

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

Einfamilienhaus mit Doppelgarage

in Ölgartenweg 12, 94527 Aholming,
Flurstück 117/4 der Gemarkung Aholming

Akten-/Geschäftszeichen: 2 K 30/22

Gutachten Nr.:	007/2025	Auftraggeber:
Wertermittlungsstichtag:	05.12.2024	Amtsgericht Deggendorf
Qualitätsstichtag:	05.12.2024	Amanstr. 17
Datum des Gutachtens:	16.01.2025	94469 Deggendorf

Thomas Strunz
Löhstraße 1, 84130 Dingolfing
Tel.: 08731 326340-79
Email: thomas.strunz@igbay.de

Von der IHK für Niederbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Allgemeines und Auftrag.....	4
3	Arbeitsunterlagen und Hinweise	5
4	Grundbuchamtlicher Nachweis	6
5	Lagebeschreibung	7
6	Grundstücksbeschreibung	10
7	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	11
8	Gebäudebeschreibung	14
9	Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts	21
10	Grundlagen für die Wertermittlung.....	23
11	Ermittlung Bodenwert	25
12	Ermittlung Sachwert.....	27
13	Wert Zubehör (Photovoltaikanlage)	32
14	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	34
15	Schlussbemerkung	35
16	Abkürzungsverzeichnis	36
17	Verzeichnis der Anlagen	37

1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in Aholming. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2011 fertiggestellt und besteht aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist entsprechend den Gebäuden dieser Baualtersklasse modern und zeitgemäß ausgestattet. Aufgrund des geringen Baualters insgesamt guter und gepflegter Erhaltungszustand.
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Objektadresse:	Ölgartenweg 12, 94527 Aholming
Flurstück und Grundstücksgröße:	Flurstück 117/4 der Gemarkung Aholming zu 950 m ²
Objektart:	Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Objektsicht:	
Baujahr:	2011
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	67 Jahre
Bruttogrundfläche:	Einfamilienhaus ca. 238 m ² , Terrassenüberdachung ca. 30 m ² , Doppelgarage ca. 63 m ²
Wohnfläche:	ca. 176 m ² (ohne Terrasse)
Wertermittlungsstichtag:	05.12.2024
Qualitätsstichtag:	05.12.2024
Sachwert:	570.000 €
Verkehrswert:	570.000 €
<u>zzgl. Wert Zubehör (PV-Anlage):</u>	<u>12.000 €</u>
Summe insgesamt	582.000 €

2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Deggendorf erteilte mir mit Schreiben vom 18.09.2024 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

Einfamilienhaus mit Doppelgarage
in Ölgartenweg 12, 94527 Aholming,
Flurstück 117/4 der Gemarkung Aholming

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir mit Schreiben vom 14.11.2024 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort am 05.12.2024 eingeladen.

Eine ausführliche Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	05.12.2024
Zeitraum:	10:00 – 10:45 Uhr
Teilnehmer:	Thomas Strunz (ö. b. u. v. Sachverständiger) Frau XXX (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>) Herr XXX (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>)
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt wurde außen und innen vollumfänglich besichtigt.

Das in 3-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 37 Seiten (zzgl. weiterer Anlagen). Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen.

Hinweis:

Ein Einverständnis der Eigentümer zur Veröffentlichung von Innenfotos wurde nicht erteilt. Die dem Verkehrswertgutachten beigelegte Fotodokumentation enthält daher nur Außenfotos.

Das Amtsgericht Deggendorf erhält eine gesonderte Fotodokumentation mit Innenfotos, welche jedoch nicht veröffentlicht werden soll.

3 Arbeitsunterlagen und Hinweise

Folgende Unterlagen wurden für die Wertermittlung herangezogen:

- Grundbuchauszug Amtsgericht Deggendorf, Grundbuch von Aholming, Blatt 2503
- Lageplan und Luftbild aus BayernAtlas-plus
- Unterlagen aus der Bauakte der Gemeinde Aholming (Bauantragsunterlagen mit Eingabeplan aus dem Jahr 2010, Baubeschreibung, Baugenehmigung)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming
- Auskunftsanfrage bezüglich Bebauungsplan bei der Gemeinde Aholming
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Deggendorf
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Deggendorf
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Deggendorf
- einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der derzeit gültigen Fassung
- Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen

Zusätzlich wurden vom Grundstückseigentümer Informationen und Jahresabrechnungen zu der mit zu bewertenden Photovoltaikanlage zur Verfügung gestellt.

Die folgende Wertermittlung basiert auf den bei der Objektbesichtigung vorgefundenen Tatsachen, sowie der für die Bewertung vorgelegten Informationen und Unterlagen. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Prüfungen jeglicher Art der bestehenden Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Mängel oder Schäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Bodens, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Stoffe, Bestandteile und Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigung, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht. Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Ein örtliches Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens. Die Maße und Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Plänen und Unterlagen entnommen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden. Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.

4 Grundbuchamtlicher Nachweis

Der zu bewertende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des folgenden Amtsgerichts und beschreibt sich wie folgt:

Auszug vom:	29.12.2022
Amtsgericht:	Deggendorf
Grundbuch von:	Aholming

4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Fläche
2503	1	Ölgartenweg 12, Gebäude- und Freifläche	117/4	950 m ²

4.2 Abteilung I, Eigentümer

Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe.

4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch ist folgende Last / Beschränkung eingetragen:

Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
1	1	117/4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ: 2 K 30/22), eingetragen am 29.12.2022

Durch die Eintragung ergibt sich keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

4.4 Abteilung III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III beeinflussen lediglich den Barpreis, nicht jedoch den Verkehrswert des Grundstücks und sind somit für die Wertermittlung nicht relevant.

5 Lagebeschreibung

5.1 Beschreibung Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der niederbayerischen Gemeinde Aholming im Landkreis Deggendorf. Das Gemeindegebiet befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Deggendorf und besteht aus insgesamt 14 Gemeindeteilen mit derzeit insgesamt rund 2.400 Einwohnern. Angrenzende Nachbargemeinden sind Plattling, Otzing, Oberpöring, Wallerfing, Buchhofen und Moos.

Geografisch liegt die Gemeinde Aholming etwa 7 km südöstlich der Stadt Plattling und etwa 10 km nordwestlich der Stadt Osterhofen. Die Große Kreisstadt Deggendorf befindet sich rund 15 km nördlich entfernt. Die Landeshauptstadt München ist rund 120 km in südwestlicher Richtung entfernt.

Im Landesentwicklungsprogramm des Freistaats Bayern ist die Gemeinde Aholming in der Region 12 Donau-Wald als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft. Das nächst gelegene Oberzentrum ist die Stadt Plattling.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen in Aholming in begrenztem Umfang zur Verfügung (Metzger, Bäcker). Erweiterte Einkaufsmöglichkeiten bestehen in den nächst gelegenen Städten Plattling Deggendorf und Osterhofen. Aholming verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich u.a. in Plattling, Osterhofen, Deggendorf und Niederalteich.

Abbildung: Lage der Gemeinde Aholming im Landkreis Deggendorf



5.2 Beschreibung Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im nordöstlichen Teil von Aholming. Das Dorfzentrum mit Kirche und Rathaus befindet sich etwa 300 m südwestlich vom Bewertungsobjekt.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern. Südlich an das Bewertungsobjekt grenzt eine größere, noch unbebaute Fläche an.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Eckgrundstück, welches nördlich und westlich an eine Straße angrenzt. Die Hauptzufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt nördlich über den Öl Gartenweg. Es handelt sich dabei um eine öffentliche Gemeindestraße mit Straßenbeleuchtung ohne Gehweg.

Abbildung: Übersichtskarte Aholming (Quelle BayernAtlas-plus)



5.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Die Verkehrsanbindung der Gemeinde Aholming an das Straßennetz stellt sich als gut dar. Nordöstlich von Aholming führt die Bundesstraße B 8 (Passau – Regensburg) vorbei. Die Anschlussstelle zur Bundesstraße B 20 (Fürth i. W. – Burghausen) ist in etwa 20 km Entfernung zu erreichen. Die nächst gelegene Anschlussstelle zur Autobahn A 92 (Deggendorf - München) befindet sich in Plattling in rund 11 km Entfernung. Das Autobahnkreuz Deggendorf mit Anbindung zur Autobahn A 3 (Passau – Regensburg) ist rund 15 km entfernt.

Der nächst gelegene Bahnhof befindet sich in Plattling. Der Bahnhof Plattling ist ein zentraler Eisenbahnknotenpunkt mit Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn. Aholming ist außerdem an das Regionalbusnetz Ostbayern angeschlossen. Der internationale Flughafen München liegt rund 100 Kilometer südwestlich entfernt.

5.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Gemeinde Aholming ¹	Bayer. Landesamt für Statistik	2.383
Einwohner Landkreis Deggendorf	Bayer. Landesamt für Statistik	123.129
Entwicklungsprognose Gemeinde Aholming Jahr 2019 bis 2039	Bayer. Landesamt für Statistik	-0,1 %
Kaufkraftindex Landkreis Deggendorf ²	MB-Research GmbH	99,3
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	108,8
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote Landkreis Deggendorf ³	Bundesagentur für Arbeit	3,6 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	3,8 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	6,0 %

5.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in ruhiger Wohnlage in Aholming. Die Verkehrsanbindung mittels Pkw ist als gut, die Anbindung an den ÖPNV ist als durchschnittlich zu beurteilen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Aholming selbst nur begrenzt vorhanden, stehen jedoch in den nächst gelegenen Städten ausreichend zur Verfügung. Die Wirtschaftsentwicklung des Landkreises stellt sich positiv dar. Die Bevölkerungsentwicklung wird als relativ stabil erachtet.

