

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB)
des mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücks in
94491 Hengersberg, Hubmühle 3 (Flurstück 1557/5)
und Nähe Hubmühle (Flurstück 1557/6, Gem. Schwanenkirchen)

Aktenzeichen des Amtsgerichts Deggendorf: 2 K 32/22



Verkehrswert ¹: **170.000 €**

Wertermittlungsstichtag: **18. Juli 2023**

¹ Ohne den Wert der PV-Anlage

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	7
1.6 Urheberschutz / Verwendung des Gutachtens	8
1.7 Sachverständiges Ermessen	8
1.8 Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise	9
2. Beschreibungen	10
2.1 Basisdaten	10
2.2 Makrolage	11
2.3 Mikrolage	12
2.4 Demographische Entwicklungen	13
2.5 Grundstücksbeschreibung	16
2.6 Gebäudebeschreibung	18
2.7 Verwendungsfähigkeit - Verwertbarkeit	28
3. Rechtliche Gegebenheiten	29
3.1 Grundbuch	29
3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	30
3.3 Sonstige rechtliche Gegebenheiten	31
4. Verkehrswert	32
4.1 Definition des Verkehrswerts	32
4.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	33
4.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	34
5. Ermittlung des Bodenwerts	35
5.1 Allgemeines	35
5.2 Bodenrichtwert	35
5.3 Anpassung	36
5.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	37



6. Sachwert	38
6.1 Beschreibung des Sachwertverfahrens	38
6.2 Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)	39
6.3 Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)	47
6.4 Sachwert der Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV)	47
6.5 Marktanpassung (§ 14 ImmoWertV)	48
6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	52
6.7 Sachwert des Bewertungsobjekts	54
7. Verkehrswertfeststellung	55
7.1 Plausibilitätsprüfung	55
7.2 Verkehrswert	57
8. Verzeichnis der Anlagen	58

1. Allgemeines

1.1 Auftragsbeschreibung

Auftraggeber:	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Vollstreckungssachen Amanstraße 17 94469 Deggendorf
Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus Hubmühle 3 und Nähe Hubmühle 94491 Hengersberg - ohne PV-Anlage -
Grundstück:	Flurstück 1557/5 Hubmühle 3, 94491 Hengersberg, Schwanenkirchen Gebäude- und Freifläche, Waldfläche 1.679 m ² Flurstück 1557/6 Nähe Hubmühle, 94491 Hengersberg, Schwanenkirchen Gebäude- und Freifläche 380 m ²
Kaminkehrer:	Siegfried Blöchinger, 94508 Schöllnach Tel.: 09903 942142
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertgutachten / Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	18.07.2023 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	entspricht Wertermittlungsstichtag
Auftragsnummer (intern):	23050

Anmerkung: **Die PV-Anlage, die sich auf der Südseite des Wohnhausdachs befindet, ist nicht Gegenstand der Bewertung.**



1.2 Verwendete Unterlagen

Vom Amtsgericht überlassene Unterlagen:

- Liegenschaftskatastrerauszug vom 05.05.2023

Vom Büro Fuchs & Partner besorgt:

- Landkarten, Ortsplan, Lageplan und dgl.
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022)
- Grundbuchauszug vom 25.10.2023
- Ausschnitt der graphischen Darstellung des Flächennutzungsplans
- Auskunft des Marktes Hengersberg vom 26.10.2023 zum Baurecht
- Preisblatt Kosten Wasserhausanschluss ab 01.01.2023 (Auskunft des Marktes Hengersberg vom 02.11.2013)
- Rechnung Baukostenzuschuss für den Anschluss an die Wasserversorgung vom 15.11.2019 (Auskunft des Marktes Hengersberg vom 02.11.2013)
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Landratsamts Deggendorf vom 27.10.2023
- Eingabeplan Nebengebäude vom 07.06.2000
- Eingabeplan Carport vom 08.09.2016
- Marktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Deggendorf (31.12.2021)
- diverse weitere Veröffentlichungen / Marktberichte von Gutachterausschüssen (die über ein vergleichbares Bodenwertniveau / Marktgeschehen verfügen)

Das Gutachten steht unter der Annahme bzw. dem Vorbehalt, dass sämtliche mir überlassenen Unterlagen vollständig und richtig sind. Selbiges gilt auch für die mir gegenüber gemachten mündlichen Angaben.

1.3 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 18.07.2023 besichtigt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren:

- Betina Wittenzellner (Schuldnerin)
- Hans Kremhelmer (Schuldner)
- Herr Christian Fuchs (ö.b.u.v. Sachverständiger)
- Herr Christopher Haiböck (ö.b.u.v. Sachverständiger)

Bei der Ortsbesichtigung wurden das Grundstück und alle mit dem Bewertungsobjekt zusammenhängenden Räumlichkeiten betreten und besichtigt. Das Gartenhaus im Westen, der Anbau an das Wohnhaus im Westen sowie der fliegende Bau in Form der Fertiggarage wurden nicht betreten. 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 aufzuführen:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010 und 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (weiterhin gültige Bestandteile)
- Bodenrichtwertrichtlinie
- Sachwertrichtlinie (inkl. Normalherstellkostentabellen 2010)
- Ertragswertrichtlinie
- Vergleichswertrichtlinie

Diese Auflistung ist nicht als abschließend zu betrachten.

Auf weitere Grundlagen oder Auszüge der einschlägigen Fachliteratur wird im Bezugsfall in einer Fußnote verwiesen.

Anmerkung: Am 01.01.2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, soll diese Verordnung angewandt werden. Die Verordnung kann jedoch erst angewandt werden, wenn (von den Gutachterausschüssen der kreisfreien Städte und den Landratsämtern) Marktdaten (insbesondere Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) vorliegen, die auf Grundlage der Bestimmungen der ImmoWertV (2021) ermittelt wurden. Dies war zum vorliegenden Wertermittlungsstichtag noch nicht der Fall. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt daher mitunter auf Grundlage der ImmoWertV (2010).

2.2 Makrolage

Schwanenkirchen ist einer von 66 Gemeindeteilen des Marktes Hengersberg im niederbayerischen Landkreis Deggendorf und liegt etwa vier Kilometer südöstlich von Hengersberg, neben der Bundesautobahn A3, an der Staatsstraße St 2126 von Hengersberg nach Iggsbach.

Hengersberg ist ein Markt im niederbayerischen Landkreis Deggendorf. Die Gemeinde liegt circa zehn Kilometer südöstlich von Deggendorf und gehört zur Region Donau-Wald. Es gibt die Gemarkungen, Altenufer, Hengersberg, Schwarzach, Seebach, Waltersdorf und Schwanenkirchen. Die Verkehrsanbindung ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bundesautobahn A3 (Regensburg – Passau) als sehr gut zu bezeichnen.

Der Markt orientiert sich an der Stadt Deggendorf, welche mit einer Hochschule, einem Klinikum sowie einem umfangreichen Angebot an Gastronomie, Einzelhandel und Freizeitmöglichkeiten eine große Anziehungskraft ausübt. Ungeachtet dessen bietet ebenfalls Hengersberg alle relevanten Anlaufstellen des täglichen Bedarfs sowie ein gewisses Angebot an gastronomischen Einrichtungen. Insbesondere ist Hengersberg gekannt für seine an der Autobahn orientierten Gewerbeflächen und den Autohof.

Wichtige Entfernungen zu Hengersberg:

- Deggendorf	ca. 15 km
- Passau	ca. 44 km
- Landshut	ca. 81 km
- Regensburg	ca. 81 km
- Flughafen München	ca. 122 km
- München	ca. 154 km

Zusammenfassend ist die Makrolage, auf Grund der guten Anbindung an das Fernstraßennetz sowie der relativen Nähe zu Städten wie Deggendorf, Regensburg, Landshut und München als weitgehend durchschnittlich zu betrachten.

Weitere statistische Basisdaten des Marktes Hengersberg sind der Anlage beigelegt.

2.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Südosten von Hengersberg, im ländlichen Gemeindeteil Schwanenkirchen. Es liegt zwischen einer Verkehrsstraße und einem Wald, im planungsrechtlichen Außenbereich.

Als Anlaufstelle für Besorgungen des täglichen Bedarfs mit öffentlichen Einrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen fungiert das ca. 6 km entfernte Hengersberg. Dort befinden sich mitunter:

- Discounter, Supermärkte, Apotheken, Ärzte,
- Kindergärten, Grund- und Mittelschule, Bücherei, Feuerwehr, Recyclinghof, Kirche, Spielplätze,
- diverse Vereine, ein Hallen- und Freibad und Fitnessstudios,
- Restaurants, Friseure, Kosmetiksalons, etc.

