 %</i>

Es ist einerseits festzustellen, dass zwei der drei relevanten Objekteigenschaften (Grundstücksgröße und Bodenrichtwert) deutlich vom Durchschnitt abweichen.

Die Grundstücksgröße liegt über dem Durchschnitt, wobei der Nutzen mit zunehmender Größe nicht linear ansteigt, weshalb der Sachwertfaktor i. d. R. mit zunehmender Größe fällt.

Ebenfalls sinkt der Sachwertfaktor meist mit abnehmendem Bodenwertniveau, welches ein Indikator für eine geringe Nachfrage vor Ort ist.

Auch ist es wichtig zu betrachten, ob der vorläufige Sachwert durch ein großes, aber altes Objekt oder ein aktuelles zeitgemäß Dimensioniertes geprägt ist.

Diese Eigenschaft ist für das fiktiv fertiggestellte Objekt als neutral anzusehen.

Wie oben dargestellt unterliegen die Anpassungsfaktoren im Landkreis einer erheblichen Streuung, wobei Spannen innerhalb des 1. bis 3. Quartils der untersuchten Menge als typisch anzusehen sind.

Dies bedeutet eine Bandbreite von -10,5 bis +8,9 % bzw. für den vorliegenden Fall eine Spanne von 1,16 bis 1,42.

Vor dem Hintergrund der vorliegend abweichenden Eigenschaften zu den Durchschnittswerten der untersuchten Menge ist von einem unterdurchschnittlichen Faktor auszugehen, den die Unterfertigerin mit rund 5 % unterhalb des Mittelwerts schätzt.

Der Sachwertfaktor wird daher mit rund 1,24 festgelegt.



IV.2.3 Ermittlung Sachwert Grundstück

Sachwertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern nach NHK 2010

Ausgangsdaten:

Wertermittlungsstichtag (Jahr)	2023
Baujahr	1954
BGF Wohnhaus (ohne Teilunterkellerungen und Anbau)	181 m ²
BGF Garage	25 m ²
BGF Nebenge	24 m ²
BGF teil-KG	44 m ²

Gebäudetyp 1.21 : freistehende Einfamilienhäuser mit EG und voll ausgebautem DG

1. NHK-Ansatz Wohnhaus

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.21					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		790 €/m ²	875 €/m ²	1.005 €/m ²	1.215 €/m ²	1.515 €/m ²	
Außenwände	23%	100%					182 €/m ²
Dächer	15%			100%			151 €/m ²
Außentüren und Fenster	11%			100%			111 €/m ²
Innenwände und -türen	11%		50%	50%			103 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		100%				96 €/m ²
Fußböden	5%		50%	50%			47 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9%			50%	50%		100 €/m ²
Heizung	9%			100%			90 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6%			100%			80 €/m ²
vorl. NHK (Summe), entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.					2,50		940 €/m²

1.1 Anpassungen des NHK-Ansatzes

1.1.1 Anpassung an den Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des ausgebauten DG

1.1.2 Individuelle Anpassung an das Ausbauverhältnis

1.1.3 Korrektur für freistehende Zweifamilienhäuser nicht erforderlich 0 €/m²
Zwischensumme 940 €/m²

1.1.4 Sonstiges nicht erforderlich 0 €/m²
objektspezifische NHK 940 €/m²

objektspezifische NHK, gerundet 940 €/m²

1.2 Objektspezifischer NHK-Ansatz für Teilunterkellerung

Der aus dem Typenvergleich ermittelte NHK Ansatz pro m² BGF der Teilunterkellerung beträgt bei der

Standardstufe	2	425 €/m ²
Standardstufe	3	495 €/m ²
Standardstufe	2,50	460 €/m ²

vorl. NHK der Teilunterkellerung entsprechend der gemittelten Standardstufe

480 €/m²

Anpassungen nicht erforderlich

0 €/m²

objektspezifischer NHK-Ansatz der Teilunterkellerung

460 €/m²**objektspezifische NHK der Teilunterkellerung, gerundet****460 €/m²**

1.3 Objektspezifischer NHK-Ansatz für das Nebengebäude

Der Anbau entspricht näherungsweise dem Gebäudetyp

1.23 : freistehende Einfamilienhäuser mit EG und Flachdach

Die NHK betragen bei der Standardstufe 2 1.025 €/m²und bei der Standardstufe 3 1.180 €/m²somit bei der gewichteten Standardstufe 2,50 1.103 €/m²