Insgesamt wird die Lage als durchschnittlich beurteilt.

¹ Stand 31.12.2023

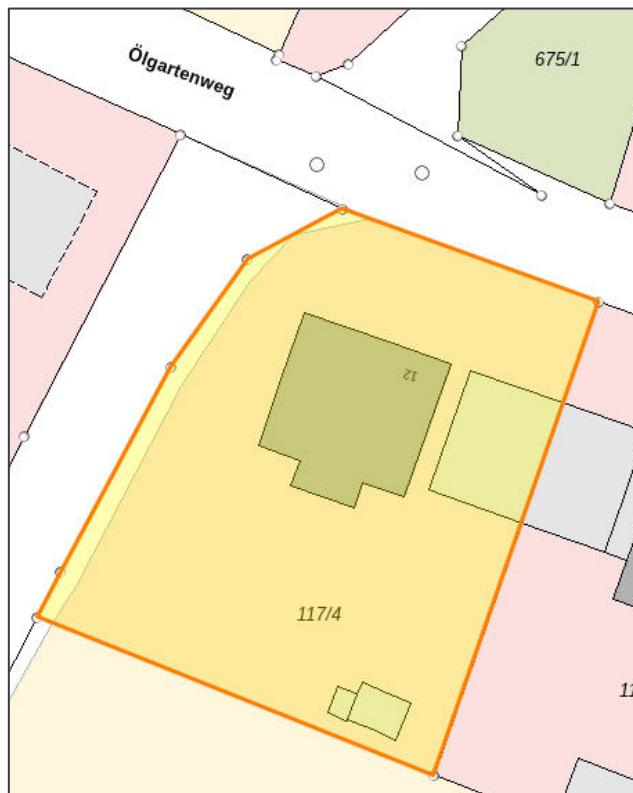
² Stand 2024

³ Stand Dezember 2024

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Lageplan des Bewertungsgrundstückes

Das Flurstück 117/4 der Gemarkung Aholming ist in nachstehender Abbildung rot umrandet gekennzeichnet:



6.2 Grundstücksbeschaffenheit der Bewertungsfläche

- | | |
|----------------------|---|
| Grundstücksform: | Das Flurstück 117/4 hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt, mit Abrundung an der nordwestlichen Grundstücksecke. Die Grundstückslänge im Norden entlang des Ölgartenweges beträgt rund 20 m, die Grundstückstiefe von Nord nach Süd beträgt rund 35 m. |
| Oberflächenform: | Das Gelände ist ebenerdig. |
| Bodenbeschaffenheit: | lt. Baubeschreibung aus Bauakte: Bodenklasse 2 und 3. |
| Grundwasser: | lt. Baubeschreibung aus Bauakte: nicht drückendes Wasser. |
| Grenzverhältnisse: | Das Garagengebäude wurde entlang der östlichen Grundstücksgrenze errichtet (Grenzbebauung). |

7 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

7.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Umfang der vorhandenen Erschließung stellt sich wie folgt dar:

- ausgebauten öffentlichen Straße
- Anschlüsse für Wasser, Kanal und Strom sind vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück ist damit als voll erschlossen anzusehen.

Nach Auskunft der Gemeinde Aholming wurden die Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgungsanlage und zur Entwässerung bereits erhoben und bezahlt. Die Gemeinde hat vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Zuge eines möglichen Straßenausbaus im Ölgartenweg in der Zukunft Erschließungsbeiträge anfallen könnten. Nähere Informationen hierzu sind der Gemeinde derzeit jedoch nicht bekannt.

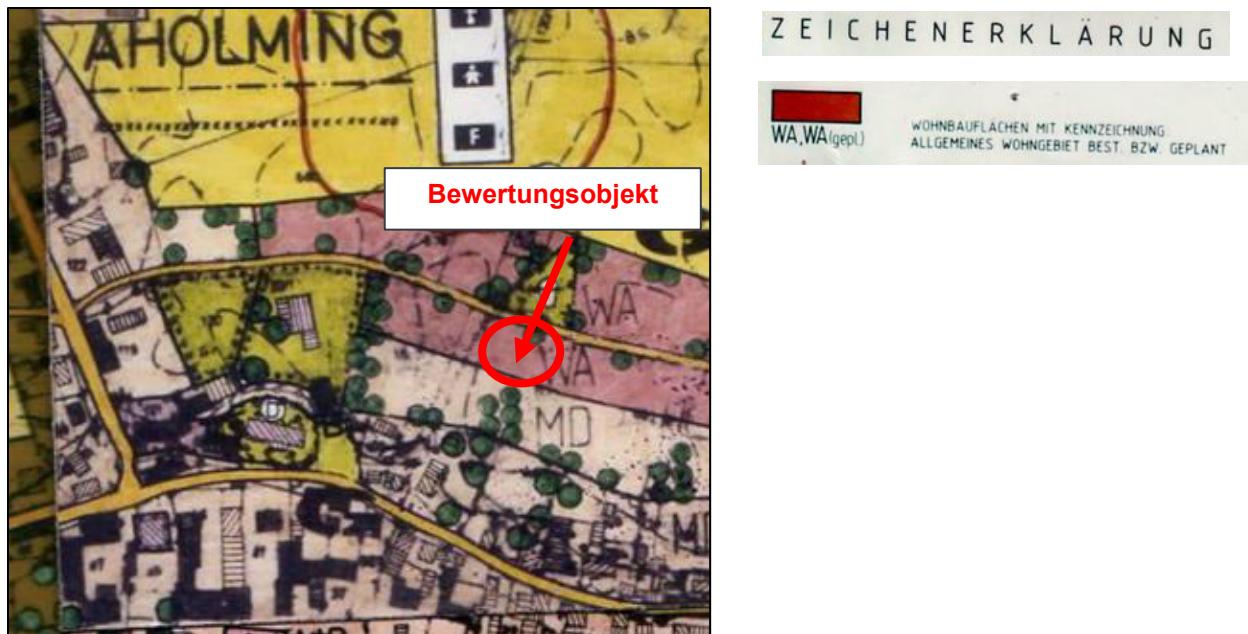
Die Gemeinde Aholming hat außerdem darauf hingewiesen, dass zwischen der Gemeinde Aholming und dem Grundstückseigentümer eine privatschriftliche Vereinbarung vom 25.06.2010 hinsichtlich Oberflächenentwässerung und Einhaltung der Abstandsgrenzen zu den Flurstücken 120/3 und 117/1 (= angrenzende Straßengrundstücke) besteht. Demnach muss der Abfluss des Oberflächenwassers auf der Gemeindestraße weiterhin gewährleistet werden. Zur Gemeindestraßengrundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten; diese Fläche darf nicht bebaut werden. Eine dingliche Sicherung im Grundbuch konnte nicht festgestellt werden.

7.2 Baurechtliche Verhältnisse

7.2.1 Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Aholming im derzeitigen Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Abbildung: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming



7.2.2 Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes gibt es nach Auskunft der Gemeinde Aholming keinen Bebauungsplan.

7.2.3 Baurechtliche Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist dem Innenbereich zuzuordnen. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich damit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

7.3 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag wohnwirtschaftlich eigengenutzt.

7.4 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um kein denkmalgeschütztes Objekt. In der Internetauskunft des „Bayerischen Amtes für Denkmalpflege“ findet sich kein Eintrag in der Denkmalliste.

Zu Bodendenkmälern liegen ebenfalls keine Erkenntnisse für das Bewertungsgrundstück vor (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

7.5 Altlastenkataster

Altlastenfreiheit wird unterstellt. Besondere Verdachtsmomente auf Altlasten ergeben sich aufgrund der bestehenden Nutzung nicht. Eine gesonderte Auskunftseinhaltung beim Landratsamt erfolgte nicht.

7.6 Naturschutz-/ Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutzgebiete usw.) für den Bereich des Bewertungsgrundstückes ausgewiesen (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

7.7 Überschwemmungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets und ist nicht in den Hochwassergefahrenflächen „HQ häufig“ bzw. „HQ 100“ enthalten, liegt jedoch innerhalb der Hochwassergefahrenfläche „HQ extrem“ (Quelle: *BayernAtlas-plus*).

Die Karten für „HQ häufig“ stellen dabei in der Regel ein 10-jährliches Hochwasser dar. Die Karte „HQ 100“ bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal alle 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Das Extremhochwasser (HQ extrem) tritt noch seltener auf als das „HQ 100“ und bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines „HQ 100“ entspricht.

Wie aus nachstehender Abbildung zu erkennen, erstreckt sich die Hochwassergefahrenfläche „HQ extrem“ dabei sehr großräumig und reicht u.a. von Plattling bis nach Deggendorf. Die Hochwassergefahrenfläche „HQ extrem“ ist daher als regionaltypisch anzusehen. Besondere Abschläge auf den Verkehrswert sind diesbezüglich am Grundstücksmarkt nicht zu erkennen bzw. wäre eine Bodenwertminderung aufgrund der Großflächigkeit bereits in den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerten eingepreist.

Abbildung: Hochwassergefahrenfläche HQ extrem (Quelle: BayernAtlas-plus)



Ungeachtet dessen wurde bereits im Baugenehmigungsbescheid vom 22.07.2010 des Landratsamtes Deggendorf für das Bewertungsobjekt darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben im überschwemmungsgefährdeten Gebiet liegt. Das Bauwerk und dessen Einrichtungen soll gemäß Bescheid der nicht gänzlich auszuschließenden Überschwemmungsgefahr bis mindestens zum 100 jährlichen Hochwasser angepasst sein.

