

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des mit einem
Einfamilienhaus (Altbau mit Anbau) bebauten Grundstücks in
94571 Schaufling, Sicking 3
(Flurstück 2809, Gemarkung Schaufling)

Aktenzeichen des Amtsgerichts Deggendorf: 2 K 22/23



Verkehrswert	710.000 €
Wertermittlungstichtag	14.11.2023

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um eine Internet-Version des Gutachtens. Es soll lediglich dazu dienen, einem Interessenten einen Überblick zu verschaffen, weshalb die Kapitel 5.3, 6. und 7.1 herausgenommen wurden. Das vollständige Dokument kann – nach Rücksprache beim Amtsgericht Deggendorf – eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1 Auftragsbeschreibung	4
1.2 Verwendete Unterlagen	5
1.3 Ortsbesichtigung	6
1.4 Abgrenzung des Auftragsgegenstandes	6
1.5 Haftungsbeschränkung	8
1.6 Urheberrecht / Verwendung des Gutachtens	8
1.7 Sachverständiges Ermessen	9
1.8 Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise	9
2. Beschreibungen	10
2.1 Makrolage	10
2.2 Mikrolage	12
2.3 Demographische Entwicklungen	13
2.4 Grundstücksbeschreibung	15
2.5 Gebäudebeschreibung	18
2.6 Verwendungsfähigkeit - Verwertbarkeit	27
3. Rechtliche Gegebenheiten	28
3.1 Grundbuch	28
3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	29
3.3 Sonstige rechtliche Gegebenheiten	29
4. Verkehrswert	30
4.1 Definition des Verkehrswerts	30
4.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	31
4.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	32
5. Ermittlung des Bodenwerts	33
5.1 Allgemeines	33
5.2 Bodenrichtwert	33
5.3 Anpassung	34
5.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	35



6. Sachwert	36
7. Verkehrswertfeststellung	37
7.1 Plausibilitätsprüfung	37
7.2 Verkehrswert	38
8. Verzeichnis der Anlagen	39



1. Allgemeines

1.1 Auftragsbeschreibung

Auftraggeber:	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Vollstreckungssachen Amanstraße 17 94469 Deggendorf <u>Aktenzeichen: 2 K 22/23</u>
Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus Sicking 3 94571 Schaufling
Grundstück:	Flurstück 2809 Sicking 3, 94571 Schaufling Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche 4.884 m ²
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertgutachten / Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	14.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	entspricht Wertermittlungsstichtag
Auftragsnummer (intern):	23101

1.2 Verwendete Unterlagen

Vom Auftraggeber überlassen:

- Grundbuchauszug vom 07.06.2023
- Liegenschaftskatastrerauszug Flurstück 2809 vom 19.07.2023

Vom Schuldner/Eigentümer überlassene Unterlagen:

- Bau- und Planunterlagen (Ansichten, Schnitte, Grundrisse)
- Flächen- und Entwässerungsberechnung
- Erhebungsbogen für Baugenehmigung
- Baugenehmigung Landratsamt Deggendorf
- Baubeschreibung – Dachgeschossausbau auf bestehendem Erdgeschoss

Vom Büro Fuchs & Partner besorgt:

- Landkarten, Ortsplan, Lageplan und dgl.
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022)
- Eingabepläne sowie Baupläne (vom Landratsamt Deggendorf, 08.12.2023)
- Ausschnitt der graphischen Darstellung des Flächennutzungsplans (vom Landratsamt Deggendorf, 16.10.2023)
- Auskunft zum Baurecht (vom Landratsamt Deggendorf 16.10.2023)
- diverse weitere Veröffentlichungen/Marktberichte von Gutachterausschüssen (die über ein vergleichbares Bodenwertniveau / Marktgeschehen verfügen)

Das Gutachten steht unter dem Vorbehalt, dass die vorliegenden Unterlagen den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen und korrekt sind.

Ebenfalls steht die Ausarbeitung unter der Annahme, dass die bei der Ortsbesichtigung mündlich erhaltenen Auskünfte der Wahrheit entsprechen.

1.3 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 14.11.2023 besichtigt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren:

- Herr Christian Becker (Schuldner/Eigentümer)
- Herr Christian Fuchs (ö.b.u.v. Sachverständiger)
- Herr Christopher Haiböck (ö.b.u.v. Sachverständiger)
- Herr Maximilian Milbich (Mitarbeiter Fuchs & Partner)

Bei der Ortsbesichtigung wurden das Grundstück und alle mit dem Bewertungsobjekt zusammenhängenden Räumlichkeiten betreten und besichtigt. Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen dokumentiert.

Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Das Gutachten wurde unter der Annahme erstellt, dass sich sämtliche technischen Anlagen in einem funktionsfähigen Zustand befinden.

1.4 Abgrenzung des Auftragsgegenstandes

Der Verkehrswert gilt für den angegebenen Stichtag. Die Ergebnisse der Berechnungen stehen im Zusammenhang mit dem gedanklichen und argumentatorischen Vorgehen des Sachverständigen und sind nur so plausibel. Wertbestimmende Argumente innerhalb der Berechnungen werden nachvollziehbar dargestellt. Im Rahmen der Berechnungen werden verfahrensbedingt zunächst teilweise Ergebnisse ausgewiesen, die eine überhöhte Rechengenauigkeit vortäuschen.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist die Feststellung des am Markt erzielbaren Preises für das Bewertungsobjekt. Entsprechend den Ausführungen im Kapitel Verkehrswert ist der Verkehrswert (sinngemäß) der Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre.

Eine Stellungnahme zu Kostenauswirkungen aus möglichen Kontaminationen (Altlasten bzw. schädliche Bodenverunreinigungen oder erhöhte Entsorgungskosten), unzureichender Bodentragfähigkeit, Grundwassereinflüssen, Bauschäden, Gebäudeschadstoffen sowie pflanzlichen und tierischen Schädlingen sind nicht Gegenstand dieses Auftrags. Im Verdachtsfall sind ggf. einschlägige Sachverständige hinzuzuziehen und deren Ergebnisse wertmindernd zu berücksichtigen.

Es wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (wie Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Im Rahmen der Begutachtung wurden keine zerstörerischen Prüfungen vorgenommen und keine Proben für labortechnische Untersuchungen entnommen. Ferner wurden keine öffnenden Untersuchungen vorgenommen. Sämtliche Zustandsbeschreibungen stützen sich auf die Inaugenscheinnahme und dabei offensichtliche Sachverhalte. Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung. Es stellt folglich kein Bauschadensgutachten dar. Demzufolge kann das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind, nicht ausgeschlossen werden. Für das Vorhandensein von verdeckten bzw. verschwiegenen Baumängeln wird keine Haftung übernommen.

Die Beschreibung der Gebäude, baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient der allgemeinen Darstellung bzw. als Grobübersicht.

Der Bewertung liegen die zum Bewertungsstichtag maßgebliche Bauweise, die Ausstattung, das Alter und der Zustand zugrunde, wie sie bei der Ortsbesichtigung aufgenommen wurden. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass sowohl die Gebäude als auch die Nutzung genehmigt sind.

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in der Dritten Abteilung verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.



1.5 Haftungsbeschränkung

Dem Auftraggeber gegenüber haftet der Sachverständige nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, nicht also bei einfacher oder leichter Fahrlässigkeit. Der Sachverständige haftet gegenüber dem Auftraggeber, für die Verwendbarkeit des Gutachtens, gemäß dem in der Auftragsbeschreibung angegebenen Zweck.

Gegenüber Dritten haftet der Auftragnehmer nur, wenn er die Einwilligung zur Weitergabe und Verwendung des Gutachtens schriftlich erklärt hat; die Anwendung des § 334 BGB ist ausgeschlossen.

Soweit Ersatzpflichten des Sachverständigen nicht bereits Kraft gesetzlicher Vorschriften einer kürzeren Verjährung unterliegen, verjähren alle Ansprüche nach Ablauf von einem Jahr, gerechnet ab Ablieferung des Gutachtens an den Auftraggeber bzw. ab Abnahme des Gutachtens.

Sofern beabsichtigt wird, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensdispositionen vorzunehmen, wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten (zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden) auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen ist.

1.6 Urheberschutz / Verwendung des Gutachtens

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtlich sind, das Urheberrecht. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte zwischen dem Sachverständigen und dem Auftraggeber begründet. Nur diese Vertragspartner können aus diesem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritten ist grundsätzlich die Verwendung dieses Gutachtens untersagt.

Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden.

Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere eine Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor befragt wurde und seine Einwilligung dazu gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder auszugsweise Verwendung. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in allen Fällen der vorherigen Einwilligung des Sachverständigen.

Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet. Untersuchungs- und Gutachtenergebnisse dürfen zu Zwecken der Werbung durch den Auftraggeber nur mit Zustimmung des Sachverständigen und mit seiner Billigung des Wortlauts der Werbung verwendet werden.

1.7 Sachverständiges Ermessen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Wertermittlungen nicht alles mit Maß und Zahl begründet werden kann. Daher kommt einer freien Beweiswürdigung bzw. einem sachverständigen Ermessen eine besondere Bedeutung zu. Dem Sachverständigen obliegt es alsdann - in Anlehnung an § 287 Zivilprozessordnung - den Verkehrswert bzw. sonstige wertbeeinflussende Faktoren nach sachverständiger Würdigung aller Umstände nach bestem Wissen und Gewissen zu ermitteln.

1.8 Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise

Rechtsgrundlagen für die Gutachtenerstellung sind einschlägig anzuwendende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien über die Wertermittlung von Immobilien.

Hierzu sind insbesondere aufzuführen¹:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnungen (bspw. Bayerische Bauordnung)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- Muster- Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA)

Wichtige Anmerkung:

Mit Wirkung zum 01.01.2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Für Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, soll diese Verordnung angewendet werden. Dies gilt auch für Wertermittlungsstichtage vor dem 01.01.2022. Dies führt insbesondere für die Ableitung von Verkehrswerten bei zurückliegenden Stichtagen zu erheblichen Einschränkungen, da die für die Wertermittlung erforderliche Daten regelmäßig nicht nach den Modellen der ImmoWertV 2021 bzw. letztere nicht rückwirkend abgeleitet wurden.

Liegen jedoch gem. § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Demnach steht im Rahmen der Wertableitung zurückliegender Stichtage auch weiterhin die zum jeweiligen Zeitpunkt etablierten Modelle zur Verfügung.

¹ Diese Auflistung ist nicht als abschließend zu betrachten. Auf weitere Grundlagen oder Auszüge der einschlägigen Fachliteratur wird im Bezugsfall in einer Fußnote verwiesen.

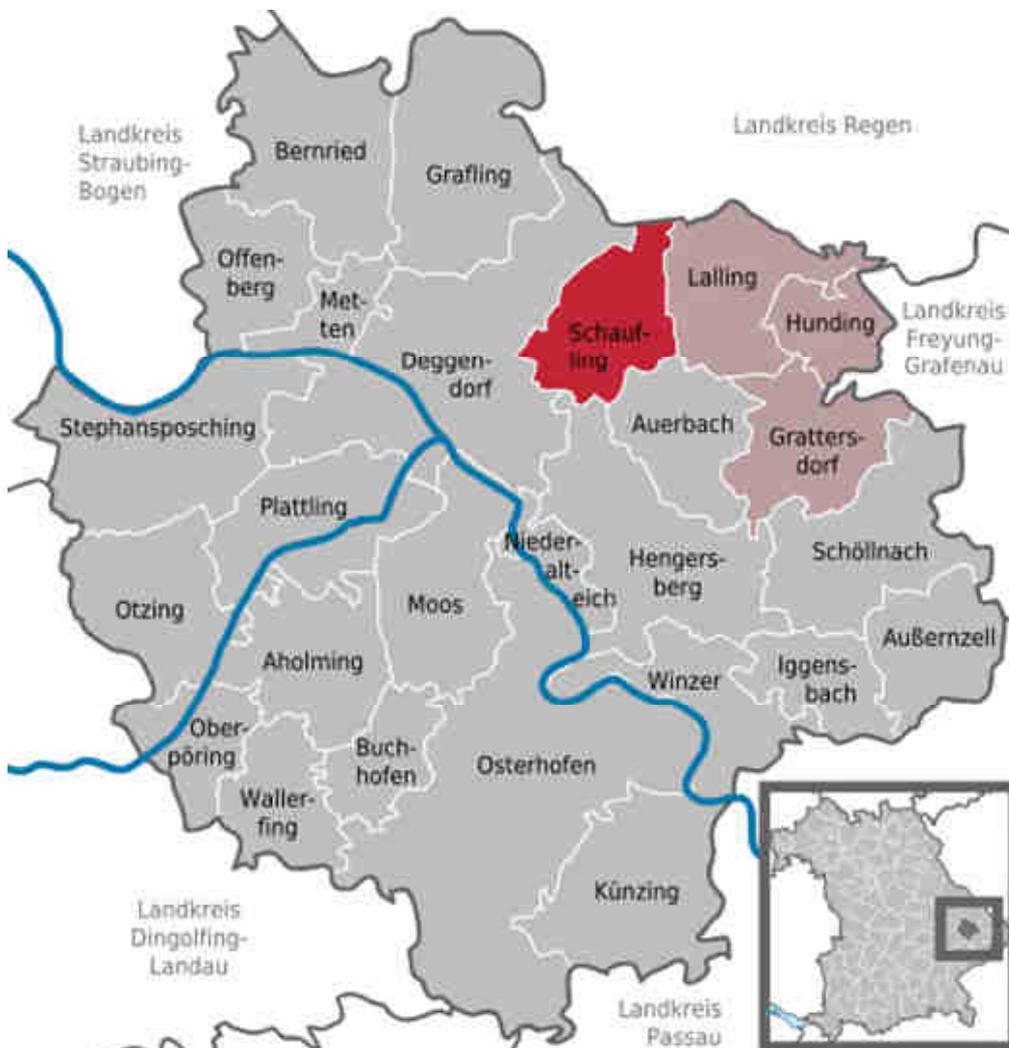
2. Beschreibungen

2.1 Makrolage ¹

Bundesland:	Bayern	Wappen:
Regierungsbezirk:	Niederbayern	
Landkreis:	Deggendorf	
Höhe:	ca. 443 m ü. NHN	
Fläche:	25,39 km ²	
Einwohner:	1.525 (Stand 31.12.2022)	
Bevölkerungsdichte:	60 Einwohner je km ²	
Webpräsenz:	www.gemeindeschaufling.de	



Lage der Gemeinde Schaufling im Landkreis Deggendorf:



¹ <https://de.wikipedia.org/wiki/Schaufling>

Schaufling ist eine Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Deggendorf, die sich in der Region Donau-Wald befindet. Sie ist in 28 Gemeindeteile unterteilt, wobei der Hauptort Schaufling der Sitz der Verwaltung ist.

Der Hauptort liegt etwa 8 km östlich der Kreisstadt Deggendorf und rund 40 km nordwestlich von Passau. Die nächstgelegene Bundesstraße ist die B533, die sich in ungefähr 7 km Entfernung von Schaufling befindet. Über die Auffahrt in Hengersberg ist die A3 (Regensburg – Passau) in etwa 12 km erreichbar.

Der Hauptbezugsort für Schaufling ist die Kreisstadt Deggendorf (über die Staatsstraße St2133 in etwa 10 km Entfernung), da Schaufling selbst eingeschränkte Nahversorgungsmöglichkeiten bietet. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich ebenfalls in Deggendorf und bietet Verbindungen über Plattling nach München, Passau und Regensburg.

Schaufling selbst verfügt lediglich über einen Kindergarten und eine Grundschule, für weiterführende Bildungseinrichtungen muss in das nahegelegene Deggendorf gependelt werden. Dort sind Schulen aller Art sowie eine Fachhochschule ansässig. Das nächstgelegene Klinikum sowie ein umfangreiches Angebot an Freizeitmöglichkeiten sind in Deggendorf ebenfalls zu finden.

Wichtige Entfernungen:

-	Deggendorf	ca. 10 km
-	Passau	ca. 51 km
-	Regensburg	ca. 82 km
-	Flughafen München	ca. 122 km
-	München	ca. 150 km

Zusammenfassend kann die Makrolage, aufgrund der vergleichsweise ungünstigen Anbindung an das Fernstraßen- und Bahnnetz sowie des Fehlens öffentlicher Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs als weitgehend unterdurchschnittlich betrachtet werden.

Eine verbesserte Einordnung erfordert die Implementierung wichtiger Einrichtungen, darunter weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine optimierte Anbindung an das Fernstraßen- und Bahnnetz. Zudem ist die vergleichsweise große Entfernung zu Ballungsräumen negativ hervorzuheben.

Weitere statistische Basisdaten der Gemeinde Schaufling sind der Anlage beigefügt.

2.2 Mikrolage

Das zu bewertende Objekt liegt im südlichen Teil der Gemeinde Schaufling, im nördlichen Bereich des Ortsteils Sicking. Es grenzt lediglich an ein bebautes Nachbargrundstück an. Ansonsten besteht die direkte Umgebung vorwiegend aus Landwirtschafts- und Forstflächen.

Sicking kann als Weiler betrachtet werden und setzt sich lediglich aus einer Anordnung von wenigen aktiven bzw. aufgelassenen Hofstellen zusammen.

Sicking verfügt über zwei Cafés. Für Besorgungen und Einrichtungen jeglicher Art muss z. B. das nahegelegene Deggendorf (ca. 8 Fahrtminuten) aufgesucht werden. Dies gilt auch für öffentliche Einrichtungen und weiterführende Bildungseinrichtungen, da Schaufling (vgl. Kapitel 2.1).

Aufgrund seiner abgeschiedenen Lage und der topografisch erhöhten Position des zu bewertenden Grundstücks bietet sich in südwestlicher Richtung ein eindrucksvoller Fernblick. Dieser Aspekt sowie die abgeschiedene Lage des Objekts sprechen für einen überdurchschnittlichen Aufenthalts- und Erholungswert. In der Gesamtschau jedoch ist die Lagequalität, angesichts der fehlenden Nahversorgungsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen als vorwiegend einfach zu bewerten. Es handelt sich aus dieser Perspektive vorwiegend um ein Liebhaberobjekt.

Weitere Informationen sind den Anlagen des Gutachtens zu entnehmen.
(Fotodokumentation, Stadtplan, Lageplan, Luftbild und dergleichen)

2.3 Demographische Entwicklungen

Das Bayerische Landesamt für Statistik stellt für die bayerischen Landkreise und Städte demographische Profile zur Verfügung. Diese informieren umfassend über die Struktur und Entwicklung der Bevölkerung in den Regionen.

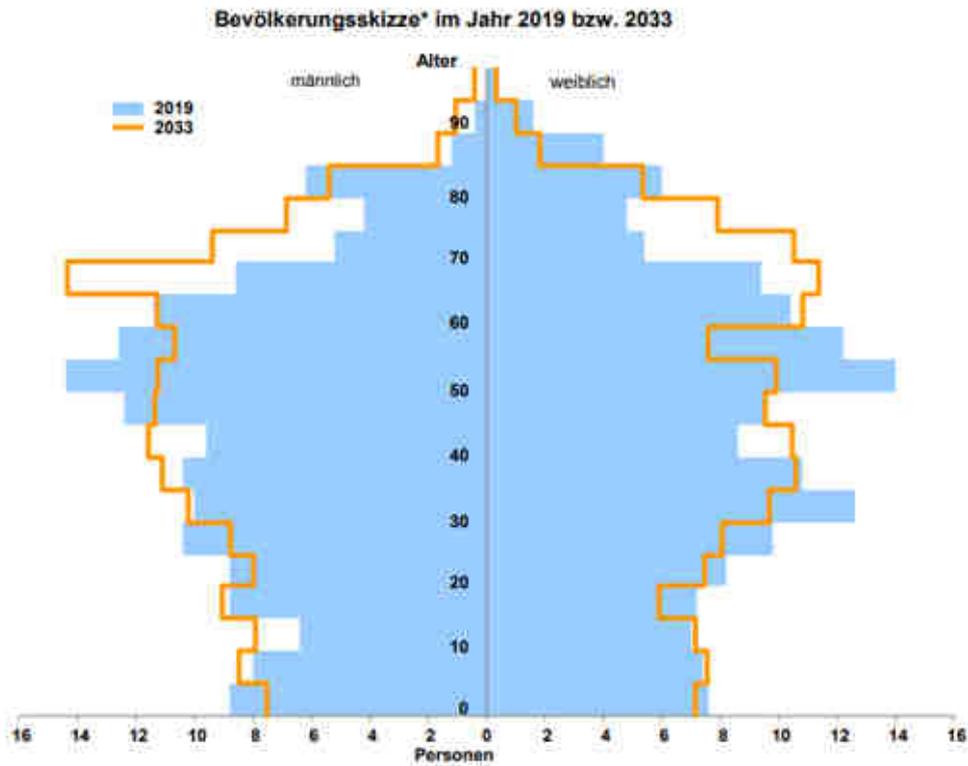
Näheres hierzu ist der Internetseite des Bayerischen Landesamtes für Statistik zu entnehmen. Der entsprechende Link lautet: www.statistik.bayern.de.

Datenblatt 09 271 148 Schaufling

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 574	267	1 020	287
2020	1 540	260	1 000	280
2021	1 550	270	1 010	280
2022	1 560	270	990	300
2023	1 560	270	990	300
2024	1 560	270	980	310
2025	1 570	270	990	300
2026	1 570	270	980	320
2027	1 570	280	970	330
2028	1 570	270	970	340
2029	1 580	280	950	350
2030	1 580	280	950	350
2031	1 580	280	950	360
2032	1 580	280	930	370
2033	1 580	270	920	390

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

Graphiksammlung 09 271 148 Schaufling



* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren.



Vor diesem Hintergrund ist von einem geringen Anstieg der Bevölkerung auszugehen, welcher sich fast ausschließlich im Bereich, der über 65-jährigen abspielt. Jüngere Einwohner wandern hingegen ab.

2.4 Grundstücksbeschreibung

2.4.1 Größe, Zuschnitt und Topografie

Insgesamt hat das Grundstück ein Flächenausmaß von 4.884 m².

Das Grundstück weist eine deutliche Unregelmäßigkeit in der Form auf und zeigt ein Gefälle von mehr als 7 m von Norden nach Süden über eine Strecke von rund 77 m. Ebenso besteht ein Gefälle von etwa 7 m von Osten nach Westen über eine Länge von rund 63 m.

Der exakte Zuschnitt ist dem Lageplan bzw. den Luftbildern in den Anlagen zu entnehmen.

2.4.2 Abgabenrechtlicher Zustand - Erschließung

Das Grundstück ist entlang der Westgrenze über eine öffentliche Gemeindeverbindungsstraße erschlossen. Diese verfügt weder über einen Gehsteig, noch ist sie beleuchtet.

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse für Strom und Wasser.

Es ist weiter nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, sondern nutzt eine eigene Drei-Kammern-Kläranlage für die Abwasserentsorgung.

Zudem ist ein Telekom Glasfaserkabel für Internet und Telefonie vorhanden.

Die vorliegende Wertermittlung steht unter der Annahme sowie dem Vorbehalt, dass sämtliche Erschließungs- und Herstellungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz abgegolten sind.

2.4.3 Entwicklungszustand

Das zu bewertende Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „landwirtschaftliche Nutzfläche (LW)“ dargestellt. Vor diesem Hintergrund richtet sich das Baurecht nach § 35 BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich regelt.