vorl. NHK des Anbaus entsprechend der gemittelten Standardstufe

1.103 €/m²

Anpassungen nicht erforderlich

0 €/m²

objektspezifischer NHK-Ansatz des Anbaus

1.103 €/m²**objektspezifische NHK des Anbaus, gerundet****1.105 €/m²**

1.4 NHK-Ansatz Garage Pauschalansatz gem. Gutachterausschuss

10.000 €

2. Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) nach Anlage 3 SW-RL

2.1 Wohnhaus

Die GND ist in Abhängigkeit der Standardstufe zu wählen:

z.B. Standardstufe 1: 60 Jahre, Standardstufe 5: 80 Jahre.

Kostenkennwert	875 €/m ² bei Standardstufe	2	GND	65 Jahre
Kostenkennwert	1.005 €/m ² bei Standardstufe	3	GND	70 Jahre
objektsp. NHK	940 €/m ² gew. Standardstufe	2,50	GND	67,5 Jahre

Gesamtnutzungsdauer, gewichtet

68 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gem. Vorgaben des zuständigen GAA**80 Jahre**

3. Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit vom jeweiligen Zeitpunkt und Umfang der Maßnahmen nach sachverständigem Ermessen, nach zeitgemäße Bauteile sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselement		Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	max. 4	2,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	max. 2	1,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	max. 2	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	max. 2	2,00
Wärmedämmung der Außenwände	max. 4	2,00
Modernisierung von Bädern	max. 2	2,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	max. 2	2,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	0,00
Summe Modernisierungspunkte		12,00

Summe Modernisierungspunkte (Modernisierungsgrad, gerundet auf 0,5 Punkte) **12,0**

ursprüngliches Baujahr	1954
Wertermittlungstichtag	2023
rechnerisches Gebäudealter (im Folgenden kurz "Alter", maximal die GND)	68 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	12 Jahre

3.2 Modifizierte Restnutzungsdauer

Die modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) ergibt sich nach folgender Formel:

$$a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{100} = \text{mod. RND}$$

Die Variablen a, b und c werden entsprechend des jeweiligen Modernisierungsgrads und rechnerischen Gebäudealters nach Anlage 4 SW-RL interpoliert.

Im vorliegenden Fall entspricht	a =	0,0036
	b =	0,808
	c =	96,22

Es ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 43,07 Jahren.

3.3 Anzusetzende Restnutzungsdauer

Die modifizierte RND ist entsprechend Anlage 4 SW-RL nur anwendbar, wenn das relative Alter (in % der GND, entspr. der linearen Alterswertminderung) bei mindestens 16% liegt. (Zwischenwerte wurden in Abhängigkeit des Modernisierungsgrades interpoliert.)

Das relative Alter beträgt hier 85% der Restnutzungsdauer.
Somit ist die modifizierte RND von 43,07 Jahren ansetzbar.

Die modellkonform ermittelte RND entspricht dem Zeitraum, in dem das Objekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, und wird gerundet auf volle Jahre angesetzt.

anzusetzende Restnutzungsdauer

43 Jahre

4. lineare Alterswertminderung

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{80 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100\% = \text{rd. } 46\%$$

5. Baupreisindex

<https://www.bki.de/baupreisindex.html>

$$\text{Index für Wohngebäude zum Wertermittlungsstichtag, Basis 2015} = \frac{154,7}{90,1} = 1,717$$

6. Sachwert der baulichen Anlagen

Wohnhaus	181 m ² BGF x	940 €/m ²	x	1,717	292.127 €
Anbau	24 m ² BGF x	1.105 €/m ²	x	1,717	45.534 €
Teil-KG	44 m ² BGF x	460 €/m ²	x	1,717	34.752 €
Herstellungskosten					372.413 €
Alterswertminderung				46%	-171.310 €
Zwischensumme					201.103 €
Garage	pauschal gem. Gutachterausschuss				10.000 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten					211.103 €
Außenanlagen, pauschal				5%	10.555 €
Sachwert der baulichen Anlagen					221.658 €

7. Sachwert

Bezeichnung	Verkehrswert 2023
Sachwert der baulichen Anlagen	221.658 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	97.560 €
voriäufiger Sachwert	319.218 €
Markt Anpassung - Sachwertfaktor	1,24
zzgl. / abzgl. Rundung	0 €
Marktangepasster Sachwert	395.830 €

IV.3 Ableitung des Verkehrswertes

IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV kann eine Werterhöhung bzw. Wertminderung auf Grund von BoG erfolgen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Eine solche Anpassung hat für alle angewandten Verfahren gleichermaßen zu erfolgen.


Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.

Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (Art. 6 Abs. 1 SW-RL).

Beispielhaft können eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Pflichten sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

IV.3.1.1 Kosten der Fertigstellung

Die Kosten der Fertigstellung wurden unter Kapitel III.4.3 mit 158.709 € für das Gebäude sowie zusätzlich 11.172 € für die Außenanlagen ermittelt und sind wertmindernd zu berücksichtigen.



IV.3.1.2 Kosten der Freilegung

Wie unter Kapitel III.4.1 festgestellt, belasten einige Nebengebäude, insbesondere im östlichen Grundstücksteil, das Grundstück und schmälern den Erholungswert, weshalb im gewöhnlichen Geschäftsverkehr davon auszugehen ist, dass ein Erwerber eine Freilegung anstreben wird.

Dies auch daher, weil von den übermäßigen Abstellflächen kein sinnvoller Nutzen ausgeht.

Die freizulegende Bausubstanz verfügt über eine überschlägig ermittelte Baumasse von rund 210 m³, wobei im Zuge der Freilegung von Wohnhäusern, entsprechend der einschlägigen Fachliteratur⁷ liegen die Kosten für leichte Bauwerke bei 16,50 bis 22 €/m³ (inkl. MwSt. exkl. Baunebenkosten).

Die Baunebenkosten werden analog zu den Modernisierungskosten mit rund 25 % geschätzt, was mitunter durch den vergleichsweise kleinen Auftrag begründet wird.

Dass das Auftragsvolumen eher klein ist, lässt ebenfalls von einem hohen Ansatz ausgehen, den die Sachverständige mit rund 22 €/m³ schätzt:

$$210 \text{ m}^3 \quad \times \quad 22 \text{ €/m}^3 \quad \times \quad 125 \% \quad = \quad 5.775 \text{ €}$$

IV.3.2 Zusammenstellung der Werte

Bezeichnung	Verkehrswert 2023
marktangepasster Sachwert	395.830 €
abzgl. boG ⁸ - Außenanlagen	-372.413 € * 3% = -11.172 €
abzgl. boG - Freilegung Nebengebäude	-5.775 €
abzgl. boG - Fertigstellungsbedarf	-158.709 €
zzgl. / abzgl. Rundung	-174 €
Sachwert / Verkehrswert⁹	220.000 €

KENNZAHLEN – BEZOGEN AUF DEN UNBELASTETEN VERKEHRSWERT (OHNE BOG)

Verkehrswert je m ² Mietfläche	Sachwert 395.830 €	:	Mietfläche 143 m ²	=	2.768 €/m ²
Rohertragsvervielfältiger	Sachwert 395.830 €	:	Rohertrag 12.000 €/Jahr	=	33,0 -fach
Gebäudewert je m ² Mietfläche	Gebäudewert 298.270 €	:	Mietfläche 143 m ²	=	2.086 €/m ²
Grundstückswertanteil	Bodenwert 97.560 €	:	Sachwert 395.830 €	=	25%
Bruttoanfangsrendite	Rohertrag 12.000 €/Jahr	:	Sachwert 395.830 €	=	3,0%

⁷ Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel – Sanierung Altbau 2020/21

⁸ besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

⁹ gerundet auf volle 1.000 €

IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung

Es wurde zusätzlich - zur Plausibilisierung - intern eine Ertragswertermittlung auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge durchgeführt, welche sich zusammengefasst wie folgt darstellt:

Rohertrag ¹⁰				12.000 €
Bewirtschaftungskosten ¹¹	12.000 €	*	19,92 % ./.	2.390 €
Bodenwertverzinsung	97.560 €	*	1,50 % ./.	1.463 €
Reinertrag				8.147 €

Restnutzungsdauer 43 Jahre

	Reinertrag		Barwertfaktor	
Ertragswert der baulichen Anlagen	8.147 €	*	31,5212 =	256.803 €

objektspez. angepasster Bodenrichtwert	97.560 €
zzgl. / abzgl. Rundung	1 €

vorläufiger Ertragswert	354.360 €
-------------------------	-----------

Damit bewegen sich die hier ermittelten Werte auf Augenhöhe, wobei der marktangepasste Sachwert lediglich rund 9 % höher ausfällt als der Ertragswert.