8 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung stützt sich auf die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte sowie die Erkenntnisse bei der Ortsbesichtigung. Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung wird - soweit nichts anderes erwähnt ist - unterstellt, dass die zur Erbauungszeit gültigen DIN-Normen, bzw. die allgemeinen Regeln der Technik eingehalten wurden. Ergänzend zur Gebäudebeschreibung wird auch auf die als Anlage beigelegte Fotodokumentation verwiesen.

Das Flurstück 117/4 ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage.

Aus der Bauakte der Gemeinde Aholming konnten Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 2010 zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage zur Verfügung gestellt werden. Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der Baugenehmigungsbescheid wurde am 22.07.2010 durch das Landratsamt Deggendorf erteilt.

8.1 Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus wurde in Massivbauweise errichtet und im Jahr 2011 fertiggestellt. Das Einfamilienhaus besteht aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden. Das Gebäude verfügt über ein Satteldach mit Quergiebeln und ist mit Dachziegeln eingedeckt. Der Hauseingang befindet sich an der Nordseite des Gebäudes. Ein kleines Vordach am Hauseingang ist vorhanden. Vor dem Hauseingang befindet sich ein einstufiges Podest.

Die Räume im Erdgeschoss bestehen aus Diele, WC, Heizraum, Essen/Wohnen, Kochen, Speis und Hauswirtschaftsraum. Die vorgefundenen Räume stimmen mit dem Eingabeplan überein. Von der Diele führt eine zweiflügelige Glastür zum Bereich Essen/Wohnen/Kochen. Dieser Bereich ist großzügig und offen gestaltet. Im Wohnbereich besteht eine zusätzliche Heizmöglichkeit über einen Kaminofen. Vom Essbereich und der Küche bestehen Zugangstüren zur nach Süden ausgerichteten und überdachten Terrasse.

Der Bodenbelag im Erdgeschoss besteht überwiegend aus Fliesen. Die Kunststofffenster verfügen über 3-fach-Verglasung und Rolläden. Die Wände sind verputzt und gestrichen. In der Decke wurden zum Teil Lichtspots verbaut. Das WC im Erdgeschoss ist halbhoch gefliest und ausgestattet mit Toilette und Waschbecken. In der Diele ist unterhalb der Treppe ein Einbauschrank eingebaut.

Im Erdgeschoss befindet sich auch der Heizraum. Die Beheizung des gesamten Gebäudes (Erdgeschoss u. Dachgeschoss) erfolgt über eine Pelletsheizung mit Pufferspeicher und Solarthermie. Sämtliche Räume sind dabei über eine Fußbodenheizung beheizt.

Die Räume im Obergeschoss bestehen aus Flur, Bad, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern sowie einem Büro. Das Bad ist ausgestattet mit Eckbadewanne, ebenerdiger Dusche, Waschtisch und Toilette. Der Bodenbelag im Bad und im Flur besteht aus Fliesen, Kinderzimmer und Büro sind mit Laminat ausgestattet, während im Schlafzimmer ein Teppichboden verlegt ist. Das Büro verfügt über eine großzügige Fensterfront zur Südseite. Das Schlafzimmer verfügt über eine Klimaanlage.

Auf der Dachfläche des Einfamilienhauses und der Garage ist ein Photovoltaikanlage (PV-Anlage 1) installiert. Eine weitere Anlage (PV-Anlage 2) ist auf der Gartenhütte und dem Quergiebel des Einfamilienhauses vorhanden.

8.2 Garagengebäude

Das Garagengebäude mit Außenmaßen von 6,99 m x 8,99 m befindet sich östlich vom Einfamilienhaus. Das Gargagengebäude wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt ebenfalls über ein Satteldach. Zwischen Garagengebäude und Einfamilienhaus verläuft ein rund 1,50 m breiter, gepflasterter Durchgang.

Das Garagengebäude verfügt über ein Sektionaltor mit Elektroantrieb und bietet ausreichend Platz für zwei Pkw's. Im Garagengebäude ist außerdem ein abgetrennter Bereich für das Pelletlager vorhanden. Ferner sind in der Garage die technischen Anlagen für die Photovoltaikanlagen untergebracht. Der Bodenbelag besteht auch beschichtetem Betonboden. Die Garage verfügt über eine Decke. Der darüberliegende Bereich ist für Lagerzwecke nutzbar und über eine Luke in der Decke mittels einer Leiter zugänglich. An der Westseite der Garage ist eine separate Zugangstür vorhanden.

8.3 Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen im Wesentlichen:

- die Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- den gepflasterten Zufahrts- bzw. Zugangsbereich,
- den überdachten und gepflasterten Terrassenbereich,
- eine Gartenfläche mit Rasen und Be pflanzungen,
- ein im Jahr 2013 errichtetes Gartenhaus,
- eine befestigter und gepflasterter Bereich zur Aufstellung eines großen Gartenpools,
- vollständige Einfriedung des Grundstücks (zur Straßenseite Granitpfosten mit Metallzaun, Steinmauer an der Ostseite sowie an der Südwestecke des Grundstücks, ansonsten Maschendrahtzaun).

8.4 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt hat nicht vorgelegen.

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Ortstermin und des Gebäudezustandes ist von einem dem Baujahr angemessenen energetischen Standard auszugehen.

8.5 Konstruktive Merkmale im Überblick

Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung, daher können in Teilbereichen durchaus Abweichungen vorhanden sein, welche aber keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Bau- und Gebäudeteil:	Ausstattung
Konstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	Streifenfundament, gedämmte Bodenplatte
Umfassungswände:	36,5er Ziegelmauerwerk
Innenwände:	17,5er und 24er Ziegelmauerwerk
Dach:	Satteldach mit Dachziegelleindeckung
Fassadenausführung:	Mineralischer Putz mit Farbanstrich
Geschossdecke:	Einfamilienhaus Stahlbetondecke; Garage: Holzbalkendecke
Deckenausführung	verputzt und gestrichen, teilweise mit eingebauten Lichtspots
Wandausführung:	verputzt und gestrichen, Sanitärbereiche gefliest
Treppe:	halb gewendelte Treppe mit Steinbeleg; beleuchtete Trittstufen
Fenster:	Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung; Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingang: Alutür mit Fingerabucksensor Innentüren aus Holz, zweiflügelige Glastür zum Wohn-/Essbereich
Fußböden:	größtenteils Fliesen, ansonsten Laminat bzw. Teppich im Schlafzimmer
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, eigene Zisterne für Gartenbewässerung vorhanden
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	zeitgemäße Ausstattung
sanitäre Installation:	zeitgemäße Ausstattung
Heizung:	Pelletheizung mit Pufferspeicher und Solarthermie, Fußbodenheizung in allen Räumen, zusätzlicher Kaminofen im Wohnbereich

8.6 Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind nur solche Baumängel/-schäden zu bewerten, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen sowie Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen, die in der Vergangenheit unterlassen wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, ob und gegebenenfalls wie der allgemeine Grundstücksmarkt die vorliegenden Umstände wertmindernd berücksichtigt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde ich darauf hingewiesen, dass beim östlichen Nachbargrundstück das Garagengebäude ebenfalls an der Grundstücksgrenze errichtet wurde. Die beiden Garagengebäude grenzen daher unmittelbar aneinander. Das Garagengebäude des Nachbarn wurde dabei nach Angabe später errichtet mit unterschiedlicher Gründungstiefe der Fundamente. Unter Umständen können sich daher negative Auswirkungen auf das Garagengebäude und die errichtete Steinmauer ergeben. Im Ortstermin waren leichte Rissbildungen an der Innenwand der Garagenwand erkennbar.

Die Ursache dieser Risse kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens von mir nicht ermittelt und beurteilt werden. Falls hierzu weitergehende Untersuchungen gewünscht werden, ob sich durch die Nachbarbebauung negative Auswirkungen für das Bewertungsobjekt ergeben haben, wäre die Hinzuziehung eines speziell ausgebildeten Sachverständigen für Bauschäden und ein spezielles Bauschadengutachten erforderlich. Im Rahmen des Verkehrswertgutachtens bleiben die Schilderungen daher zunächst unberücksichtigt.

Ansonsten wurden wesentliche Baumängel oder Bauschäden, die über altersbedingte Abnutzungerscheinungen hinausgehen und einen gesonderten Wertabschlag rechtfertigen, im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt.

8.7 Zusammenfassung

Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in ruhiger Wohnlage in Aholming.

Ausstattung:

Das Bewertungsobjekt ist entsprechend von Gebäuden dieser Baualtersklasse modern und zeitgemäß ausgestattet.

Raumaufteilung:

Zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung für vergleichbare Objekte aus diesem Baujahr.

Zustand:

Aufgrund des geringen Baualters insgesamt guter und gepflegter Erhaltungszustand. Im energetischen Bereich entspricht das Bewertungsobjekt typischen Gebäuden dieser Baualtersklasse.

8.8 Ausweis relevanter Flächenangaben

8.8.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf.

Die überbaute Grundfläche des Bewertungsobjektes wurde anhand der Maße im Eingabeplan ermittelt. Die Berechnung wurde anhand überschlägiger Vermessung mittels der Anwendung BayernAtlas-plus auf Plausibilität geprüft.

Die überbaute Grundfläche stellt sich wie folgt dar:

Bezeichnung	Grundfläche	Berechnungsgrundlage
Einfamilienhaus	119 m ²	(ca. 11,00 m x 10,00 m + 1,87 m x 4,73 m)
Terrassenüberdachung	30 m ²	(ca. 4,73 m x 3,00 m + 3,14 m x 4,87 m)
Garagengebäude	63 m ²	(ca. 6,99 m x 8,99 m)
Summe:	212 m²	

Bezogen auf die Grundstücksfläche von 950 m² ergibt dies eine Grundflächenzahl von ca. **0,22**.