Aufgrund der faktisch vorhandenen Bebauung ist die baulich genutzte Fläche samt Umgriff als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu bewerten.

Die darüber hinaus gehenden Bereiche sind als landwirtschaftliche Nutzfläche oder Gartenland zu betrachten.

2.4.4 Sonstiges

Baugrund:

Konkrete Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrunds sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass sich aus der Beschaffenheit des Untergrunds und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen ergeben.

Bodenverunreinigungen:

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Schadstoffen im Baugrund waren nicht ersichtlich. Eine Überprüfung des Bodens, im Hinblick auf das Vorhandensein von Schadstoffen, wurde nicht durchgeführt. Ferner ist das Grundstück gemäß vorliegender Auskunft nicht im Altlastenkataster erfasst. Das Gutachten wird auf der Grundlage insofern unbelasteter Grundstücke erstellt.

Denkmal- / Ensembleschutz:

Weder die aufstehende Bebauung noch der Boden sind denkmalgeschützt. Ebenfalls besteht kein Ensembleschutz.

Naturgefahren:

Das Grundstück befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Außenanlagen:

Einfriedung:	nicht vorhanden, offen zu den benachbarten Flurstücken
Grünflächen:	südlich Wiese mit Obstgarten, nördlich Dauergrünland sowie Übergang zu Wald
Verkehrsflächen:	Zufahrt geschottert, diverse Abstützungen mit losem Granitbruch, insgesamt einfach
Terrassen:	<ul style="list-style-type: none"> • südliche Terrasse befestigt mit Bruchsteinplatten, teils überdacht • Terrasse vor Anbau getrennt durch Teich, großer Findling zum Übertritt • alle Terrassen mit indirekter Beleuchtung am Boden • Terrasse vor Anbau massiv überdacht mit Ausschnitt mit Lichtkuppel (unfertig, provisorisch geschützt vor Regen) • Südosten terrassierter Bereich gekiest und Bruchsteinplatten



- großzügige Terrasse im Osten, Bruchsteinplatten
- nördliche Terrasse mit Bruchsteinplatten, umgeben von einer Stützwand
- nördlich am Wohnhaus Terrasse auf einem nachträglich gebauten Erdkelleranbau
- nördlich am Wohnhaus Terrasse leicht erhöht ohne Absturzsicherung, Zugang vom Wohnhaus

Teichflächen:

- südlich großer Schwimmteich mit diversen Sträuchern und Ziersteinen eingefasst
- südöstlich des Wohnhauses ein weiterer kleiner Teich, unterirdisch verbunden mit Schwimmteich
- östlich großer Fischteich, angrenzend im Nordosten unmittelbar an die Wand des Altbaus

Nebengebäude 1 – Holzlager

Errichtung:	Konstruktion aus Holzstämmen
Dach:	Pulldach
Boden:	grob gepflastert
Wertermittlung:	im Wertansatz der Außenanlagen enthalten

Nebengebäude 2 – Holzunterstand

Holzunterstand:	
Bauart:	Konstruktion aus Holzstämmen
Dach:	provisorisch gedeckt mit Holzbrettern und Folie, beschwert mit Steinen
Wertermittlung:	im Wertansatz der Außenanlagen enthalten

2.5 Gebäudebeschreibung

2.5.1 Objektbeschreibung - Nutzungsbeschreibung

Gebäude 1 – Altbau

Bauart:	massiv errichtet, Bruchstein- bzw. Mischmauerwerk Ober- und Dachgeschoss in Blockhausbauweise
Geschossigkeit:	Erdkelleranbau auf Niveau des Erdgeschosses, Erdgeschoss, Obergeschoss, teilweise Spitzboden
Dach:	Satteldach, gedeckt mit Flachdachsteinen, augenscheinlich engobiert
Spenglerarbeiten:	Kupfer
Gründung:	im Sanierungsjahr Bodenplatte eingebracht
Fassade:	Erdgeschossbereich verputzt, gestrichen, darüber Naturholzfassade mit entsprechender Verzapfung
Fenster:	Gaube nach Osten verglast, allgemein Holzfenster mit Isolierverglasung, Nordgibel voll verglast
<u>Erdgeschoss:</u>	
Grundriss:	relativ verwinkelt
Besonderheit:	verschiedene Bodenniveaus, dementsprechend im Haupt- raum mehrere Stufen
Boden:	Naturschieferplatten
Wände:	grob verputzt, gestrichen, abgerundet, im bäuerlichen Stil gehalten, diverse Raumteiler als Designelemente
Decke:	Holzdecke, Blockhausstil
Raumteiler:	Ofen mit diversen Verzierungen verputzt, Sitzfläche mit Naturstein
Küche:	individuell gestaltet, freistehend, Oberfläche Naturstein, hochwertig, Teppanyaki-Grill eingelassen
Elektroinstallation:	Standard, Sanierungsjahr
Speisekammer:	genutzt als Ankleidezimmer, offener Türdurchbruch
Technikraum:	Elektroverteiler, ca. aus 2006, Gastherme, Heizungs- verteilung, Warmwasserboiler
Erdkelleranbau - Raum 1:	einfacher Raum, Rohbauzustand, Hauswasseranschluss mit Wasserfilter und Entsäuerungsanlage



Erdkelleranbau - Raum 2:	als Weinkeller ausgebaut in Eigenregie, Bruchsteinboden, Wände verkleidet mit Naturstein, Stahlbetondecke verkleidet mit Holzbalken ausgefacht mit Holzbrettern, indirekte Beleuchtungen
Vorraum Badezimmer:	gefliest, Naturschieferplatten, individuell gestaltet, Wände mit Naturstein verziert, offener Durchgang, Waschbecken mit Granitplatte, offenes Glaselement in der Zwischendecke zum Obergeschoss
Badezimmer:	bauliche Erweiterung nach Norden, offener Durchgang, individuell eingebaute Badewanne, Decke abgehängt, Dusche mit Mosaikfliesen, Duschkopf eingelassen in Decke
Treppe:	im Zentrum des Gebäudes, offen, halb gewandelt, offentliche Steine, zunächst massiv, dann Metallkonstruktion mit Holzelementen, kein Geländer

Obergeschoss:

Grundriss:	insgesamt ein Raum
Bauweise:	offene Blockhausbauweise, statische Elemente
Boden:	Holzdielen, keine Dämmung
Absturzsicherung:	nicht vorhanden, weder bei Treppe noch bei Galerie
Nutzung:	loftartiges Schlafzimmer mit Arbeitsecke

Spitzboden:

Treppe:	Stahlkonstruktion ohne Absturzsicherung
Nutzung:	ein Raum, nicht abgeschlossen, ungenutzt

Gebäude 2 – Anbau

Bauart:	massiv, Stahlbeton, runde Bauart
Geschossigkeit:	Kellergeschoss, Erdgeschoss
Dach:	Flachdach, großzügiges Vordach im Südosten, Folienabdichtung, Grünmatte, Erdreich
Fassade:	nach Südosten verkleidet mit Bruchsteinen, Bereich der Terrasse Sichtbeton, Einfahrtsseite verputzt, gestrichen
Fenster:	nach Südosten bodengleiche Elemente (dreifachverglast), nordwestlich bodentiefe verglast (Sauna), Nordseite kleine Fenster mit Einfassungen aus Edelstahl-Metall als Designelement



Hauszugang:	Zugangspodest belegt mit Granitpflaster, angrenzend Kellerabgang, massive Holztür mit Metallbeschlag, nach außen vollflächig verrostet
Spenglerarbeiten:	Titanzink
<u>Erdgeschoss:</u>	
Grundriss:	4 Räume
Zugangsbereich:	gefließt, Naturschieferplatten, Decke Stahlbeton auf Sicht, Einbauschränke, offener Durchgang ins Wohnzimmer bzw. verbundener Durchgang in den Altbau
Hauptebene:	verschiedene Niveaus, mit Differenztreppen, Podest als abgegrenzte Sitzecke, umringt mit einer Bruchsteinmauer samt kleinem Waschbecken, Wände unterschiedlich (verputzt, gestrichen oder mit Stein verkleidet), offener Kamin (in Eigenregie umfasst mit Bruchstein), rundes Oberlicht, Naturholzboden
Nutzung:	Wohn-/Schlafzimmer, offen
Sauna:	vollverglaste Türe, Saunainstallation, nach Südwesten verglaste Gebäudeecke
Badezimmer:	Wände verkleidet mit Naturstein und Holz, Hänge-WC, bodengleiche offene Dusche mit Regenschauerkopf, Waschbecken aus massivem Granitblock, Oberlicht
<u>Kellergeschoss:</u>	
Elektroanschlussraum:	Rohbau, Decke und Wand Stahlbeton, hier Elektroverteilung untergebracht, keine Türen
Hauptraum:	wie vor, Garage für ca. 3 Fahrzeuge, weiterer Pufferspeicher vorhanden für Anbaubereich, Heizungsverteilung



2.5.2 Ausstattungsstandard

Die NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) unterscheiden insgesamt 5 Ausstattungsstufen. Diese sind wie folgt definiert:

Ausstattungsstufe 1:	sehr einfache Ausstattung
Ausstattungsstufe 2:	einfache Ausstattung
Ausstattungsstufe 3:	mittlere bzw. zeitgemäße Ausstattung
Ausstattungsstufe 4:	gehobene Ausstattung
Ausstattungsstufe 5:	stark gehobene Ausstattung

Die Einstufung beruht auf dem Jahr 2010.

Folglich ist unter einer mittleren Ausstattung (Ausstattungsstufe 3) eine Ausstattung zu verstehen, die - bezogen auf das Jahr 2010 - zeitgemäße energetische Eigenschaften aufweist. Gebäude, die vor 1995 errichtet wurden (und normal ausgestattet sind) erreichen die Ausstattungsstufe 3 in aller Regel nicht. Die Ausstattungsstufe dieser Gebäude liegt (aufgrund der energetischen Eigenschaften) meist um 2,5.

Die Ausstattung des Bewertungsobjekts entspricht im Hinblick auf die Rohbausubstanz (Mauerwerk, Decken, Treppen, etc.) sowie dem Ausbau vorwiegend dem Standard des Sanierungs- bzw. Baujahrs und ist diesbezüglich als vorwiegend „mittel“ bis „gehoben“ zu betrachten. Es wurde dabei ein Ausstattungsstandard auf Basis der Ausstattungsmerkmale gewichtet, was der Stufe 3,6 von 5,0 entspricht (vergleiche Kapitel 6.2.1.1 ff.).

Im Zusammenhang mit dem Ausstattungsstandard wird auf die dem Gutachten als Anlage beigefügte Fotodokumentation verwiesen.

2.5.3 Energetische Eigenschaften

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt. Im Mittelpunkt stehen dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen.

Im gegenständlichen Fall liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Das Bewertungsobjekt verfügt aufgrund eines vergleichsweise jungen Sanierungs- bzw. Baujahrs über weitgehend durchschnittliche bis ansatzweise zeitgemäße energetische Eigenschaften. Hinsichtlich der Heizungsinstallation ist festzustellen, dass die Gastherme keine Solar- oder PV-Unterstützung aufweist und daher nicht mehr heutigen Ansprüchen gerecht wird. Die Blockhausbauweise des Altbaus ist im Hinblick auf die Gebäudehülle als maximal durchschnittlich anzusehen. Wegen der Übergröße sowie der ausladenden Grundfläche – mit entsprechend umfangreichen Außenwänden – ist per Saldo von einem erhöhten Primärenergiebedarf auszugehen.

In Zeiten stark steigender Betriebskosten sorgte dies in der jüngeren Vergangenheit, auch mitunter aufgrund der deutlich steigenden Zinsen, für einen Rückgang der Nachfrage im Bereich energetisch nicht zeitgemäßer Liegenschaften.

2.5.4 Gebäudezustand

Das Wohnhaus vermittelt weitgehend einen der Baualtersgruppe entsprechenden Zustand, der altersbedingt erkennbare Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen aufweist, welche jedoch als üblich einzustufen sind.

Durch diverse Eigenleistungen im Zuge des Ausbaus sind einige unfertige Maßnahmen ersichtlich, welche durch einen Erwerber abzuschließen bzw. nachzuholen sind.

Darüber hinaus wurde das Objekt weitgehend entsprechend den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Haushaltsführung instandgehalten.

2.5.5 Baumängel / Bauschäden / Abweichungen

Als Baumängel bzw. Bauschäden werden solche angesehen, die im Falle einer Veräußerung von einem fiktiven Käufer als vom normalen Zustand negativ abweichend angesehen und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden.

Etwas im Rahmen der Gebäudebeschreibung aufgezeigten bzw. in der Fotodokumentation ersichtlichen Problembereiche können als alterskonform und entsprechend vernachlässigbar in Bezug auf ihren Werteeinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale betrachtet werden.

Vor dem Hintergrund, dass derartige Abnutzungserscheinungen bereits im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt werden bzw. der Abnutzung durch eine entsprechend niedrigere Restnutzungsdauer Rechnung getragen wird, ist dies modellkonform. Darüber hinaus fallen geringfügige Mängel unter die Kategorie „laufende Instandhaltung“. Auch wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer im Rahmen seiner Kaufpreisüberlegungen nicht sämtliche Kostenpunkte erkennen oder diese wertmindernd ansetzen. Davon ausgenommen sind sogenannte indisponible Merkmale, welche keinen Aufschub dulden, da eine nachhaltige Schädigung der Bausubstanz zu befürchten oder die Verkehrssicherungspflicht nicht gewahrt ist.

Indisponible Mängel waren augenscheinlich nicht erkennbar, jedoch fehlen diverse Absturzsicherungen im Innen- und Außenbereich, welche der Verkehrssicherheit entgegenstehen und zwingend nachzurüsten sind. Auch fehlt beispielsweise das Glas des Oberlichts im überdachten Terrassenbereich des Anbaus. In der Gesamtschau ist ein gewisser Fertigstellungsbedarf ersichtlich, welcher wertmindernd zu erfassen ist (vgl. Kapitel 6.6).

2.5.6 Brutto-Grundfläche / -Rauminhalt

Der Begriff der Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277-1:2005-02 definiert. Demnach ist die Brutto-Grundfläche die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen eines Bauwerks. Folglich gehören z. B. die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und konstruktiv bedingten Hohlräumen nicht zur Brutto-Grundfläche. Maßgebend für die Berechnung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Abmessungen eines Bauwerks. Sie sind nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung berücksichtigen nur die Brutto-Grundflächen von überdeckten Bereichen. Folglich werden die Brutto-Grundflächen von nicht überdeckten Bauteilen (DIN 277 / Bereich c) an dieser Stelle nicht berücksichtigt. Die Flächen des Altbaus wurden auf Basis der vorliegenden Planunterlagen abgeleitet.

Die bauliche Erweiterung im Bereich des Bades ist nicht im Plan enthalten und wurde überschlägig aufgemessen. Ferner wurden die Flächen des runden Anbaus auf Basis der Messwerkzeuge des Bayern Atlas plus (Internet-Tool der Bayerischen Vermessungsverwaltung) überschlägig erfasst.

Es sind folgende Grundflächen vorhanden:

Gebäude 1 – Altbau	Grundfläche
Erdkelleranbau	ca. 34,04 m ²
Erdgeschoss	ca. 146,57 m ²
Obergeschoss	ca. 119,53 m ²
Spitzboden	ca. 25,00 m ²
Summe	rund 325 m²

Gebäude 2 – Anbau	Grundfläche
Kellergeschoss	ca. 175,00 m ²
Erdgeschoss	ca. 165,00 m ²
Summe	rund 340 m²

2.5.7 Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden den zur Verfügung gestellten Flächenberechnungen entnommen und erneut um die bauliche Erweiterung im Bereich des Bades ergänzt. Die Flächen im Bereich des Erdkellers wurden damit nicht berücksichtigt. Es wurden lediglich die innenliegenden Wohnflächen erfasst, da diese im Zuge dieses Gutachtens nur für die Plausibilität verwendet wurden (siehe Kapitel 7.1).

Es ist folgende Wohnfläche vorhanden:

Gebäude 1 – Altbau	Grundfläche
Erdgeschoss	ca. 93,15 m ²
Obergeschoss	ca. 80,98 m ²
Summe	rund 174,10 m²

Gebäude 2 – Anbau	Grundfläche
Erdgeschoss	ca. 98,61 m ²
Summe	rund 98,61 m²

Summe Wohnfläche – gerundet	273,00 m²
------------------------------------	-----------------------------

2.5.8 Baujahr / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

2.5.8.1 Baujahr des Bewertungsobjekts

Der Altbau wurde zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts errichtet. Im Zuge einer Sanierung wurde das Erdgeschoss entsprechend ertüchtigt und um einen neuen Aufbau in Blockhausbauweise als auch um einen Erdkeller erweitert.

Demnach ist von einer Kernsanierung der erdgeschossigen Fläche auszugehen, wofür das Modell der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 einen Ansatz von bis zu 90 % der Gesamtnutzungsdauer (vgl. Kap. 2.5.8.2) beschreibt. Ein Ansatz in dieser Größe erscheint schlüssig und führt im Sanierungsjahr zu einem fiktiven Baujahr in 1998 ($2006 + 90 \% * 80 \text{ Jahre}$).

Aufgrund der verschiedenen Baujahre des Alt- und Anbaus ist es erforderlich, ein einheitliches Baujahr auf Basis der Brutto-Grundfläche wie folgt zu gewichten:

Baukörper	Geschoss	Baujahr	Fläche	gewichtet
Altbau	Erdkeller	2006	34,04 m ²	68284,24
	EG	1998	146,57 m ²	292846,86
	OG	2006	119,53 m ²	239777,18
	Spitzboden	2006	25,00 m ²	50150,00
Anbau	KG	2014	175,00 m ²	352450,00
	EG	2014	165,00 m ²	332310,00
Baujahr gewichtet		2008	665,14 m ²	1335818,28

Es ergibt sich ein gewichtetes Baujahr ca. in 2008 (gewichtet / Fläche).

2.5.8.2 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei wird davon ausgegangen, dass ein Gebäude über die Zeit hinweg laufend, nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung, Instand gehalten, aber nicht durchgreifend modernisiert wird. Da kaum ein Gebäude das Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer erreicht, ohne modernisiert zu werden, handelt es sich bei der Gesamtnutzungsdauer um eine rechnerische Kenngröße.

Der Ansatz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ist der Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 zu entnehmen, welche für wohnungswirtschaftlich genutzte Liegenschaften pauschal 80 Jahre angibt. Ungeachtet dessen beschreibt das für die Marktanpassung herangezogene Modell eine entsprechende Vorgehensweise. Um einer modellkonformen Wertableitung Rechnung zu tragen, wird entsprechend von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Nebengebäude teilen das Schicksal des Hauptgebäudes, wobei davon ausgegangen wird, dass es sich dabei um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

2.5.8.3 Restnutzungsdauern

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Unter Berücksichtigung eines gewichteten Gesamtgebäude-Baujahres von 2008 und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich ein Gesamtgebäudealter von 15 Jahren.

Demnach beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer 65 Jahre.

Im Zeitverlauf getätigte Modernisierungen sind im gewichteten Ansatz bereits enthalten.

2.6 Verwendungsfähigkeit - Verwertbarkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Alt- und Anbau, welche eine wirtschaftliche Einheit bilden und als überdurchschnittlich dimensioniertes Einfamilienhaus genutzt werden.

Der Altbau wurde im Blockhausstil mit zimmermannsmäßigem Holzdachstuhl errichtet, während der Anbau - eher modern - einen Stahlbetonbau mit Flachdach darstellt. Es handelt sich demnach um zwei vollkommen konträre Bauweisen, welche nur eingeschränkt harmonieren.

Grundlegend ist hierbei zu erwähnen, dass das Objekt in seiner Gestaltung und Grundrissführung als Liebhaberobjekt einzustufen ist. Dies wird besonders bei der offenen und verwinkelten Grundrissgestaltung ersichtlich. In beiden Gebäudeteilen gibt es kaum bzw. keine abgetrennten Wohnräume, welche nicht zu den Sanitärräumen zählen. Zusätzlich ist im Obergeschoss des Altbaus keine Trittschalldämmung eingebaut. Um das Gebäude für eine Familie angenehm bewohnbar zu machen, müssten umfangreiche Baumaßnahmen ergriffen werden. Darüber hinaus treffen (parallel) auch im Innenbereich diverse Stile aufeinander, welche zum Teil als nicht allgemeingefällig anzusehen sind. Dies schränkt den potenziellen Käuferkreis weiter ein. Abschließend sind die deutliche Übergröße des Wohnhauses und des Grundstücks sowie die abgeschiedene Lage negativ hervorzuheben.

Ein potenzieller Käufer wird auch den übermäßig ausladend konzipierten Wasserflächen der Außenanlagen lediglich eingeschränkt einen Wert beimessen. Dies liegt an dem daraus resultierenden erheblichen Instandhaltungsaufwand.

Ungeachtet dessen bietet das große Grundstück einen überdurchschnittlichen Raum zur freien Entfaltung und mehr als ausreichend Erholungsflächen. Auch die Garage mit insgesamt ca. drei Stellplätzen und genügend Abstellflächen ist großzügig konzipiert.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es zwar einen Markt für Liebhaberobjekte dieser Art gibt, der jedoch sehr begrenzt ist. Bei einem potenziellen Verkauf ist es wahrscheinlich, dass ein gewisser Abschlag aufgrund der notwendigen Umbauarbeiten zur Abtrennung von Räumen und der entsprechenden Schallschutzmaßnahmen sowie des Fertigstellungsbedarfs gemacht werden muss, um das Objekt für eine Familie geeignet zu machen.

Trotzdem ist dem Objekt eine positive Marktgängigkeit zu attestieren. Aufgrund des sehr begrenzten Marktes für solche Objekte ist jedoch mit einer erhöhten Vermarktungsdauer zu rechnen.

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuch

Grundbuch des Amtsgerichts Deggendorf von Schaufling

Band: 33

Blatt: 1279

Auszug vom 07.06.2023

3.1.1 Bestandsverzeichnis

Flurstück 2809

Sicking 3

Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche

4.884 m²

3.1.2 Erste Abteilung / Eigentümer

Becker Christian, geb. 27.04.1966

3.1.3 Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

- Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer des Grundstücks F1St. 2803 gemäß Bewilligung vom 11.09.1969
- Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer des Grundstücks F1St. 2809/4 gemäß Bewilligung vom 02.09.1983
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ: 2 K 22/23); eingetragen am 07.06.2023.

3.1.4 Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Im Rahmen einer Wertermittlung werden etwaige Eintragungen in der Dritten Abteilung des Grundbuchs nicht wiedergegeben. Eintragungen in der Dritten Abteilung sind für die Bewertung nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass diese bei einem möglichen Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen (gemäß § 6 Abs 2 ImmoWertV) insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

3.2.2 Belastungen in Abteilung II (Kap. 3.1.3)

Wie unter Kapitel 3.1.3 beschrieben, sind vorliegend Eintragungen vorhanden, welche wie folgt behandelt werden:

- Die beiden Geh- und Fahrrechte beeinträchtigen die bauliche oder sonstige Nutzung offensichtlich nicht, weshalb auf die Einsichtnahme in die Grundakte verzichtet wurde. Es ist entsprechend nicht von einem Wertnachteil auszugehen.
- Die Zwangsversteigerung stellt die Grundlage für die vorliegende Bewertung dar und hat darüber hinaus keinen Werteeinfluss.