Die Autobahnauffahrt Hengersberg ist in ca. 9 Fahrminuten zu erreichen.

Zusammenfassend kann die Mikrolage auf Grund der etwas abgelegenen Wohnlage, aber der guten Anbindung der Bundesautobahn A3 sowie der Nähe des Zentrums Hengersberg als durchschnittlich beschrieben werden.

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

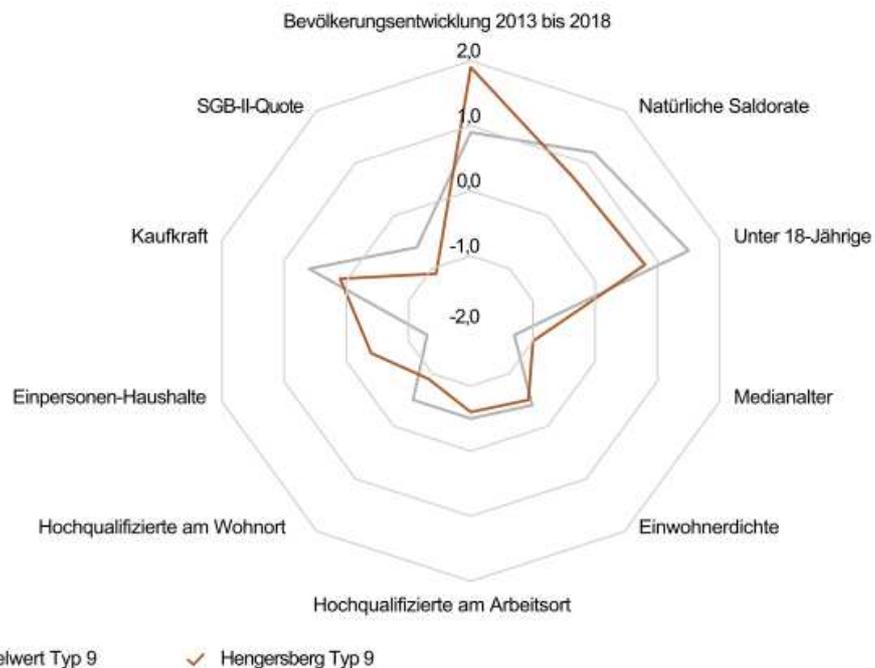
2.4 Demographische Entwicklungen

Die Bertelsmann Stiftung ist Herausgeber vom „Wegweiser Kommune“. Mit diesem Wegweiser stellt die Bertelsmann Stiftung allen Kommunen (mit mehr als 5.000 Einwohnern) ein vielfältiges Informationssystem zur Verfügung. Im Fokus stehen dabei die Politikfelder Demographischer Wandel, Finanzen, Bildung, soziale Lage sowie Integration. In diesen Zusammenhang werden die jeweiligen Kommunen, gemäß ihren demographischen Merkmalen in sogenannte Demografietypen eingeteilt.

Die Stadt Hengersberg wurde dem Demografietyp 9 zugeordnet. Die Städte und Gemeinden dieses Typs werden als „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ beschrieben, mit folgenden charakteristischen Merkmalen:

- kleinere, meist kreisangehörige Gemeinden in ländlichen Regionen
- starkes Bevölkerungswachstum und moderate Alterung
- höchste Familienprägung
- hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit

Demografietypisierung



Quelle: Statistische Ämter der Länder, BA, ZEFIR, Faktor Familie GmbH, eigene Berechnungen

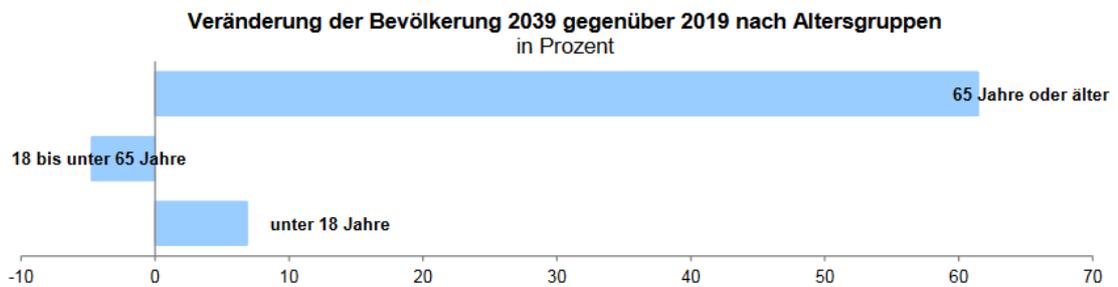
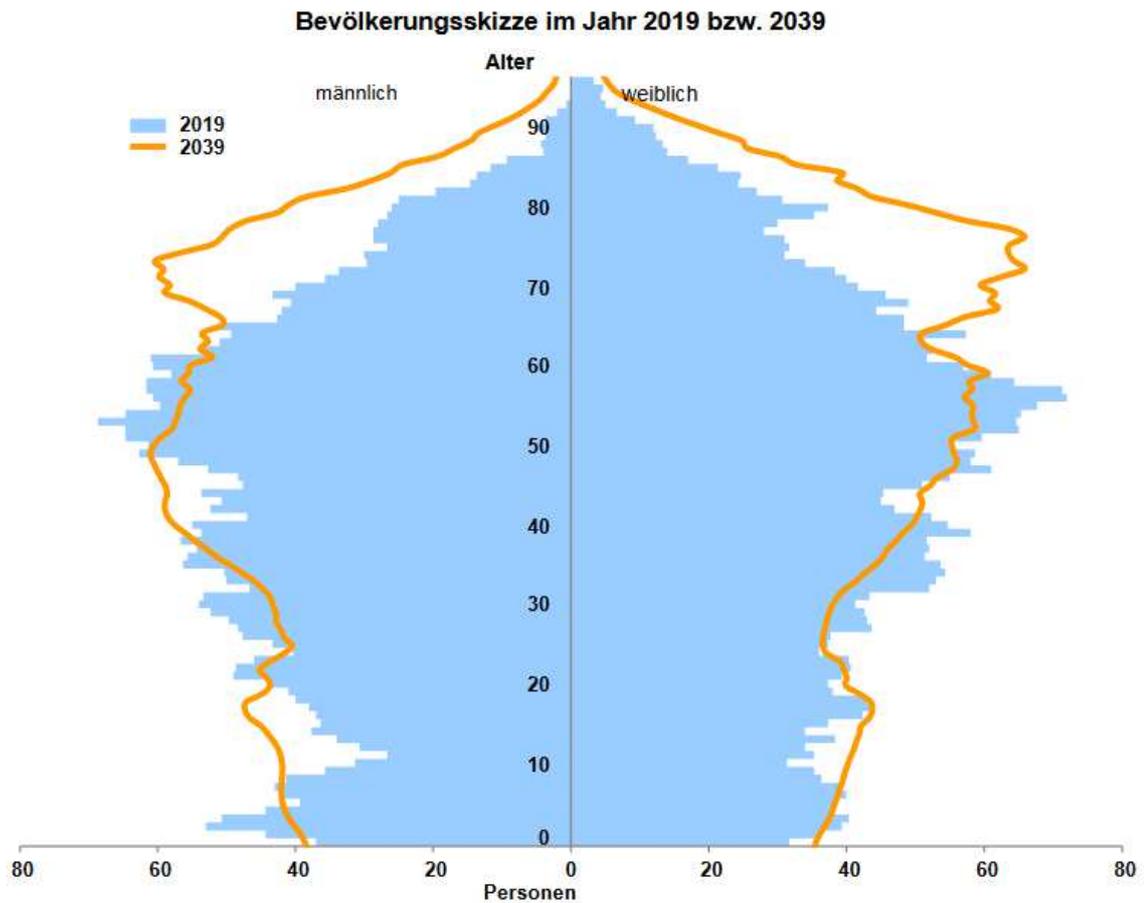
Das Bayerische Landesamt für Statistik stellt für die bayerischen Landkreise und Städte demographische Profile zur Verfügung. Diese informieren umfassend über die Struktur und Entwicklung der Bevölkerung in den Regionen.

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

Datenblatt 09 271 125 Hengersberg

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	7 837	1 379	4 937	1 521
2020	7 800	1 400	4 900	1 600
2021	7 900	1 400	4 900	1 600
2022	8 000	1 400	4 900	1 600
2023	8 000	1 400	4 900	1 700
2024	8 100	1 400	4 900	1 800
2025	8 200	1 400	4 900	1 800
2026	8 200	1 500	4 900	1 900
2027	8 300	1 500	4 800	1 900
2028	8 300	1 500	4 800	2 000
2029	8 400	1 500	4 800	2 000
2030	8 400	1 500	4 800	2 100
2031	8 400	1 500	4 800	2 200
2032	8 500	1 500	4 700	2 200
2033	8 500	1 500	4 700	2 300
2034	8 500	1 500	4 700	2 300
2035	8 600	1 500	4 700	2 300
2036	8 600	1 500	4 700	2 400
2037	8 600	1 500	4 700	2 400
2038	8 600	1 500	4 700	2 400
2039	8 600	1 500	4 700	2 500

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.