8.8.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist nach den Außenmaßen aller Geschosse zu ermitteln. Für das Bewertungsobjekt sind das Erdgeschoss und das Dachgeschoss zu berücksichtigen. Das Dachgeschoss des Einfamilienhauses weist eine lichte Höhe von über 1,25 m auf und ist daher gemäß ImmoWertV in voller Höhe bei der Ermittlung der BGF anzurechnen.

Als Berechnungslage wurden ebenfalls die Maße aus dem Eingabeplan verwendet.

Es ergibt sich somit folgende Bruttogrundfläche für das Bewertungsobjekt:

Bezeichnung	Bruttogrundfläche
Einfamilienhaus Erdgeschoss	119 m ²
Einfamilienhaus Dachgeschoss	119 m ²
Summe Einfamilienhaus:	238 m²
Terrassenüberdachung	30 m ²
Garagengebäude	63 m ²

8.8.3 Wohnfläche

Gemäß Auskunft der Gemeinde Aholming ist eine gesonderte Wohnflächenberechnung in der Bauakte nicht enthalten.

Zur Ermittlung der Wohnfläche wurden daher die Maßangaben im Eingabeplan verwendet. Beim Schlafzimmer im Dachgeschoss ist im Eingabeplan keine Flächenangabe enthalten. Die Fläche für diesen Raum wurde daher überschlägig anhand der Maßangaben abgeschätzt.

Die Wohnfläche setzt sich demnach im Einzelnen wie folgt zusammen:

Lage	Bezeichnung	Wohnfläche
Erdgeschoss:	Diele	13,93 m ²
	WC	4,52 m ²
	Heizraum	8,25 m ²
	Essen/Wohnen	39,71 m ²
	Kochen	9,76 m ²
	Speis	3,95 m ²
	Hauswirtschaftsraum	7,46 m ²
Zwischensumme Erdgeschoss		87,58 m²
	Flur	8,98 m ²
	Bad	11,77 m ²
	Kind 1	16,93 m ²
	Büro	13,87 m ²
	Kind 2	17,28 m ²
	Schlafzimmer	ca. 20,00 m ²
Zwischensumme Obergeschoss		88,83 m²
Wohnfläche insgesamt:		176,41 m²

Für das Einfamilienhaus ergibt sich damit eine Wohnfläche von insgesamt rund 176 m² (ohne Terrasse).

Die Nutzfläche des Garagengebäudes ist im Eingabeplan mit rund 55 m² angegeben.

Hinweis:

Die Angabe der Wohnfläche erfolgt lediglich zu informatorischen Zwecken, da für die Sachwertermittlung nicht relevant. Grundlage für die Sachwertermittlung bildet nach den Vorgaben der ImmoWertV die Bruttogrundfläche des Objektes.

8.9 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlagen. Nach Angabe im Ortstermin erfolgte der Erstbezug im Jahr 2011. Als Baujahr für die Wertermittlung wird daher das Jahr 2011 zugrunde gelegt. Es ergibt sich damit zum Wertermittlungsstichtag ein Alter der baulichen Anlagen von 13 Jahren.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Für Einfamilienhäuser wird gemäß ImmoWertV von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer jedoch verlängern oder verkürzen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag ein rechnerischer Unterschiedsbetrag von 67 Jahren. Wesentliche Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen sind nicht zu berücksichtigen. Für die Wertermittlung wird daher zum Wertermittlungsstichtag eine Restnutzungsdauer von 67 Jahren zugrunde gelegt.

Das Garagengebäude bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem Hauptgebäude. Somit teilen die beiden Gebäude hinsichtlich ihrer Standdauer ein gemeinsames Schicksal. Die Ansätze zu den Nutzungsdauern entsprechen daher den Ansätzen für das Hauptgebäude.

9 Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts

9.1 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Deggendorf hat letztmals den Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht, welcher auf den Zahlen des Jahres 2022 beruht.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde im Landkreisgebiet ein Geldumsatz von insgesamt 418,5 Mio. € getätig. Dies entspricht einem Rückgang von rund 5,1 % ggü. dem Vorjahr. Der Großteil entfällt dabei mit 254,7 Mio. € auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Der Geldumsatz der bebauten Grundstücke konnte dabei sogar um 18,9 % ggü. dem Vorjahr gesteigert werden, während bei den Teilmärkten der unbebauten Grundstücke (-29,7 %) und des Wohnungs- und Teileigentums (-26,0 %) deutliche Rückgänge des Geldumsatzes zu verzeichnen waren. Die Gesamtzahl der Verträge ist im Jahr 2022 um rund 20 % gegenüber dem Jahr 2021 auf 1.415 Stück zurückgegangen.

9.2 Aktuelle Marktentwicklungen

(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien Bayern – Herbst 2024)

Kaufimmobilien in Bayern erlebten bis Anfang des Jahres 2022 eine beachtliche Nachfrage. Historisch niedrige Zinssätze hatten diese angeheizt und die Preise auf ein bemerkenswert hohes Niveau getrieben. Die langanhaltende Tendenz mit starken Preissteigerungen wurde durch die veränderten Marktbedingungen (z.B. sprunghaft angestiegene Bauzinsen, steigende Bau- und Energiekosten, hohe Inflation, Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges) unterbrochen. Erste Anzeichen für Preiskorrekturen zeigten sich bereits im Herbst 2022, vorerst vor allem in München. Ab dem Frühjahr 2023 wurden auch in anderen bayerischen Städten Rückgänge verzeichnet. Die aktuellen Ergebnisse der IVD-Erhebung Herbst 2024 deuten auf eine Belebung am Wohnimmobilienmarkt mit einer steigenden Nachfrage hin. Zwar sind die durchschnittlichen Kaufpreise in den bayerischen Groß- und Mittelstädten in den meisten Marktsegmenten rückläufig, allerdings fallen die Preisveränderungen im Herbst 2024 deutlich niedriger aus als noch im Frühjahr 2024. In einzelnen Objekttypen wurden erste leichte Preissteigerungen registriert.

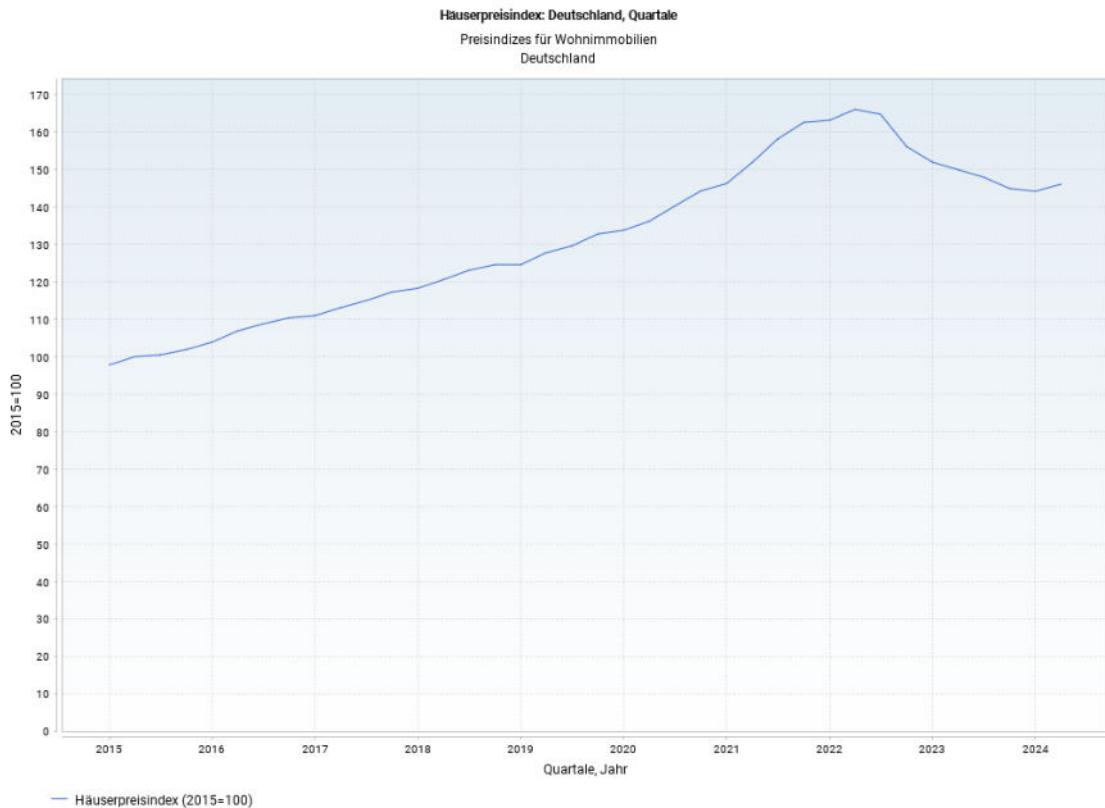
Infolge der veränderten Marktrahmenbedingungen sowie der stark sinkenden Nachfrage ging die Anzahl der getätigten Transaktionen im Wohnimmobilienbereich ab dem Jahr 2022 stark zurück. Aufgrund der Zinshöhe sowie der restriktiveren Kreditvergaben der Banken, die auch wegen der gestiegenen allgemeinen Lebenshaltungskosten die Anträge genauer prüfen und die Finanzierungshöhe teilweise senken, ist die finanzielle Machbarkeit eines Immobilienerwerbs für die meisten Kaufinteressenten enorm gesunken. Zwar ist der Wunsch nach Eigenheim immer noch bei vielen Menschen vorhanden, dennoch müssen viele den Gedanken an die eigenen vier Wände vorerst zurückstellen und unter Umständen auf den ohnehin überhitzten Mietmarkt ausweichen.