3.2.3 Mietvertragliche Bindung

Zum Wertermittlungsstichtag haben nachrichtlich keine mietvertraglichen Bindungen bestanden. Die Liegenschaft wird nachrichtlich eigengenutzt.

3.3 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Es wird davon ausgegangen, dass Abstandsflächenübernahmen, altrechtliche Dienstbarkeiten sowie sonstige Rechte nicht vorhanden sind. Weitere rechtliche Gegebenheiten (wie beispielsweise die planungsrechtliche Situation sowie die abgabenrechtliche Situation) wurden in den jeweiligen Kapiteln dieses Gutachtens wiedergegeben.

4. Verkehrswert

4.1 Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Unter gewöhnlichem Geschäftsverkehr versteht man einen Handel auf einem freien Markt, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Es steht ein angemessener Zeitraum (unter Berücksichtigung der Art des Grundbesitzes und der Marktlage) für die Vermarktung des Grundstücks, für die Einigung der Parteien über Kaufpreis und Vertragsbedingungen sowie den Abschluss des Kaufvertrages zur Verfügung.

Vereinfacht formuliert entspricht der Verkehrswert dem am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielendem Preis



4.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren sowie das Sachwertverfahren zur Verfügung.

4.2.1 Vergleichswertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert. Es muss jedoch eine genügend große Anzahl an vergleichbaren Objekten vorliegen. Geeignet ist dieses Verfahren vor allem bei der Bewertung unbebauter Grundstücke und von Eigentumswohnungen.

4.2.2 Ertragswertverfahren

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 bringt. Dieses Verfahren kommt insbesondere dann zum Zug, wenn die Ertragserzielung das entscheidende Kriterium für das Immobilieninvestment ist. Das betrifft vor allem Wohnobjekte ab drei Wohneinheiten, Gewerbeobjekte und so genannte Betreiberimmobilien wie etwa Hotels, Krankenhäuser und Freizeitimmobilien.

4.2.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird regelmäßig 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. Das Sachwertverfahren wird vor allem bei eigengenutzten Immobilien (wie beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäusern) angewendet.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.



4.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssten auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahrensweise nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens ermittelt.

Für die Ermittlung des Sachwerts ist es erforderlich, den Bodenwert zu ermitteln. Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren unter Heranziehung geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.

5. Ermittlung des Bodenwerts

5.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen der Städte bzw. Landkreise in sogenannten Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte werden aus stattgefundenen Grundstücksverkäufen abgeleitet. Dabei werden Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Wertverhältnissen zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale (z. B. Erschließungszustand, übergroßes Grundstück, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt) sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten sowie ggf. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

5.2 Bodenrichtwert

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf benennt in seiner zum Stichtag aktuellen Bodenrichtwertkarte (01.01.2022) keinen Wert für baureifes Land vor Ort.

Ersatzweise wird der Richtwert für gemischte Bauflächen aus der Zone Penk, mit 65 €/m², für die baulich genutzte Fläche herangezogen.

Dieser Richtwert gilt für ein Grundstück mit durchschnittlichen Eigenschaften (Lage, Größe, Zuschnitt, Topographie, etc.).

Im vorstehend benannten Bodenrichtwert sind die üblicherweise anfallenden Kosten der baurechtlich erforderlichen Erschließung eines Grundstücks (Straße, Wasser und Abwasser) enthalten.

Darüber beschreibt der Gutachterausschuss die Richtwerte für Dauergrünland zum Stichtag mit 3,00 €/m² sowie für Ackerland mit 3,50 €/m².

5.3 Anpassung

Hinweis:

Wie man dem Deckblatt entnehmen kann, handelt es sich beim vorliegenden Dokument um eine Version, die lediglich dazu dient, dem jeweiligen Interessenten einen Überblick zu verschaffen. Die Inhalte dieses Kapitels können – wie auf dem Deckblatt erwähnt – beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden.



5.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Teilfläche 1 – ersatzweise Bauland	1.500 m ²	
Bodenrichtwert	65 €/m ²	
Anpassung - wg. Lage außerhalb der Zone	- 12,5 %	
Bodenwert, angepasst	57 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert - gerundet		85.000 €
<hr/>		
Teilfläche 2 – Dauergrünland, ortsrannah	3.384 m ²	
Bodenrichtwert	3,00 €/m ²	
Anpassung – wg. Ortsrandnähe	50 %	
Bodenwert, angepasst	4,50 €/m ²	
Bodenwert Anteil Grünland - gerundet		15.000 €

6. Sachwert

Hinweis:

Wie man dem Deckblatt entnehmen kann, handelt es sich beim vorliegenden Dokument um eine Version, die lediglich dazu dient, dem jeweiligen Interessenten einen Überblick zu verschaffen. Die Inhalte dieses Kapitels können – wie auf dem Deckblatt erwähnt – beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden.



7. Verkehrswertfeststellung

7.1 Plausibilitätsprüfung

Hinweis:

Wie man dem Deckblatt entnehmen kann, handelt es sich beim vorliegenden Dokument um eine Version, die lediglich dazu dient, dem jeweiligen Interessenten einen Überblick zu verschaffen. Die Inhalte dieses Kapitels können – wie auf dem Deckblatt erwähnt – beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden.



7.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird zum Wertermittlungsstichtag auf

710.000 € geschätzt.

Wertermittlungsstichtag: 14.11.2023

Das Gutachten wurde von mir persönlich erstellt bzw. unter meiner Anleitung ausgearbeitet. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

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

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
(DIN EN ISO/IEC 17024)

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Fotodokumentation
Anlage 2:	Übersichtskarte (mit Infrastrukturinformationen)
Anlage 3:	Übersichtskarte - detailliert 1
Anlage 4:	Übersichtskarte - detailliert 2
Anlage 5:	Ortsplan
Anlage 6:	Lageplan
Anlage 7:	Luftbild
Anlage 8:	Luftbild – mit Darstellung der Grundstücksgrenzen
Anlage 9:	Bauplan - Erweiterung
Anlage 10:	Pläne aus 2014
Anlage 11:	Makro-/Mikrolage
Anlage 12:	Statistische Basisdaten