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

2.5 Grundstücksbeschreibung

2.5.1 Größe, Zuschnitt und Topografie

Insgesamt hat das Flurstück Nr. 1557/5 ein Flächenausmaß von 1.679 m², Flurstück Nr. 1557/6 von 380 m².

Ein Einzelausgebot ist explizit nicht sinnvoll, da die beiden Flurstücke ein Grundstück bzw. eine wirtschaftliche Einheit bilden. Das Flurstück 1557/5 ist ausschließlich über Flurstück 1557/6 erschlossen, während 1557/6 größenbedingt nicht eigenständig für die Errichtung von baulichen Hauptanlagen zur Verfügung steht.

Das Grundstück ist in sich verwunden, unregelmäßig zugeschnitten, verläuft länglich von Ost nach West, fällt im Wesentlichen nach Osten ab und läuft im Westen spitz zu.

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

2.5.2 Abgabenrechtlicher Zustand - Erschließung

Das Grundstück ist an der Südseite im Bereich des Flurstücks Nr. 1557/6 über eine öffentliche Straße zu erreichen. Es sind weder ein Gehweg noch eine Beleuchtung vorhanden.

Anschlüsse an das Wasser- und Abwassernetz sind nicht vorhanden.

Es existiert nachweislich eine Kleinkläranlage, die nachrichtlich ca. 15 Jahre alt ist. Weiter ist für das Brauchwasser ein Brunnenanschluss vorhanden, dessen Technik nachrichtlich vor wenigen Jahren erneuert wurde. Beide Installationen verursachen keine kommunalen Beiträge, jedoch regelmäßig wiederkehrende Wartungskosten.

Darüber hinaus wurde mit dem vorliegenden Bescheid der Gemeindlichen Werke Hengersberg vom 15.11.2019 der Baukostenzuschuss für den Wasseranschluss abgerechnet. Der Wasseranschluss liegt nachrichtlich im Zufahrtbereich vor dem Grundstück und gilt als abgegolten.

Darüber hinaus ist das Grundstück augenscheinlich an das Strom- und Telefonnetz angeschlossen.

2.5.3 Entwicklungszustand

Das zu bewertende Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Es liegt im planungsrechtlichen Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Vor diesem Hintergrund der faktisch vorhandenen Bebauung richtet sich das Baurecht nach § 30 BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich regelt. Folglich ist das Grundstück im wohnungswirtschaftlich genutzten Bereich als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu bewerten.

Weitere Flächen sind der Land- und Forstwirtschaft zuzuordnen und daher gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 zu bewerten.

2.5.4 Sonstiges

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.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Schadstoffen im Baugrund waren nicht ersichtlich. Eine Überprüfung des Bodens, im Hinblick auf das Vorhandensein von Schadstoffen, wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Ferner wurde darauf verzichtet, das Altlastenkataster einzusehen. Das Gutachten wird auf der Grundlage insofern unbelasteter Grundstücke erstellt.

2.6 Gebäudebeschreibung

2.6.1 Objektbeschreibung - Nutzungsbeschreibung

Grundstück

Einfriedung:

- Norden: offen, Abtrennung durch Hangabstützung, Betonringe Granitbruch, teils übergehend auf Nachbargrundstück, massiv errichteter Bunker Keller
- Süden: nach Westen hin Doppelstabmattenzaun, im Bereich der Zufahrt 3 massive Säulen mit elektrischem Rolltor – erneuert, Fußgängertor, Briefkasten, keine Klingelanlage
- Osten: Büsche, Wildwuchs, Laubhecke, kleine Stützmauer mit Metallzaun

Wohnhaus

- Bauart: massiv
- Geschossigkeit: Erdgeschoss, Dachgeschoss
- Dach: nachrichtlich 2019 erneuert, asymmetrisches Pultdach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, gedeckt mit Flachdachsteinen, augenscheinlich engobiert
- PV-Anlage: auf Südseite des Daches, nachrichtlich aus 2019, keine Unterlagen vorliegend, Zubehör, daher nicht Gegenstand der Bewertung, Wechselrichter Fronius-Symo Seriennr. 31176939
- Spenglerarbeiten: Titanzink
- Fassade: grob verputzt, gestrichen, Glattputz im Sockelbereich, Anstrich unvollständig, verbraucht, teilweise bedarf es an Putzergänzungen, teilweise Leitungsführungen für Elektrik geschlitzt und noch unverputzt, Außenbeleuchtungen mit Bewegungsmelder, Kabelführung auf Putz, Sicherungen, Technik der Kleinkläranlage
- Kamin: im Bereich der Westfassade
- Fenster: Kunststoff, Isolierverglasung, erneuert, Minirollladen
- Satellitenanlage: seitlich und rückseitig
- Südseite: Starkstromanschluss

Erdgeschoss:

- Zugangstür: alt, Holz, Anstrich verbraucht, unterdurchschnittliche Durchgangshöhe
- Flur: Boden gefliest, alt, div. Stellen ausbetoniert bzw. offen – nicht vermittelbar, ist zu erneuern oder zu ergänzen
- Wände: teils verputzt, teils offene bzw. verschlossene Wände, Ziegelmauerwerk, Putz zu ergänzen, Anstrich zu erneuern
- Decke über EG: vollständig erneuert, Holzbalkendecke mit OSB-Platten, im Flurbereich Klappleiter zum Dachgeschoss, abgehängte Decke ist zu ergänzen (z.B. Trockenbau, spachteln, streichen)



Elektroinstallation:	Leitungen u. Schalter erneuert, Platzierung der Schalter nicht normgerecht, teilweise auf Putz und noch nicht geschlitzt
Schlafzimmer:	Boden Laminat, unfertige Decke, unfertiger Putz im Wandbereich, ohne Zugangstür
Fenster:	Dreifachverglasung aus dem Jahr 2014 (gem. Imprint), teils mit integrierten Insektenschutzgittern
Büro:	bodengleicher Ausgang vorhanden, Schwedenofen (Zubehörteil), Durchgang zum vorbezeichneten Raum (Südwest), Wände verputzt, gestrichen, unfertige Decke, ohne Zugangstüre, Elektroleitungen geschlitzt, offen
Bad:	Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Badewanne mit Aluduschabtrennung und Kunststoffausfachung, Elektroboiler über Badewanne, kleines Waschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss, Ziehharmonikatüre, unfertige Decke, im Zeitgeschmack ca. der 2000er
WC:	Ziehharmonikatüre, kleines Waschbecken mit Kaltwasser, Toilette mit Unterbauspülkasten, vormals erneuert, im Zeitgeschmack ca. der 2000er
Esszimmer:	Boden Laminat, unfertige Decke, diverse Putzergänzungen notwendig, Durchbruch, Rohbauöffnung zum Wohnzimmer und offener Durchgang mit Holzzarge alt, Durchgangszimmer in Küche und Wohnzimmer
Küche:	offener Rundbogendurchgang, Boden neu gefliest, neue Einbauküche (U-förmig), im Arbeitsbereich verkleidet mit Pressholzplatten
Wohnzimmer:	im östlichen Gebäudebereich, vermittelt den Eindruck eines Anbaus, da die Wand östlich des Esszimmers eine Außenwandstärke aufweist, eine Stufe tiefer höhenversetzt, großzügiger Raum, nach zwei Seiten belichtet, nach Süden bodentiefe Element, Laminat in Holzoptik (hochwertig), unfertige Decke, Putzergänzungen im Wandbereich erforderlich, Holzofen, Warmluftverteilung vorgesehen, isolierte Leitungen (verteilt über Dachgeschoss) in die angrenzenden Räume, Pelletofen nicht angeschlossen, der für Beheizung des gesamten Gebäudes gedacht war
Heizungsinstallation:	unvollständig, keine offizielle Zentralheizung vorhanden

Dachgeschoss:

Zugang:	über Klappleiter im Flur EG
Dach:	neu
Geschossdecke:	gedämmt mit Steinwolle
Elektroinstallation:	Leitungsführungen für EG im Deckenbereich, Stromzähler und Sicherungen mit FI-Schalter (laut Legende aus dem Jahr 2020)
Westen:	Giebelwände Vollziegel gespickt mit Betonsteinen
Osten:	Betonsteine
Südosten:	Ergänzungen im Bereich der Loggia mit OSB-Platten