9.3 Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht regelmäßig einen Häuserpreisindex. Dieser misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller typischen Markttransaktionen für Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein-/Zweifamilienhäuser), die als Gesamtpaket aus Grundstück und Gebäude verkauft werden. Dazu zählen sowohl neu erstellte als auch bestehende Wohnimmobilien. Der Index wird aus deutschlandweiten Transaktionen ermittelt und ist daher nicht regionalbezogen.

Aus nachstehender Abbildung ist gut zu erkennen, dass der Häuserpreisindex im langfristigen Vergleich seit dem Jahr 2015 kontinuierlich angestiegen ist und im 1./2. Quartal 2022 seinen bisherigen Höhepunkt erreichte. Im 2. Halbjahr 2022 sowie im Jahr 2023 waren Preisrückgänge zu verzeichnen. Im Jahr 2024 haben sich die Preise wieder stabilisiert.

Abbildung: Häuserpreisindex 2015 – 2024 (Quelle: Statistisches Bundesamt)



9.4 Beurteilung der Marktgängigkeit zum Wertermittlungsstichtag

Aufgrund der Marktentwicklungen war seit dem Jahr 2022 u.a. aufgrund des deutlich gestiegenen Zinsniveaus allgemein eine sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien zu beobachten. Am Markt waren deutliche Preisrückgänge zu beobachten. Das Preisniveau hat sich in 2024 wieder stabilisiert.

Der Wunsch nach eigenem Wohneigentum bzw. eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist vorhanden. Gefragt sind dabei insbesondere neuwertige Bestandsimmobilien, die ohne größeren Sanierungs- und Kostenaufwand kurzfristig bezogen werden können. Es wird mehr Wert auf moderne Heizsysteme und eine gute Energiebilanz gelegt. Für viele Kaufinteressenten hat sich die finanzielle Umsetzbarkeit aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus deutlich erschwert. Der Anteil der Vollfinanzierer unter den Käufern ist merklich zurückgegangen. Die auftretenden Käufer verfügen meist über hohe Eigenkapitalquoten.

Insgesamt wird die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes von mir als durchschnittlich bis gut beurteilt.

10 Grundlagen für die Wertermittlung

10.1 Allgemeine Beschreibung der möglichen Bewertungsmethoden

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB), in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie in der einschlägigen Fachliteratur enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes,

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Dabei handelt es sich um die drei klassischen Wertermittlungsverfahren in Deutschland mit den grundsätzlich marktkonformsten Wertermittlungsergebnissen.

Die Verfahren sind dabei nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

10.2 Berücksichtigung der Grundstückqualität

Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß § 3 ImmoWertV grundsätzlich folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- (1) **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) **Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 – 4 zuordnen lassen.

Im vorliegenden Fall ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe „Baureifes Land“ einzuordnen.

10.3 Verfahrensauswahl für die Wertermittlung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Wertermittlungsverfahren nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Das *Vergleichswertverfahren* kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind. Zu nennen sind hauptsächlich Eigentumswohnungen und Garagen.
- Das *Ertragswertverfahren* wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist. Das trifft zum Beispiel bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken oder gewerblichen Objekten zu.
- Das *Sachwertverfahren* ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

Bei der Vermarktung von Wohnimmobilien spielen Ertragsgesichtspunkte nur eine untergeordnete Rolle. Diese Objekte werden i. d. R. für Zwecke der Eigennutzung gebaut oder gekauft. Dominierend ist deshalb meist der Wunsch nach Wohnungseigentum. Investitionen in Immobilien dieser Art zielen nicht auf die Generierung möglichst hoher Renditen im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ab. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden sollen. Die Bewertung erfolgt in diesen Fällen in der Regel nach dem **Sachwertverfahren** bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

Im vorliegenden Fall erfolgt daher die Bewertung nach dem **Sachwertverfahren**.

11 Ermittlung Bodenwert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

11.1 Bodenrichtwert

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Deggendorf wurde für das Bewertungsgrundstück der nachfolgende Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwert per 01.01.2024	100,00 €/m²
Bodenrichtwertzone:	Zone 1 - Aholming
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung:	keine Angabe

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

11.2 Ermittlung Bodenwertansatz

Als Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung wird der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert per 01.01.2024 verwendet.

Hierzu sind für das Bewertungsgrundstück folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

11.2.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Wertermittlungsstichtag (05.12.2024) weicht vom Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2024) um rund elf Monate ab.

Anhaltspunkte für eine wesentliche Veränderung des Preisniveaus im Bereich der unbebauten Wohnbaugrundstücke innerhalb dieses Zeitraumes liegen nicht vor. Eine zeitliche Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse wird daher nicht für erforderlich erachtet.

11.2.2 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Bodenbeschaffenheit etc. – liegen nicht vor.

Es werden daher keine Anpassungen vorgenommen.

11.3 Ableitung Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz
Ausgangswert Bodenrichtwert per 01.01.2024		100 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	entfällt	x 1,00
Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale	entfällt	x 1,00
Bodenwertansatz:		100 €/m²

Für die Wertermittlung wird ein Bodenwertansatz von 100 €/m² zugrunde gelegt.

11.4 Berechnung Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Flurstück 117/4	950 m ²	100 €/m ²	95.000 €
Bodenwert:	95.000 €		

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes beträgt damit rund 95.000 €

12 Ermittlung Sachwert

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung geeigneter Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

12.1 Bewertungsbasis und Klassifizierung der baulichen Anlagen

Der Sachwert wird nach den durchschnittlichen Normalherstellungskosten auf Basis des Jahres 2010 (NHK 2010) berechnet. Gemäß der dabei vorzunehmenden Gebäudekategorisierung wird das Einfamilienhaus als Gebäudetyp 1.21 (freistehendes EFH, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) klassifiziert.

Das Garagengebäude wird dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen) zugeordnet.

12.2 Basispreis

Die in den NHK 2010 ausgewiesenen Basispreise beziehen sich für den jeweiligen Gebäudetyp auf 1 m² Bruttogrundfläche. Dabei wird grundsätzlich in 5 Standardstufen unterschieden (von Stufe 1 = sehr einfach bis Stufe 5 = stark gehoben). Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt aufgrund seiner Standardmerkmale. Dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen.

Aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und der vorhandenen Objektunterlagen wurde unter Abwägung sämtlicher Ausstattungsdetails eine Einstufung des Einfamilienhauses in die Standardstufe 3,8 ermittelt. Damit ergibt sich für das Einfamilienhaus ein Basiskostenansatz nach NHK 2010 von rund 1.173 €/m² Bruttogrundfläche.

Für das Garagengebäude wird eine Einstufung in die Standardstufe 4 (= Garage in Massivbauweise) vorgenommen. Damit ergibt sich für das Garagengebäude ein Basiskostenansatz von 485 €/m² Bruttogrundfläche.

Für die Terrassenüberdachung erfolgt ein Basiskostenansatz von 250 €/m² Bruttogrundfläche.

12.3 Baupreisindex / Regionalfaktor

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Für das dritte Quartal 2024 ergibt sich ein Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden von 184,0 (Basis 2010 = 100). Dies entspricht einer Erhöhung der Baukosten um 84,0 % gegenüber den ausgewiesenen Baukosten im Jahr 2010.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf verwendet keinen Regionalfaktor.

12.4 Baunebenkosten, Außenanlagen

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

Die Außenanlagen beinhalten beispielsweise ebenso Kanal, öffentliche Anschlüsse wie auch Wege, Plätze, Einfriedungen oder sonstige Anlagen. Der Gutachterausschuss im Landkreis Deggendorf verwendet in seinem Berechnungsmodell zur Ableitung der Sachwertfaktoren für die Außenanlagen einen Pauschalansatz in einer Spanne von 2 % - 6 %.

Beim Bewertungsobjekt sind die Außenanlagen als überdurchschnittlich zu beurteilen. Für die Wertermittlung wird daher der oberste Wert der vorgenannten Spanne von 6 % zugrunde gelegt. Im Pauschalansatz ist auch das vorhandene Gartenhaus mitberücksichtigt.

12.5 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist mit dem sog. Alterswertminderungsfaktor zu berücksichtigen. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

12.6 Sachwertfaktor

Gemäß der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Sachwert durch geeignete Sachwertfaktoren an die Marktverhältnisse anzupassen. Mit der Marktanpassung bezeichnet man die rechnerische Anpassung der ermittelten Sachwerte an das tatsächliche Preis- und Marktniveau vor Ort, durch die Erkenntnisse/Informationen des Gutachterausschusses. Die Marktanpassung erfolgt gleichermaßen auf Gebäude- und Bodenwert. Diese Sachwertfaktoren werden durch „Gegenbewertungen“ von verkauften Objekten abgeleitet.