Anlage 1: Fotodokumentation



nordwestliche Ansicht



südwestliche Ansicht



südöstliche Ansicht



östliche Ansicht



nordöstliche Ansicht



nördliche Ansicht 1



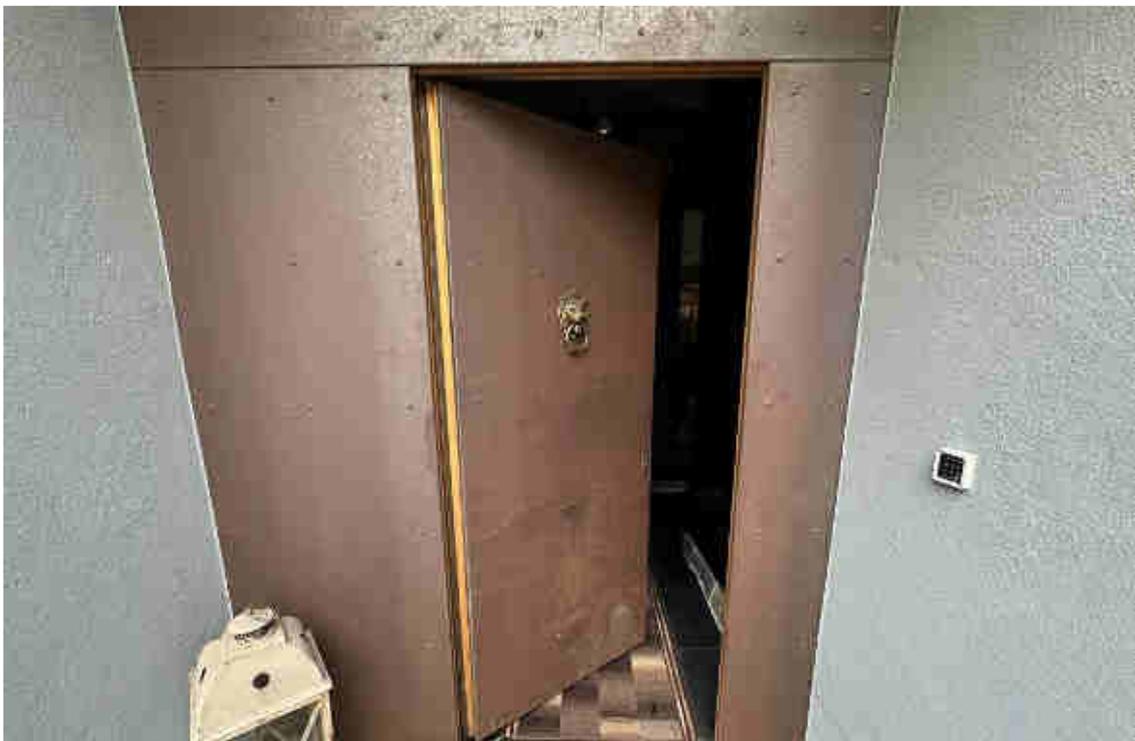
nördliche Ansicht 2



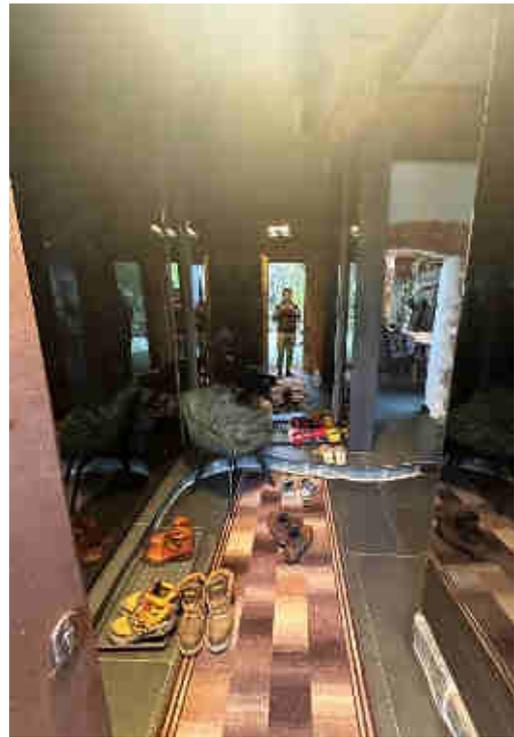
Hausumgang



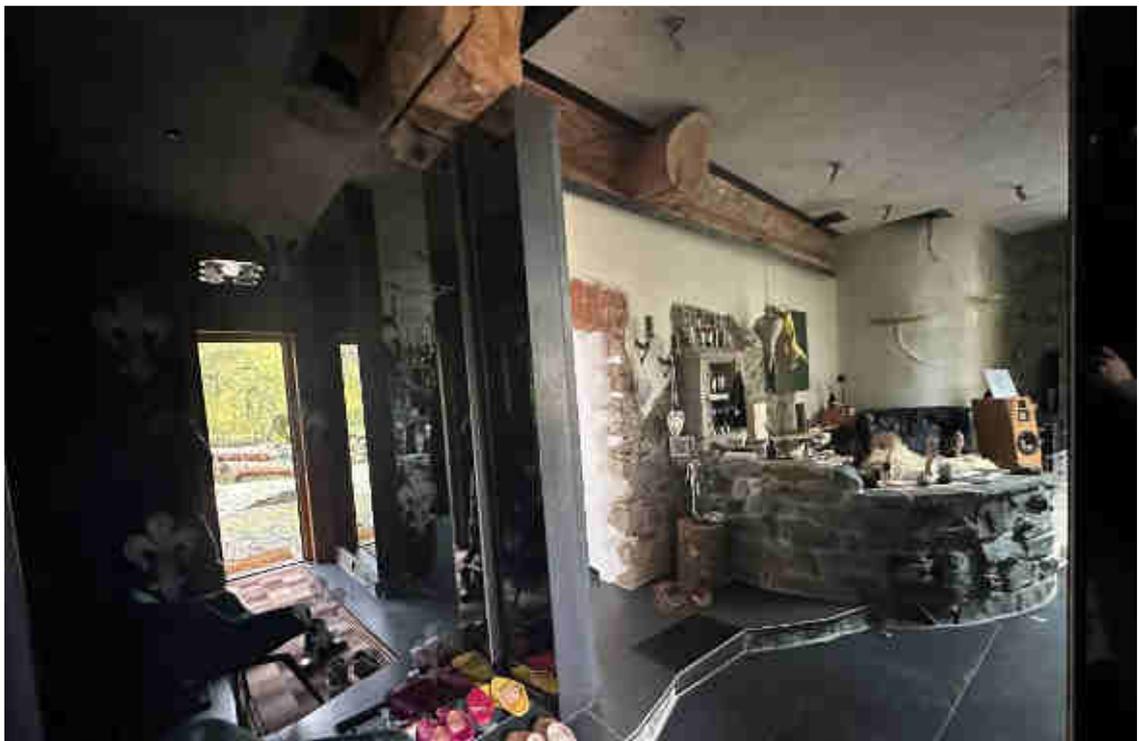
Zuwegung zum Eingang



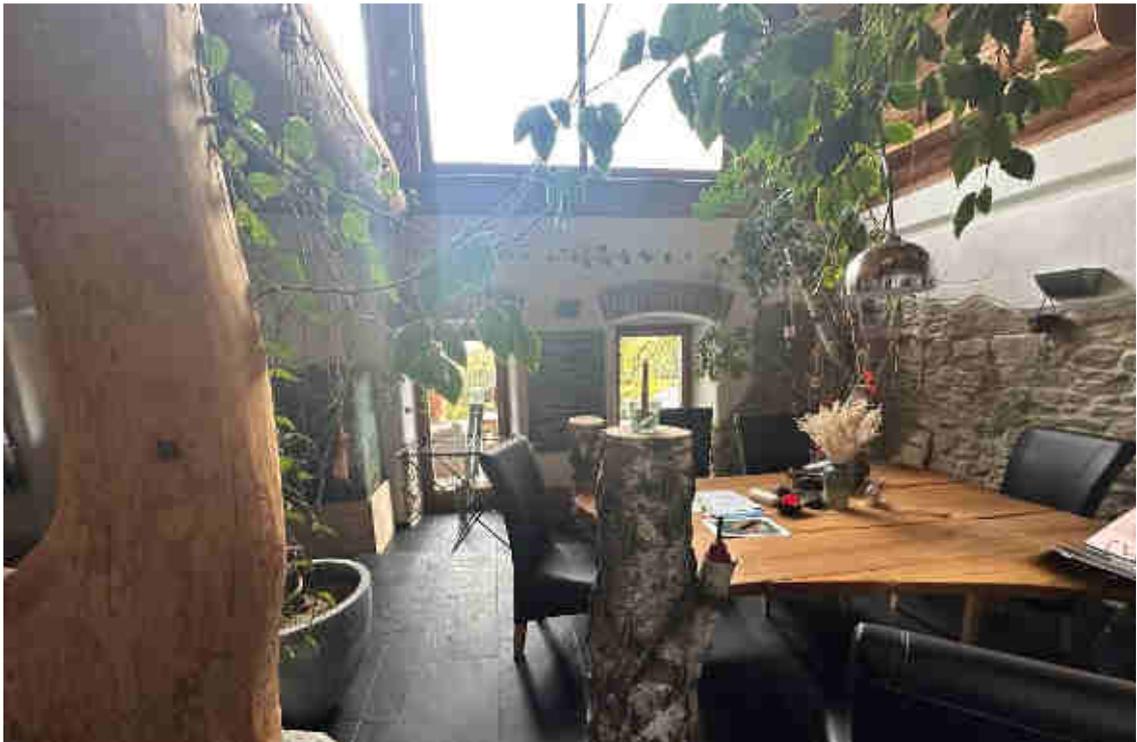
Haustüre



Eingangsbereich



Zugang Neubau – Abzweigung zum Altbau



Essbereich - Altbau



Detailaufnahme:
eingebauter Weinkühlschrank



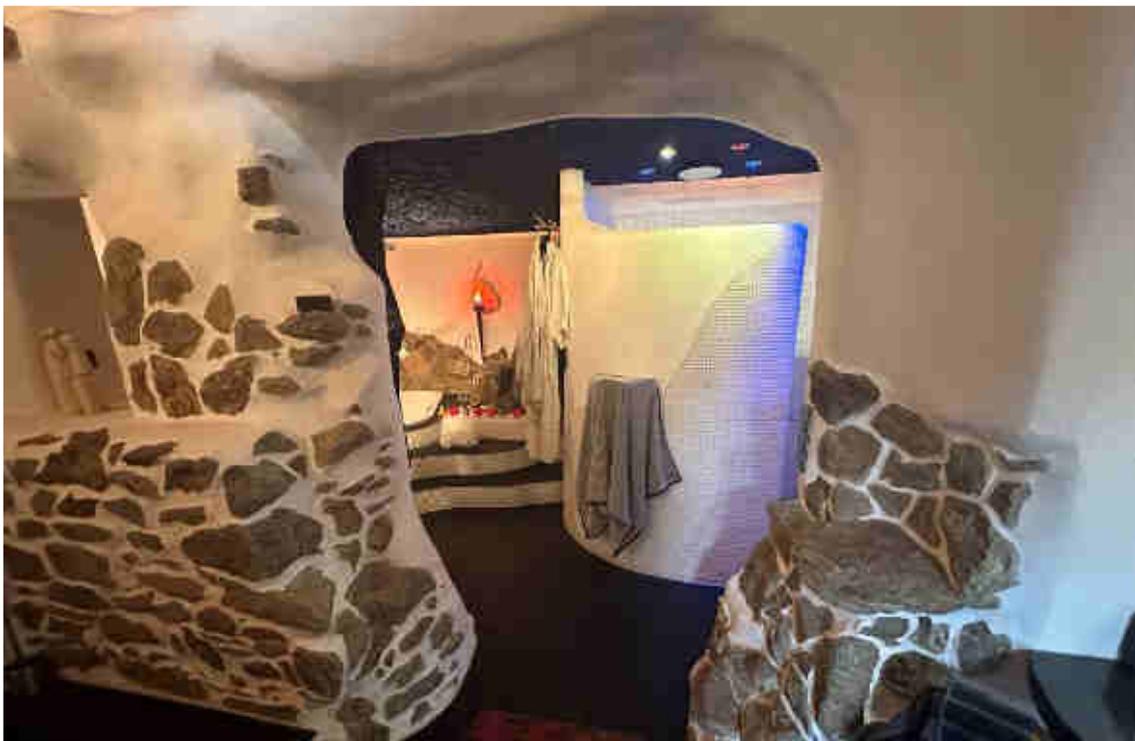
Zugang zum Badezimmer - Altbau



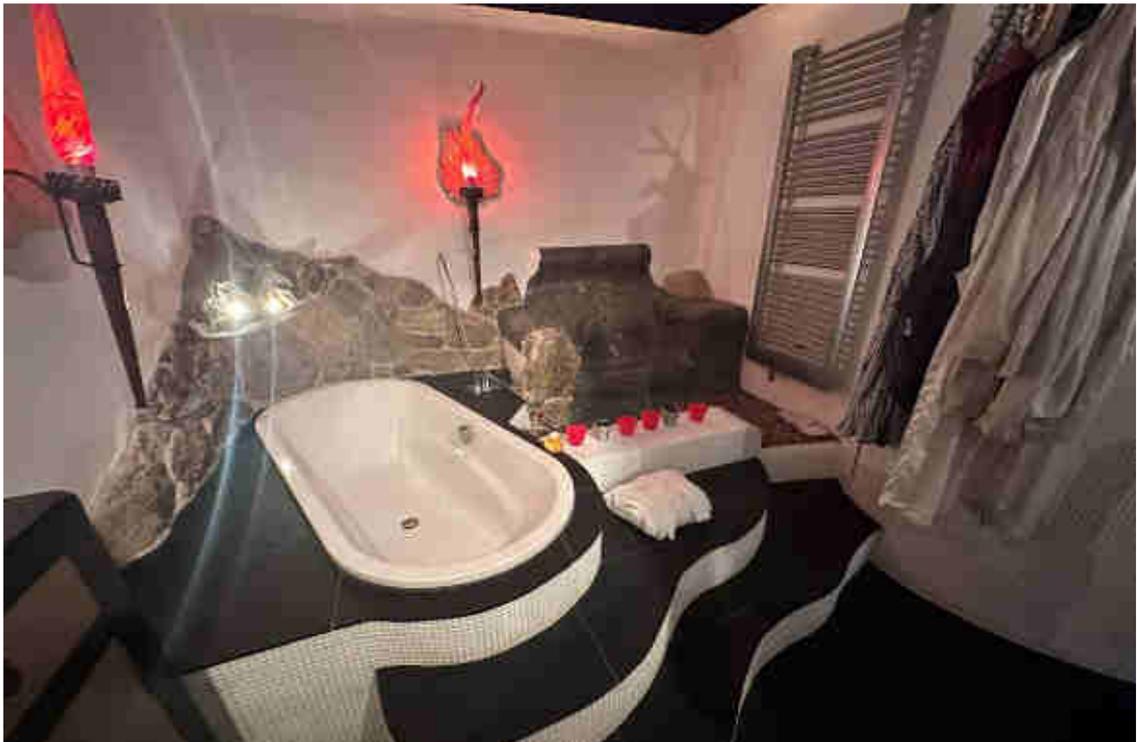
Ansicht 1 - Vorraum Badezimmer - Altbau



Ansicht 2 - Vorraum Badezimmer - Altbau



Durchgang Badezimmer - Altbau



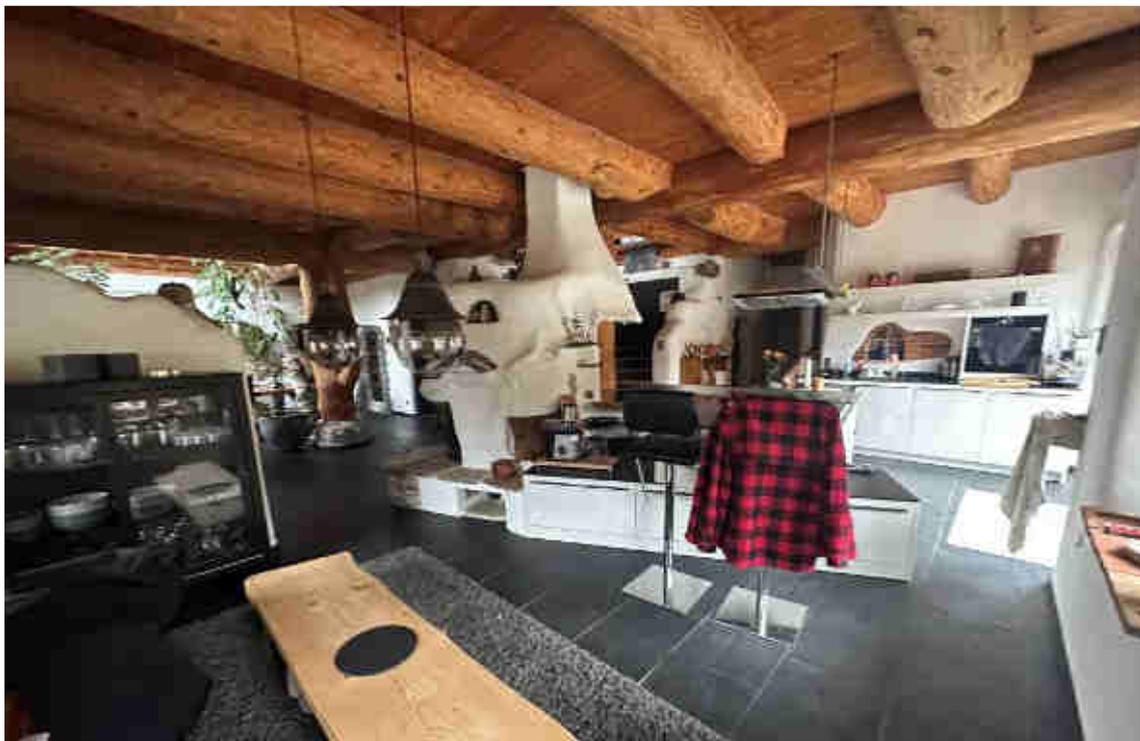
Badewanne - Altbau



Dusche - Altbau



Ansicht 1 - Wohnbereich - Altbau



Ansicht 2 - Wohnbereich - Altbau



Ansicht 1 - Küche - Altbau



Ansicht 2 - Küche - Altbau



Zugang zu (links) Wirtschaftsraum, (Mitte) Weingewölbe, (rechts) Kleiderschrank



Wirtschaftsraum - Altbau



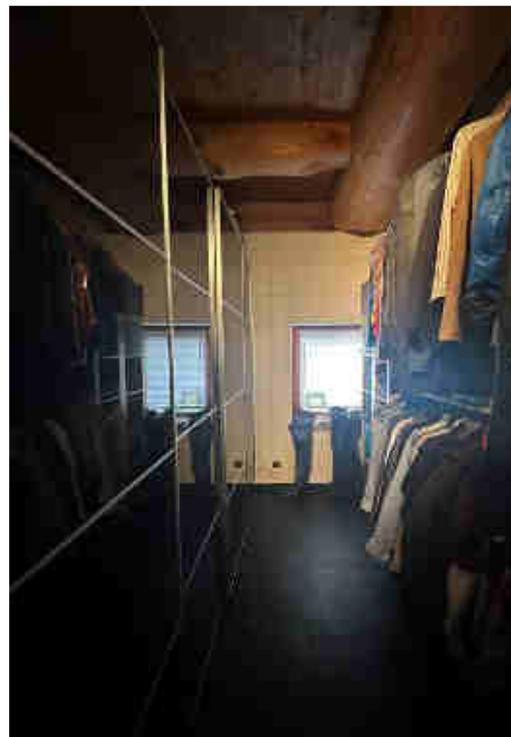
Detailaufnahme: Buderus Gastherme



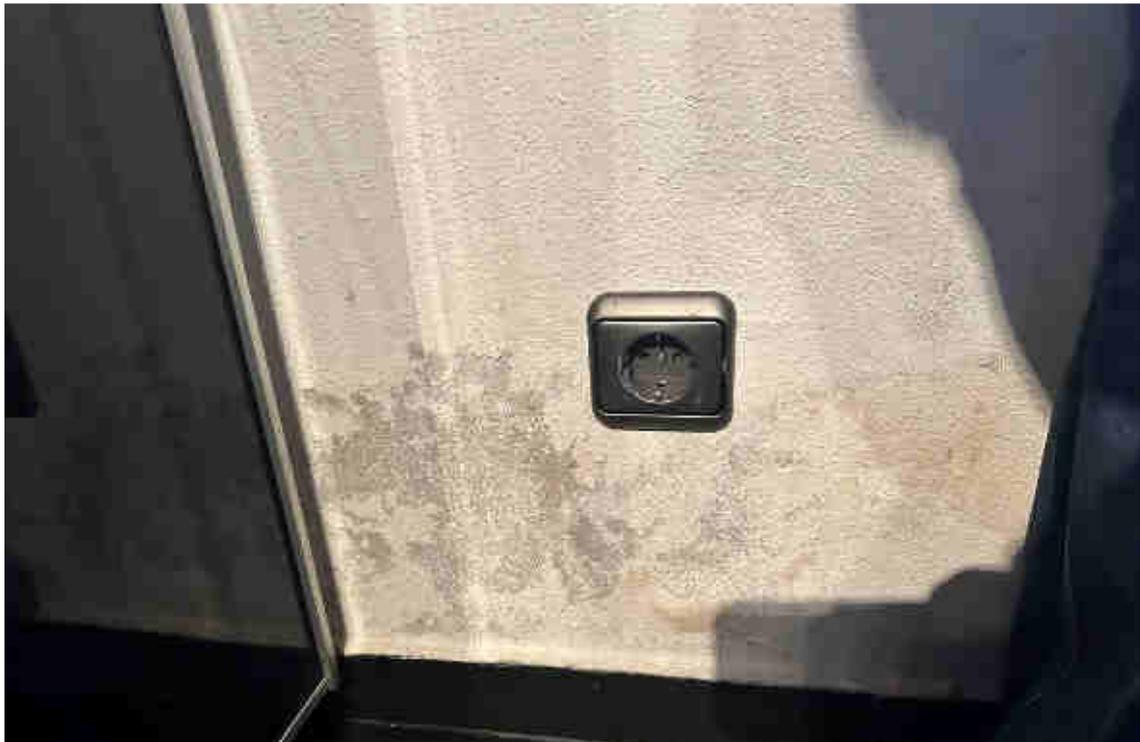
Sicherungsschrank



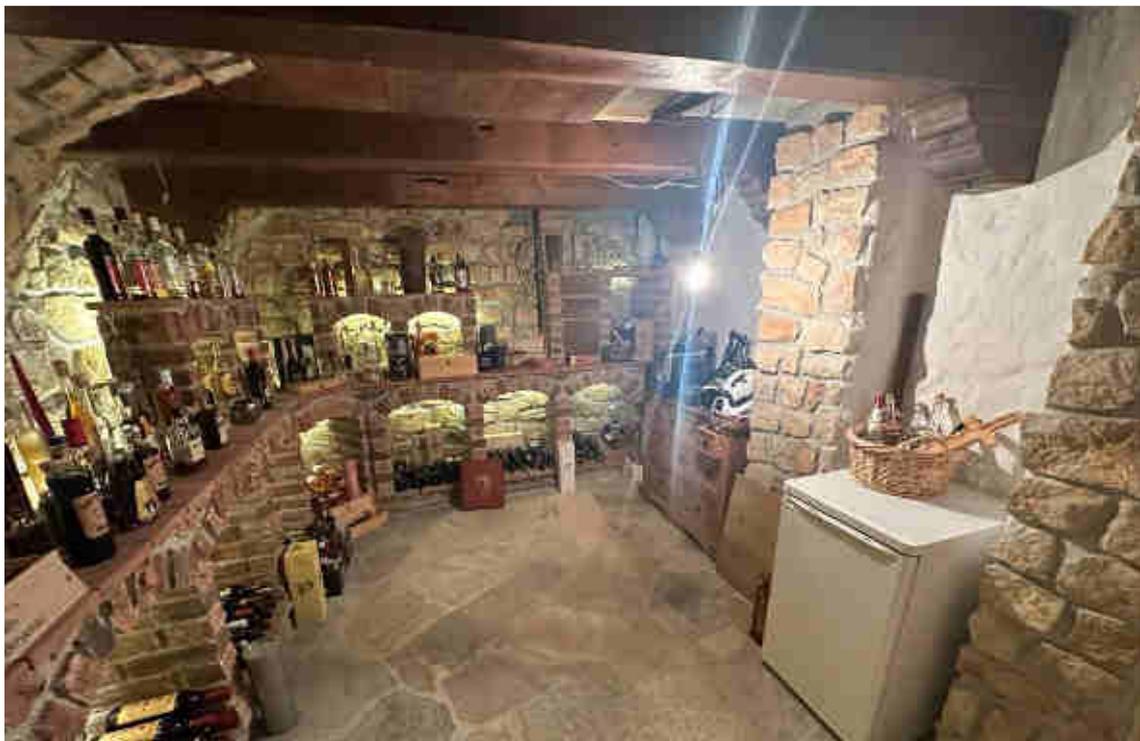
Detailaufnahme:
Stromzähler



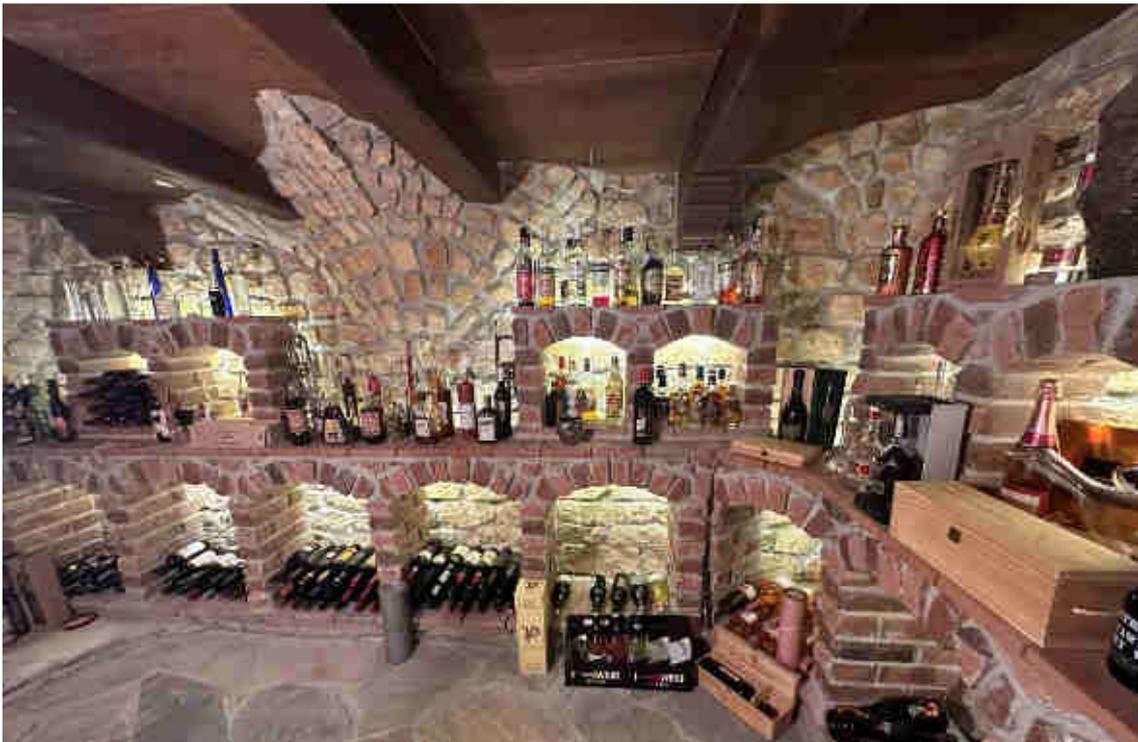
begehrbarer Kleiderschrank - Altbau



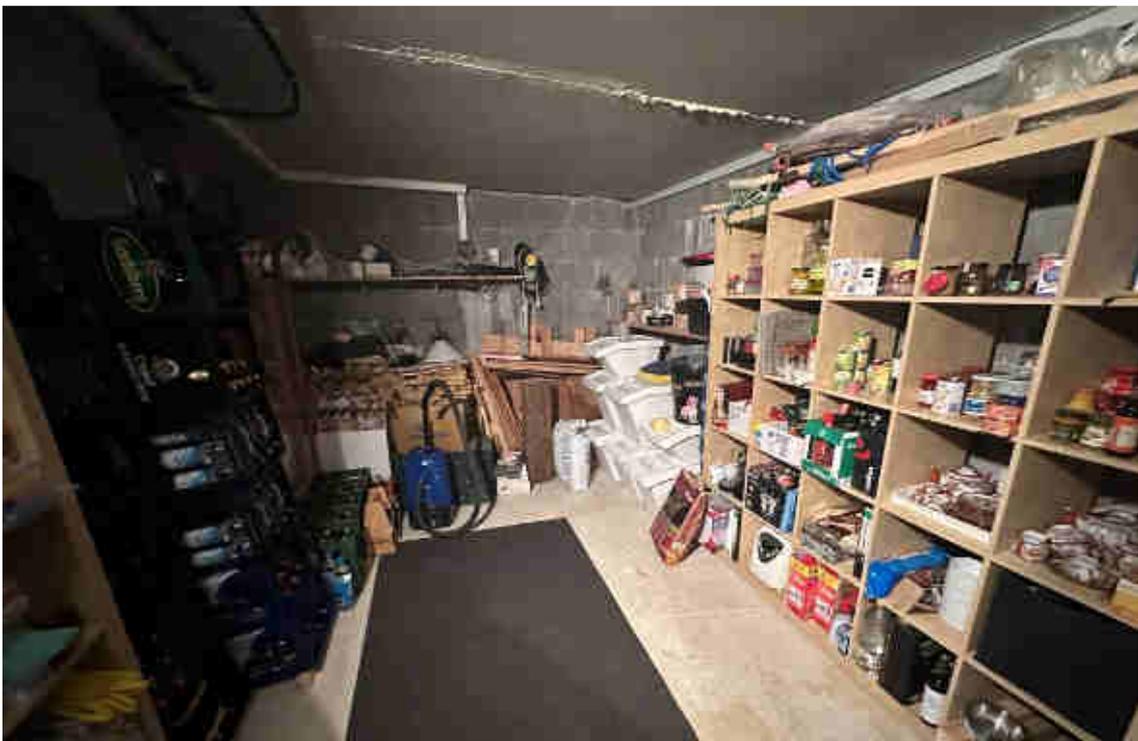
Detailaufnahme: Wand mit Feuchtigkeitsschaden