Eine gewisse Abweichung zu Gunsten des Sachwertes ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern regelmäßig zu beobachten, wobei die Annäherung der beiden Werte für sich die vorliegende Wertermittlung plausibel ist.

Hierbei ist weiter zu berücksichtigen, dass die angenommene Miete erst nach der fiktiven Beseitigung des Instandhaltungstaus erzielt werden kann.

Zusätzlich wurden Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim angefragt, wobei vier Datensätze über Einfamilienhäuser zur Verfügung gestellt werden konnten, von denen zwei als unbrauchbar befunden wurden.

Diese zwei verbleibenden Datensätze weisen folgende wesentliche Eigenschaften auf:

Datum	Grundstück	Baujahr	Wohnfläche	Kaufpreis	Pro m ²
31.08.2020	1.789 m ²	1970	172 m ²	285.000 €	1.657 €/m ²
01.04.2021	2.239 m ²	1972	180 m ²	398.000 €	2.277 €/m ²

¹⁰ gem. IMV Mieten-Datenbank

¹¹ gem. Ertragswert-Richtlinie

Da die Objekte hinsichtlich ihrer Grundstücke und des Handelszeitpunkt deutlich abweichend, wird einerseits die Grundstücksgröße auf die m² Zahl des Bewertungsobjekts angepasst und weiter eine Fortschreibung des Gebäudewerts auf Basis des Immobilienpreisindex des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken durchgeführt, was sich wie folgt darstellt:

Kaufpreis	Bodenwert tatsächlich	Gebäude- wert	vdp Index	Gebäudewert fortgeschrieben	Bodenwert Bewertungsobjekt	Objektwert fiktiv
285.000 €	161.010 €	123.990 €	1,23	152.508 €	97.560 €	250.068 €
398.000 €	223.900 €	174.100 €	1,14	198.474 €	97.560 €	296.034 €

Da es sich vorliegend um Gebäude aus der Zeit Anfang der 1970er Jahre ohne Modernisierungen handelt, ist auch hier von einem nicht zeitgemäßen bzw. modellkonformen Zustand auszugehen, so dass die Werte mit dem belasteten Verkehrswert (ohne Freilegungskosten) zu vergleichen sind.

Letzter liegt bei rund 216.000 € bzw. 1.512 €/m² Wohnfläche, während sich für die Vergleichsobjekte Kennzahlen von 1.454 €/m² bzw. 1.645 €/m² ergeben.

Dass sich der Verkehrswert vorliegend innerhalb dieser Spanne bewegt ist als schlüssig anzusehen.

Darüber hinaus weist der Marktbericht (2020) des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus.

Die dafür erstellte multiple Regressionsgleichung bezieht sich auf das Bewertungsjahr, die Wohnfläche, den Bodenrichtwert, die Grundstücksgröße sowie das Gebäudealter und ist damit in Summe als sehr repräsentativ anzusehen.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Vergleichsfaktor in Höhe von 2.840 €/m², womit der Vergleichsfaktor lediglich rund 5 % vom hier ermittelten unbelasteten Verkehrswert (2.700 €/m²) abweicht, was erneut als sach- und marktgerecht anzusehen ist.

Vor diesem Hintergrund ist der ermittelte Verkehrswert uneingeschränkt plausibel.

IV.3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück **Langstraße 10, 84097 Herrngiersdorf – Flurstück 1285, Gemarkung Herrngiersdorf** wurde zum **Wertermittlungstichtag 2. Februar 2023** wie folgt ermittelt:

220.000 €
(zweihundertzwanzigtausend Euro)

Vorstehendes Gutachten wurde von der Unterzeichnerin als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, persönlich bzw. unter ihrer Anleitung, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Die Sachverständige hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht.

Diese darf nur zweckgebunden verwendet werden, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

Abensberg, 29. März 2023