Anbau westlich an das Wohnhaus

Bauart:	massiv
Dach:	Pulldach, Dachpappe, beschwert mit Betonsteinen
Fassade:	grob verputzt, gestrichen
Abstellraum:	Türe mit OSB-Platten abgetrennt, Vorhängeschloss, kein Zugang

Fertigarage (fliegende Bauten)

Bauart:	massiv
Dach:	Flachdach
Tor:	Metallschwingtor
Besonderheit:	fliegender Bau, gebraucht erworben, <u>nicht Gegenstand der Bewertung, da Zubehör</u>

Stützmauer Nordosten:

L-förmige Wand, erweitert um ein angeschlepptes Pulldach mit Trapezblech, auf die befestigten Außenanlagen aufgebaute Hundegitterboxen, untergeordnete Nebengebäude – Hundezwinger (fliegende Bauten), weitere Abstelle mit Dachpappe eingedeckt, mit Folien verhängt – ohne Werteeinfluss

Doppelcarport

Bauart:	Holzbauweise
Geschossigkeit:	Erdgeschoss
Dach:	flaches Satteldach, Bitumenschindeln
Fassade:	einseitig verkleidet, insgesamt offen
Boden:	Hundeknochen, teilweise Beton, Arbeitsgrube, mit OSB-Platten bedeckt
abgetrennter Raum:	Werkstatt
Beleuchtung:	Leuchtstoffröhre

Gartenhaus:

Lage:	westlicher Garten
Geschossigkeit:	Erdgeschoss
Bauart:	Holz
Dach:	Dachpappe
Wertermittlung:	im Sachwert der Außenanlagen enthalten

Erdkeller:

Zweck:	beherbergt Wasserversorgung mit Entsäuerungsanlage, Wasserfilter, Hauswasserpumpe
Bauart:	massiv
Decke:	mit Heraklit verkleidet

Außenanlagen:

Verkehrsflächen:	Zufahrt Betonsteinpflaster, Frostschutzkies ums Haus, Süden Terrasse, gefliest, teils ausgebrochen, weitere Verlängerung Südgrenze Umgang Betonsteinpflaster, weiterführend entlang Westgrenze, neben Anbau West befestigte Freifläche mit Betonsteinpflaster
Zugangsflächen:	Hauptzugangspodest gefliest, Abplatzungen Putz und Fliesen, belegt, Metallgeländer, nicht barrierefrei, zweiter Zugang, massiv, Edelstahlgeländer, ins Wohnzimmer führend

Grünflächen:

Westen:	Rasenfläche, Gehölz wild gewachsen, mittelhohe Laubbäume, Sträucher, Büsche, vor dem Gartenhaus kleiner Baum, Teich mit Pumpe, solarbetrieben
Osten:	lediglich im Südosten kleine Rasenfläche und Gewächshaus, ohne Werteinfluss

2.6.2 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 Rohbaubsubstanz (Mauerwerk, Decken, Treppen, etc.) dem Standard des Baujahrs, während der Dachstuhl sowie die Fenster als weitgehend zeitgemäß anzusehen sind. Der Innenausbau kann lediglich in einem fiktiv fertiggestellten Zustand bewertet werden, wofür von einem weitgehend zeitgemäßen Standard auszugehen ist. Per Saldo ist die Standardstufe ca. als „mittel“ zu betrachten.

Es wurde dabei ein Ausstattungsstandard auf Basis der Ausstattungsmerkmale gewichtet, was der Stufe 2,9 entspricht (vergleiche Kapitel 6.2.1.1 ff.).

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

2.6.3 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 die Wertermittlungsobjekte kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energieeffizienz der zu bewertenden Objekte, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Die Gebäudehülle ist in Bezug auf die Fenster und die Dämmung der obersten Geschosdecke als annähernd zeitgemäß zu beschreiben, während die Fassade mangels Dämmung unterdurchschnittliche Eigenschaften aufweist. Ebenfalls ist keine konventionelle Zentralheizung vorhanden, sondern lediglich ein Ofen, der über „Kanäle“ die umliegenden Räume mit Wärme versorgt.

Das Bewertungsobjekt verfügt – verglichen mit zeitgemäßen Ansprüchen – über vorwiegend unterdurchschnittliche energetische Eigenschaften. In Zeiten stark steigender Betriebskosten sorgte dies in der jüngeren Vergangenheit - auch mitunter auf Grund der deutlich steigenden Zinsen - für einen Rückgang der Nachfrage im Bereich älterer, energetisch nicht zeitgemäßer Liegenschaften.

2.6.4 Gebäudezustand

Das Wohnhaus wurde offensichtlich nicht vollumfänglich entsprechend den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Wirtschaftsführung instandgehalten. Es zeigt sich durch die begonnene Sanierung, dass ein Abnutzung- bzw. Verschleißzustand erreicht war, der eine grundlegenden Eingriff erforderlich machte.

Diese Maßnahme wurde nicht abgeschlossen, wonach sich das Gebäude in einem nicht wohnungswirtschaftlich nutzbaren Zustand befindet. Um einen solchen Wiederherzustellen, sind die Maßnahmen abzuschließen.

2.6.5 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.

Etwaige 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. Letzteres mitunter aufgrund des zum Stichtag vorliegenden Nachfrageüberhangs, welcher Interessenten manche Negativmerkmale billigend in Kauf nehmen lässt.

Davon ausgenommen sind sogenannte indisponible Merkmale, welche keinen Aufschub dulden, da eine nachhaltige Schädigung der Bausubstanz zu befürchten oder die Verkehrssicherungspflicht nicht gewahrt ist.

Wie dem vorherigen Kapitel zu entnehmen ist, liegt durch die unfertige Sanierung ein indisponibler Mangel vor, der welcher einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung entgegensteht. Der Wertnachteil, welcher mit der Fertigstellung verbunden ist, muss daher vorliegend wertmindernd kalkuliert werden (vgl. Kapitel 6.6 ff.).

2.6.6 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. Die Brutto-Grundflächen 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 wurden mangels zutreffender Planunterlagen ersatzweise auf Basis der Messwerkzeuge des Bayern Atlas plus abgeleitet. Es sind folgende Grundflächen vorhanden:

Gebäude 1 – Wohnhaus	Grundfläche
Erdgeschoss	ca. 125,00 m ²
Dachgeschoss	ca. 125,00 m ²
Summe	rund 250 m²
Gebäude 2 – Doppelcarport	Grundfläche
Erdgeschoss ¹	ca. 30,00 m ²
Summe	rund 30 m²
Gebäude 3 – Anbau West	Grundfläche
Erdgeschoss	ca. 13,00 m ²
Summe	rund 13 m²

¹ Dachgeschoss nicht wertrelevant

2.6.7 Wohnfläche

Da die vorliegenden Planunterlagen offensichtlich nicht den gegebenen Grundriss widerspiegeln, wurden die innenliegenden Wohnflächen im Zuge der Ortsbesichtigung überschlägig mittels eines Lasermessgeräts auf Basis der Vorgaben der Wohnflächenverordnung ermittelt.

Es ist folgende Wohnfläche vorhanden:

Wohnhaus	Grundfläche
Erdgeschoss	ca. 108 m ²
Wohnfläche gesamt	108 m²

2.6.8 Baujahr / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

2.6.8.1 Baujahr des Bewertungsobjekts

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht exakt bekannt, wobei im Notarvertrag zum Erwerb in 2017 von einer Erstellung in ca. 1950 die Rede ist. Dies entspricht weitgehend der beim Ortstermin vorgefundenen Rohbausubstanz und wird daher als schlüssig betrachtet.

Somit ist das Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag ca. 73 Jahre alt.

2.6.8.2 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 wird in der Regel den Bestimmungen der Sachwertrichtlinie entnommen, welche die Spanne für Wohnbauten mit 60 bis 80 Jahren - abhängig vom Ausstattungsstandard - beschreibt.

Im gegenständlichen Fall wurde eine gewichtete Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 69 Jahren auf Basis der Standardmerkmale abgeleitet (siehe Kapitel 6.2.1 ff.). Gegenteilig beschreibt das für die Marktanpassung herangezogene Modell eine abweichende Vorgehensweise, wobei ungeachtet der Standardstufe von einer Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren auszugehen ist. Um einer modellkonformen Wertableitung Rechnung zu tragen, wird entsprechend von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Ein derartiger Ansatz entspricht darüber hinaus den Vorgaben der Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021.

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

2.6.8.3 Restnutzungsdauer

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.

Es ergibt sich eine vorläufige, rechnerische Restnutzungsdauer von 7 Jahren (80 Jahre abzgl. 73 Jahre).

Wertrelevante Modernisierungen wurden insbesondere durch den Fenstertausch, das neue Dach und die Elektroinstallation vollzogen. Außerdem ergeben sich im Zuge der Fertigstellung zwangsläufig weitere Modernisierungen.

Vor dem Hintergrund des Modells der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie bzw. Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist das Gebäude als ca. „überwiegend modernisiert“ zu betrachten. Daraus resultiert eine modifizierte Restnutzungsdauer von 45 Jahren und ein fiktives Baujahr in 1988.

Eine gegenteilige Anpassung wird nicht erforderlich, da vorliegend entweder keine Negativmerkmale vorliegen oder diese im Zuge der Wertableitung fiktiv behoben werden.

Es verbleibt bei einem modifizierten Ansatz von 45 Jahren.

2.7 Verwendungsfähigkeit - Verwertbarkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterdurchschnittlich dimensioniertes Einfamilienwohnhaus, das sich aktuell in einem unfertigen und nur eingeschränkt wohnwirtschaftlich nutzbaren Zustand befindet.

Zwangsweise hat ein Erwerber die Fertigstellung umzusetzen, wodurch ein Wertnachteil ergeht. Auch sind viele Nachfrager nicht bereit, sich mit derartigen baulichen Maßnahmen auseinanderzusetzen, werden stattdessen abgeschreckt und sehen vom Kauf ab.

Nach Fertigstellung ist das Bewertungsobjekt zu beschreiben als ein kleines Wohnhaus mit zwei Schlafzimmern, einem gesonderten WC, dem somit eine uneingeschränkte wohnungswirtschaftlich Nutzbarkeit - auch vor dem Hintergrund der Grundrissgestaltung – attestiert werden kann.e

Neben der Einschränkung der Marktgängigkeit auf Grund des unfertigen Zustands ist weiter die sehr einfache und abgeschiedene Wohnlage negativ anzuführen.

Objekte der gegenständlichen Art sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von einem Eigenbedarf durch den Erwerber geprägt.

Auf Grund eines vergleichsweise niedrigen Preisniveaus ist der Erwerb durch eine eher einkommensschwächere Klientel wahrscheinlich, welche willens und in der Lage ist, die Fertigstellung mitunter in Eigenregie umzusetzen.

Das große Grundstück bietet darüber hinaus einen überdurchschnittlichen Raum zur freien Entfaltung und ausreichend Erholungsflächen. Auch ist der Doppelcarport sowie die weiteren Stellplatzflächen im Hofraum ausreichend für das Bewertungsobjekt.

Darüber hinaus ist dem Objekt eine positive Marktgängigkeit zu attestieren, welche – auch auf Grund der deutlich gestiegenen Zinsen – von einer erhöhten Vermarktungsdauer geprägt sein wird.

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuch

Grundbuch des Amtsgerichts Deggendorf von Schwanenkirchen

Band: - Blatt: 983 Auszug vom 25.10.2023

3.1.1 Bestandsverzeichnis

Flurstück 1557/5
Hubmühle 3
Gebäude- und Freifläche, Waldfläche
1.679 m²

Flurstück 1557/56
Nähe Hubmühle
Gebäude- und Freifläche
380 m²

3.1.2 Erste Abteilung / Eigentümer

2.1 Hans Kremhelmer, geb. am 05.03.1964 - zu ½ -

2.2 Betina Wittenzellner, geb. am 24.04.1970 - zu ½ -

3.1.3 Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

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, ist vorliegend eine Eintragung vorhanden, welche wie folgt behandelt wird:

- 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 daher als bezugsfrei betrachtet.

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 (§§ 15 und 16 ImmoWertV)

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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

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 (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

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 (§ 16 ImmoWertV).

5. Ermittlung des Bodenwerts

5.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem Vergleichsverfahren (§§ 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 Bauflächen in vor Ort. Der Richtwert vor Ort wird ausschließlich für Ackerland (5,50 €/m²) und Grünland (3,50 €/m²) abgeleitet. Außerdem wird eine Spanne für Waldflächen (1,36 bis 4,20 €/m²) ausgewiesen.

Ungeachtet dessen ist für das Bauland von einem entsprechenden Ansatz auszugehen, wofür das angrenzende Dorf Neuhofen herangezogen wird. Der Richtwert liegt bei 50 €/m².

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.

5.3 Anpassung

Gemäß den Bestimmungen der ImmoWertV sind Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, wie zum Beispiel Erschließungszustand, übergroßes Grundstück, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt gegebenenfalls durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Vorliegend handelt es sich um ein bebautes Wohnbaugrundstück, welches schlussendlich in eine Sachwertermittlung, zusammen mit dem Gebäudeanteil, einfließt und in diesem Zusammenhang eine Marktanpassung auf Basis des Sachwertfaktors erfährt.

Konjunkturelle Preisabweichungen oder wertrelevante Umstände des Einzelfalls werden im Zuge der weiteren Wertableitung durch entsprechende Marktanpassungen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Lediglich eine Indexierung auf Basis der vom herangezogenen Gutachterausschuss abgeleiteten Tabelle ist obligatorisch. Der Faktor beträgt 1,12 (212 / 190).

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

Darüber hinaus entsprechen die Grundstückseigenschaften weitgehend dem für die Marktanpassung des Sachwerts herangezogenen Modell. Eine Ausnahme bildet das mit 2.059 m² deutlich übergroße Grundstück. Das Modell reicht diesbezüglich von 500 bis 1.500 m². Der überlassene Auszug aus dem Liegenschaftskataster gibt die anteilige Waldfläche mit 577 m² an, weshalb diese gesondert betrachtet wird. Es verbleibt Wohnbauland mit rund 1.482 m², was als noch modellkonform anzusehen ist.

Für den verbleibenden Grundstücksteil, der rund 577 m² aufweist, ist die Qualität von Forst zu Grunde zu legen. Da derartige Flächen regelmäßig einer erheblichen Streuung unterliegen, ist eine Mittelwertbetrachtung als sachgerecht anzusehen. Dieser liegt innerhalb der ausgewiesenen Spanne bei 2,78 €/m², was rund 80 % des Richtwerts für Grünland entspricht. Dieses Verhältnis ist schlüssig, da Grünland meist höhere Preise erzielt als Forst.

5.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Teilfläche 1 – Wohnbauland	1.482 m ²	
Bodenrichtwert	50 €/m ²	
Marktanpassung	+12 %	
Bodenrichtwert, angepasst	56 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert - gerundet		83.000 €
<hr/>		
Teilfläche 2 – Waldfläche	577 m ²	
Bodenrichtwert – Grünland	3,50 €/m ²	
Anpassung – Qualität Wald	- 20 %	
Bodenwert, angepasst	2,80 €/m ²	
Bodenwert, Waldfläche - gerundet		1.600 €

6. Sachwert

6.1 Beschreibung des Sachwertverfahrens

Das Sachwertverfahren ist in §§ 21 - 23 ImmoWertV geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Zunächst werden die Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) ermittelt. Hierzu werden die sogenannten Normalherstellungskosten ermittelt. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ferner ist der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zu berücksichtigen.

Im Anschluss erfolgt die Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV). Diese erfolgt, weil ein Gebäude seit seiner Errichtung gealtert ist und damit - im Vergleich zu einem Neubau - eine geringere Restnutzungsdauer aufweist. Die Alterswertminderung bemisst sich nach der für den jeweiligen Gebäudetyp üblichen Gesamtnutzungsdauer sowie der Restnutzungsdauer.

Durch Addition mit dem Bodenwert ergibt sich der vorläufige Sachwert. Da dieser Wert vorrangig auf Substanzwertüberlegungen basiert, enthält dieser Wert keinen ausreichend Marktbezug. Folglich müssen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt werden (Marktanpassung).

Darüber hinaus sind (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV) besondere objektspezifische Eigenschaften zu berücksichtigen. Darunter versteht man beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Besondere objektspezifische Eigenschaften sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

6.2 Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Hierzu werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet. Diese wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlicht.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

6.2.1 Wohnhaus

6.2.1.1 Normalherstellungskosten - NHK 2010

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus, das aus einem Erd- und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss besteht.

Entsprechend ist es folgendem Gebäudetyp zuzuordnen:

Gebäudetyp: Freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus

Gebäudeart: 1.22 – EG, nicht ausgebautes DG

Gemäß dem Modell des herangezogenen Gutachterausschusses des Landkreises Passau ist für ein nicht oder eingeschränkt ausgebautes Dachgeschoss ein Abschlag von 4 bis 12 % vorzunehmen. Wegen des nicht ausbaufähigen Stockwerks erfolgt hier ein Abschlag von 12 % nach sachverständigem Ermessen.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten wurde nach sachverständigem Ermessen gemäß den Wägungsanteilen der Sachwertrichtlinie wie folgt gewichtet:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5		0,5			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.22	585	650	745	900	1125	
Gebäudestandardkennzahl						2,9

Außenwände	$0,5 \times 23\% \times 585 + 0,5 \times 23\% \times 745$	153 €/m ² BGF
Dächer	$1 \times 15\% \times 745$	112 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 900$	99 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$1 \times 11\% \times 745$	82 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11\% \times 650 + 0,5 \times 11\% \times 745$	77 €/m ² BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 745$	37 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 745$	67 €/m ² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 650$	59 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 745$	45 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Zwischensumme)	731 €/m² BGF

Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5, Sachwertmodell NRW -		
		731 €/m² BGF
Ziff. 1.2 - Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit	12 % von 731 €/m ²	-88 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	643 €/m² BGF

Der Ansatz für die Normalherstellungskosten beträgt rund 640 €/m².

6.2.1.2 Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Die vorgenannten Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Folglich sind sie mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamts auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer
Originalwert 2015 = 100

Bemessungsjahr	2023 / II
Index zum Stichtag	160,2
Index in 2010	90,1
ermittelter Baupreisindex	1,778

6.2.1.3 Regionalisierung

Die verwendeten Normalherstellungskosten (NHK 2010) sehen keine Regionalisierung bzw. keine Anpassung an die regionale Lage vor. Die verwendeten Normalherstellungskosten sehen vor, dass die Regionalisierung im Zusammenhang mit der Ermittlung der Marktanpassung (Kapitel 6.5) zu erfolgen hat.

6.2.1.4 Zusatzbauteile / Sonstige Zu- bzw. Abschläge

Mit den Normalherstellungskosten nicht erfasste Kosten einzelner Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind (gemäß § 22 Abs. 2 ImmoWertV) durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren sind Zusatzbauteile in Form von Außentreppen, Balkonen und Dachgauben nicht zu berücksichtigen. Um einer modellkonformen Wertableitung Rechnung zu tragen, wird entsprechend verfahren.

6.2.1.5 Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. In den verwendeten Normalherstellungskosten sind Baunebenkosten in Höhe von 17 % enthalten.

6.2.1.6 Berechnung der Herstellungskosten

angenommene Normalherstellungskosten	640 €/m ²	
Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)	250 m ²	
Normalherstellungskosten		160.000 €
Baupreisindex	1,778	
Herstellungskosten		284.480 €

6.2.2 Doppelcarport

6.2.2.1 Normalherstellungskosten – NHK 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) benennen folgende durchschnittliche Herstellungskosten für Garagengebäude (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen):

individuelle Garagen (Standardstufe 5):	780 €/m ² BGF
Garagen in Massivbauweise (Standardstufe 4):	485 €/m ² BGF
Fertigaragen (Standardstufe 3):	245 €/m ² BGF

Der Gutachterausschuss des vorliegend herangezogenen Landkreis Passau ergänzt diese Aufstellung um einen Ansatz für einen Carport in Höhe von 190 €/m². Auf Grund der teils eingehausten Bauweise wird vorliegend ein Ansatz im Mittel zwischen einem Carport und einer Fertigarage als zutreffend erachtet:

Gebäudetyp: Einzelgarage / Carport

Gebäudeart: 14.1 (gem. Gutachterausschuss Landkreis Passau)

NHK 50 % Stufe 3 / 50 % Carport

rd. 220 €/m² BGF

6.2.2.2 Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Vgl. Kapitel. 6.2.1.2

6.2.2.3 Regionalisierung

Vgl. Kapitel. 6.2.1.3

6.2.2.4 Zusatzbauteile / Sonstige Zu- bzw. Abschläge

Vgl. Kapitel 6.2.1.4

6.2.2.5 Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. In den verwendeten Normalherstellungskosten sind Baunebenkosten in Höhe von 12 % enthalten.

6.2.2.6 Berechnung der Herstellungskosten

angenommene Normalherstellungskosten	220 €/m ²	
Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)	30 m ²	
Normalherstellungskosten – gesamt		6.600 €
Baupreisindex	1,778	
Herstellungskosten		11.735 €

6.2.3 Anbau West

6.2.3.1 Normalherstellungskosten - NHK 2010

Der Baukörper vermittelt den Eindruck einer angebauten Garage in sehr einfacher Massivbauweise. Trotz einer Nutzung als Kellerersatzraum wird dennoch ein Ansatz für eine Garage als passend erachtet.

Die Normalherstellungskosten 2010 (NKH 2010) benennen folgende durchschnittliche Herstellungskosten für Garagengebäude (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen):

individuelle Garagen (Standardstufe 5):	780 €/m ² BGF
Garagen in Massivbauweise (Standardstufe 4):	485 €/m ² BGF
Fertigaragen (Standardstufe 3):	245 €/m ² BGF

Vorliegend halte ich die Standardstufen 3,5 für sachgerecht:

Gebäudetyp: Einzelgarage

Gebäudeart: 14.1

NHK 2010 bei Standardstufe 3,5	365 €/m ² BGF
--------------------------------	--------------------------

6.2.3.2 Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Vgl. Kapitel. 6.2.1.2

6.2.3.3 Regionalisierung

Vgl. Kapitel. 6.2.1.3

6.2.3.4 Zusatzbauteile / Sonstige Zu- bzw. Abschläge

Vgl. Kapitel 6.2.1.4

6.2.3.5 Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. In den verwendeten Normalherstellungskosten sind Baunebenkosten in Höhe von 12 % enthalten.

6.2.3.6 Berechnung der Herstellungskosten

angenommene Normalherstellungskosten	365 €/m ²	
Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)	13 m ²	
Normalherstellungskosten – gesamt		4.745 €
Baupreisindex	1,778	
Herstellungskosten		8.437 €

6.3 Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Unter den vielzähligen vorhandenen Möglichkeiten, die Alterswertminderung zu ermitteln, wird (in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der ImmoWertV) der linearen Alterswertminderung der Vorzug gegeben. Die Ansätze für die Gesamt- und Restnutzungsdauer wurden den Kapiteln 2.5.8.2 und 2.5.8.3 entnommen.

Alter (fiktiv)	35 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer (modifiziert)	45 Jahre	
Alterswertminderung	43,8 %	
Alterswertminderung – Wohnhaus (284.480 € * 43,8 %)		124.602 €
Alterswertminderung – Doppelcarport (11.735 € * 43,8 %)		5.134 €
Alterswertminderung – Anbau West (8.437 € * 43,8 %)		3.695 €

6.4 Sachwert der Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV)

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Der Sachwert der Außenanlagen umfasst insbesondere Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an Ver- und Entsorgungsnetze sowie die Gartengestaltung. Der Wert der Außenanlagen wird üblicherweise mit einem pauschalen Zuschlag des Gebäudesachwerts berücksichtigt. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht.

Der für die nachfolgende Marktanpassung herangezogene Gutachterausschuss des Landkreises Passau¹ beschreibt in seinem Modell eine Spanne für die Außenanlagen von 3 bis 5 %.

Vorliegend sind einfache Anlagen vorhanden, wobei dank der überdachten Terrasse dennoch ein durchschnittlicher Ansatz von 4 % zu Grunde gelegt wird. Anzumerken ist weiter, dass der Ansatz die Kosten für die Hausanschlüsse berücksichtigt.

¹ vgl. Erläuterungen unter Kapitel 6.5

6.5 Marktanpassung (§ 14 ImmoWertV)

Gemäß § 14 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse) zu bemessen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird auch Marktanpassung genannt. Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet. Die Marktanpassung erfolgt daher über einen so genannten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens).

Die Notwendigkeit, eine Marktanpassung vorzunehmen ergibt sich aus dem Umstand, dass der Sachwert (aus dem der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern abzuleiten ist) ein vorrangig auf Substanzwertüberlegungen basierender Wert ist. Er enthält somit keinen ausreichenden Marktbezug. Bei der zwingend vorzunehmenden Marktanpassung können sich sowohl Zuschläge (Sachwertfaktor höher als 1,0) als auch Abschläge (Sachwertfaktor niedriger als 1,0) ergeben.

Bei der Bestimmung der anzusetzenden Marktanpassung ist die Frage, ob sich das Bewertungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Qualität bzw. der Höhe des Sachwerts in einer adäquaten Lage befindet, von entscheidender Bedeutung. Allgemein kann gesagt werden, dass der Sachwertfaktor umso niedriger ausfällt, je höher der vorläufige Sachwert ist und umso niedriger der Bodenwert (als Synonym für die Wirtschaftskraft der Region) ist. Bei einem starken Missverhältnis zwischen baulicher Qualität und Lage (z. B. ein ausgesprochen luxuriöses Wohnhaus in einer eher schlechten Wohnlage) kann sich durchaus ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,5 ergeben (was einem prozentualen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 50 % entspricht).

Umgekehrt führt ein hoher Bodenwert sowie ein niedriger vorläufiger Sachwert zu einem hohen Sachwertfaktor. Dabei können sich (je nach Wirtschaftskraft einer Region und damit zusammenhängenden Bodenwertniveau teilweise auch erhebliche Marktanpassungszuschläge ergeben. So können sich beispielsweise in hochpreisigen Lagen der Stadt München durchaus Sachwertfaktoren in Höhe von 1,5 (und im Einzelfall auch deutlich höher) ergeben.

Anzumerken ist, dass Sachwertfaktoren ggf. auch stark schwanken. Oftmals werden (bspw. von Gutachterausschüssen) Durchschnittswerte veröffentlicht, bei denen angegeben wird, dass die übliche Bandbreite bzw. die Standardabweichung in einem Bereich von bis zu +/- 30 Prozent liegt.

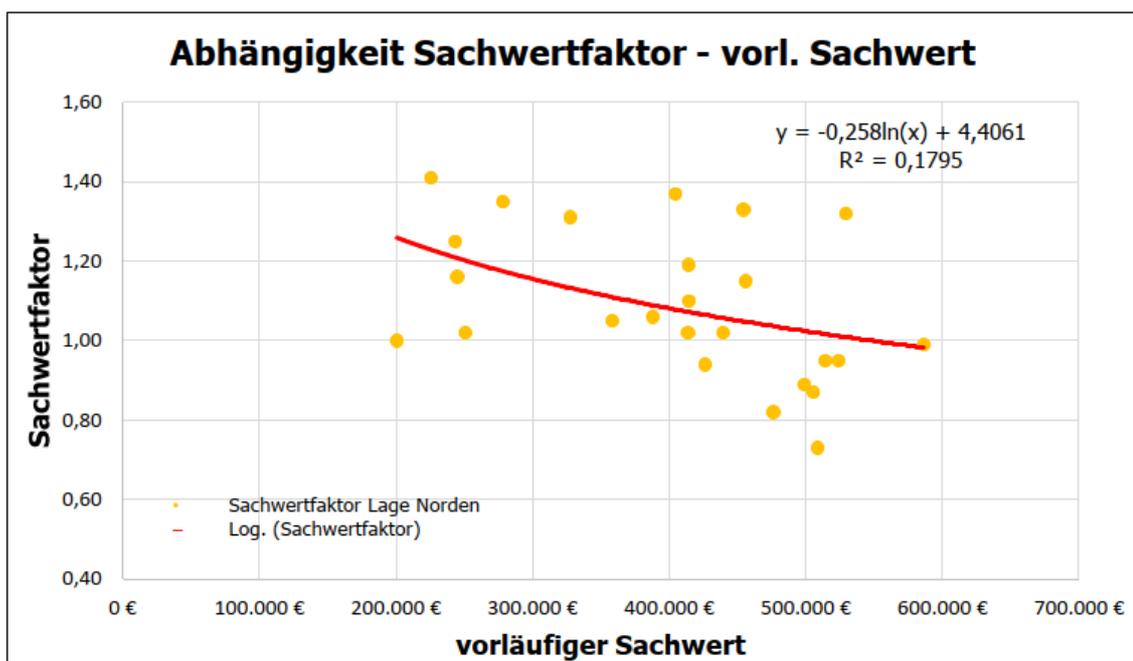
Die Höhe des anzusetzenden Sachwertfaktors hängt auch davon ab, wie stark die vorhandene Baugestaltung von den üblichen Anforderungen an vergleichbare Wohngebäude abweicht und wie empfindlich die jeweilige Käuferschicht auf derartige Abweichungen reagiert. Dabei ist festzustellen, dass der Sachwertfaktor umso niedriger anzusetzen ist, je aufwendiger und individueller ein Objekt gebaut bzw. ausgestattet wurde. Auch bei neueren Objekten ergeben sich oftmals Sachwertfaktoren, die am unteren Ende der üblichen Bandbreite liegen. Dies insbesondere dann, wenn die Ausstattung nicht oder nur bedingt dem aktuellen Zeitgeschmack entspricht. Dabei ist der Umstand, dass ein Käufer eines bestehenden Gebäudes seine Präferenzen nicht umfänglich verwirklichen kann von Bedeutung.

Er ist gezwungen, bezüglich Bauweise, Raumaufteilung und Ausstattung Kompromisse einzugehen, die er im Hinblick auf die vorgesehene Eigennutzung ggf. als Nachteil empfindet.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf leitete zuletzt Sachwertfaktoren über das Jahr 2020 ab. Jedoch wurden diese nicht veröffentlicht, sondern sind nach Angabe der Objektdaten beim Gutachterausschuss zu erwerben. Übermittelt wird ein durchschnittlicher Sachwertfaktor, ohne die zugehörige Statistik sowie Einflussfaktoren für sich verändernde Größe oder Streuungen. Wie bereits zuvor festgestellt, streuen die Marktanpassungsfaktoren erheblich, weshalb diese Vorgehensweise als nicht sachgerecht anzusehen ist. Darüber hinaus erhebt ein Verkehrswertgutachten den Anspruch auf Nachvollziehbarkeit der Wertableitung. Da nicht einmal von Seiten des Sachverständigen die durch den Gutachterausschuss veräußerten Zahlen nachvollziehbar sind, ist diese Anforderung nicht ansatzweise gegeben. Es ist daher von der Verwendung der Marktdaten des Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf Abstand zu nehmen. Außerdem bedarf die seit dem Betrachtungszeitraum 2021 eingetretene Veränderung des Immobilienmarktes einer sachverständigen Würdigung bzw. Anpassung, welche auf Grund der Zurückhaltung der Auswertung über den Landkreis Deggendorf nicht möglich ist.

Ersatzweise werden Marktanpassungsfaktoren herangezogen, welche von Gutachterausschüssen abgeleitet werden, die ein vergleichbares Marktgeschehen und auch Bodenwertniveau abbilden. Hierfür eignet sich insbesondere der Gutachterausschuss des angrenzenden Landkreises Passau, welcher zuletzt Faktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser nördlich der Donau über das Jahr 2022 veröffentlicht hat.

Diese gestalten sich wie folgt:



Freistehende EFH + ZFH - Lage nördlich der Donau:

	arith. Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung	Stichproben- größe
Freistehende Einfamilienhäuser					22
Freistehende Zweifamilienhäuser					3
(fikt.) Gebäudealter	28 Jahre	1 Jahr	55 Jahre	16,11 Jahre	25
Kaufpreis (bereinigt)	430.838 €	200.000 €	699.000 €	113.432 €	25
Wohnfläche	152 m ²	116 m ²	300 m ²	39 m ²	25
Grundstücksfläche	890 m ²	543 m ²	1.449 m ²	180 m ²	25
Bodenrichtwert	90 €/m ²	40 €/m ²	150 €/m ²	31 €/m ²	25

Anzahl	25
arith. Mittelwert	1,09
Median	1,05
Minimum	0,73
Maximum	1,41
Standardabweichung	0,19

Auf Basis der angegebenen Regressionsgleichung ergibt sich für einen vorliegenden vorläufigen Sachwert ein mittlerer Faktor in Höhe von 1,19, wobei die Standardabweichung der Auswertung 0,19 beträgt.

Es ist hinsichtlich der Grenzen des Modells festzustellen, dass mit Ausnahme der Grundstücksgröße alle weiteren Eigenschaften innerhalb der Auswertung liegen. Durch die Grundstücksteilung ist die Größenüberschreitung jedoch als marginal anzusehen.

Des Weiteren ist die Wertentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag zu betrachten. Nach Kriegsbeginn in der Ukraine sowie der sukzessiven Leitinsenerhöhung ab Mitte 2022 nahmen die Verkäufe ab. Dies ist auf eine allgemeine Verunsicherung sowie erheblich steigende Finanzierungszinsen zurückzuführen. Entsprechend war es für viele Interessenten nicht mehr möglich, die Kaufpreise zu finanzieren. Auch die Wiedereinführung von Eigenkapitalquoten (ca. 10 bis 20 %) verschärfte diese Wendung. Folglich ist von einem schlechteren Marktumfeld auszugehen als im Jahr 2022.

In diesem Zusammenhang beschreibt der vom Statistischen Bundesamt abgeleitete Preisindex für Wohnimmobilien eine gesamte Preisänderung für Ein- und Zweifamilienhäuser in dünn besiedelten, ländlichen Kreisen von lediglich rund 6 % (Faktor 0,94). Im Gegenzug stieg der Baupreisindex, welcher für die Ableitung des vorläufigen Sachwerts herangezogen wurde, im selben Zeitraum um rund 8 % an (Faktor 1,08). Um diesen Anstieg wertmäßig zu berücksichtigen, ist der Sachwertfaktor im Verhältnis der Entwicklung der beiden Indizes zu reduzieren.

Dies gestaltet sich wie folgt:

$$\begin{array}{rclcl} \text{Preisindex für Wohnimmobilien} & / & \text{Baupreisindex} & = & \text{Anpassung} \\ 0,94 & / & 1,08 & = & 0,87 \end{array}$$

Der mittlere Sachwertfaktor sinkt entsprechend auf 1,035.

Abschließend schätze ich den Abschlag auf den Mittelwert, wegen des vorliegend geringen Richtwertniveaus und der einfachen Mikrolage, mit rund 10 %, was zu einem Sachwertfaktor von 0,93 führt. Dieser liegt innerhalb der einfachen Standardabweichung der Auswertung (+/- 0,19) und ist damit als sach- und marktgerecht anzusehen.

6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 der ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Im gegenständlichen Fall ist an dieser Stelle neben dem Bodenwert der Waldfläche (vgl. Kapitel 5.4), der Wertnachteil der Fertigstellung zu berücksichtigen.

Die dafür anfallenden Kosten werden nachfolgend auf Basis der einschlägigen Fachliteratur¹ überschlägig ermittelt, wobei von folgenden Ansätzen ausgegangen wird:

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

¹ Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Abschnitt 3 ImmoWertV: Wertermittlungsverfahren > Syst. Darst. Sachwertverfahren – Unterabschnitt 3 (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) > 6 Anhang > 6.4 Baukosten Vergleichswerte nach Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Die Baunebenkosten sind wie folgt zu ergänzen:

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

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

Nachfolgend werden die hier anfallenden Kostenstellen sachverständig auf Basis der Untergrenzen der Baualtersgruppe 1950 bis 1959¹ gewichten, was zu folgenden Kosten führt:

Bezeichnung	Kosten pro m ²	Wohnfläche	Ansatz	Kosten
Abbruch- Rohbauarbeiten	108 m ²	90 €/m ²	0 %	- €
Zimmerarbeiten	108 m ²	35 €/m ²	0 %	- €
Dachdeckerarbeiten	108 m ²	85 €/m ²	0 %	- €
Putzarbeiten / Trockenbau	108 m ²	160 €/m ²	75 %	12.960 €
Fliesenarbeiten	108 m ²	50 €/m ²	0 %	- €
Estricharbeiten	108 m ²	40 €/m ²	0 %	- €
Schreinerarbeiten	108 m ²	70 €/m ²	100 %	7.560 €
Schlosserarbeiten	108 m ²	35 €/m ²	0 %	- €
Fenster	108 m ²	100 €/m ²	0 %	- €
Malerarbeiten	108 m ²	85 €/m ²	100 %	9.180 €
Bodenbelagsarbeiten	108 m ²	50 €/m ²	25 %	1.350 €
Heizungsinstallation	108 m ²	100 €/m ²	50 %	5.400 €
Sanitärinstallation	108 m ²	100 €/m ²	0 %	- €
Elektroinstallation	108 m ²	100 €/m ²	25 %	2.700 €
Zwischensumme	108 m ²	363 €/m ²		39.150 €
Anpassung an den Baupreisindex	105,7	160,2	1,516	20.201 €
Zwischensumme	108 m ²	550 €/m ²		59.351 €
Baunebenkosten			25 %	14.838 €
Kosten der Umnutzung	108 m ²	687 €/m ²		74.189 €

Die Fertigstellungskosten und damit der Wertnachteil beziffert sich mit rund 74.000 €.

¹ Ansätze der Untergrenze sind auf ein jüngeres Baujahr ca. in 1968 zurückzuführen.

6.7 Sachwert des Bewertungsobjekts

Bauteil	Herstellungskosten	Alterswertminderung	Zeitwert
Wohnhaus	284.480 €	43,8 %	159.878 €
Doppelcarport	11.735 €	43,8 %	6.601 €
Anbau West	8.437 €	43,8 %	4.742 €
Zwischensumme			171.221 €
Zeitwert der Außenanlagen		4,0 %	6.849 €
vorläufiger Gebäudesachwert			178.070 €
Bodenwert, Wohnbauland			83.000 €
vorläufiger Sachwert			261.070 €
Sachwertfaktor		0,93	
marktangepasster Sachwert			242.795 €
boG ¹ – Bodenwert, Waldfläche			1.600 €
boG – Wertnachteil der Fertigstellung			-74.000 €
Sachwert			170.395 €
Sachwert – gerundet ²			170.000 €

¹ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale² ohne dem Wert der PV-Anlage

7. Verkehrswertfeststellung

7.1 Plausibilitätsprüfung

7.1.1 Kaufpreise – Gutachterausschuss Landkreis Deggendorf

Nach Übermittlung der Objektdaten hat der Gutachterausschuss eine anonymisierte Vorauswahl über Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region überlassen. Drei Datensätze wurden daraufhin erworben, welche jedoch unvollständig sind und daher keine sinnvollen Rückschlüsse zulassen.

7.1.2 Marktbericht – Gutachterausschuss Landkreis Passau

Der Gutachterausschuss des angrenzenden Landkreises Passau beschreibt ein vergleichbares Bodenwertniveau und auch Marktgeschehen, wobei über das Jahr 2021 folgende Kennzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser in Bodenrichtwertniveaus bis 60 €/m² veröffentlicht wurden:

BRW bis 60 €/m ²	gesamte Stichprobe	Baujahresgruppe				
		bis 1949	1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2016	2017 - Neubau
Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge - Stichprobe	27	0	11	7	9	-
mittlere Grundstücksfläche m ²	850	-	914	768	837	-
Min. Grundstücksfläche m ²	500	-	559	576	500	-
Max. Grundstücksfläche m ²	1.487	-	1.487	1.182	1.238	-
mittlere Wohnfläche m ²	169	-	174	171	162	-
Min. Wohnfläche m ²	107	-	120	107	115	-
Max. Wohnfläche m ²	283	-	283	240	248	-
mittleres (fikt.) Baujahr	1982	-	1965	1981	2004	-

mittlerer Bodenrichtwert	53	-	50	54	56	-
Min. Bodenrichtwert	35	-	35	50	50	-
Max. Bodenrichtwert	60	-	60	60	60	-
mittlerer Kaufpreis je WF qm (€/m ²)	2.019	-	1.330	1.912	2.945	-
Standardabweichung mittlerer Kaufpreis je WF qm	849	-	505	474	477	-
mittlerer Gesamtkaufpreis €	324.392	-	218.368	313.529	462.425	-
Min. Gesamtkaufpreis €	147.250	-	147.250	210.500	353.000	-
Max. Gesamtkaufpreis €	615.000	-	334.000	393.200	615.000	-
Standardabweichung Gesamtkaufpreis €	127.946	-	55.701	66.554	94.914	-

Tabelle 14: Preisanalyse freist. Ein- und Zweifamilienhäuser 2021 - BRW bis 60 €/m²

Für ein Baujahr in 1988 (fiktiv) ist eine Betrachtung im Mittel der Baualtersgruppen 1975 bis 1994 schlüssig. Die durchschnittlich ausgewerteten Objekte verfügen über ein Baujahr in 1981, eine Grundstückgröße von 768 m² und eine Wohnfläche von 171 m². Der Durchschnittswert der Baualtersgruppe liegt bei 1.912 €/m².

Auf Basis des unter Kapitel 6.5 beschriebenen Preisindex¹ für Wohnimmobilien liegen die Preise in vorliegend ländlichen Regionen auf Augenhöhe (2021 → Stichtag: Faktor 0,99), weshalb der Wert auch zum Stichtag als repräsentativ anzusehen ist.

Aus dem vorliegend abgeleiteten, marktangepassten Sachwert in Höhe von 242.795 € ergibt sich für eine Wohnfläche von 108 m² ein Wert von 2.248 €/m². Dass der Wert vorliegend rund 17,6 % über dem Mittelwert liegt, ist auf ein vorliegendes Bodenwertniveau am oberen Ende der betrachteten Auswertung, das übergroße Grundstück sowie insbesondere die geringe Wohnfläche zurückzuführen. Dabei ist regelmäßig zu beobachten, dass der Kaufpreis pro m² Wohnfläche mit abnehmender Wohnfläche steigt.

7.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird zum Wertermittlungsstichtag auf

170.000 €¹ geschätzt

Wertermittlungsstichtag: 18.07.2023

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
(Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer 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)

¹ Ohne dem Wert der PV-Anlage

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:	Makro-/Mikrolage
Anlage 10:	Statistische Basisdaten