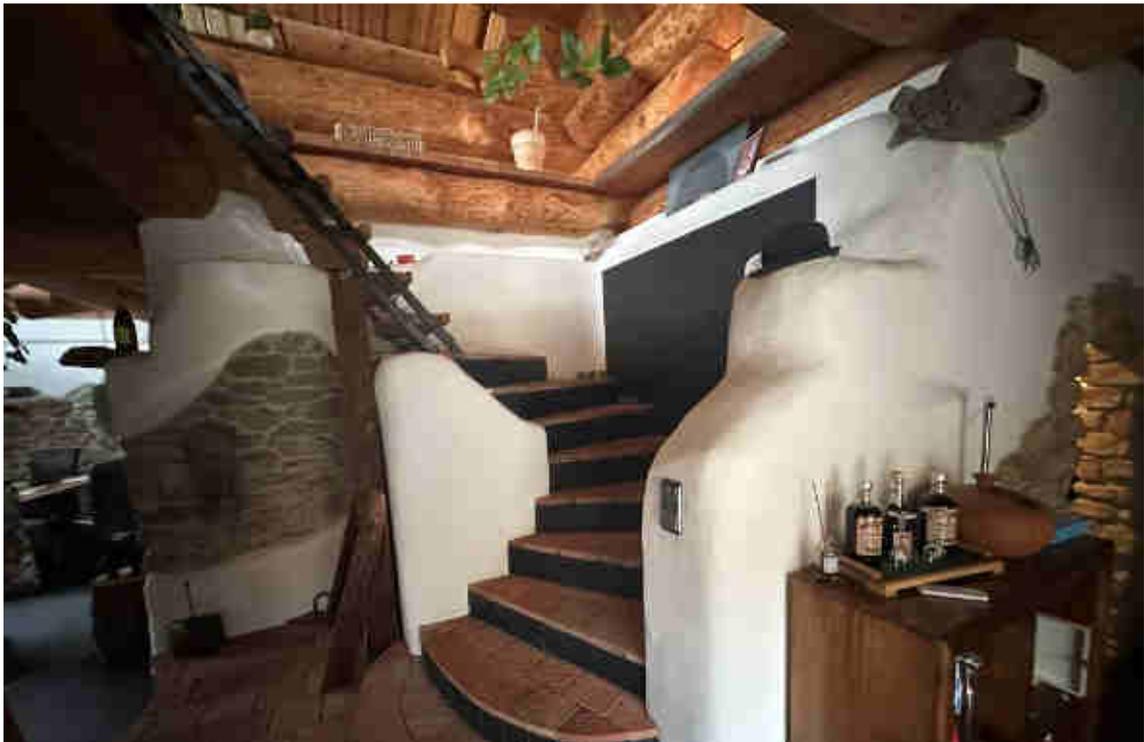
Ansicht 1 - Weingewölbe - Altbau



Ansicht 2 - Weingewölbe - Altbau



Vorratsraum - Altbau



Ansicht 1 - Treppe ins 1. Obergeschoss - Altbau



Ansicht 2 - Treppe ins 1. Obergeschoss - Altbau



Ansicht 1 - 1. Obergeschoss - Altbau



Ansicht 2 - 1. Obergeschoss - Altbau



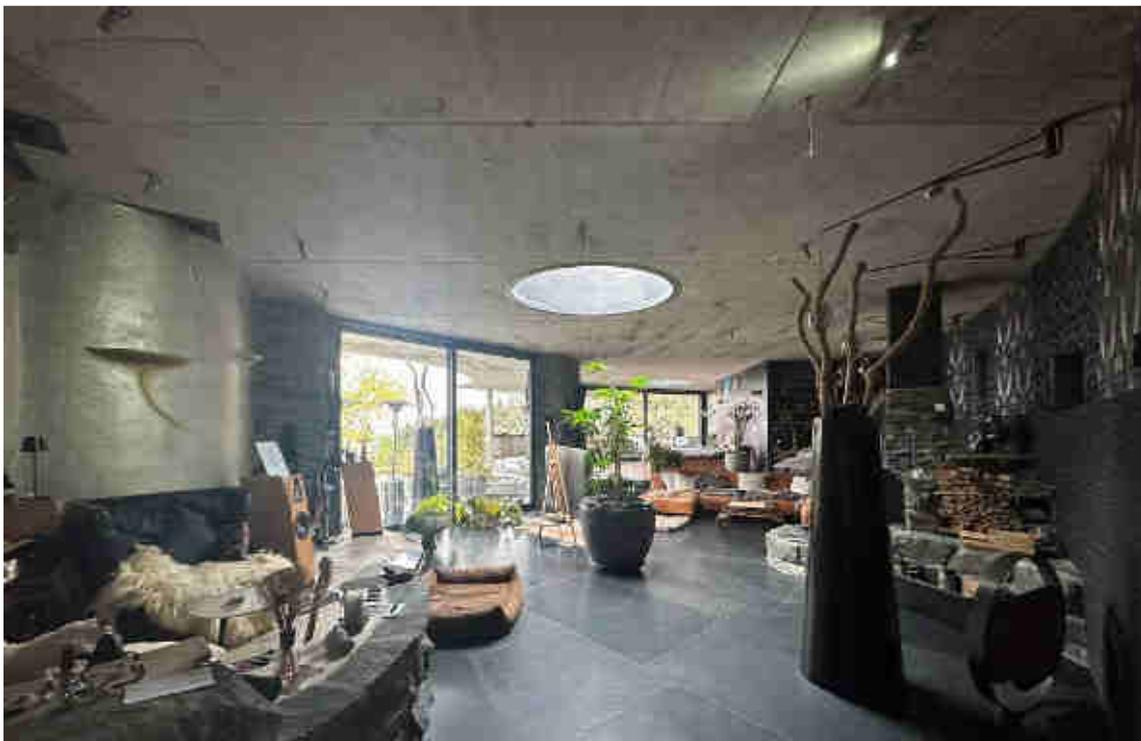
Ansicht 3 - 1. Obergeschoss - Altbau



Treppe zur Galerie - Altbau



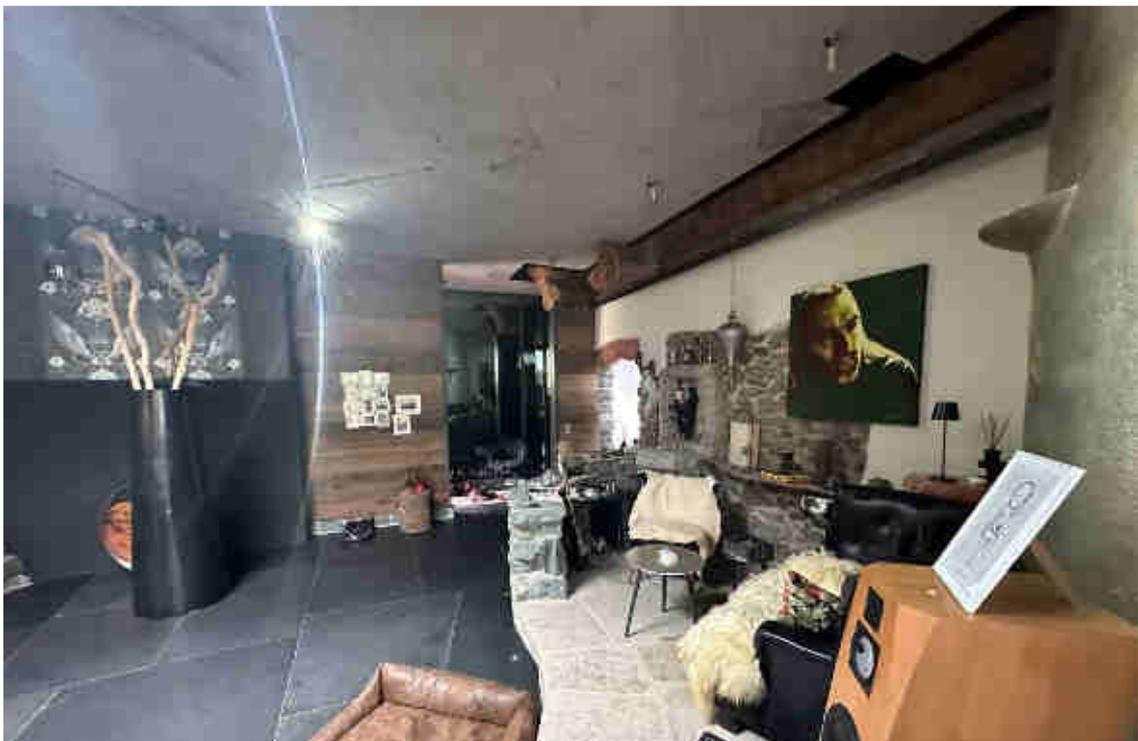
Galerie - Altbau



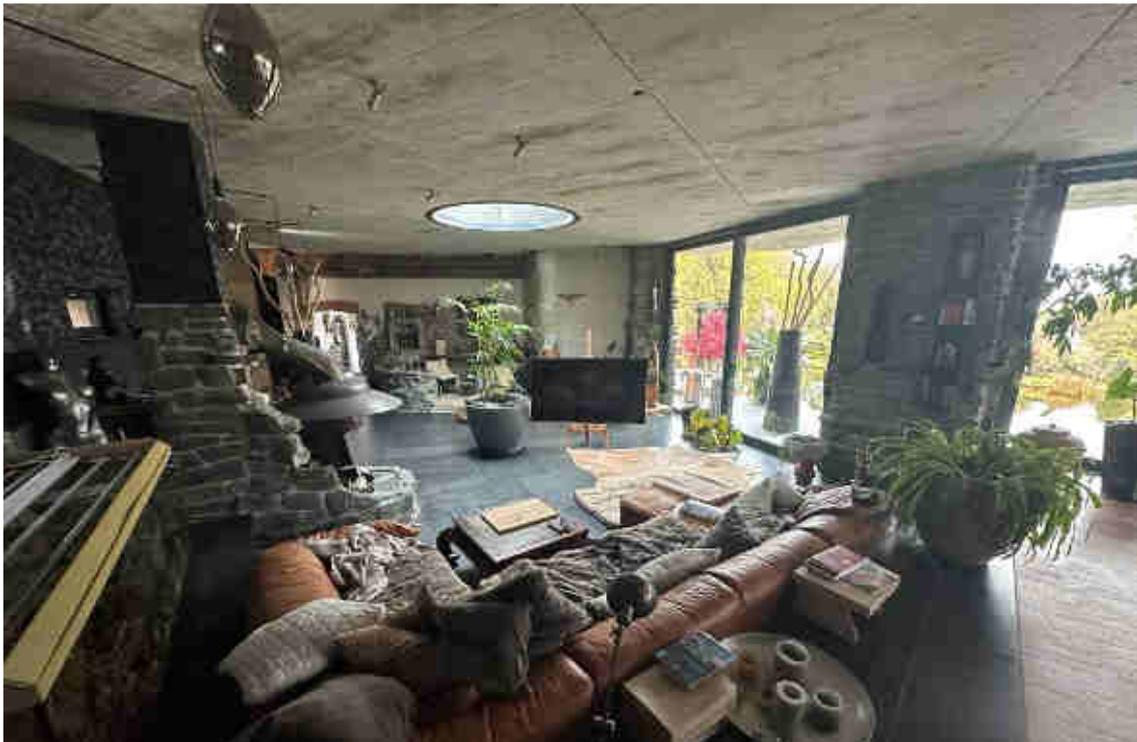
Ansicht 1 - Wohnbereich - Neubau



Detailaufnahme:
Soundsystem Bose



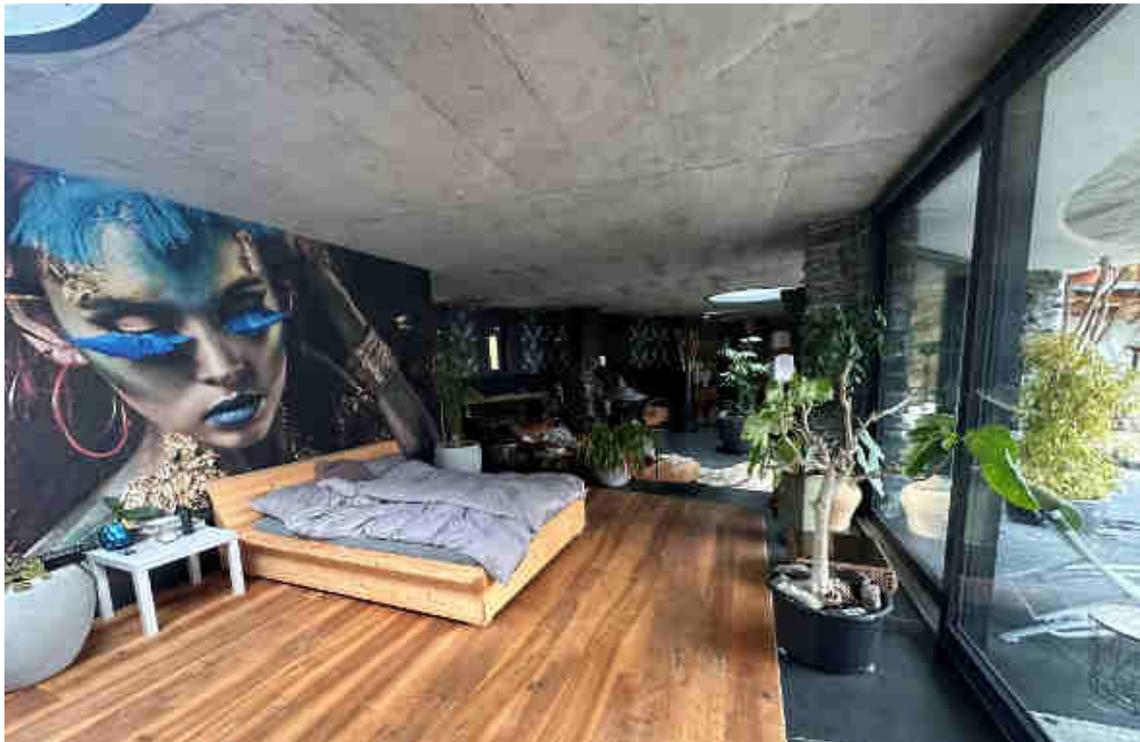
Barbereich im Wohnbereich - Neubau



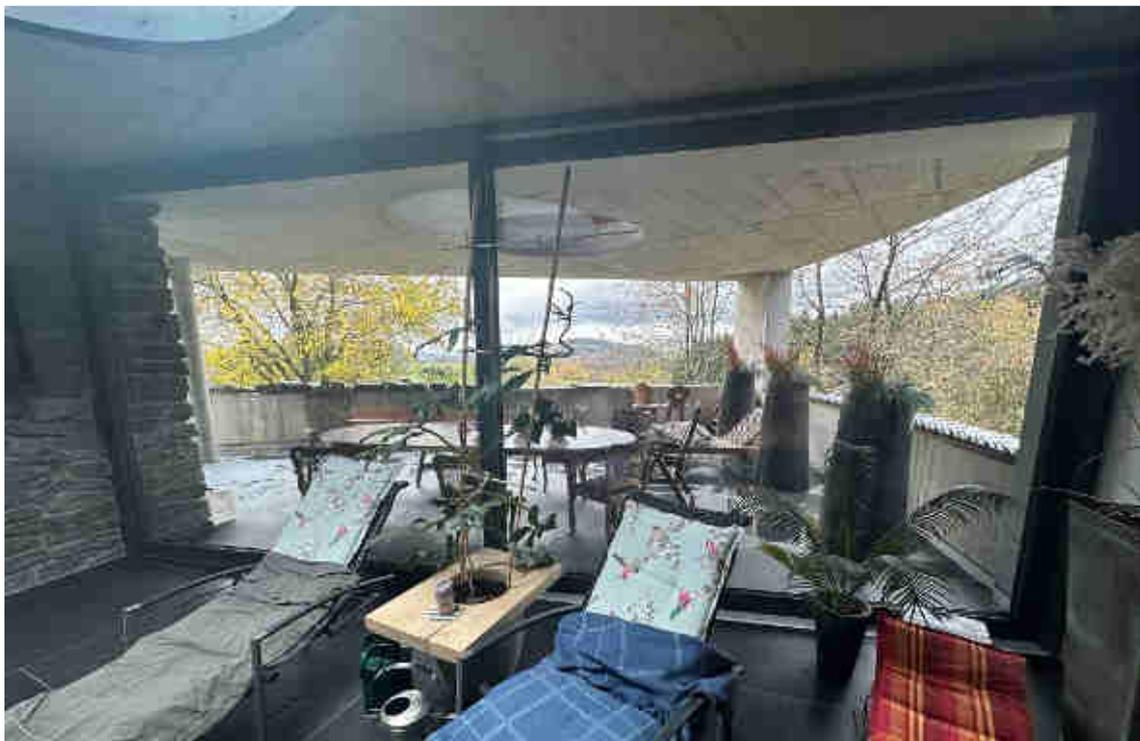
Ansicht 2 Wohnbereich - Neubau



Detailaufnahme:
offener Holzofen



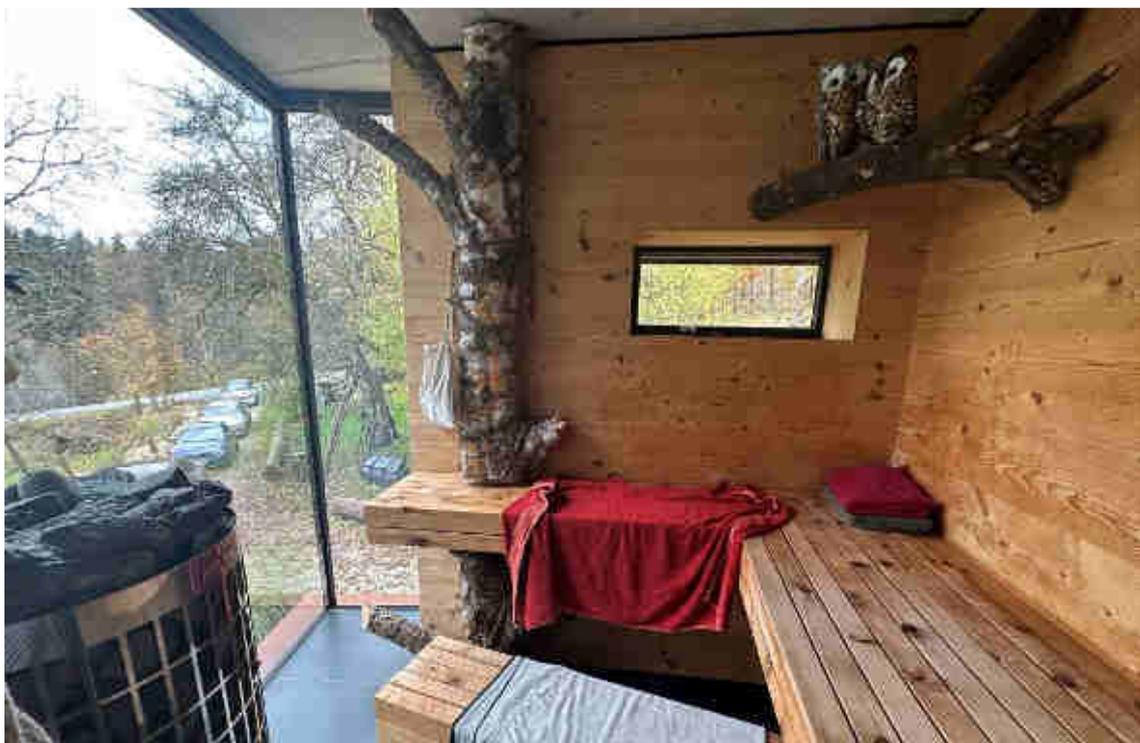
Schlafbereich - Neubau



südliche Aussicht – Schlafbereich - Neubau



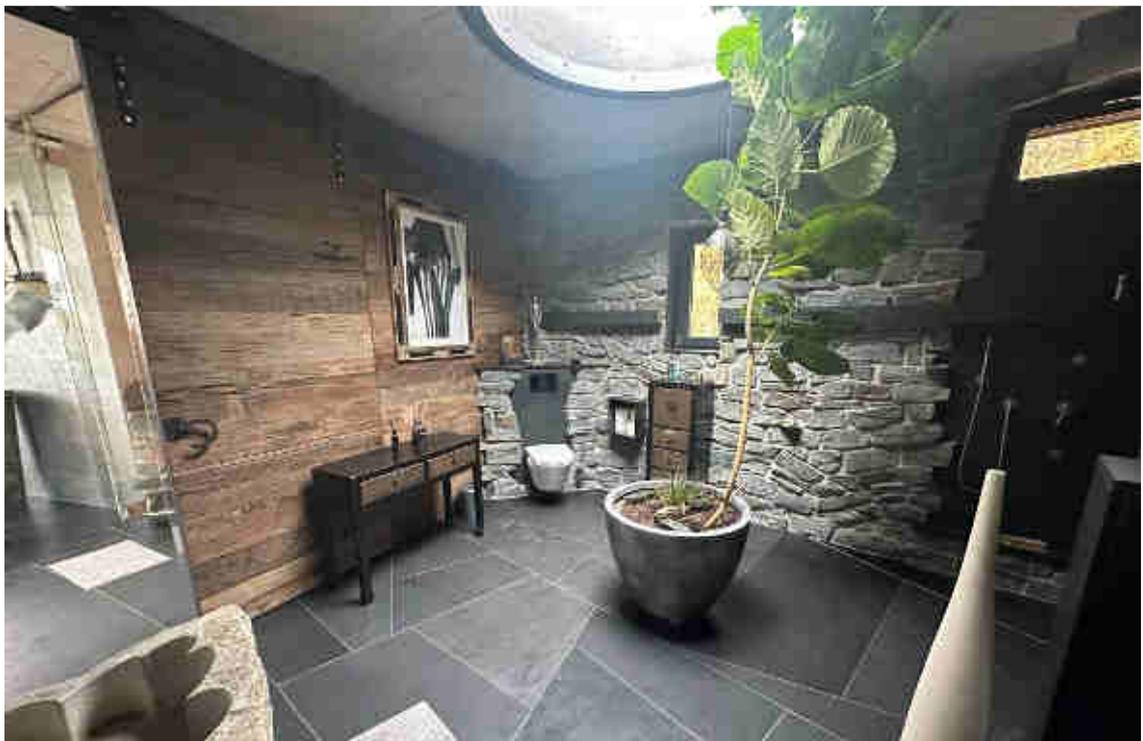
Zugang (links) Sauna (rechts) Badezimmer