Hierzu sind vorrangig die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren heranzuziehen. Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf veröffentlicht jedoch keine Sachwertfaktoren mehr. Auf Antrag kann vom Gutachterausschuss zwar im Einzelfall unter Angabe der Objektdaten ein Sachwertfaktor erworben werden. Dieser wird auf Basis einer vom Gutachterausschuss entwickelten (jedoch nicht veröffentlichten) multiplen Regressionsgleichung errechnet, sofern bestimmte Parameter der Stichprobenbeschreibung und Anwendungsgrenzen eingehalten sind. Es erfolgen jedoch keine Angaben in welcher Bandbreite vom Gutachterausschuss Sachwertfaktoren ermittelt wurden und auch keine Angaben welche Einflussfaktoren sich wie auf den Sachwertfaktor auswirken. Es besteht daher selbst für einen Sachverständigen keine Möglichkeit der Nachvollziehbarkeit und der Plausibilisierung des vom Gutachterausschuss ermittelten Wertes. Zur Verwendung in einem Verkehrswertgutachten sind die Werte des Gutachterausschusses Deggendorf daher nicht geeignet.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf konnte aber Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung für Einfamilienhäuser zur Verfügung stellen. Die Vergleichsfälle wurden dabei eingeschränkt auf den Gemeindebereich Aholming mit Kaufzeitpunkt im Jahr 2024. Hierzu konnte der Gutachterausschuss insgesamt 7 Vergleichskaufpreise übermitteln. Die genauen Adressen und Flurstücknummern zu den mitgeteilten Vergleichspreisen sind mir bekannt, dürfen aber aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt werden.

Anhand dieser Vergleichskaufpreise und der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Objektdaten wurden von mir nach eigenen Berechnungen auf Basis des Berechnungsmodells des Gutachterausschusses die entsprechenden Sachwertfaktoren abgeleitet. Die ermittelten Sachwertfaktoren aus den Vergleichsfällen bewegen sich dabei in einer Spanne von 0,76 – 1,07 bei einem **arithmetischen Mittelwert von 0,93**. Der durchschnittliche Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte lag im Juni 2024.

Zur Plausibilisierung des ermittelten Wertes wurden auch die veröffentlichten Sachwertfaktoren des benachbarten Gutachterausschusses des Landkreises Straubing-Bogen herangezogen. Diese Daten sind aus meiner Sicht gut geeignet, da in ländlichen Regionen des Landkreises Straubing-Bogen ein ähnliches Marktgeschehen und Bodenwertniveau herrscht wie im Landkreis Deggendorf. Im Grundstücksmarktbericht per 01.01.2024 (basierend auf Verkäufen des Jahres 2022 und 2023) des Gutachterausschusses Straubing-Bogen wird für Ein- und Zwei-familienhäuser eine Spanne der Sachwertfaktoren von 0,72 – 1,51 und ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,12 ausgewiesen. Es konnten dabei Abhängigkeiten von der Höhe des vorläufigen Sachwertes festgestellt werden: Je höher der vorläufige Sachwert, desto niedriger ist in der Regel der Sachwertfaktor. Bei einem vorläufigen Sachwert von 610.000 € ergibt sich nach der veröffentlichten Tabelle des Gutachterausschusses Straubing-Bogen ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 0,96.

Der ermittelte durchschnittliche Sachwertfaktor von 0,93 aus den Vergleichskaufpreisen ist daher als plausibel anzusehen und wird für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

12.7 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Nach den Vorgaben der ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Wertefluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Wertefluss wurde bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängel und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzungen,
- grundstücksbezogene Rechten und Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind für das Bewertungsobjekt keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der Wert des Zubehörs (Photovoltaikanlage) wird gesondert in Kapitel 13 ermittelt und erläutert.

12.8 Sachwertberechnung

Die Sachwertberechnung stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Gebäude	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)				Durchschnittl. Herstell.kosten EUR
	BGF	Kosten €/BGF	Regionalfaktor	Faktor BPI	
Einfamilienhaus	238 m ²	1173	1,00	1,840	513.680
Terrassenüberdachung	30 m ²	250	1,00	1,840	13.800
Garagengebäude	63 m ²	485	1,00	1,840	56.221
Summe:	331 m ²				583.701

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	583.701
Restnutzungsdauer:	67 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
ergibt Alterswertminderungsfaktor:	x 0,8375
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	488.850
Anteil der Außenanlagen:	6%
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	518.181
Bodenwert:	95.000
Vorläufiger Sachwert:	613.181
Marktanpassung:	-7% (SW-Faktor 0,93)
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	570.258
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0
SACHWERT:	570.258

Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 570.000 €.

13 Wert Zubehör (Photovoltaikanlage)

Auf der Dachfläche des Einfamilienhauses und der Garage ist eine Photovoltaikanlage installiert (nachstehend PV-Anlage 1) genannt. Nach Angabe im Ortstermin steht die PV-Anlage 1 im gemeinsamen Eigentum der Grundstückseigentümer. Die PV-Anlage 1 wird daher als Zubehör mitbewertet.

Die PV-Anlage 1 verfügt über eine Anlagenleistung von 9,12 kWp. Die Inbetriebnahme erfolgte gemäß vorgelegter Jahresabrechnung des Energieversorgers am 16.12.2010. Der Vergütungssatz für die Einspeisung beträgt netto 33,03 Ct/kWh. Die Einspeisevergütung ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zzgl. dem Jahr der Inbetriebnahme gesetzlich garantiert und endet somit am 31.12.2030. Damit ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2024 eine Restlaufzeit von rund 6 Jahren.

Es wurden die Jahresabrechnungen der Jahre 2022 und 2023 vorgelegt. Demnach wurden folgende Strommengen aus der Anlage erzeugt, welche auch vollständig ins Netz eingespeist wurden:

Jahr	Erzeugte Strommenge
2023	9.111 kWh
2022	9.447 kWh
2021	9.478 kWh
Durchschnitt	9.345 kWh

Die eingespeiste Strommenge der letzten 3 Jahre ist relativ konstant gewesen. Es ergibt sich für die Jahre von 2021 bis 2023 ein Durchschnittswert von jährlich 9.345 kWh. Dieser Wert ist auch im Vergleich zu üblicherweise erzielbaren Werten (Faustregel rund 1.000 kWh pro kWp) als plausibel zu beurteilen. Für die Berechnung wird daher der Durchschnittswert aus den Jahren 2021 - 2023 von **9.345 kWh** zugrunde gelegt.

Für die Wertermittlung werden die jährlichen Einnahmen bis zur Restlaufzeit der garantierten Einspeisevergütung nach EEG kapitalisiert. Bei kleineren PV-Anlagen werden die jährlichen Bewirtschaftungskosten pauschal unterstellt mit rund 20 % der Jahreseinnahmen, welche bspw. für die Buchführung, Steuererklärung, Versicherung, Reparaturen, Ersatz von Wechselrichtern, Anlagenwartung, Anlagenreinigung etc. notwendig sind.

Die Zinssätze für die Kapitalisierung der Reinerträge von PV-Anlagen unterliegen den jeweiligen Marktgegebenheiten. Dabei sind die Kapitalisierungszinssätze u.a. auch abhängig von der verbleibenden Restlaufzeit der EEG-Vergütung. Der Investor in eine PV-Anlage trägt ein wirtschaftliches und technisches Risiko für die Anlage. Daher wird er einen entsprechenden Risikoaufschlag gegenüber einer alternativen Kapitalanlagentmöglichkeit berücksichtigen. In der HypZert-Studie Photovoltaik werden übliche Kapitalisierungszinssätze für PV-Anlagen in einer Spanne von 4 bis 10 % genannt, bei einer Restlaufzeit der EEG-Vergütung von 5 bis 15 Jahren.

Im vorliegenden Fall wird für die PV-Anlage 1 ein Kapitalisierungszinssatz von 6,0 % als sachgerecht erachtet und für die Wertermittlung zugrunde gelegt. Unter Zugrundelegung der Restlaufzeit von 6 Jahren ergibt sich damit ein Kapitalisierungsfaktor von 4,9173.

Damit ergibt sich für die PV-Anlage 1 folgender Wertansatz:

PV-Anlage 1 Stichtag 05.12.2024	
Durchschnittliche Stromerzeugung pro Jahr	9.345 kWh
x gesetzlich garantierte Einspeisevergütung	x 0,3303 €/kWh
= Durchschnittlicher Jahresrohertrag	3.087 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten 20 %	- 617 €
= durchschnittlicher Jahresreinertrag	2.470 €
x Kapitalisierungsfaktor (6,0 % / 6 Jahre)	x 4,9173
= Wertansatz der PV-Anlage 1	12.146 €
gerundet	12.000 €

Der Wert der PV-Anlage 1 beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 12.000 €.

Hinweis:

Auf der Gartenhütte und dem Quergiebel des Einfamilienhauses ist eine weitere Photovoltaikanlage mit einer Anlagenleistung von 5,32 kWp installiert (PV-Anlage 2). Nach Angabe im Ortstermin besteht keine Eigentümeridentität zwischen dem Eigentümer der PV-Anlage 2 und den Grundstückseigentümern.

Nach meiner Ansicht handelt es sich daher um kein Zubehör. Die PV-Anlage 2 wurde deshalb in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

14 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

	Objekt Ölgartenweg 12 Stichtag 05.12.2024
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (inkl. Bodenwert):	570.258 €
abzgl. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
= Sachwert	570.258 €
Sachwert gerundet	570.000 €
Verkehrswert (abgeleitet aus Sachwert)	570.000 €
zzgl. Wert Zubehör (PV-Anlage 1; vgl. Kapitel 13)	12.000 €
Verkehrswert einschl. Zubehör	582.000 €

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

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden, am Sachwert. Da beim Bewertungsobjekt die Eigennutzung von vorrangiger Bedeutung ist, wird der Verkehrswert daher vom Sachwert abgeleitet.