Sauna - Neubau



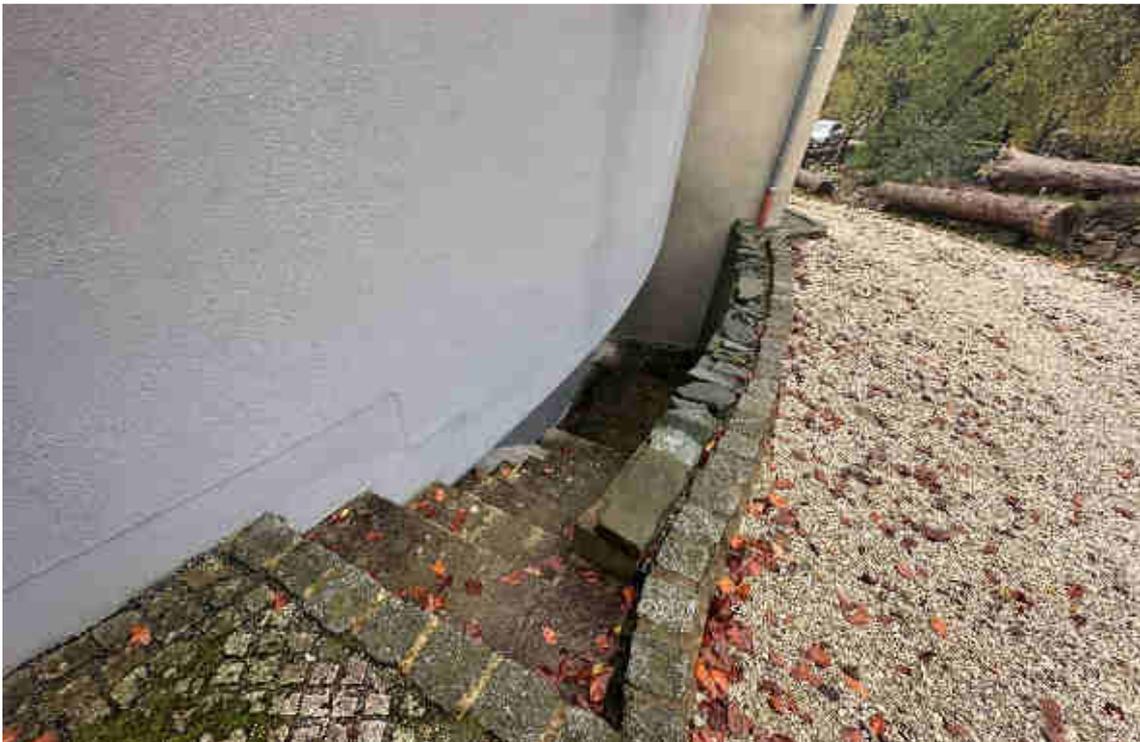
Ansicht 1 - Badezimmer - Neubau



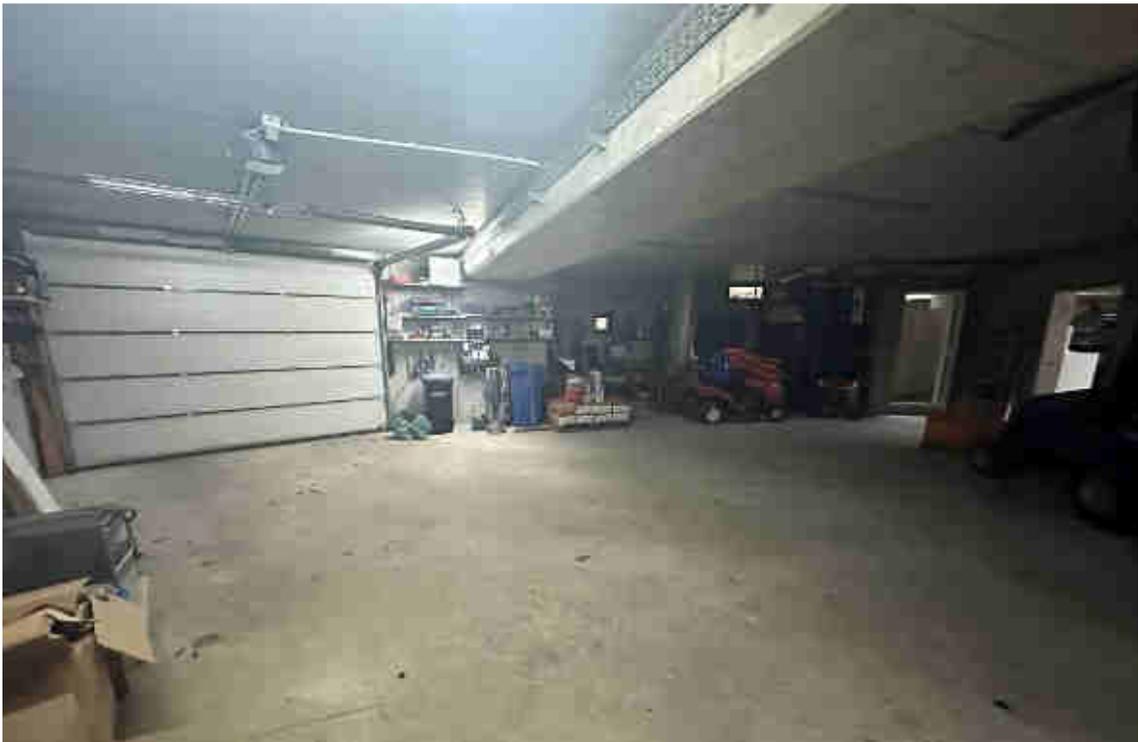
Ansicht 2 - Badezimmer - Neubau



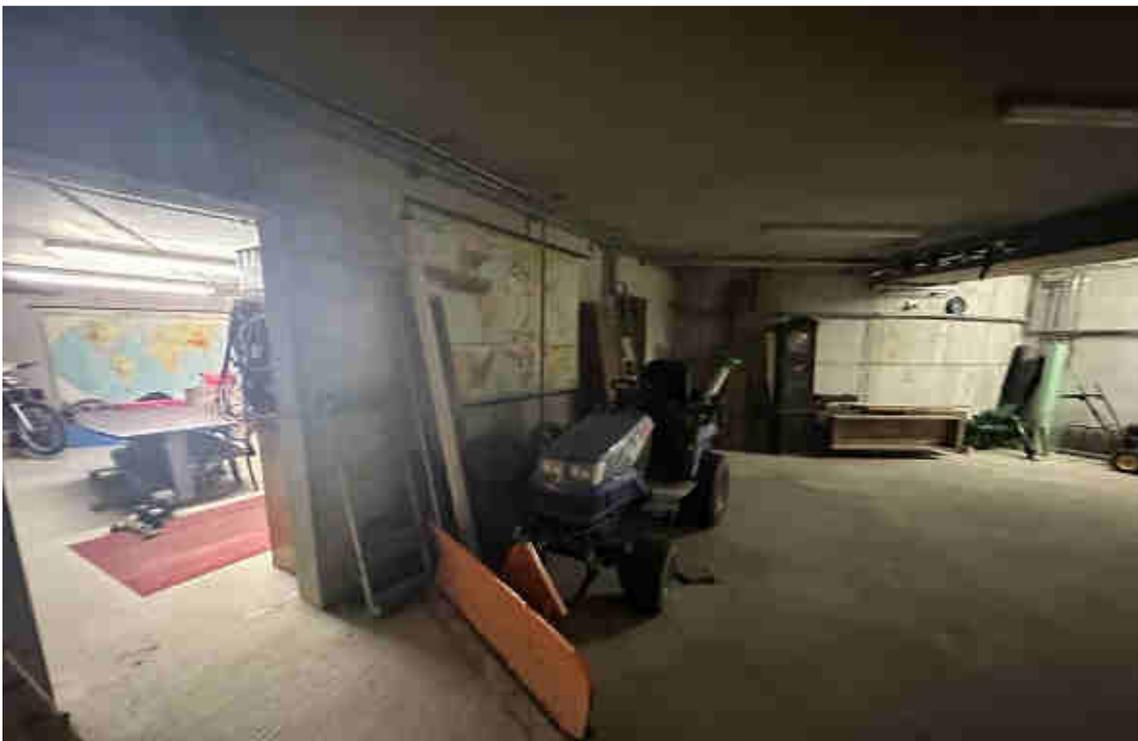
Detailaufnahme: Waschbecken



Zugang Garage



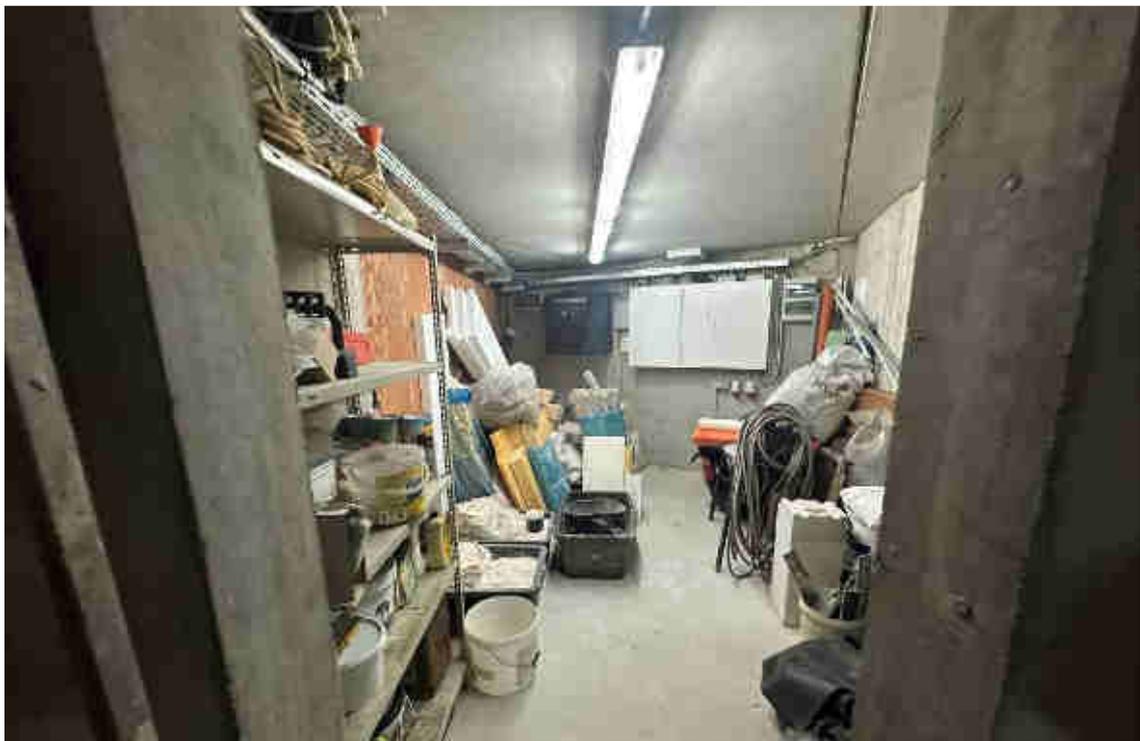
Garage



Zugang Nebenraum 1 - Garage



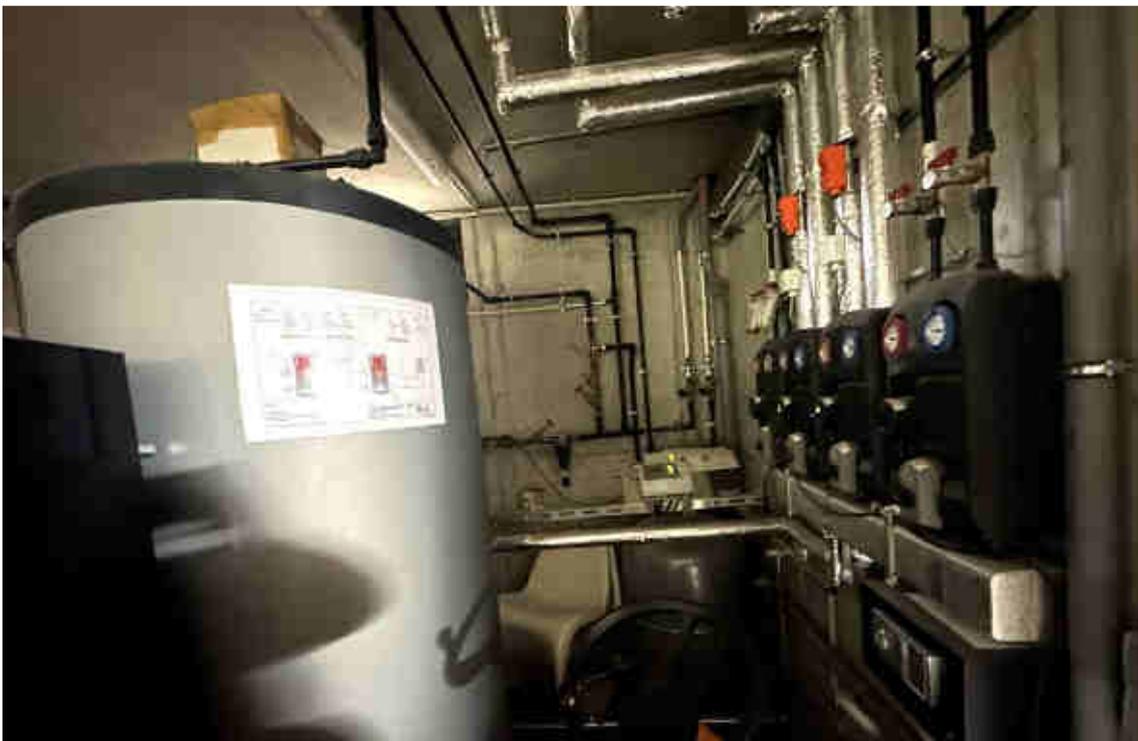
Nebenraum 1 - Garage



Nebenraum 2 - Garage



Technik Nebenraum 2 Garage



Detailaufnahme: Pufferspeicher - Neubau



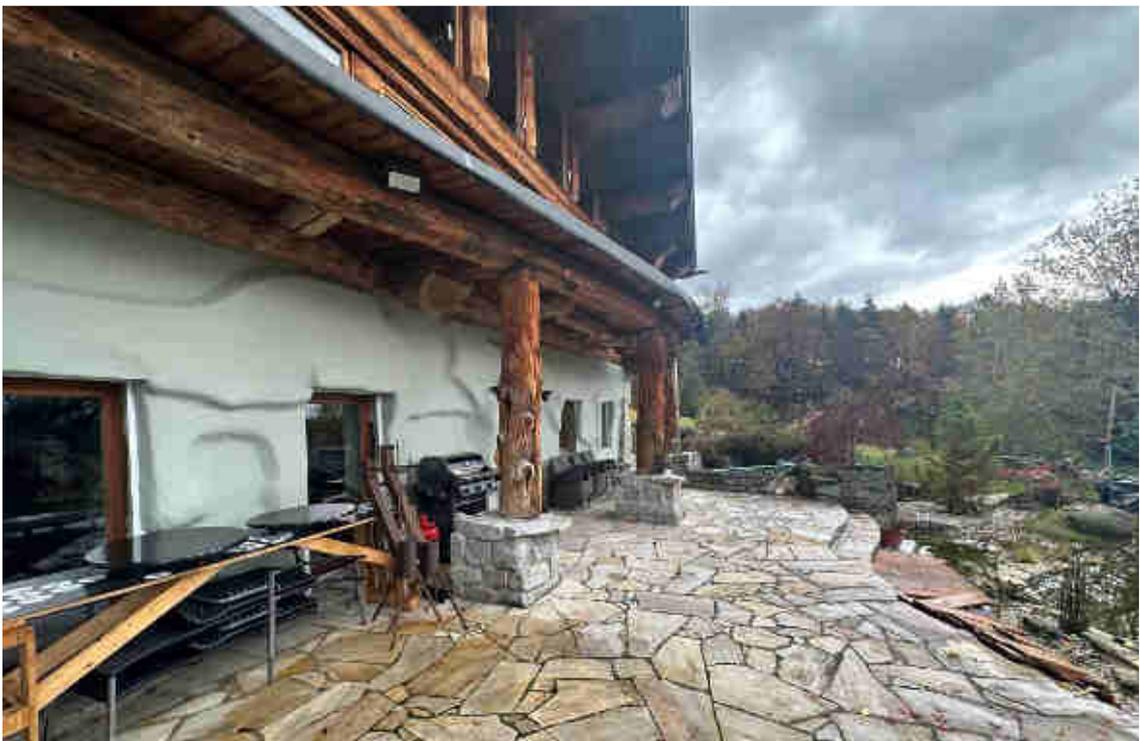
östliche Terrasse - Altbau



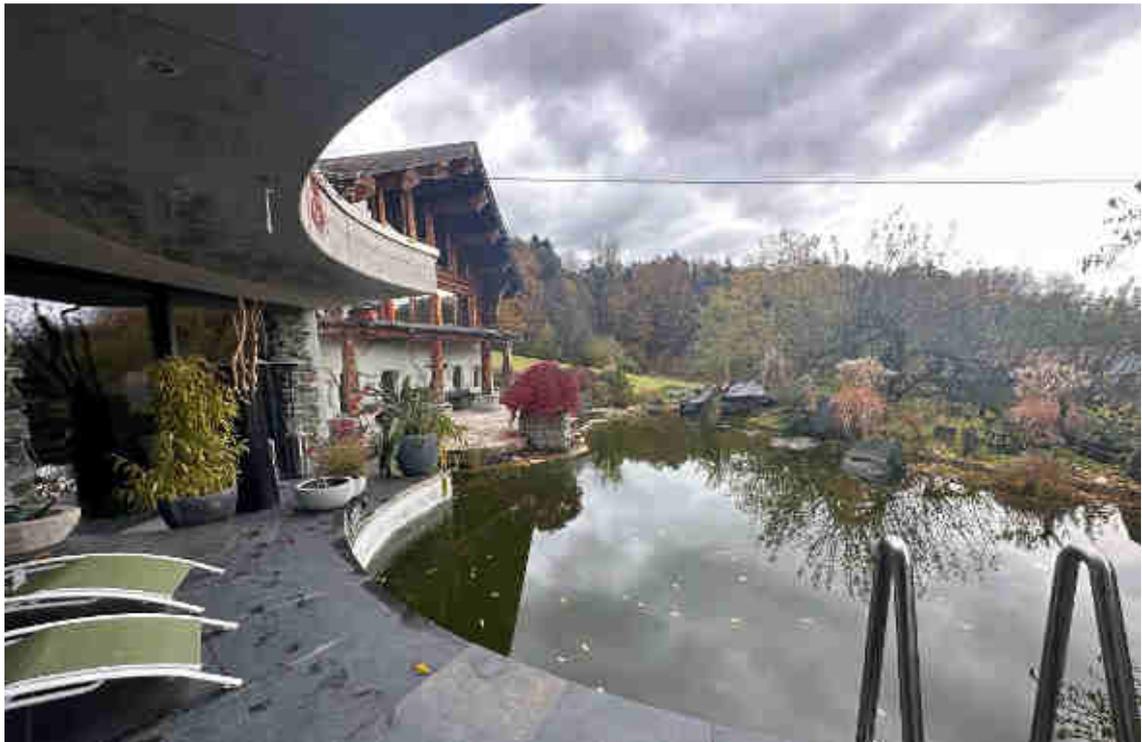
Ansicht 1 - südliche Terrasse - Altbau



Ansicht 2 - südliche Terrasse - Altbau



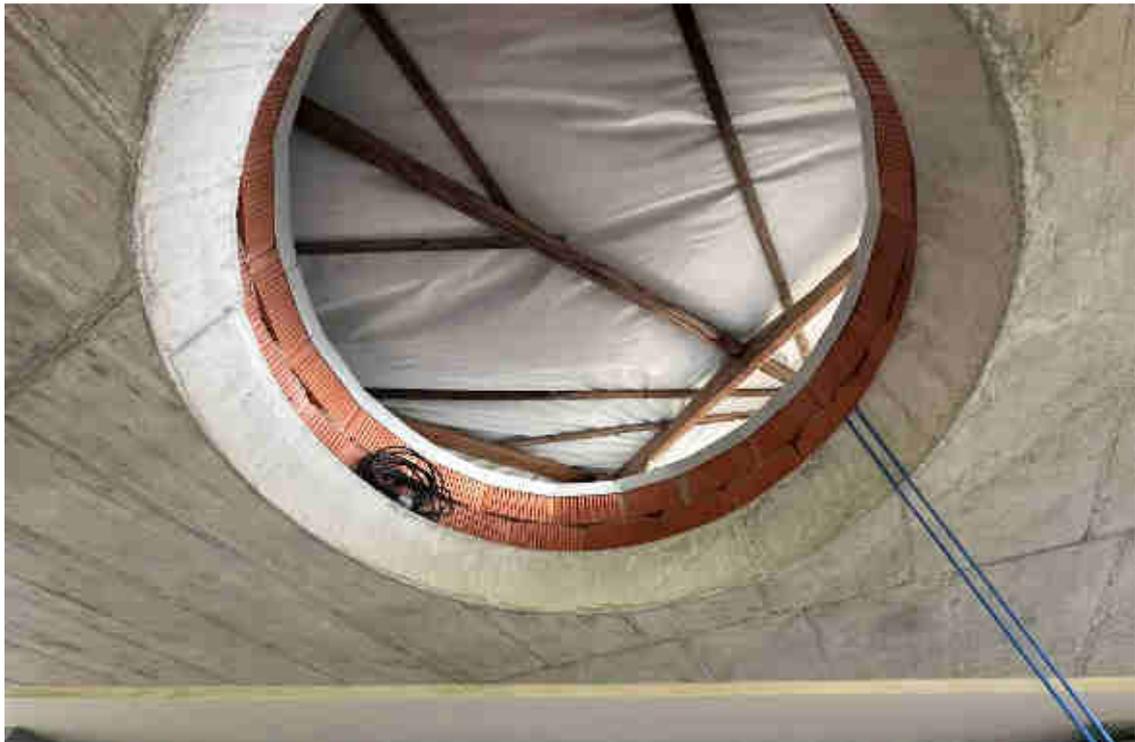
Ansicht 3 - südliche Terrasse - Altbau



Ansicht 1 - südliche Terrasse - Neubau



Ansicht 2 - südliche Terrasse - Neubau



Detailaufnahme: nicht verputzter Tageslichtspot



östliche Aussicht - Altbau



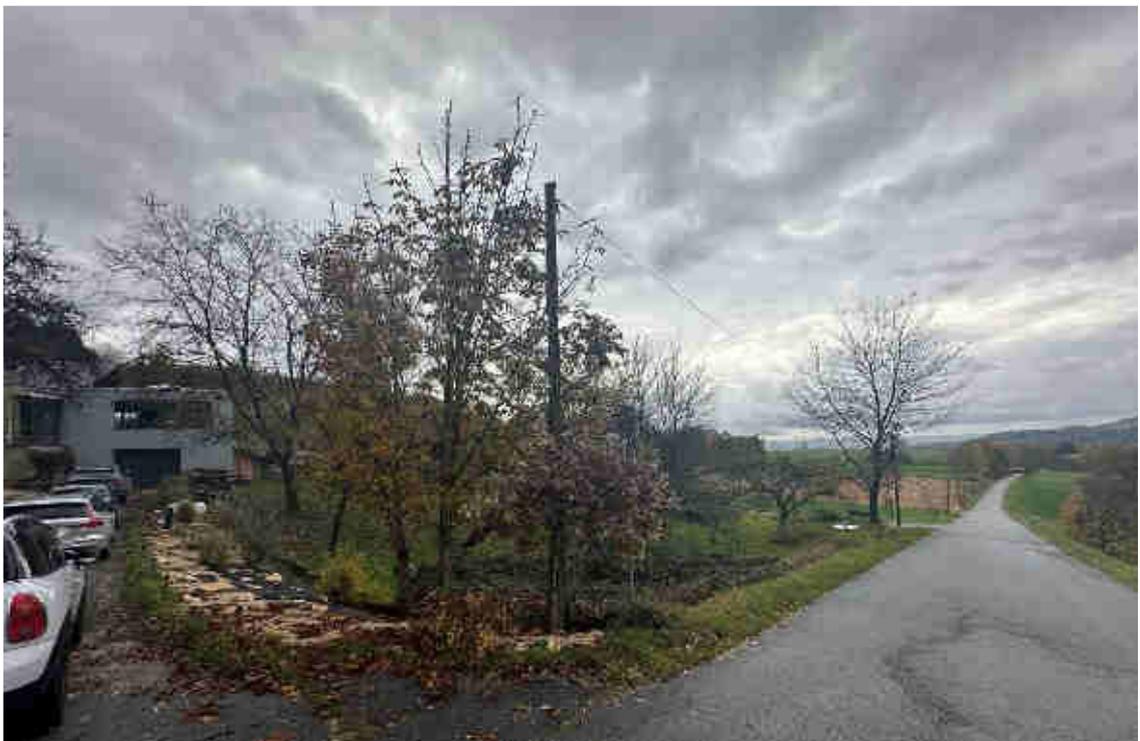
südliche Aussicht - Altbau



unterirdischer Gastank



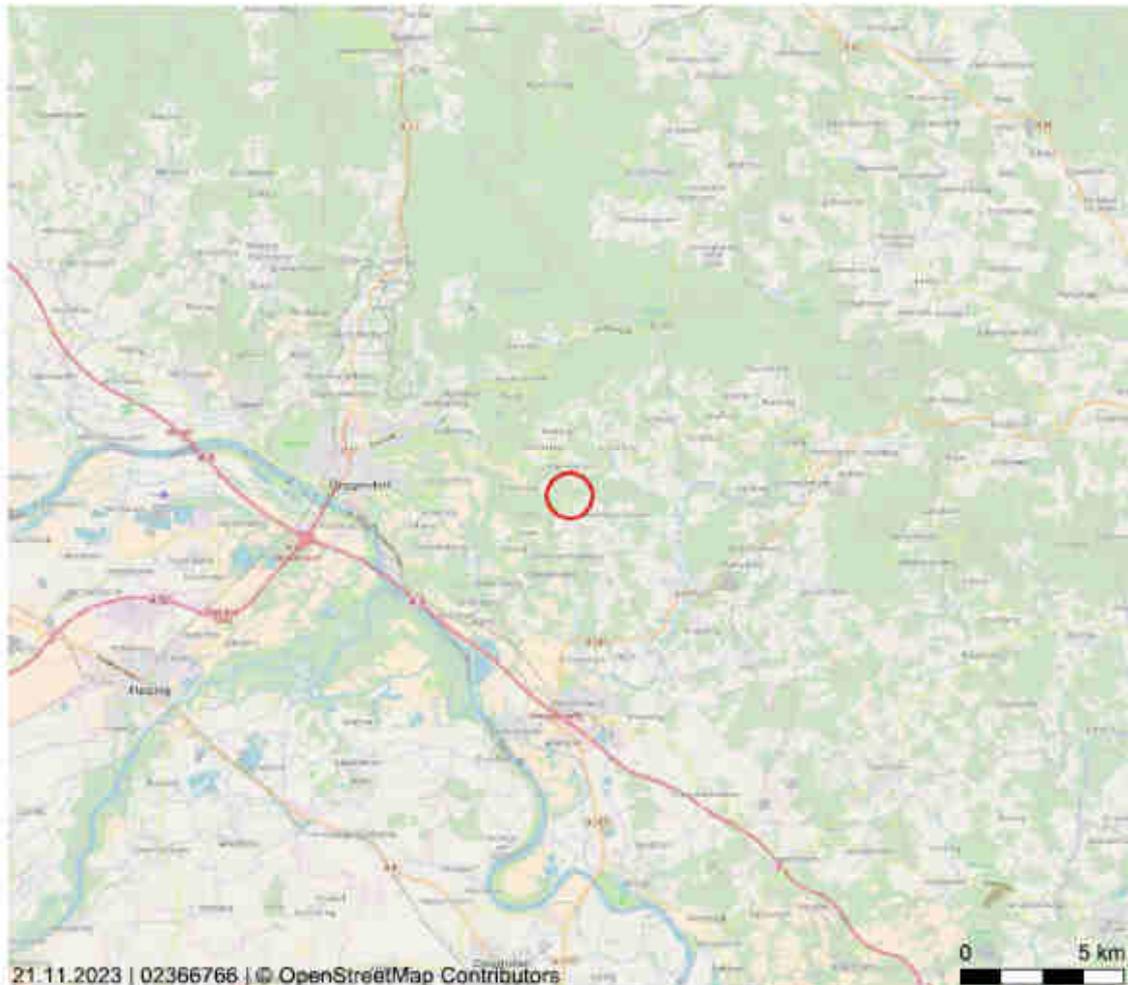
nördliche Umgebung



südliche Umgebung

Anlage 2: Übersichtskarte (mit Infrastrukturinformationen)

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hengersberg (6,6 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF GRAFLING-ARZTING (8,6 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Plattling (14,6 km)
Nächster Flughafen (km)	Straubing-Wallmühle (40,1 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	München (134,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Deggendorf, GKSt (5,4 km)



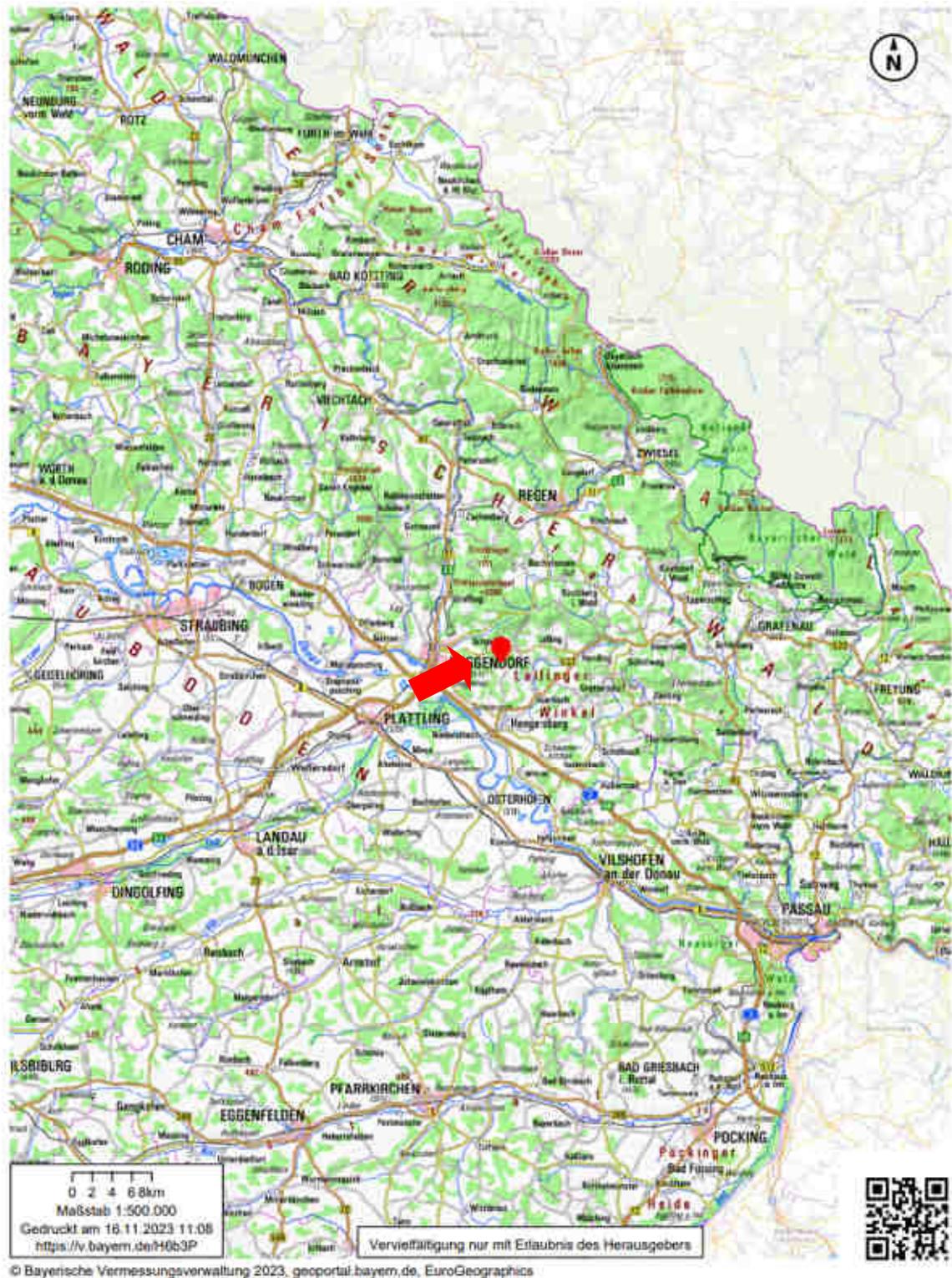
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnanschlüssen ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

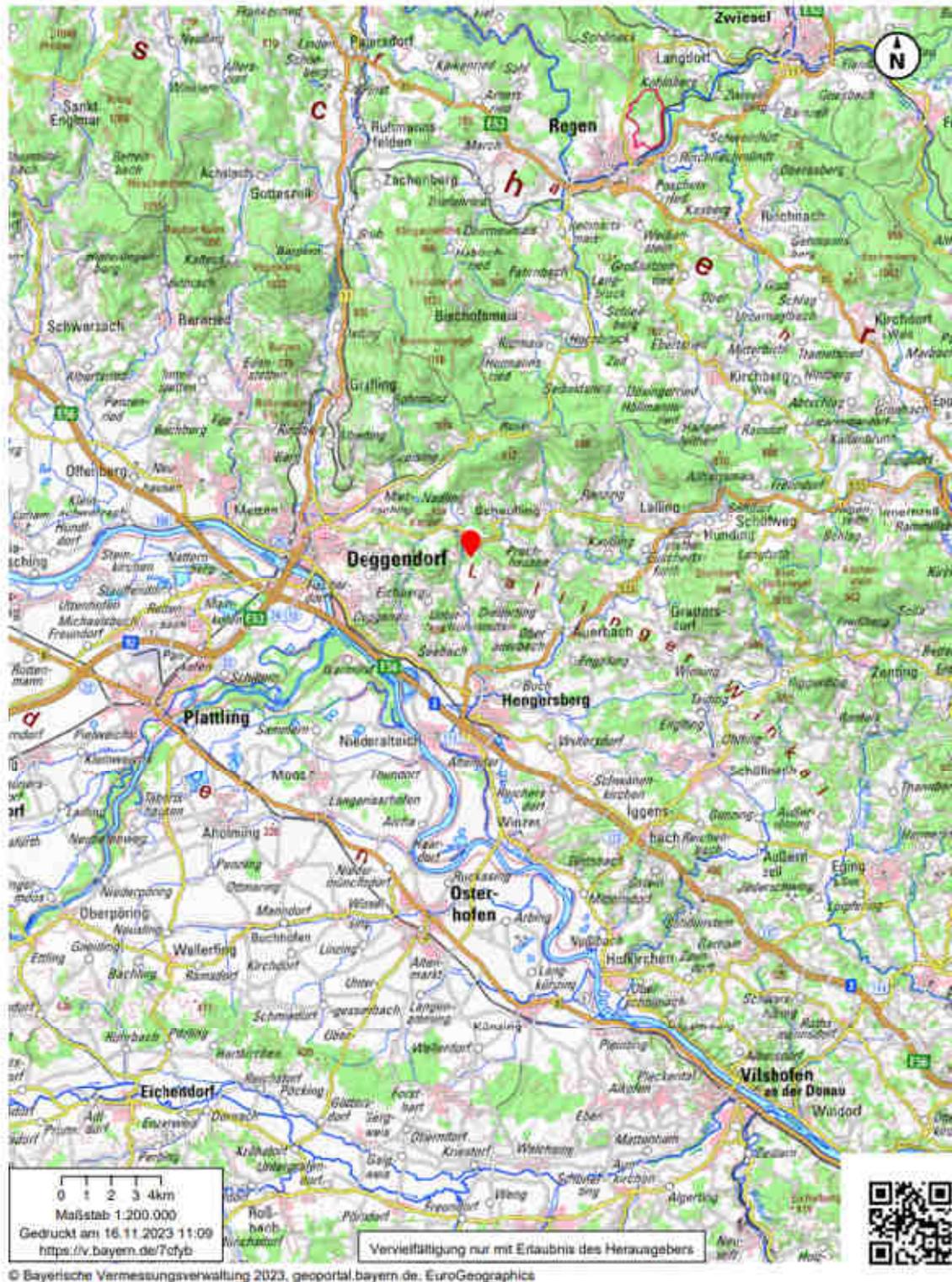
Datenquelle

Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Conzult GmbH, Stand: 2023

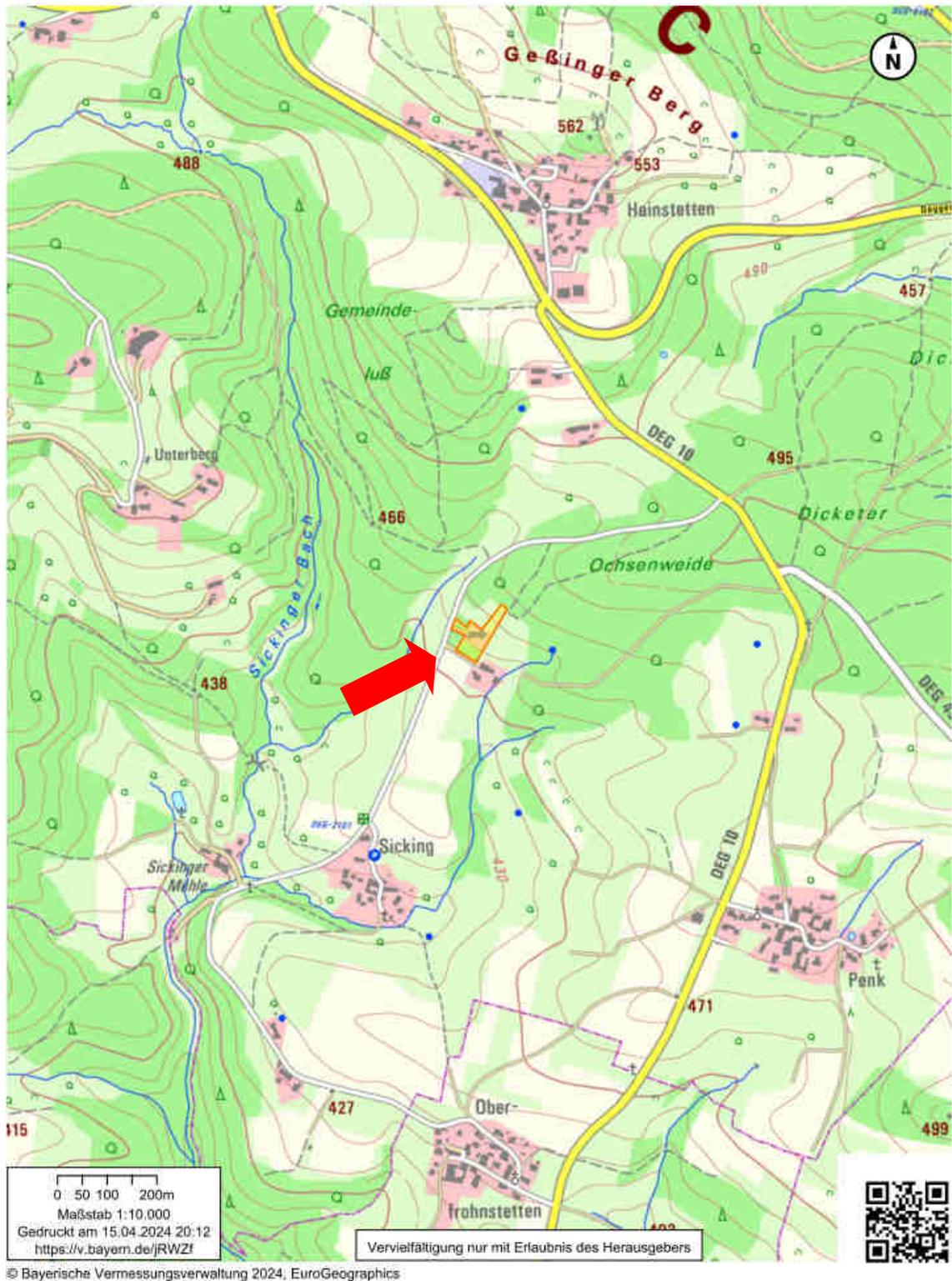
Anlage 3: Übersichtskarte - detailliert 1



Anlage 4: Übersichtskarte - detailliert 2



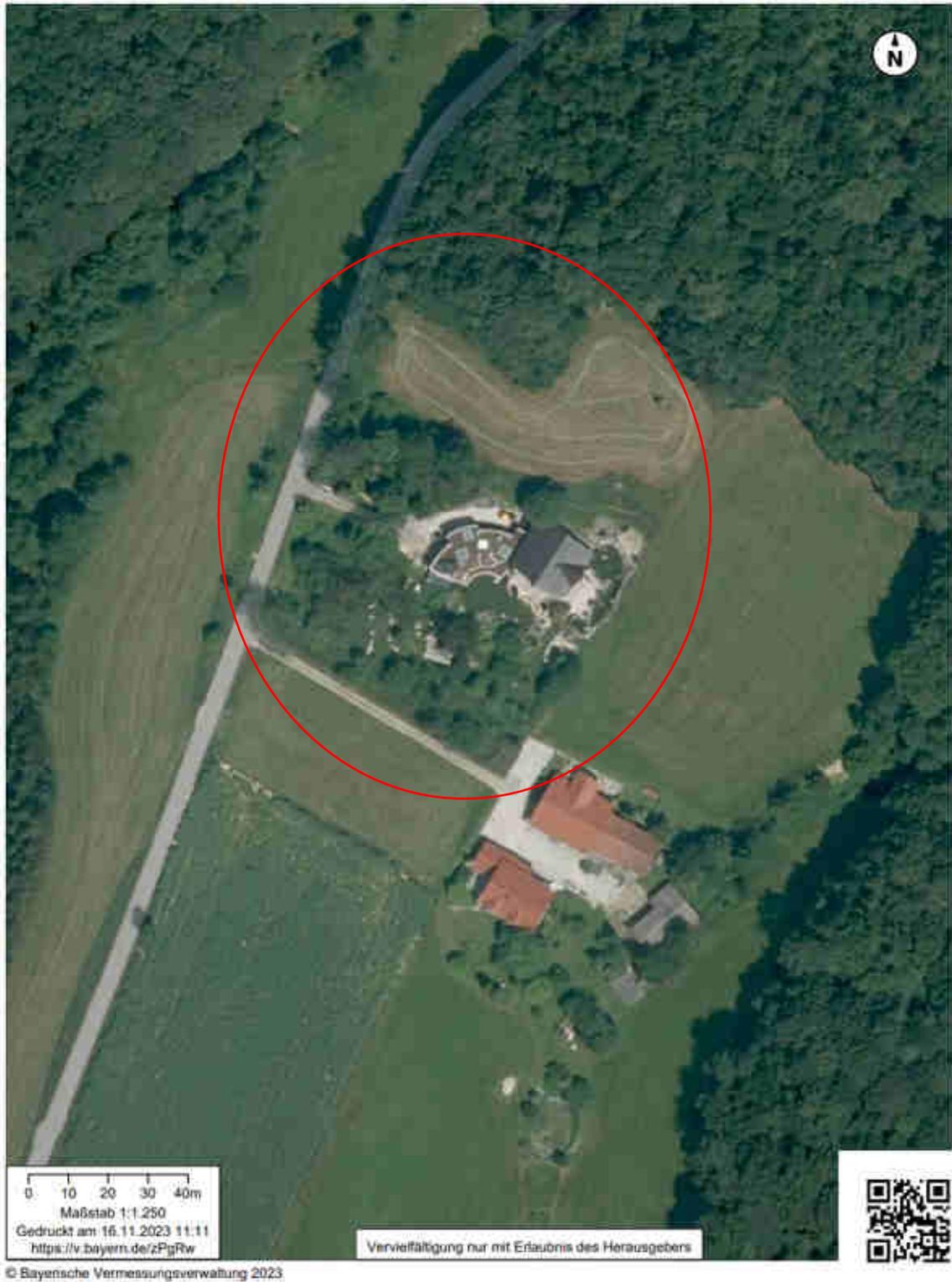
Anlage 5: Ortsplan



Anlage 6: Lageplan



Anlage 7: Luftbild

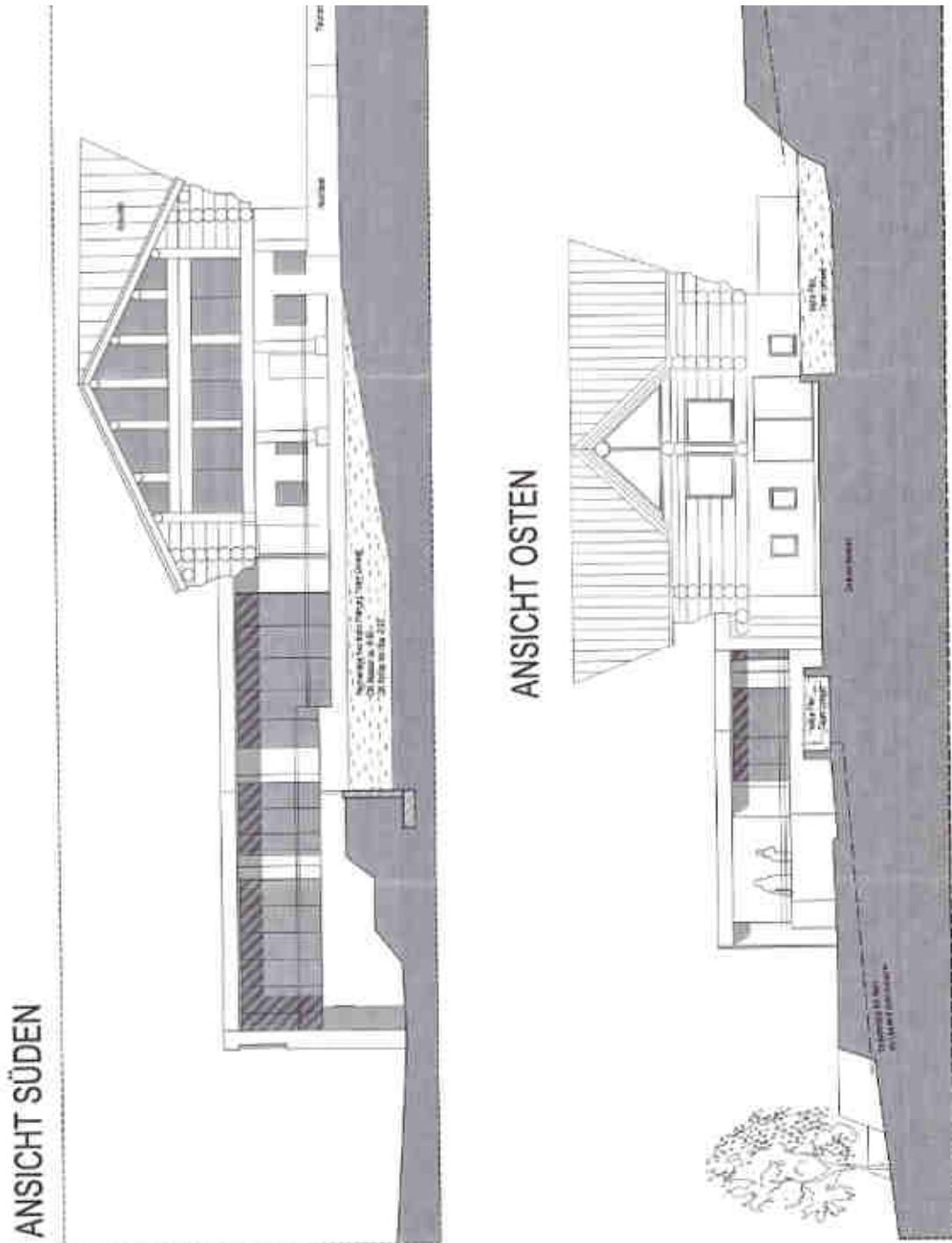


Anlage 8: Luftbild – mit Darstellung der Grundstücksgrenzen

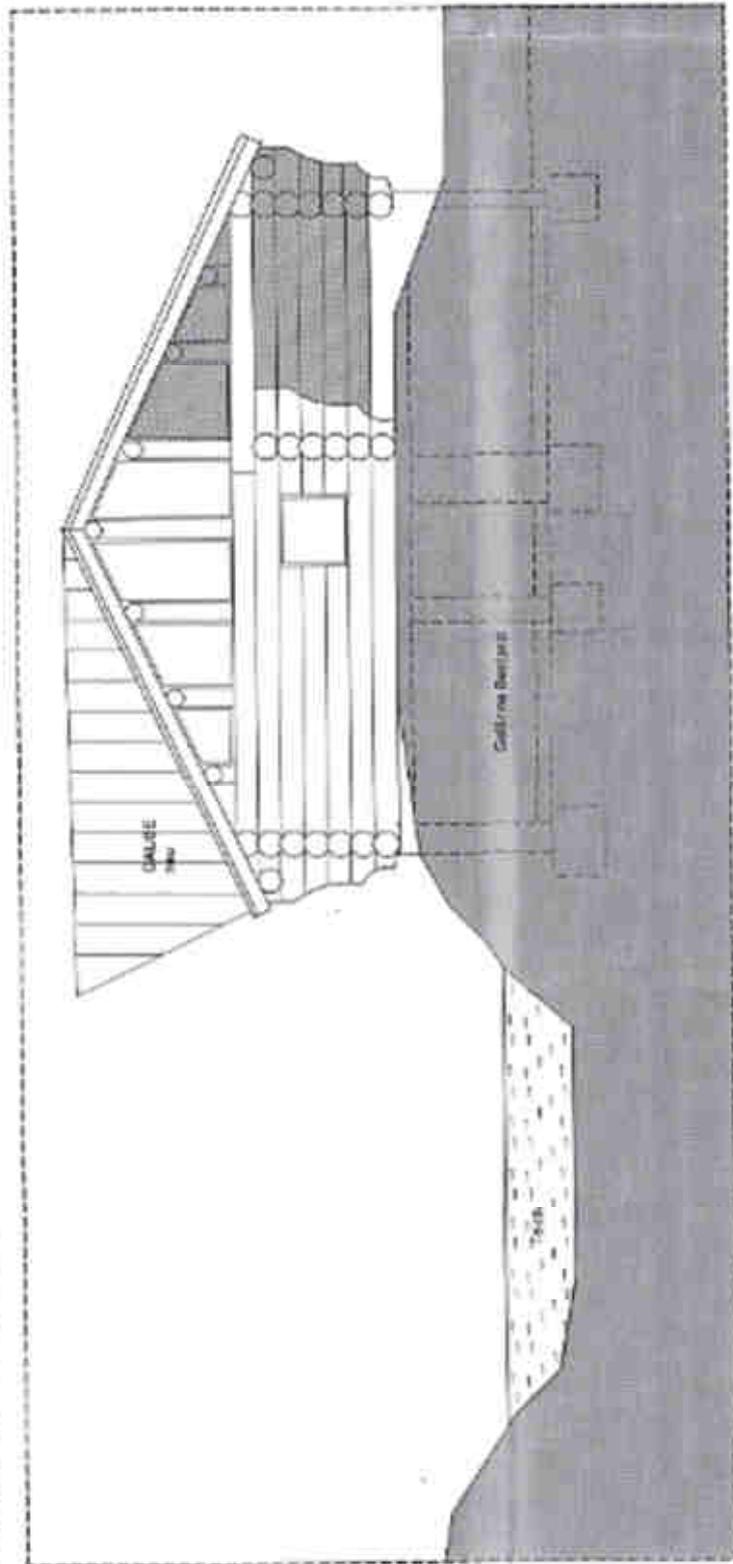


Bayerische Vermessungsverwaltung 770/16

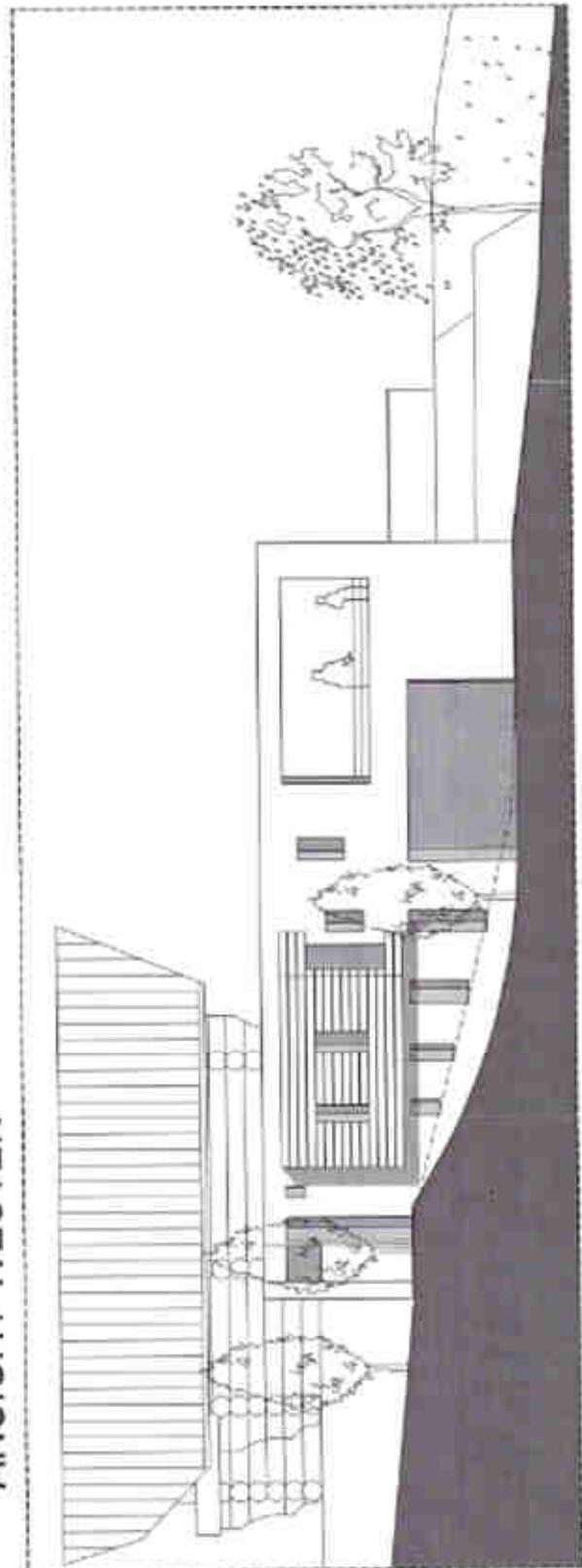
Anlage 9: Bauplan aus 2013 - Erweiterung



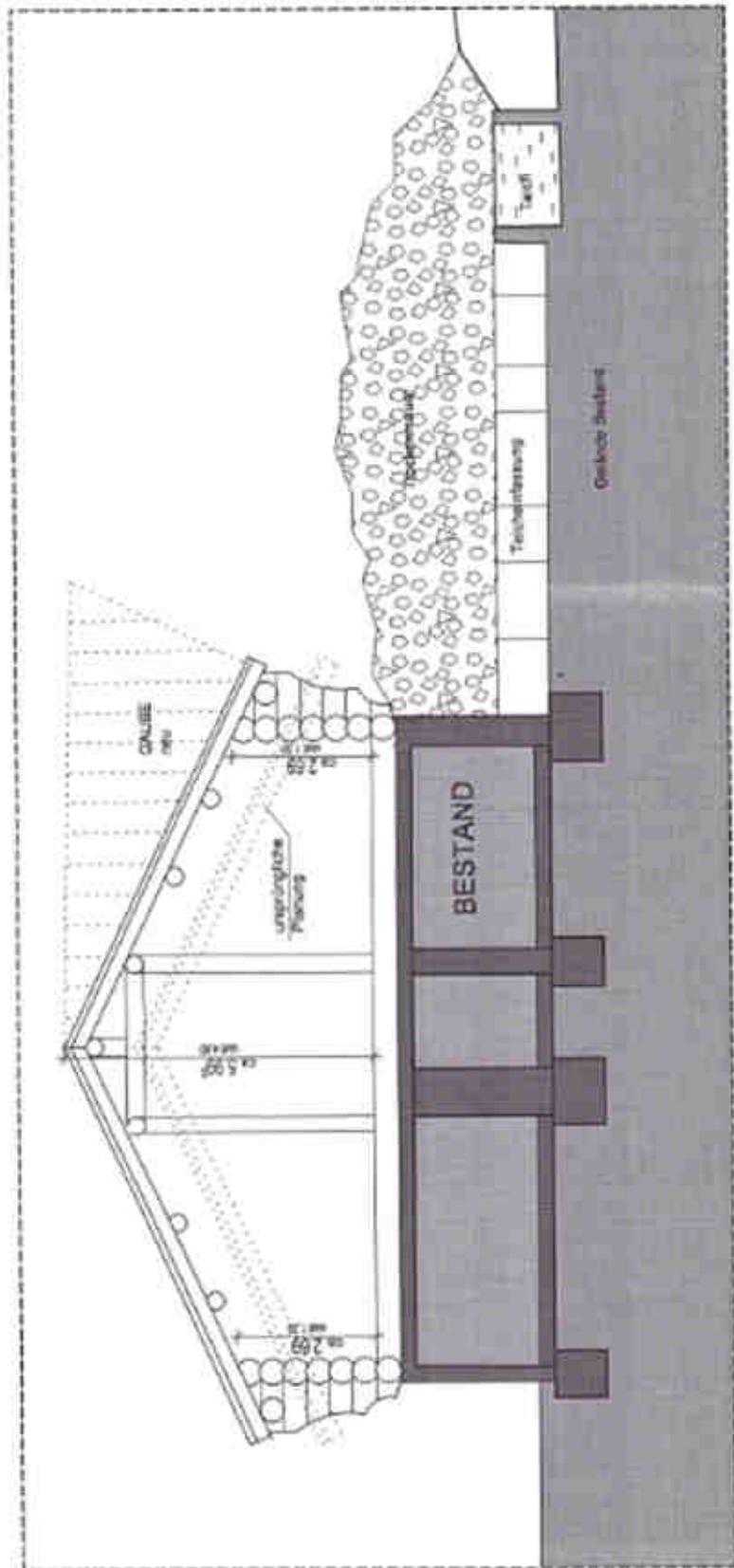
Ansicht Nord durch Bestand/Tektur



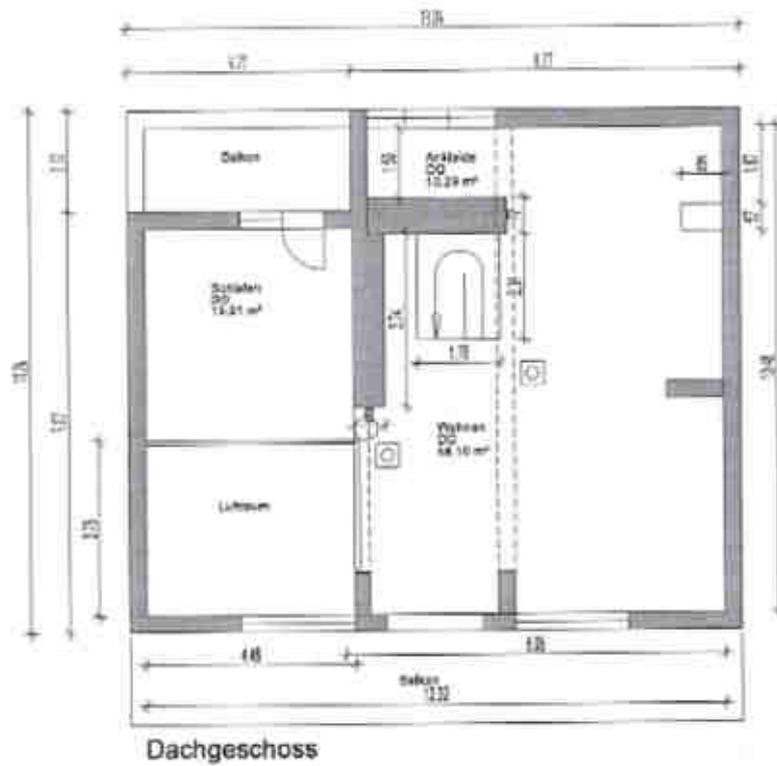
ANSICHT WESTEN



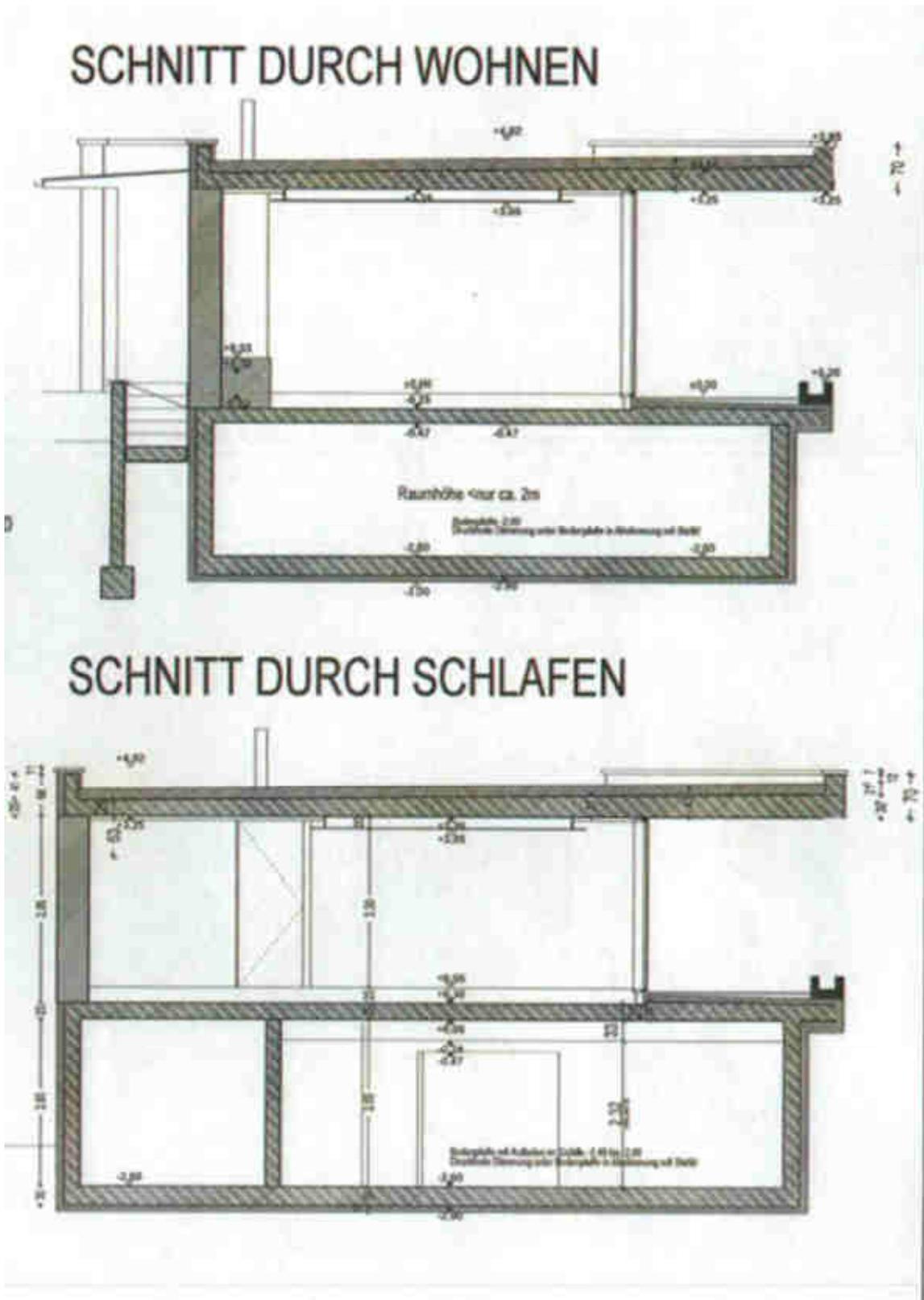
Schnitt durch Bestand/Tektur

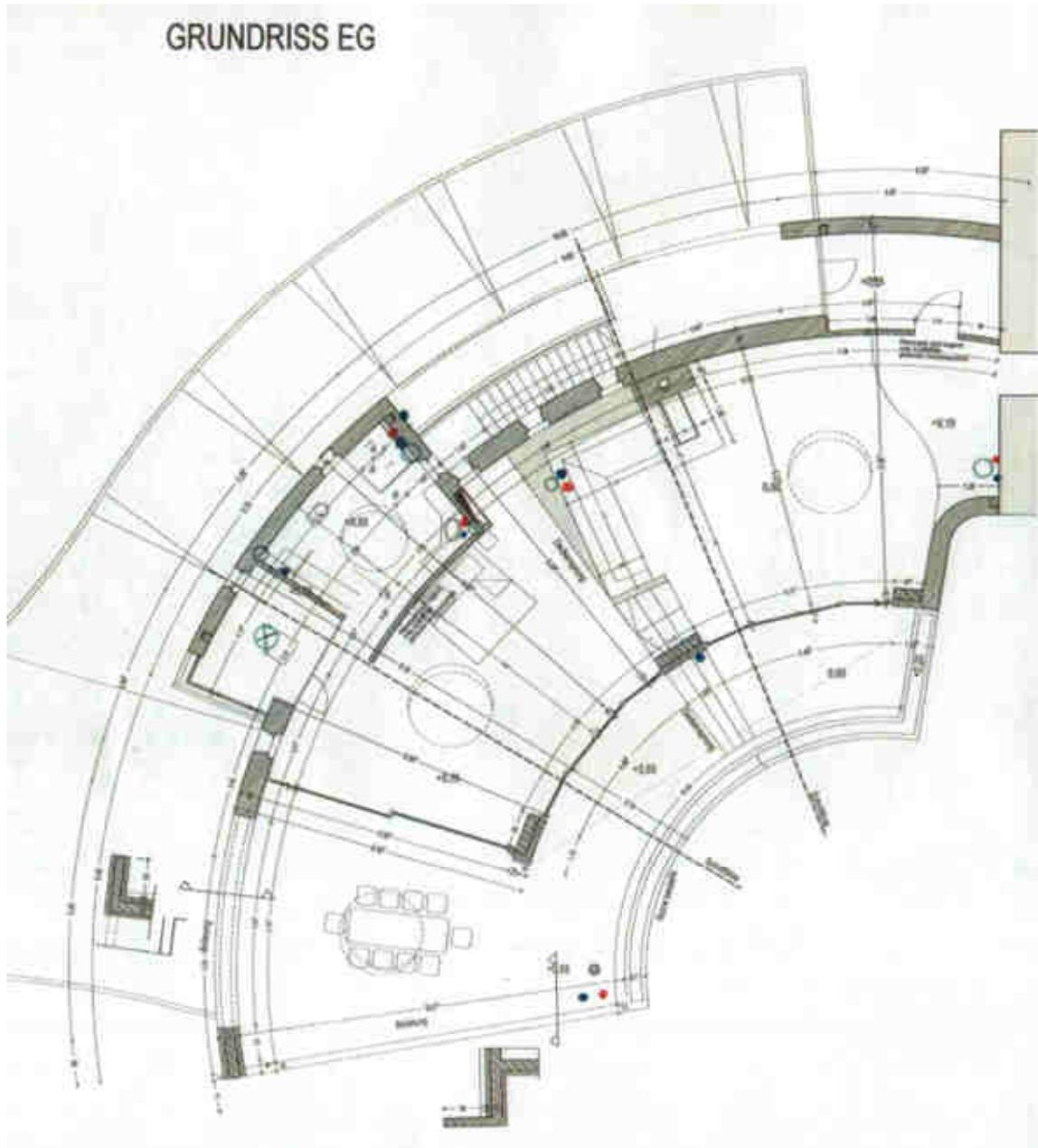


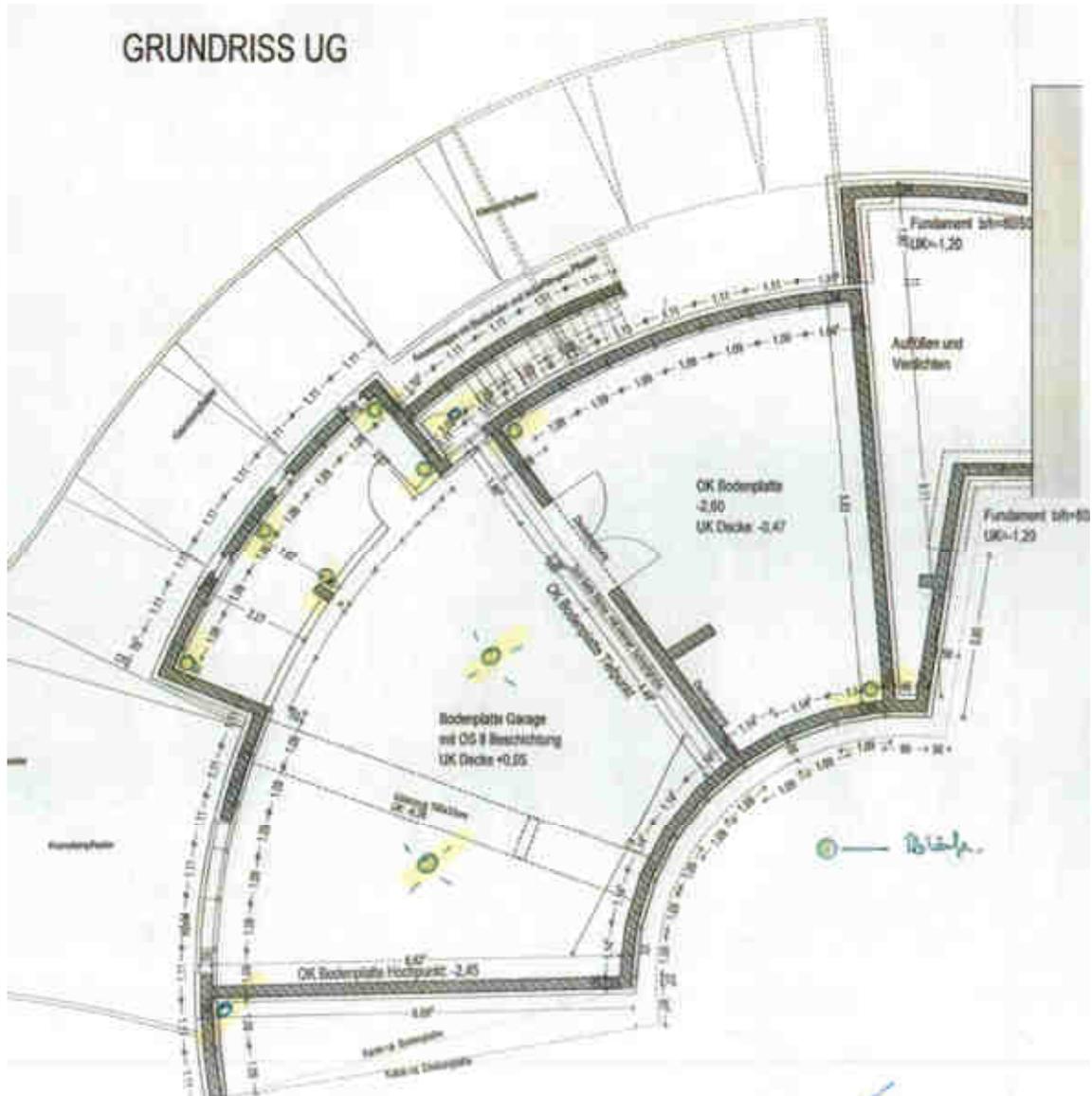
BESTAND DG



Anlage 10: Pläne aus 2014







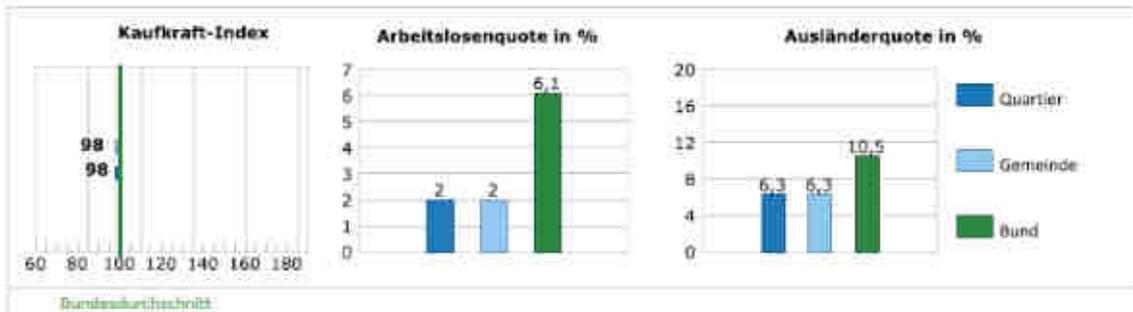
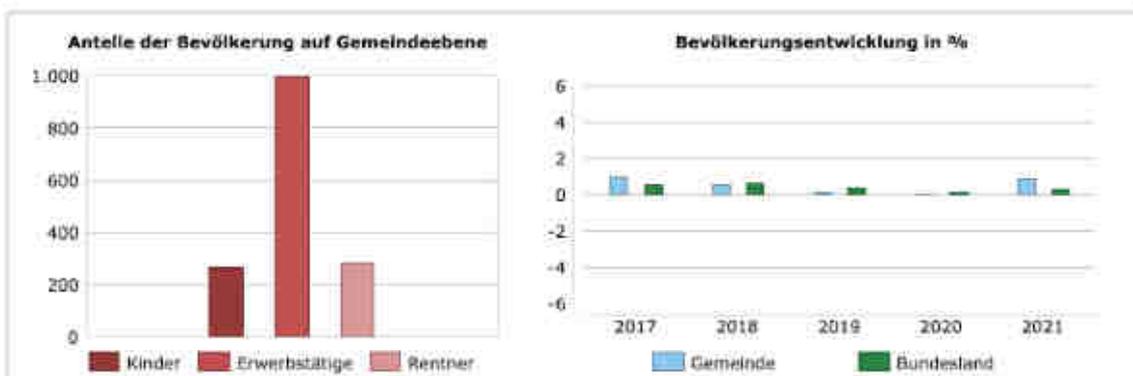
Anlage 11: Makro-/Mikrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Bayern
Kreis	Deggendorf
Gemeindetyp	Ländliche Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	München (134,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	null NULL

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.544	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.251
Haushalte (Gemeinde)	671	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	24.251



Quelle:	MakroMarkt, micromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0; Düsseldorf, 2020
Quelle Lageerschätzung:	m-ges Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2023



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier):	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier):	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hengersberg (6,6 km)
nächster Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF DEGGENDORF (7,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF PLATTLING (14,6 km)
nächster Flughafen (km)	Straubing-Wallmühle (40,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle null (0,7 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein_Arzt	(4,0 km)
Zahnarzt	(4,0 km)
Krankenhaus	(4,0 km)
Apothek	(5,7 km)
EKZ	(6,4 km)
Kindergarten	(1,6 km)
Grundschule	(2,1 km)
Realschule	(6,0 km)
Hauptschule	(5,9 km)
Gymnasium	(6,4 km)
Hochschule	(6,7 km)
DB_Bahnhof	(7,2 km)
DB_Bahnhof_ICE	(14,6 km)

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung:

on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2023

Anlage 12: Statistische Basisdaten

Gemeinde: Schaufling
 Kreis: Deggendorf, Landkreis
 Bundesland: Bayern

Bevölkerungszahlen				
	Gemeinde	Kreis	Bundesland	Bund
Bevölkerung				
- Einwohneranzahl	1.521	120.521	13.176.989	83.237.124
- unter 18 Jahre (in %)	16,44	15,84	16,69	16,66
- ab 65 Jahre (in %)	18,01	21,12	20,91	22,15
Wanderungsbewegung				
- Geburten/Sterbe-Saldo	-6	-381	-13.663	-228.195
- Geburten/Sterbe-Saldo (in %)	-0,39	-0,32	-0,10	-0,27
- Zuzüge über Gemeindegrenzen	78	9.004	876.293	4.944.627
- Zuzugsquote (in %)	5,05	7,54	6,67	5,95
- Fortzüge über Gemeindegrenzen	101,00	8.551	843.055	4.724.376
- Fortzugsquote (in %)	6,54	7,16	6,42	5,68
Arbeitslose				
- Anteil in %	-	1,78	1,99	3,14
AlgII + Sozialgeld				
- Anteil in %	-	2,31	2,99	6,39
Sozialhilfeempfänger				
- Anteil in %	-	0,20	0,20	0,24
Ausländer				
- Bevölkerungsanteil (in %)	-	10,78	14,09	13,09
- Zuzüge über Gemeindegrenzen	-	5.632	387.999	2.035.768
- Zuzugsquote (in %)	-	4,67	2,94	2,45
- Fortzüge über Gemeindegrenzen	-	4.295	319.980	1.642.426
- Fortzugsquote (in %)	-	3,56	2,43	1,97

Veröffentlichungsjahr: 2020 - Berichtsjahr: 2021

Gesundheitswesen				
	Gemeinde	Kreis	Bundesland	Bund
Krankenhäuser				
- Betten	-	6	353	1.903
- Bettendichte (je 1.000 Bewohner)	-	1,346	76,031	487,783
Rehabilitationseinrichtungen				
- Betten	-	3	250	1.112
- Bettendichte (je 1.000 Bewohner)	-	3,33	2,25	1,96

Veröffentlichungsjahr: 2019 - Berichtsjahr: 2020

Touristik				
	Gemeinde	Kreis	Bundesland	Bund
Beherbergungsbetriebe	4	76	11.562	48.454
- davon Hotels	-	60	7.337	29.161
- Gästebetten	413	2.820	536.323	3.109.780
- Bettenauslastung (in %)	51,55	26,33	29,81	25,79
- Gästeankünfte	4.141	90.292	18.541.060	92.740.687
- Gästeübernachtungen	77.703	271.005	58.354.864	292.680.676
- durchsch. Aufenthaltsdauer (in Tagen)	18,76	3,00	3,15	3,16

Veröffentlichungsjahr: 2020 - Berichtsjahr: 2021

Flächenaufteilung (in %)				
	Gemeinde	Kreis	Bundesland	Bund
Siedlungs- und Verkehrsfläche	9,69	12,69	12,46	14,49
Landwirtschaft	34,66	53,16	46,14	50,50
Wald	53,29	27,95	35,33	29,84
Wasser	0,28	2,50	1,73	2,29
sonstige Flächen	0,16	0,76	0,70	1,12

Veröffentlichungsjahr: 2021 - Berichtsjahr: 2021

Aufteilung Siedlungs- und Verkehrsfläche (in %)				
	Gemeinde	Kreis	Bundesland	Bund
Wohnen	16,26	26,64	25,28	27,12
Gewerbe	5,69	24,13	21,63	24,24
Erholung	4,07	2,60	3,51	3,33
Verkehr	38,21	36,21	37,90	34,94
sonstige Flächen	-	0,59	2,28	6,16

Veröffentlichungsjahr: 2021 - Berichtsjahr: 2021

Baufertigstellungen				
	Gemeinde	Kreis	Bundesland	Bund
1-Familienhäuser	-	282	17.273	79.304
2-Familienhäuser	-	40	2.421	10.138
3- und Mehr-Familienhäuser	-	44	3.114	15.381
darin Anzahl Wohnungen	-	693	30.893	170.906
Gewerbeobjekte	1	109	6.477	22.540
Gewerbefläche in 1.000m ²	0	91	5.968	26.605

Veröffentlichungsjahr: 2020 - Berichtsjahr: 2021

Datenquelle:
Statistische Ämter des Bundes und der Länder