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt in Ölgartenweg 12, 94327 Aholming (Flurstück 117/4 der Gemarkung Aholming) zum Stichtag 05.12.2024 begutachtet auf rund

570.000 Euro.

Zusätzlich wird der Wert des Zubehörs (PV-Anlage 1) zum Stichtag 05.12.2024 begutachtet auf rund

12.000 Euro.

15 Schlussbemerkung

Grundsätzlich ist es im Rahmen der Wertermittlung nicht möglich, Kaufpreise für ein bestimmtes Objekt im Voraus festzulegen oder zu bestimmen. Die Wertermittlung kann lediglich einen unter den Restriktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelten Verkehrswert liefern.

Dieser kann jedoch, da er aus empirisch abgeleiteten Daten (Liegenschaftszins, Mietansatz, Bodenrichtwert, Sachwertfaktoren, etc.) erfolgter Verkäufe oder Angebote basiert, als der wahrscheinliche Wert interpretiert werden, zu dem der nächste gleichartige Verkaufsstall bzw. der relevante Bewertungsfall abgewickelt werden würde.

Der Verkehrswert stellt keinen punktgenauen Wert, sondern eine Spanne dar. Insofern sind Kaufpreise in einer Bandbreite von +/- 10 bis 20% um den jeweils ausgewiesenen Verkehrswert durchaus mit diesem konform.

Dingolfing, den 16.01.2025

Thomas Strunz

Von der IHK für Niederbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF)

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

16 Abkürzungsverzeichnis

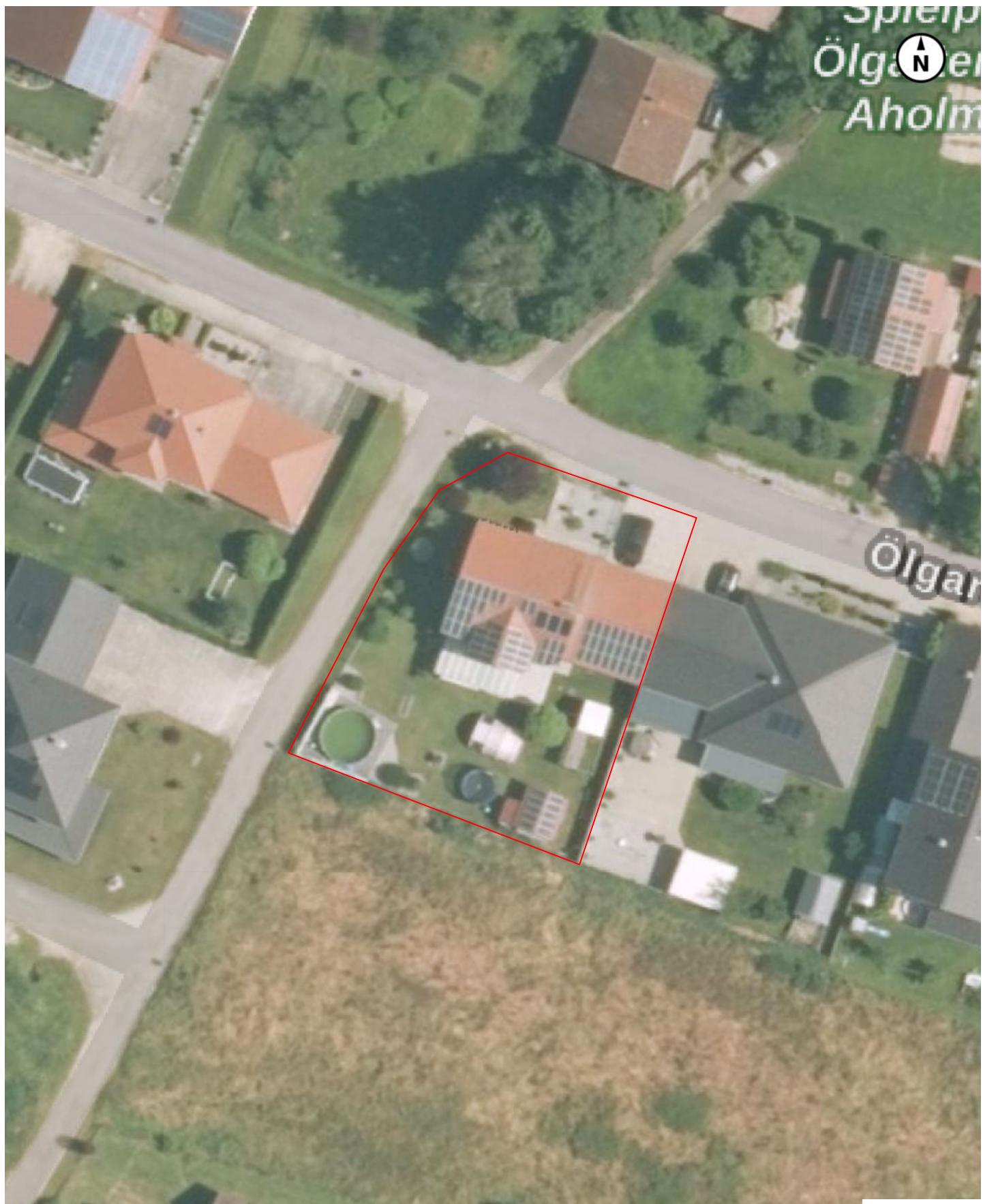
Im Gutachten wird teilweise auf die Verwendung von Abkürzungen zurückgegriffen. Die in diesem Zusammenhang möglicherweise verwendeten Abkürzungen werden nachfolgend dargestellt:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Brutto-Grundfläche
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRI	Bruttoräuminhalt
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GB	Grundbuch
GBO	Grundbuchordnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V:
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LZ	Liegenschaftszins
MEA	Miteigentumsanteil
MFH	Mehrfamilienhaus
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Jahresreinertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Jahresrohertrag
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss
VG	Vollgeschoss
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl.	Wohnfläche

17 Verzeichnis der Anlagen

- Lageplan
- Luftbild
- Bauplanunterlagen aus der Bauakte (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Fotodokumentation (nur Außenfotos)





0 2 4 6 8m

Maßstab 1:500

Gedruckt am 04.12.2024 16:27

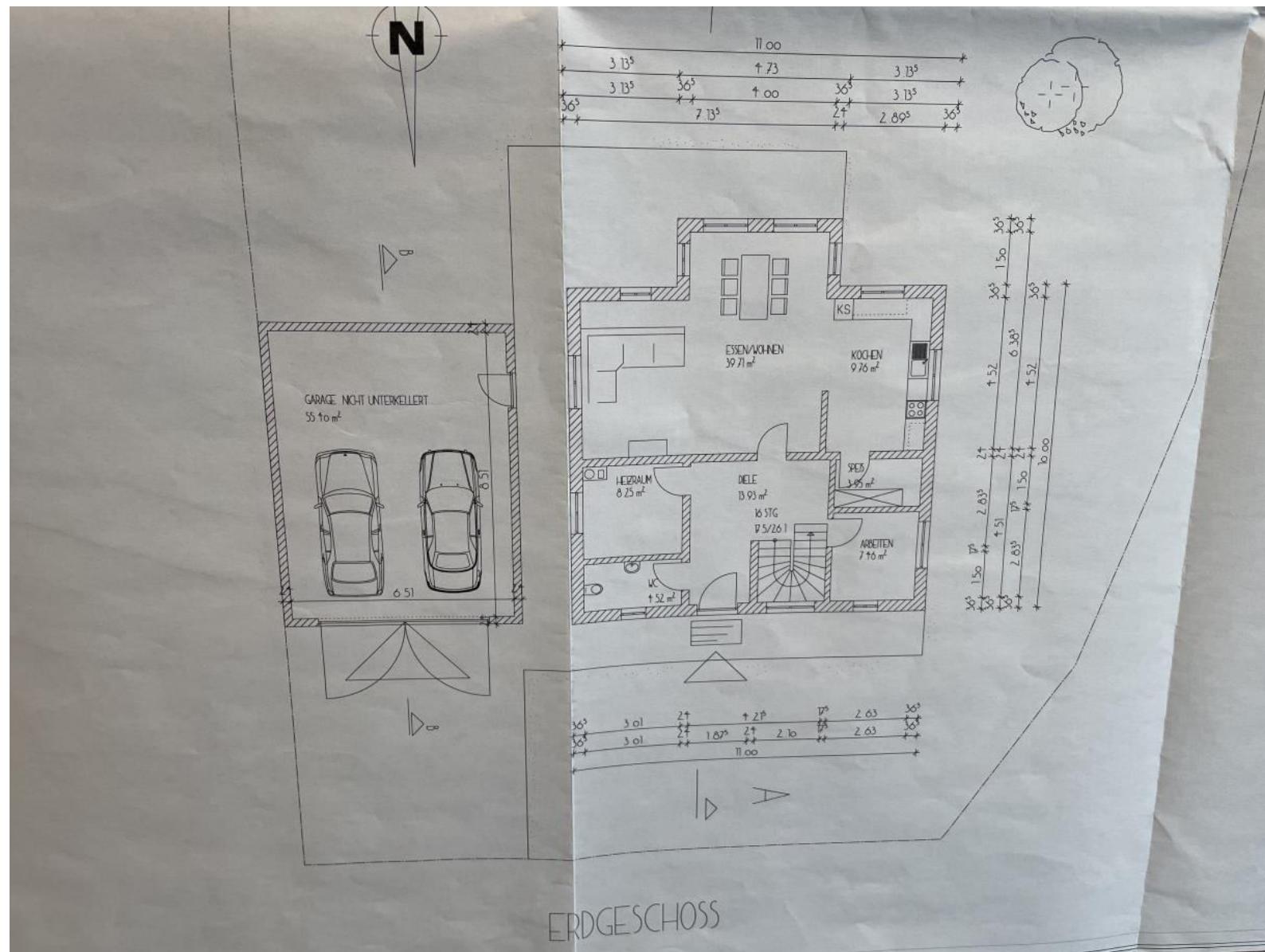
<https://v.bayern.de/RRQKr>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



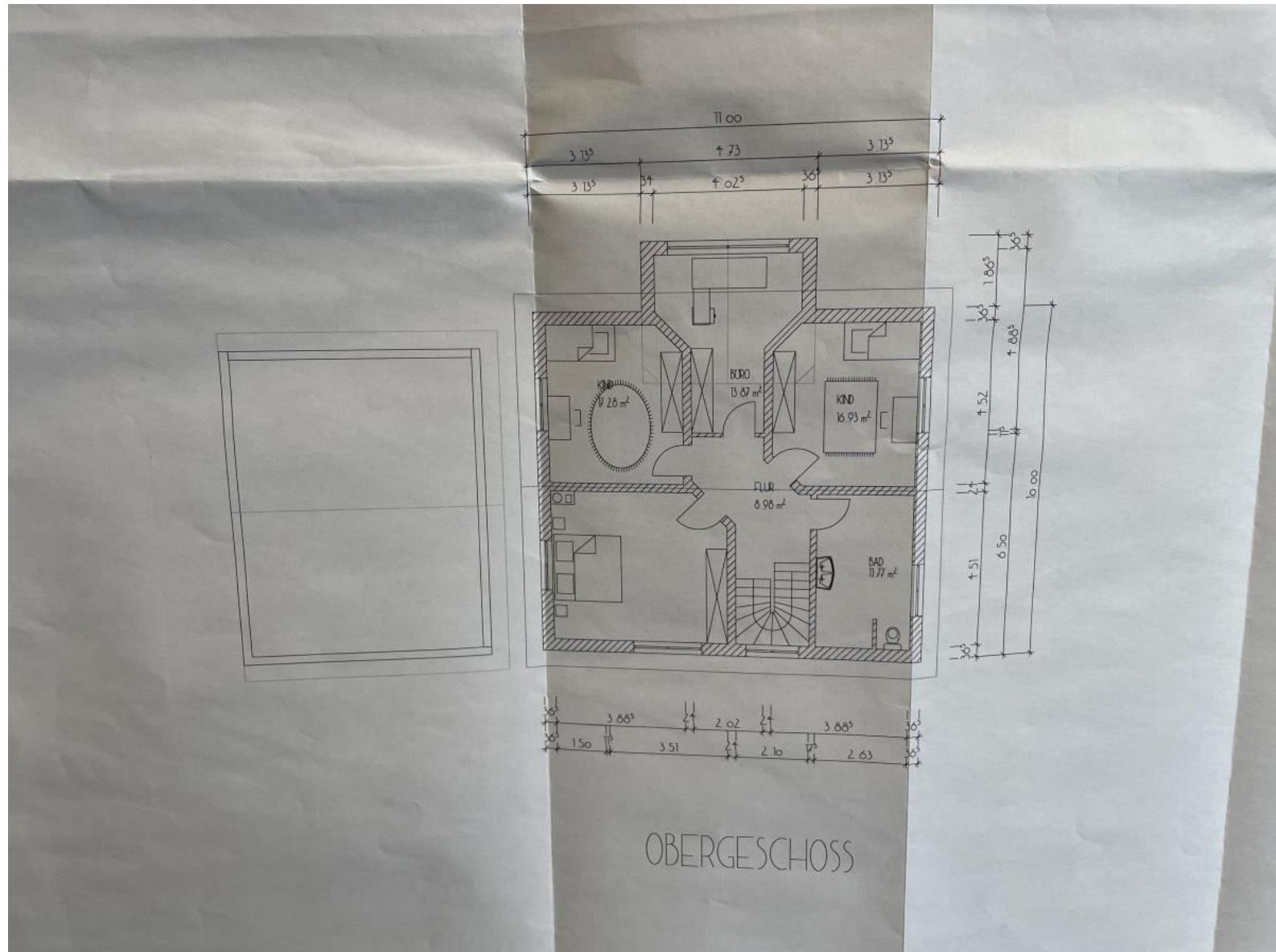
Grundlage: Eingabeplan 2010 aus Bauakte

Grundriss Erdgeschoss:

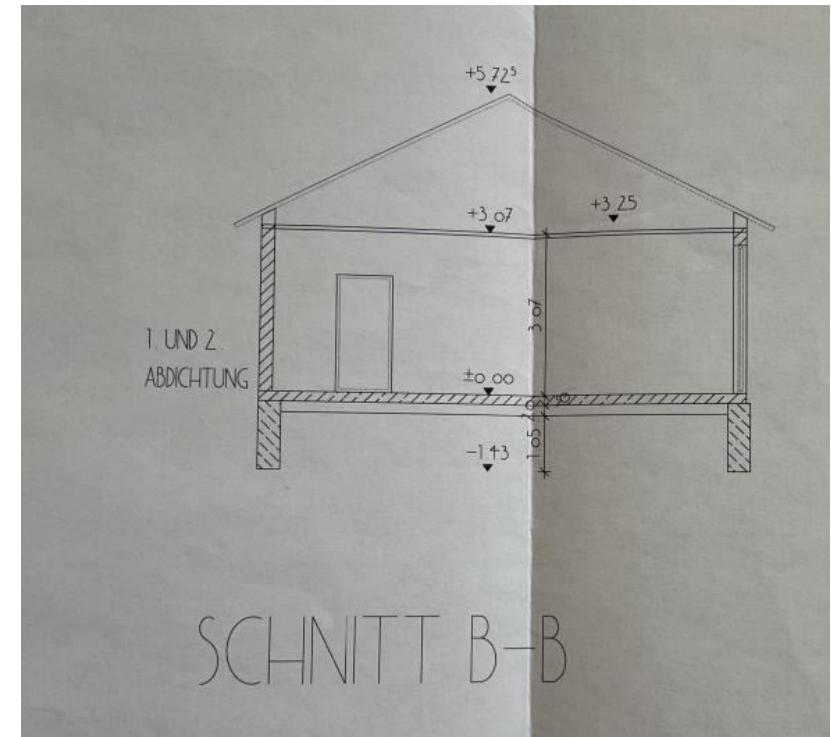
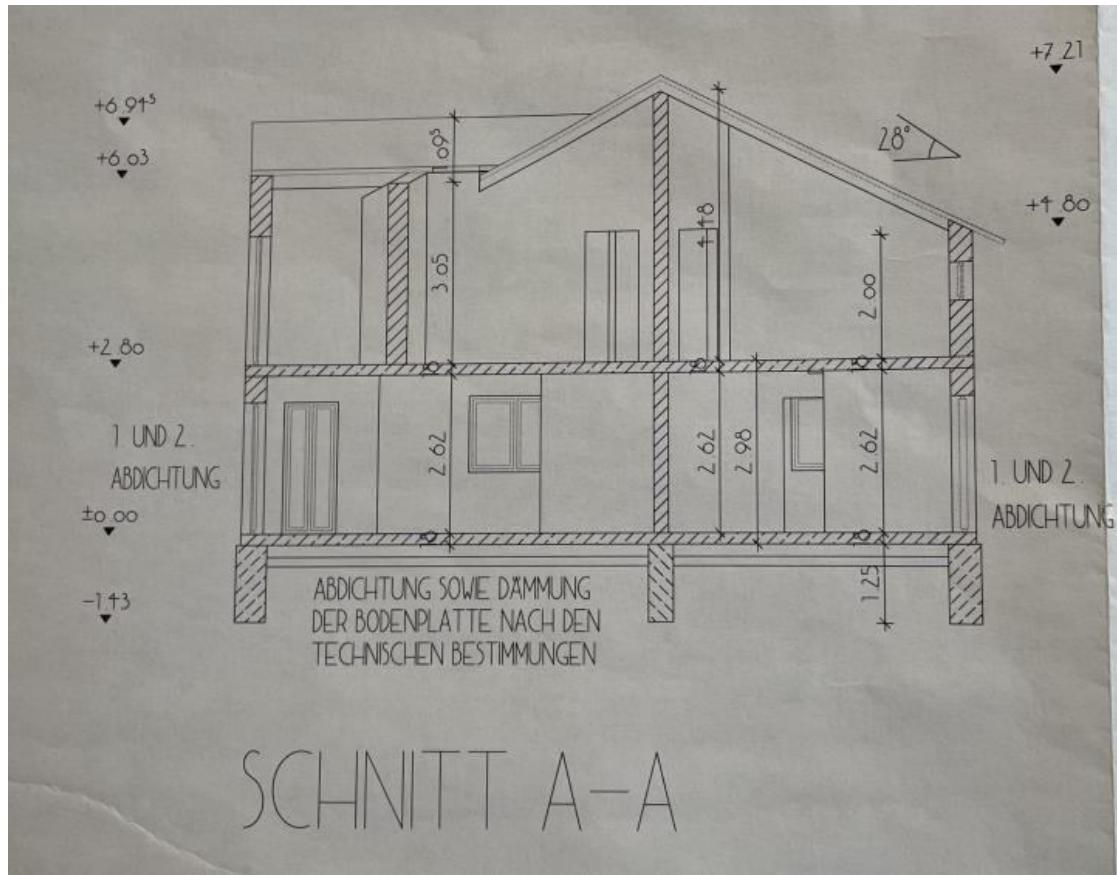


Grundlage: Eingabeplan 2010 aus Bauakte

Grundriss Dachgeschoss:



Schnitte:



Grundlage: Eingabeplan 2010 aus Bauakte

Ansichten:

