

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

**Einfamilienhaus mit Doppelgarage
(erweiterter Rohbau)**

in 94527 Aholming, Ortsteil Neutiefenweg, Dammweg 9
Flurstück 4140/5 der Gemarkung Aholming

Akten-/Geschäftszeichen: 2 K 38/23

Gutachten Nr.:	27/2024	Auftraggeber:
Wertermittlungstichtag:	06.03.2024	Amtsgericht Deggendorf
Qualitätsstichtag:	06.03.2024	Amanstr. 17
Datum des Gutachtens:	02.04.2024	94469 Deggendorf

Rainer Priglmeier
Löhestraße 1, 84130 Dingolfing
Tel.: 08731/326340-70
E-Mail: rainer.priglmeier@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.....	8
6	Grundstücksbeschreibung	11
7	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung.....	12
8	Gebäudebeschreibung.....	15
9	Entwicklungen des Grundstück- und Immobilienmarkts	25
10	Grundlagen für die Wertermittlung	26
11	Allgemeines Grundstückspreisniveau	28
12	Ermittlung Bodenwert.....	29
13	Ermittlung Sachwert	31
14	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	37
15	Schlussbemerkung.....	38
16	Abkürzungsverzeichnis	39
17	Verzeichnis der Anlagen	40

1 Zusammenfassung

Zusammenfassung
 Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage im Ortsteil Neutiefenweg der Gemeinde Aholming. Das Objekt befindet sich im fortgeschrittenen Rohbauzustand. Baubeginn war wohl im Bereich der Jahre 2015/2016. Das Einfamilienhaus, sowie die Garagen wurden dabei in Massivbauweise errichtet und bestehen jeweils aus zwei Grundrissebenen (Erdgeschoss und Dachgeschoss). Die Grundrissgestaltung ist großzügig und zeitgemäß, die Lage kann als ländlich bezeichnet werden. Der Bauzustand beinhaltet den vollständigen Rohbau, incl. Dacheindeckung sowie Fenster und Türen (mit Ausnahme der Eingangstüren). Mit den Installationsarbeiten im Innenbereich wurde begonnen. Der Fertigstellungsgrad des Gebäudes kann mit knapp 53 % beziffert werden. Sowohl im Innen- als auch im Außenbereich sind zahlreiche Baumaterialien / Geräte / Hilfsmittel, sowie tlw. Unrat gelagert.

Bewertungszweck:

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes für Zwecke der Zwangsversteigerung.

Objektadresse:

Dammweg 9, 94527 Aholming, Ortsteil Neutiefenweg

Flurstück und
 Grundstücksgröße:

Flurstück 4140/5 der Gemarkung Aholming zu 1.038 m²

Objektart:

Einfamilienhaus mit Doppelgarage (erweiterter Rohbau)

Objektansicht:



Baujahr Gebäudebestand:

2015/2016

Gesamtnutzungsdauer:

80 Jahre

Restnutzungsdauer:

64 Jahre (rechnerischer Ansatz)

Bruttogrundfläche:

Einfamilienhaus 294 m², Garagengebäude 144 m²

Wohnfläche:

180 m² zzgl. Nutzflächen 114 m²

Wertermittlungstichtag:

06.03.2024

Qualitätstichtag:

06.03.2024

Verkehrswert:

195.000 €

2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Deggendorf erteilte mir mit Beschluss vom 02.01.2024 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

Einfamilienhaus mit Doppelgarage
 in 94527 Aholming, Ortsteil Neutiefenweg, Dammweg 9,
 Flurstück 4140/5 der Gemarkung Aholming.

Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes für Zwecke der Zwangsversteigerung.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir mit Schreiben vom 26.01.2024 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort am 15.02.2024 geladen. Dieser Termin wurde durch den Eigentümer/Antragsgegner am 15.02.2024 kurzfristig abgesagt. Ferner hat der Eigentümer/Antragsgegner um Neuterminierung gebeten. Die Einladung zum Ersatztermin erfolgte dann am 15.02.2024 für die Besichtigung des Grundstückes samt Gebäuden am 06.03.2024.

Eine ausführliche Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	06.03.2024
Zeitraum:	15:00 – 15:45 Uhr
Teilnehmer:	- Vertreter des Antragsteller, - Eltern des Antragsgegners, <i>(Aus Datenschutzgründen werden die Personen namentlich nicht im Gutachten genannt)</i> - Herr Rainer Priglmeier (ö. b. u. v. Sachverständiger)
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt wurde außen und innen vollumfänglich besichtigt.
Hinweis:	Über den Ausbaugrad, die Ausstattungsmerkmale und die Funktionsfähigkeit der begonnen Installationsarbeiten konnten im Ortstermin keine abschließenden Erkenntnisse gewonnen werden. Verlässliche Angaben liegen nicht vor. Die Bewertung erfolgt daher unter dem Vorsichtsprinzip, im Rahmen der objektspezifischen Besonderheiten werden die Fertigstellungskosten incl. eines Sicherheitszuschlages berücksichtigt.

Das in 3-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 40 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.

3 Arbeitsunterlagen und Hinweise

Folgende Unterlagen wurden für die Wertermittlung herangezogen:

- Grundbuchauszug Amtsgericht Deggendorf, Grundbuch von Aholming, Blatt 2632, Abdruck vom 29.01.2024
- Luftbild und Lageplan aus BayernAtlas-plus
- Unterlagen aus der Bauakte Gemeinde Aholming (Eingabeplan aus Jahr 2011, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung sowie Berechnung des umbauten Raums)
- Baugenehmigungsbescheid aus dem Jahr 2012 aus der Bauakte Gemeinde Aholming
- Auskünfte bezüglich Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der Gemeinde Aholming
- Informationen zu offenen Herstellungsbeiträgen der Gemeinde Aholming
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf
- Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf
- Katasterauszug des Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a.d. Isar / Außenstelle Deggendorf
- Notarurkunden zu den Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs, übermittelt durch das Amtsgericht Deggendorf / Abteilung Grundbuchamt
- einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte
- Wertermittlungsrichtlinien und Wertermittlungsverordnungen in der derzeit gültigen Fassung
- Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen

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 Wert beeinflussend 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:	29.01.2024
Amtsgericht:	Deggendorf
Grundbuch von:	Aholming

4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Fläche
2632	1	Neutiefenweg, Dammweg 9, Gebäude und Freifläche	4140/5	1.038 m ²

4.2 Abteilung I, Eigentümer

Antragsgegner zu je 1/1 (aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt)

4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch sind folgende Lasten / Beschränkungen eingetragen:

Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
1	1	4140/5	Starkstromleitungsrecht gemäß Bewilligung vom 14.03.1977
2	1	4140/5	Rückkaufassungsvormerkung für die Eltern des Antragsgegners, gemäß Bewilligung vom 17.12.2014
3	1	4140/5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ: 2 K 38/23), eingetr. am 11.10.2023

4.3.1 Stellungnahme zu den eingetragenen Rechten in Abt. II

lfd. Nr. 1: Starkstromleitungsrecht

Die im Jahr 1977 vereinbarte Dienstbarkeit ermächtigt den Begünstigten (Bayernwerk AG) u.a. das Grundstück mit einer 20 kv Leitung (= Mittelspannungsnetz) für den Bereich Pielweichs – Eichendorf zu überspannen. Zum Wertermittlungstichtag war keine überspannende Stromleitung ersichtlich. Gemäß der Eintragungsurkunde ist auch nicht das Bewertungsgrundstück sondern eine landwirtschaftliche Fläche in der näheren Umgebung von dieser Eintragung betroffen. Es wird davon ausgegangen, dass die Eintragung keine Relevanz für das Bewertungsgrundstück hat. Eine Auskunftsanfrage beim Energieversorger blieb bislang unbeantwortet. Eine abschließende Klärung und ggf. Grundbuchberichtigung wird angeregt.

lfd. Nr. 2: Rückauflassungsvormerkung

Mit der Urkunde wurden Rückübertragungsrechte des früheren Eigentümers geregelt. Vergleichbare Eintragungen sind für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen. Die Eintragungen werden ggf. bei der Feststellung des sogenannten „geringsten Gebots“ durch das Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt.

lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

Es ergeben sich dadurch keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

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 im Ortsteil Neutiefenweg der Gemeinde Aholming im niederbayerischen Landkreis Deggendorf. Die Gemeinde Aholming liegt in der Planungsregion Donau-Wald des Freistaates Bayern. Das Gemeindegebiet umfasst 14 Gemeindeteile mit derzeit insgesamt knapp 2.400 Einwohner.

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. Nachbargemeinden sind Plattling, Moos, Buchhofen, Wallerfing, Oberpörling und Otzing.

Abbildung: Lage der Gemeinde Aholming im Landkreis Deggendorf



5.2 Beschreibung Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Ortschaft Neutiefenweg. Nach Angabe der Gemeinde Aholming leben in Neutiefenweg rund 240 Einwohner. Die in der Isarniederung zwischen Plattling und Niederpörling gelegene Ortschaft steht auf Schwemmgrund der Isar, abgelagert durch den ursprünglich unregelmäßigen Flusslauf. Das Dorf entstand im Jahr 1835 als Kolonie Neutiefenweg. Jahre zuvor erhielt die Isar ein festes Flussbett, was letztendlich erst die Gründung des Dorfes ermöglichte. Die Gesamtgröße von Neutiefenweg ist mit 250 ha ausgewiesen.

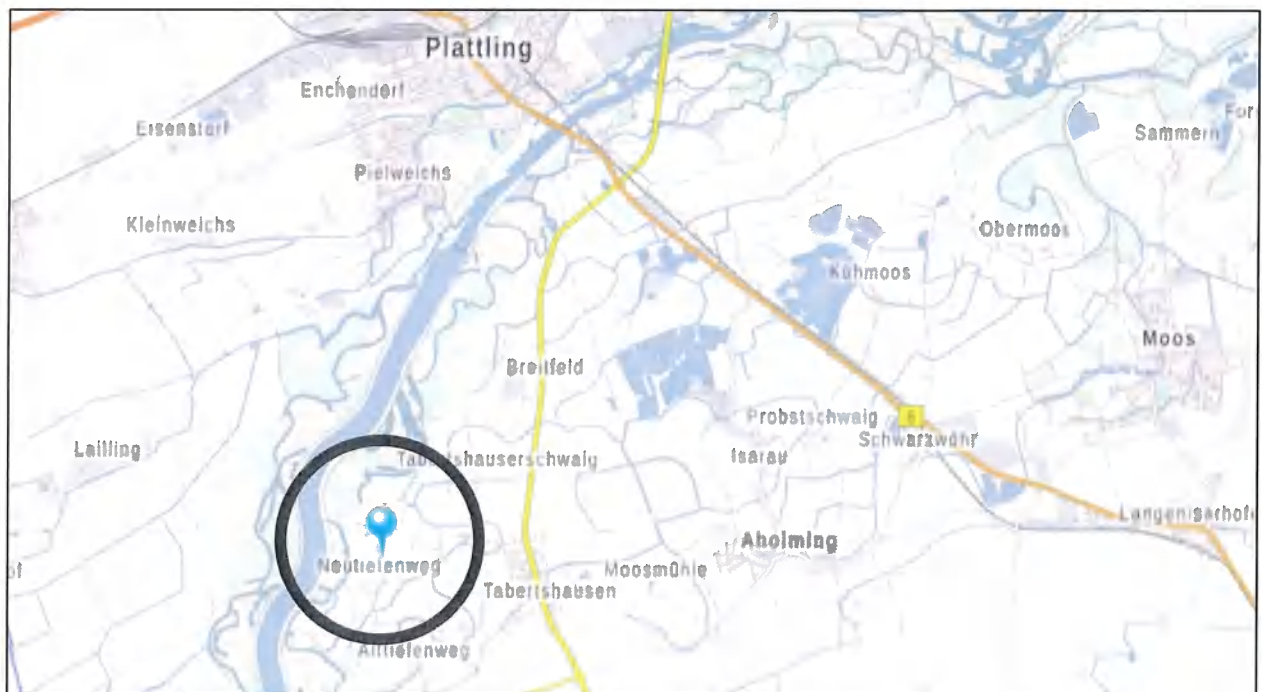
Neutiefenweg gehört seit dem 01.10.1971, als es im Zuge der Gebietsreform eingegliedert wurde, zur Gemeinde Aholming.

Durch den Ort verläuft die Gemeindeverbindungsstraße „Pörlinger Straße“ bzw. „Dammweg“. Die Hauptverbindung zu Neutiefenweg besteht im Wesentlichen östlich in 2 Kilometer Entfernung über die Ortschaft Tabertshausen. Südwestlich ist in 3,5 Kilometer Entfernung die Ortschaft Niederpörling erreichbar. Westlich und im Nordwesten grenzt an Neutiefenweg die Isar deren Nebenflüsse oder Isarauen an. Eine Brücke über die Isar ist in Niederpörling am nächsten erreichbar.

Die nähere Umgebung des Bewertungsobjektes ist insbesondere geprägt von Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind sowohl in Neutiefenweg als auch in der nächsten Ortschaft Tabertshausen nicht vorhanden. Erst im etwa 5 Kilometer entfernten Aholming stehen einzelne Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Erweiterte Einkaufsmöglichkeiten bestehen in den nächst gelegenen Städten Plattling und Osterhofen. In Aholming stehen ein Kindergarten und eine Grundschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen befinden sich u.a. in Plattling, Osterhofen, Deggendorf und Niederaltach.

Abbildung: Übersichtskarte Neutiefenweg (Quelle BayernAtlas-plus)



5.3 Regionale Infrastrukturinformationen

An das Straßennetz ist die Ortschaft Neutiefenweg nur mäßig angebunden. Über die Ortsverbindungsstraße ist die Staatsstraße „Plattlinger Straße“ (ST 2124) ab Tabertshausen erreichbar, welche nördlich weiter nach Plattling bzw. südlich nach Eichendorf führt. Die Bundesstraße B 8 (Passau – Plattling – Straubing) ist etwa 5 Kilometer entfernt. Die Anschlussstellen Plattling-West bzw. Plattling-Nord an die Autobahn A 92 (Deggendorf – München) sind jeweils rund 10 km entfernt. Das Autobahnkreuz Deggendorf mit Anbindung zur Autobahn A 3 (Passau – Regensburg) ist rund 13 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. Ebenfalls ist Neutiefenweg an das Regionalbusnetz Ostbayern angeschlossen. Das Busnetz kann insbesondere am Morgen von Neutiefenweg nach Plattling, Plattling Bahnhof oder Deggendorf genutzt werden. Rückfahrten sind ab dem frühen Nachmittag möglich. 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	2.363
Einwohner Landkreis Deggendorf	Bayer. Landesamt für Statistik	120.521
Entwicklungsprognose Gemeinde Aholming Jahr 2019 bis 2033	Bayer. Landesamt für Statistik	- 0,1 %
Kaufkraftindex Landkreis Deggendorf ²	MB-Research GmbH	99,4
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	108,7
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote Landkreis Deggendorf ³	Bundesagentur für Arbeit	4,1 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	3,8 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	6,1 %

5.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Neutiefenweg der Gemeinde Aholming. Die Verkehrsanbindung an das Straßennetz ist als mäßig, die Anbindung an den ÖPNV als einfach zu beurteilen. Die Bevölkerungsprognose sowie die Wirtschaftsentwicklung stellen sich positiv dar und lassen auch in Zukunft eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum erkennen.

Insgesamt wird die Makrolage als gut, die Mikrolage als einfach eingestuft. Die Wohnlage wird daher als einfach bis mittel beurteilt.

¹ Stand 31.12.2021

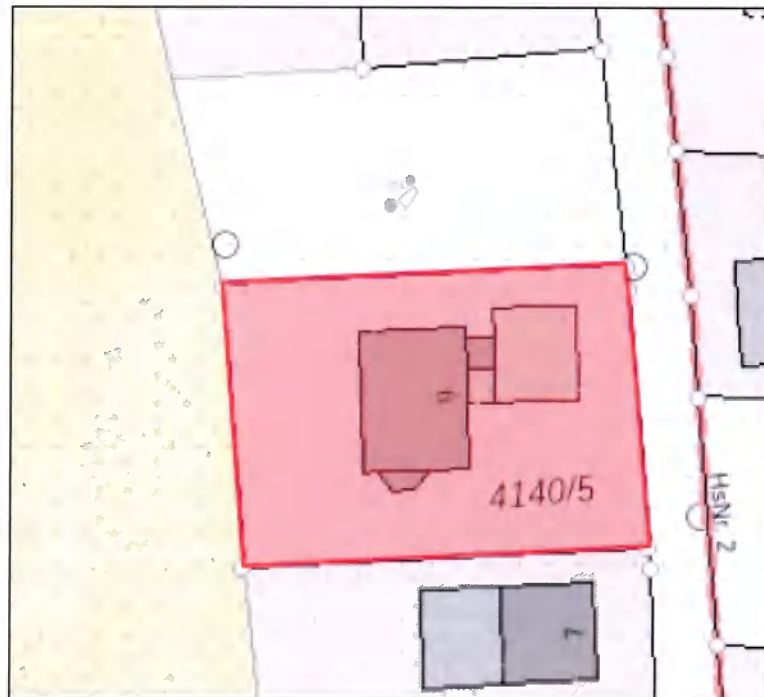
² Stand 2023

³ Stand Februar 2024

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Lageplan des Bewertungsgrundstückes

Das Flurstück 4140/5 der Gemarkung Aholming ist in nachstehender Abbildung rot gekennzeichnet:



6.2 Grundstücksbeschaffenheit der Bewertungsfläche

Grundstücksform:	Das Bewertungsgrundstück hat einen etwa rechteckigen Zuschnitt.
Oberflächenform:	Das Gelände ist grundsätzlich nahezu eben. Eine vollständige Einebnung ist aufgrund der aktuellen Baustellensituation noch nicht erfolgt.
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß Bodenschätzung entspricht die ursprüngliche Bodenbeschaffenheit einen lehmigen bis stark lehmigen Sandboden.
Grundwasser:	Hierzu liegen keine Informationen vor, auch nicht in den Bauantragsunterlagen.
Grenzverhältnisse:	Eine Grenzbebauung ist auf dem Grundstück nicht vorhanden.

7 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

7.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Umfang der vorhandenen Erschließung in der Ortschaft Neutiefenweg stellt sich wie folgt dar: ausgebaute öffentliche Straße, Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, Anschlüsse für Kanal, Telefon und Strom sind vorhanden. In welchem Umfang das zu bewertende Grundstück hierzu bereits an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen ist, konnte abschließend nicht geklärt werden. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Aholming, Frau Mittermeier sind die Kosten für die Grundstücksanschlüsse (Herstellungsbeiträge Entwässerung, Wasserversorgung) aber noch seitens der Gemeinde abzurechnen. Die Gemeinde beziffert die notwendigen Kosten hierzu auf etwa 12.500 €. Da ggf. für Stromanschluss und Telekommunikation noch mit weiteren Kosten zu rechnen ist, gehen wir von offenen Erschließungskosten in Höhe von rund 20.000 € aus. Diese Kosten werden im Kapitel „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ entsprechend berücksichtigt, da diese zum Wertermittlungsstichtag nicht fällig sind, aber künftig noch abgerechnet werden.

7.2 Baurechtliche Verhältnisse

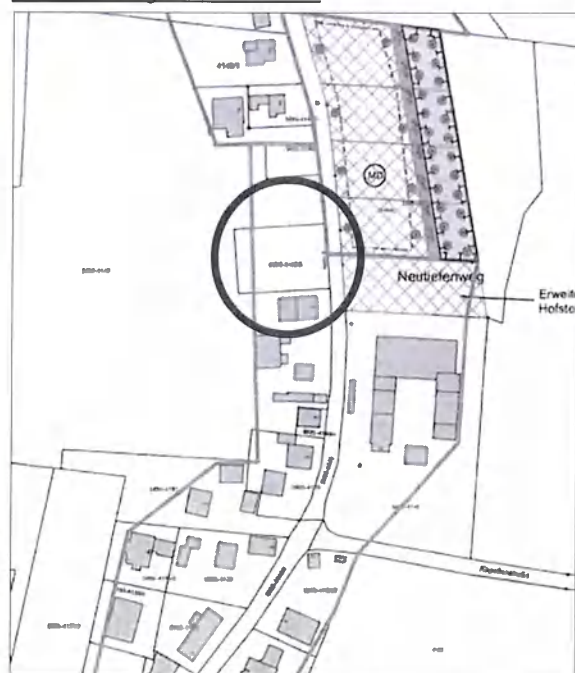
7.2.1 Flächennutzungsplan

Der überwiegende Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Hierzu wurde einerseits der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000, als auch die vorhandenen Abrundungssatzungen eingesehen. Aus der Abrundungssatzung 2016 ist an der Linienführung erkennbar, dass ein untergeordneter Grundstücksbereich im Westen als Außenbereichsfläche klassifiziert wurde.

Flächennutzungsplan Gemeinde Aholming
aus dem Jahr 2000:



Auszug Abrundungssatzung
Neutiefenweg Süd aus 2016:



7.2.2 Bebauungsplan

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

7.2.3 Baugenehmigung

Mit Bescheid vom 04.06.2012 des Landratsamt Deggendorf wurde für das Bewertungsgrundstück die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage genehmigt. Nachdem das Grundstück im Überschwemmungsgefährdeten Gebiet liegt, wurde die Genehmigung mit baulichen Auflagen zur Vermeidung des Überschwemmungsrisiko des Gebäudes bzw. zur Reduzierung eines daraus resultierenden Schadens verbunden. Weitere besondere Bauauflagen sind nicht bekannt.

7.2.4 Baurechtliche Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist überwiegend dem Innenbereich zuzuordnen.

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

Für die Bestandsbebauung liegt eine formelle Baugenehmigung vor.

7.3 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück kann nach Fertigstellung wohnwirtschaftlich genutzt werden.

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 Auskunftseinholung beim Landratsamt erfolgte nicht.

8 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage.

Gemäß den Unterlagen aus der Bauakte der Gemeinde Aholming wurde der entsprechende Bauantrag im Oktober 2011 gestellt. Der Baugenehmigungsbescheid wurde am 04.06.2012 vom Landratsamt Deggendorf erteilt. Gemäß unseren Informationen datiert der Baubeginn aus dem Zeitraum der Jahre 2015/2016. Dieser Zeitraum deckt sich auch mit der Eintragung der Finanzierungsgrundschild im Grundbuch im April 2015.

Nach Beginn der Baumaßnahmen wurde das Objekt bislang nicht fertiggestellt. Die Bebauung kann als fortgeschrittener Rohbauzustand bezeichnet werden.

Der bestehende Rohbau wurde in Massivbauweise errichtet und besteht aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. Ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden. Wohnhaus und Garage sind durch einen überdachten Eingangsbereich mit rückliegendem Abstellraum (Zwischenbau) voneinander getrennt.

Der überwiegende Innenbereich der Gebäude wird derzeit zur Lagerung von zahlreichen Baumaterialien und weiteren Gegenständen verwendet.

8.1 Grundrissgestaltung Einfamilienhaus

8.1.1 Erdgeschoss

Der Hauseingang befindet sich an der Ostseite des Einfamilienhauses. Vor dem Hauseingang befindet sich ein Podest mit einer Treppenstufe. Die Räume im Erdgeschoss bestehen aus Küchen- und Essbereich, Wohnzimmer, Büro, Hauswirtschaftsraum, Dusche mit WC sowie Speisekammer.

8.1.2 Dachgeschoss

Vom Erdgeschoss führt eine Stahlbetontreppe zum Dachgeschoss. Die Räume im Dachgeschoss bestehen aus Schlafzimmer, drei weiteren Zimmern, einem Bad und einem Abstellraum.

An der Südseite ist ein Balkon vorhanden. Der Balkon ist über Balkontüren von zwei Zimmern aus zugänglich.

8.2 Garagengebäude

Die Doppelgarage wurde zusammen mit dem Einfamilienhaus errichtet. Sie ist ausreichend groß für zwei übliche PKWs. Nördlich im Garagengebäude sind Räumlichkeiten für Technik und Gartengeräte vorgesehen.

Im Dachgeschoss wurde oberhalb der Garage ein großzügiger Speicher geschaffen. Vorgesehen ist, diesen durch eine Außentreppe zu erschließen. Der Speicher war für die Besichtigung wegen fehlender Außentreppe nicht zugänglich.

8.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen in der Regel:

- die Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- den gepflasterten Zufahrts- bzw. Zugangsbereich
- den gepflasterten Gehweg um das Haus
- eine Gartenfläche mit Rasen, Bepflanzungen, Sträuchern und Bäumen
- ein Zufahrtstor aus Metall
- Einzäunung des Grundstücks mittels Metallzaun bzw. Gartenmauer.

Aufgrund des Rohbauzustandes sind derzeit keine baulichen Außenanlagen vorhanden. Der Außenbereich des Grundstückes ist stark von Baumaterialien, Baumaschinen und Unrat beansprucht. Auch ist ein älterer Baukran auf dem Grundstück vorhanden. Ob dieser noch funktionsfähig ist, kann nicht eingeschätzt werden. Zumindest mittelfristig wird aber ein Rückbau des Baukrans sowie die Räumung des Geländes notwendig werden.

8.5 Konstruktive Merkmale der Gebäudeteile im Überblick

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

Die nachfolgende Beschreibung stützt sich auf die Informationen aus der Bauakte sowie den Erkenntnissen 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 wird auch auf die beiliegende Fotodokumentation verwiesen.

Bau- und Gebäudeteil:	Ausstattung
Konstruktion:	Massivbau
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Dach:	Satteldach mit Dachziegeleindeckung, Dachsparren innen isoliert, Dampfbremsfolie angebracht
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppe:	Stahlbetontreppe
Elektroinstallation:	im Rahmen Rohbauarbeiten begonnen (Leerrohre)
Sanitärinstallation:	im Rahmen Rohbauarbeiten begonnen, erste Leitungen auf Estrich, in Mauerwerk bereits verlegt, tlw. Spülkästen für Toiletten, Unterputzanlagen verbaut
Heizungsinstallation:	im Rahmen Rohbauarbeiten begonnen, erste Leitungen auf Estrich verlegt, Verteilerkästen Fußbodenheizung eingebaut
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, bislang keine Rollläden verbaut sind aber auf Basis der erhöhten Fensterstürze grundsätzlich vorgesehen, Eingangstüren fehlen, Garagensektionaltor ist vorhanden, Fensterbretter tlw. vorhanden
Besonderheiten:	an Südseite Balkon, nach Westen Vorbereitung Terrasse

8.6 Ausweis relevanter Flächenangaben

8.6.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die überbaute Grundfläche des Bewertungsobjektes beträgt nach überschlägig ermittelter Vermessung aus BayernAtlas-plus bzw. anhand der Maße aus den Grundrissplänen, sowie der Berechnung des Architekten:

Bezeichnung	Grundfläche	Berechnungsgrundlage
Einfamilienhaus	140 m ²	ca. 9,99 m x 13,49 m + (5,00 + 2,00) / 2 x 1,5 m
Doppelgarage	72 m ²	ca. 7,99 m x 8,99 m
Zwischenbau	14 m ²	ca. 2,50 m x 5,75 m
Summe:	226 m²	

Bezogen auf Grundstücksfläche von 1.038 m² ergibt dies eine Grundflächenzahl von ca. **0,22**.

8.6.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl, abgekürzt GFZ, gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse⁴ der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Nebengebäude und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Zur Ermittlung der Geschossfläche wurden die Angaben aus den vorliegenden Grundrissplänen als Berechnungsgrundlage verwendet. Aufgrund der Vorgaben der Bayer. Bauordnung ist beim Bewertungsobjekt das Erd- und das Dachgeschoss bei der Geschossfläche zu berücksichtigen. Die Geschossfläche stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Geschossfläche
Einfamilienhaus Erdgeschoss	140 m ²
Einfamilienhaus Dachgeschoss	140 m ²
Zwischenbau	14 m ²
Summe:	294 m²

Daraus ergibt sich eine GFZ von ca. **0,28** (Geschossfläche 294 m² im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 1.038 m²).

⁴ Vollgeschosse sind gemäß der Bayer. Bauordnung Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

8.6.3 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist nach den Außenmaßen aller Geschosse zu ermitteln. Daher ist auch das Dachgeschoss bei der Ermittlung der Geschossfläche mit einzubeziehen. Das Dachgeschoss des Einfamilienhauses und der Garage weist jeweils eine lichte Höhe von über 1,25 m und ist daher gemäß den Wertermittlungsrichtlinien in voller Höhe bei der Ermittlung der BGF anzurechnen.

Es ergeben sich somit folgende Bruttogrundflächen:

Bezeichnung	Bruttogrundfläche
Einfamilienhaus Erdgeschoss	140 m ²
Einfamilienhaus Dachgeschoss	140 m ²
Zwischenbau	14 m ²
Summe Einfamilienhaus:	294 m²
Garage Erdgeschoss	72 m ²
Garage Obergeschoss	72 m ²
Summe Garage mit Anbau:	144 m²
Summe Einfamilienhaus, Garage mit Anbau:	438 m²

8.6.4 Wohnfläche / Nutzfläche

Eine detaillierte Wohnflächenberechnung war in den Bauunterlagen vorhanden. Gemäß der Wohnflächenberechnung des Dipl. Ing. (FH) Markus Eder vom 25.10.2021 beträgt die gesamte Wohnfläche⁵ 179,99 – gerundet 180 m². Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Lage	Bezeichnung	Wohnfläche
Erdgeschoss:	Kochen und Essen	34,93 m ²
	Wohnen	24,69 m ²
	Hauswirtschaft oder Büro	16,96 m ²
	Dusche und WC	5,39 m ²
	Waschen	4,79 m ²
	Speis	4,73 m ²
	Diele	18,75 m ²
	Zwischensumme Erdgeschoss	110,24 m ²
Dachgeschoss:	Bad- und WC	12,99 m ²
	Kind 1	18,31 m ²
	Büro	13,59 m ²
	Schlafen	19,67 m ²
	Kind 2	14,25 m ²
	Flur	10,55 m ²
	Speicher	6,58 m ²
	Zwischensumme Dachgeschoss	95,94 m ²
	Wohnfläche insgesamt (EG +DG):	206,18 m²
	Abzüge wegen Rohbaumaßen	- 26,19 m ²
	Anrechenbare Wohnfläche	179,99 m²
Nutzfläche:	Doppelgarage	41,38 m ²
	Gartengeräte	11,07 m ²
	Installation und Heizung	7,56 m ²
	Schmutzraum	6,28 m ²
	Speicher über Garage	51,57 m ²
	Gesamt:	117,86 m ²
	Abzüge wegen Rohbaumaßen:	- 3,54 m ²
	Nutzfläche gesamt:	114,32 m²

Die Angabe der Wohn- und Nutzfläche erfolgt lediglich zu informatorischen Zwecken. Die damals vom Ersteller verwendeten Grundlagen der Wohnflächenberechnung haben sich mittlerweile verändert. Ebenfalls ist der vorhandene Balkon in der Berechnung nicht berücksichtigt. Insofern ist ggf. eine Aktualisierung der Berechnung notwendig. Als Anhaltspunkt und zu Zwecken der Plausibilisierung ist die Berechnung aber ausreichend. Nach den Wertermittlungsrichtlinien bildet für die Bewertung ohnehin die Bruttogrundfläche des Objektes die Grundlage für die Sachwertermittlung.

⁵ auf Basis der §§ 42 bis 44 Zweite Berechnungsverordnung

8.7 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Als Baujahr der baulichen Anlage gilt nach allgemeinem Verständnis das Kalenderjahr der Fertigstellung i. S. der Bezugsfertigkeit. Anhand der vorliegenden Unterlagen ist davon auszugehen, dass der vorhandene Rohbau im Jahr 2016 fertiggestellt wurde. Das rechnerische Gebäudealter beträgt damit zum Wertermittlungsstichtag 8 Jahre. Das Objekt ist seit Jahren offen zugänglich, bspw. hat das Mauerwerk wegen des fehlenden Außenputzes keine schützende Schutzschicht etc. Daher wird von einer Alterung mit Faktor 2 ausgegangen. Für die Wertermittlung kommt ein fiktives Gebäudealter von 16 Jahren (tatsächliches Alter: 8 Jahre x Faktor 2) zum Ansatz.

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 ist die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Maßgebend ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, nicht die restliche technische Lebensdauer der baulichen Anlage. Grundsätzlich wird die Restnutzungsdauer aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Durchgeführte Modernisierungen können jedoch zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, sind in diesem Fall aber nicht relevant. Rechnerisch ergibt sich damit eine Restnutzungsdauer von 64 Jahren (80 Jahre – 16 Jahre).

Das Garagengebäude mit Anbau 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.

8.8 Fertigstellungsgrad der baulichen Anlagen

Wie bereits in der Gebäudebeschreibung erwähnt, ist das Gebäude als erweiterter Rohbau zu klassifizieren. Der Grad der Fertigstellung kann sachverständig nur überschlägig eingeschätzt werden.

Gemäß den Erkenntnis aus dem Ortstermin und den vorhandenen Unterlagen wurde überschlägig ein Fertigstellungsgrad von rund 53 % der baulichen Anlagen ermittelt. Die Ermittlung hierzu erfolgte auf Basis einer standardisierten Kostenschätzung einzelner Gewerke des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (kurz BKI).

Kostenschätzung nach BKI für die Errichtung eines Wohnhauses (mittlerer Standard)

Gewerk:		Gewichtung:	geschätzte Fertigstellung Bewertungsobjekt:	überschlägiger Fertigstellungsgrad Bewertungsobjekt:
Rohbau	Erdarbeiten/Grundleitungen	3,00%	100,00%	3,00%
	Maurerarbeiten	11,85%	100,00%	11,85%
	Betonarbeiten	11,85%	100,00%	11,85%
	Abdichtungsarbeiten	0,50%	100,00%	0,50%
erweiterter Rohbau	Gerüstarbeiten	0,65%	100,00%	0,65%
	Zimmererarbeiten	7,00%	100,00%	7,00%
	Dachdeckerarbeiten	6,00%	100,00%	6,00%
	Dachklempnerarbeiten	1,50%	100,00%	1,50%
Ausbau	Innenputz	1,50%	0,00%	0,00%
	Außenputz	4,00%	0,00%	0,00%
	Fliesenleger	3,00%	0,00%	0,00%
	Kunstarbeiten / Kamin	1,50%	0,00%	0,00%
	Fenster / Außentüren	9,00%	60,00%	5,40%
	Schlosserarbeiten	1,50%	0,00%	0,00%
	Elektroarbeiten	4,00%	20,00%	0,80%
	Heizung / Sanitär	18,00%	20,00%	3,60%
	Trockenbau / Innentüren	3,00%	0,00%	0,00%
	Estrich	2,50%	0,00%	0,00%
	Fußbodenarbeiten	3,00%	0,00%	0,00%
	Malerarbeiten	2,50%	0,00%	0,00%
Sonstiges		4,15%	25,00%	1,04%
Gesamtsumme:		100,00%		53,19%

Bei den ausgewiesenen Fertigstellungsgrad von rund 53 % ist aber zu berücksichtigen, dass die Berechnungssystematik der BKI keine Außenanlagen (Gartenanlage, Pflasterarbeiten, Geländeeinbebung etc.) berücksichtigt.

8.9 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt lag nicht vor.

8.10 Zuständiger Kaminkehrer

Gemäß Online-Abfrage beim Landesinnungsverband für das bayerische Kaminkehrerhandwerk liegt das Bewertungsobjekt im Zuständigkeitsbereich des Kaminkehrermeisters Stephan Tumat, Blumenstraße 12, 94356 Kirchroth.

8.11 Baumängel / Bauschäden

Das Objekt ist nicht fertiggestellt. Etwaige Baumängel oder Bauschäden können daher nicht eingeschätzt werden. Hinweise für einen Befall mit dem sogenannten Hausschwamm sind im Rahmen des Ortstermines nicht erkannt worden. Hier ist jedoch anzumerken, dass die verbauten Holzteile im Dachstuhl überwiegend nicht einsehbar waren, da die Bauteile bereits isoliert waren und eine Dampfbremsfolie montiert wurde. Die verbauten Ziegelbausteine weisen teilweise eine dunkle Verfärbung auf (siehe auch Fotodokumentation). Gemäß unseren Recherchen handelt es sich dabei um Verfärbungen durch den Ziegelbrand, welche keinen Einfluss auf die bauphysikalischen Eigenschaften des Mauerwerkes haben. Eine abschließende Klärung ist jedoch nur unter Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden möglich.

9 Entwicklungen des Grundstück- und Immobilienmarkts

9.1 Immobilienmarkt Bayern

Pressemeldung IVD Süd (Pressenachricht 10 v. 31.01.2024)

Die Immobilienumsätze gaben in Bayern im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um ein Drittel (-32,1 %) nach. Nach vielen Jahren mit jährlichen Rekordzahlen sind nun zwei Jahren in Folge sinkende Immobilienumsätze ermittelt worden, speziell 2023 gab es einen sehr deutlichen Rückgang in Bayern. Kontinuierlich angestiegene Finanzierungskosten, eine restriktivere Kreditvergabe der Banken sowie eine hohe Inflationsrate dämpften die Bereitschaft zum Immobilienerwerb massiv. Das abgelaufene Jahr 2023 schloss dementsprechend mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 44,6 Mrd. €, insbesondere im Vergleich zum Rekordjahr 2021 mit 72,0 Mrd. € ganz erheblich niedriger ab. Zwei Jahre in Folge (2022 und 2023) wich die Entwicklung der Immobilienumsätze von ihrem kontinuierlich wachsenden Kurs - abgesehen von der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 - ab. Die seit Mitte 2022 kontinuierlich gestiegenen Zinsen, die den Wohnimmobilienmarkt seit dem Frühjahr 2022 dominierten, gaben zwar jüngst etwas nach, dennoch ist die Nachfrage trotz der Preisnachteile weiterhin auf einem sehr verhaltenen Niveau. Hochwertige Immobilien in guten und sehr guten Lagen gehören zu den Objekten, die gegenwärtig am ehesten gefragt sind. Kaufinteressenten für derartige Immobilien sind in erster Linie solvent und benötigen keine bis kaum Fremdfinanzierung.

9.2 Grundstücksmarktbericht Landkreis Deggendorf 2023

Der Landkreis Deggendorf gilt aufgrund der breitgefächerten Wirtschaftsstruktur als Wirtschaftsregion mit guten Zukunftschancen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken, Eigenheimen sowie Miet- und Eigentumswohnungen war in den letzten Jahren nicht zuletzt aufgrund der günstigen Zinslage gut vorhanden. Der Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses wurde Anfang 2024 veröffentlicht. Aufgrund der Wende am Immobilienmarkt hat sich die Gesamtanzahl der Transaktionen von knapp 2000 im Jahr 2020 auf 1.415 im Jahr 2022 deutlich reduziert. Weitere Daten und Informationen zur Entwicklung des Immobilienmarktes im Jahr 2023 beinhaltet der Bericht nicht. Auf die bereits beschriebenen Zinserhöhungen folgte beginnend ab dem Jahr 2022 auch in Ostbayern allmählich die Zurückhaltung der Kaufinteressenten beim Immobilienerwerb. Da das deutlich höhere Zinsniveau die Gesamtkosten eines Immobilienerwerbs massiv erhöht, stellten viele klassische Käufer ihren Traum vom Immobilienerwerb hinten an. Immobilienverkäufer lernen allmählich, dass ihre Preisforderungen nicht mehr durchsetzbar sind. So kommt es immer häufiger nach Preisverhandlungen zu Preiskorrekturen nach unten.

9.3 Beurteilung Marktgängigkeit

Erfahrungsgemäß ist aus der Tatsache heraus, dass das Objekt nicht fertiggestellt wurde von einem sehr eingeschränkten Interessentenkreis auszugehen. Dies, da viele Interessenten versteckte Mängel oder hohe Kosten bei Fertigstellung befürchten dürften. Zusätzlich ist aufgrund der Marktentwicklungen seit dem Jahr 2022 (u.a. aufgrund des deutlichen gestiegenen Zinsniveaus) eine sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien zu beobachten.

Für das Bewertungsobjekt ist daher mit einem sehr eingeschränkten Interessentenkreis und einer verlängerten Vermarktungsdauer zu rechnen.

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

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

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**. Es wird zunächst das Objekt im fertig gestellten Zustand bewertet. Der Sondersituation, dass sich das Objekt zum Bewertungsstichtag lediglich im erweiterten Rohbauzustand befindet, wird unter Kapitel 13.7 „Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ Rechnung getragen. Auch gemäß der Fachliteratur⁶ sind die notwendigen Maßnahmen zur Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Instandsetzungs- und **ggf. des Restfertigstellungsbedarfs** im Berechnungsgang der Wertermittlung stets als Abschlag in der Höhe anzusetzen, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes gemäßen Zustandes ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht. Die Wertansätze für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Instandsetzungs- bzw. Restfertigstellungsbedarf sind dabei keinesfalls im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren, hierzu wäre eine weitaus differenziertere Untersuchung und Kostenermittlungen notwendig, die nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung sein kann.

⁶ Hans Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber: Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung 2. Auflage, Fachliteratur > Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung > 3. Mustergutachten > 10 Wertableitung > 10.2 Weitere Werteinflüsse > 10.2.2 Objektspezifische Einflüsse

11 Allgemeines Grundstückspreisniveau

Folgende Informationen zum Grundstückspreisniveau für Wohnbauflächen konnten eingeholt werden:

11.1 Bodenrichtwert

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

Bodenrichtwert per 01.01.2022	55,00 €/m²
Bodenrichtwertzone:	00000013 – Ortsteil Neutiefenweg
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 Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung

Für unbebaute Wohnbauflächen in der näheren Umgebung konnte der Gutachterausschuss insgesamt neun Vergleichskaufpreise der Jahre 2021 bis 2023 für die Ortschaften Tabertshausen und Aholming zur Verfügung stellen. Zwei Vorgängen waren nicht verwertbar und mussten ausgesondert werden (Verwandtschaftsverkäufe). Die übrigen Preise bewegten sich zwischen 96 €/m² und 184 €/m², im Durchschnitt bei rund 128 €/m². Für die Ortschaft Tabertshausen alleine bewegten sich die Vergleichspreise bei rund 110 €/m². Deutlich erkennbar ist, dass die erzielten Kaufpreise deutlich (i.d.R. mindestens 50%) über den ausgewiesenen Bodenrichtwerten lagen. Für eine Ableitung des Bodenpreisniveaus aus den Informationen der Kaufpreissammlung liegt aber für die Ortschaft Neutiefenweg keine hinreichende Anzahl an geeigneten Vergleichskaufpreisen vor. Tabertshausen und Aholming selbst sind hier von Lage und Preisniveau nicht vollständig vergleichbar. Auch wurden Tabertshausen und Aholming vom Gutachterausschuss als hochpreisige Lagen klassifiziert, was sich in den dort ausgewiesenen höheren Bodenrichtwerten widerspiegelt.

12 Ermittlung Bodenwert

12.1 Ermittlung Bodenwertansatz

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.

Als Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung wird daher der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert per 01.01.2022 verwendet. Hierzu sind für das Bewertungsgrundstück folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

12.1.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2022) weicht vom Wertermittlungstichtag um über 2 Jahre ab. Die Bodenrichtwerte per 01.01.2024 liegen zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung noch nicht vor. Anhand der aktuellen Marktveränderungen im Jahr 2022 (vgl. Kapitel 9.3) scheint der Preisanstieg der letzten Jahre grundsätzlich gestoppt zu sein. Jedoch ist aus den vorliegenden Vergleichskaufpreisen deutlich erkennbar, dass auch im Jahr 2023 Grundstückskäufe zum Teil deutlich über den Bodenrichtwerten vorgenommen wurden. Dies ist insbesondere auf das begrenzte Angebot an unbebauten Flächen zurückzuführen. Daher wird ein Zuschlag von 25% als notwendig erachtet.

12.1.2 Anpassung an Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße ist mit 1.038 m² für ein Wohnhausgrundstück relativ groß. Gemäß den Auszügen aus der Erhaltungssatzung ist auch eine untergeordnete Teilfläche von rund 150 m²⁷ des Gartenbereichs dem planerischen Außenbereich zuzuordnen. Damit verbleibt eine Grundstücksfläche im Dorfbereich von 888 m². Diese Fläche ist im Vergleich mit anderen Grundstücken aus der Bodenrichtwertzone als ortsüblich zu beurteilen. Die Restfläche im Außenbereich wird als Gartenland klassifiziert und mit einem reduzierten Wertansatz von 25% berücksichtigt.

12.1.3 Anpassung wegen Lage im Überschwemmungsgebiet

Wie bereits erwähnt befindet sich das Bewertungsgrundstück innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass alle Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone im Überschwemmungsgebiet liegen. Daher ist davon auszugehen, dass dieser Umstand bereits bei der Festlegung des Bodenrichtwertes vom Gutachterausschuss eingepreist wurde. Ein separater Abschlag beim Bodenwert ist daher nicht zu berücksichtigen.

⁷ gemäß Vermessung in der Onlineanwendung BayernAtlas plus

12.1.4 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

Sonstige Abweichungen des Bewertungsgrundstückes von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc. – liegen nicht vor und werden nicht berücksichtigt. Die noch zur Abrechnung kommenden Erschließungsbeiträge werden separat unter den objektspezifischen Merkmalen berücksichtigt.

12.2 Ableitung Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich damit folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz:
Ausgangswert Bodenrichtwert per 01.01.2022		55 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	25 %	x 1,25
Anpassung an Grundstücksgröße	separat	---
Anpassung wg. Lage	entfällt	x 1,00
Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale	entfällt	x 1,00
Bodenwertansatz:		68,75 €/m²
Bodenwertansatz gerundet:		70,00 €/m²

Für die Wertermittlung wird ein Bodenwertansatz von 70 €/m² und für die Fläche im Außenbereich ein reduzierter Ansatz von 25% bzw. 17,50 €/m² zugrunde gelegt.

12.3 Berechnung Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Flst. 4140/5	888 m ²	70 €/m ²	62.160 €
Flst. 4140/5	150 m ²	17,50 €/m ²	2.625 €
Bodenwert gerundet:			64.785 €

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 65.000 €.

13 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 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

13.1 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 klassifiziert (freistehendes Einfamilienhaus, EG, Dachgeschoss voll ausgebaut).

Das Garagengebäude wird als Gebäudetyp 14.1 (Mehrfachgarage) klassifiziert.

13.2 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 Standardmerkmale eine Einstufung des Einfamilienhauses incl. Zwischenbau (jeweils erweiterter Rohbau) in die Standardstufe 3,00 ermittelt. Damit ergibt sich nach den NHK 2010 ein Basiskostenansatz von 1.005 €/m².

Das Garagengebäude (erweiterter Rohbau) wird in die Standardstufe 3,5 (= Garage in Massivbauweise) eingestuft. Für das Garagengebäude ergibt sich damit ein Basiskostenansatz von 365 €/m².

13.3 Baupreisindex

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Aktuell⁸ ergibt sich ein Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden von 179,1 (Basis 2010 = 100). Dies entspricht einer Erhöhung der Baukosten um 79,1 % gegenüber den ausgewiesenen Baukosten im Jahr 2010.

13.4 Baunebenkosten, Außenanlagen

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die Außenanlagen (beinhalten ebenso Kanal, öffentliche Anschlüsse wie auch Wege, Plätze, Einfriedungen etc.) werden für das Bewertungsobjekt im fertig gestellten Zustand pauschal mit einem Ansatz von 8 % berücksichtigt.

13.5 Alterswertminderung

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

13.6 Marktanpassungsfaktoren

Gemäß der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Sachwert durch geeignete Marktanpassungsfaktoren 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 Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) werden durch „Gegenbewertungen“ von verkauften Objekten abgeleitet.

Hierzu sind vorrangig die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren heranzuziehen. Durchschnittliche Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf im zuletzt erstellten Grundstücksmarktbericht 2023 nicht mehr veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf konnte aber Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung für Einfamilienhäuser zur Verfügung stellen. Die Vergleichsfälle wurden dabei eingeschränkt auf die Gemarkungen Aholming, Niederpörling und Otzing mit einem Baujahr ab 2003 und einem Kaufzeitpunkt ab dem Jahr 2021. Berücksichtigt wurden dabei nur solche Vergleichsfälle, zu denen dem Gutachterausschuss auch genauere Objektdaten (Baujahr, Wohnfläche, Ausstattungsstufe, Modernisierung, Unterkellerung, Dachgeschossausbau etc.) vorliegen. Hierzu konnte der Gutachterausschuss insgesamt 7 Vergleichskaufpreise übermitteln. Die genaue Lage der einzelnen Flurstücke zu den mitgeteilten Vergleichspreisen sind dem Unterzeichner 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 die entsprechenden Sachwertfaktoren abgeleitet. Die Vergleichsobjekte wurden in diesem Zusammenhang auch von außen besichtigt. Die ermittelten Sachwertfaktoren bewegen sich dabei innerhalb einer Spanne von 0,86 bis 1,29 bei einem arithmetischen

⁸ letzter Ermittlung per November 2023

Mittelwert von 1,05. Deutliche Unterschiede waren bei den Vergleichspreisen jedoch erkennbar, ob die jeweiligen Objekte südlich oder nördlich des Isarverlaufes lagen. Bei den nördlich gelagerten Grundstücken wurde im Durchschnitt ein deutlich höherer Sachwertfaktor von durchschnittlich 1,13 festgestellt. Dies vermutlich aufgrund der günstigeren Verkehrsanbindung. Im südlichen Bereich belief sich der durchschnittliche Sachwertfaktor auf 0,92. Das Bewertungsobjekt befindet sich ebenfalls südlich der Isar.

Beim Bewertungsobjekt ist zu berücksichtigen, dass dieses über eine überdurchschnittlich große Wohnfläche verfügt. Daraus ergibt sich für das Bewertungsobjekt auch ein überdurchschnittlich hoher vorläufiger Sachwert. Wie bereits in Kapitel 9.3 ausgeführt, ist für die Marktgängigkeit von einem eingeschränkten Interessentenkreis auszugehen.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Umstände sowie der aktuellen Immobilienmarktentwicklung mit eher rückläufiger Preistendenz wird von mir in Anlehnung an den Mittelwert der Vergleichsobjekte im südlichen Bereich für das Bewertungsobjekt ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von **0,90** als sachgerecht erachtet und für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

13.7 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss 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,
- Bodenschätzen,
- grundstücksbezogene Rechten und Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind für das Bewertungsobjekt zu berücksichtigen:

13.7.1 Restfertigstellungsbedarf Gebäude

Nachdem sich das Gebäude derzeit im erweiterten Rohbau befindet, ist der notwendige Bedarf der restlichen Fertigstellung zu berücksichtigen. Wie in Kapitel 8.8 dargestellt, beträgt der Grad der Fertigstellung des Gebäudes nach überschlägiger Ermittlung rund 53 %. Daraus resultiert, dass der notwendige Restfertigstellungsbedarf 47 % beträgt. Dieser Bedarf wird in Relation zu den ermittelten Neubaukosten des Gesamtgebäudes gesetzt und als rechnerische Investitionskosten zur Fertigstellung in vollen Umfang in Abzug gebracht⁹.

13.7.2 Restfertigstellungsbedarf Außenanlagen

Die Außenanlagen werden in der Sachwertermittlung pauschal mit 8% berücksichtigt. Da die Außenanlagen noch nicht hergestellt sind und auch die Beiträge für die Grundstücksanschlüsse (rund 20.000 Euro= unbezahlt sind, erfolgt wird der Gesamtansatz von 8% üblichen Herstellungskosten der Gebäude als notwendiger Restfertigstellungsbedarf in Abzug gebracht.

⁹ Dabei erfolgt keine Minderung dieser Investitionskosten wegen einer etwaigen Alterswertminderung, weil eine solche Betrachtung nicht marktüblich wäre. Das Risiko des Restfertigstellungsbedarf für den künftigen Eigentümer wird hierdurch berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag bemisst sich an der Art des Objektes, dem angenommenen Verhältnis zwischen Rohbau- und Ausbauwert sowie einem unterstellten Schadensgrad.

13.7.3 Entrümpelung des Grundstücks / Gebäudes

Für die Entrümpelung des Innen- und Außenbereichs des Grundstückes wird eine Wertminderung in Höhe von 10.000 Euro berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem zugrunde gelegten Wertansatz nicht um die Schadensbeseitigungskosten handelt, sondern um den Betrag, den ein potentieller Erwerber voraussichtlich vom Kaufpreis in Abzug bringen würde gegenüber einem mängelfreien Objekt.

13.8 Sachwertberechnung

Die Sachwertermittlung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Gebäude	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)				Durchschnittl. Herstell.kosten
	BGF	Kosten €/BGF	Regionalfaktor	Faktor BPI	EUR
Einfamilienhaus	280 m²	1005	1,00	1,791	503.987
Zwischenbau	14 m²	1005	1,00	1,791	25.199
Doppelgarage	144 m²	365	1,00	1,791	94.135

Vergleichbare Neubaukosten			623.321
Restnutzungsdauer:	64 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
ergibt Alterswertminderungsfaktor:	x 0,8000		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:			498.657
Anteil der Außenanlagen:	8%		39.893
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen			538.549
Bodenwert:			68.670
Vorläufiger Sachwert:			607.219
Marktanpassung:	-10%	(SW-Faktor 0,90)	-60.722
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:			546.497
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
Restfertigstellungsbedarf Gebäude	47,00%	der Neubaukosten	-292.961
Restfertigstellungsbedarf Außenanlagen	8,00%	der Neubaukosten	-49.866
Räumung/Entrümpelung pauschal			-10.000
SACHWERT:			193.671

Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 195.000 €.

14 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

Bodenwert:	68.670 €
Bodenwert gerundet:	70.000 €

Sachwert (inkl. Bodenwert)	193.671 €
Sachwert gerundet	195.000 €

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, der ermittelten Einzelwerte und des gewonnenen Eindruckes, sowie im Hinblick auf die am Immobilienmarkt zu erzielenden Preise für ähnliche Objekte, wird der Verkehrswert für das Einfamilienhaus mit Doppelgarage in 94527 Aholming, Ortsteil Neutiefenweg, Dammweg 9 (Flurstück 4140/5 der Gemarkung Aholming zum Stichtag 06.03.2024 begutachtet auf rund

195.000 Euro.

Hinweise:

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den baulichen Anlagen nicht um ein fertiggestelltes Gebäude handelt. Der Zustand zum Bewertungsstichtag kann als erweiterter Rohbau bezeichnet werden.

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 Verkaufsfall 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 02.04.2024



Rainer Priglmeier



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

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

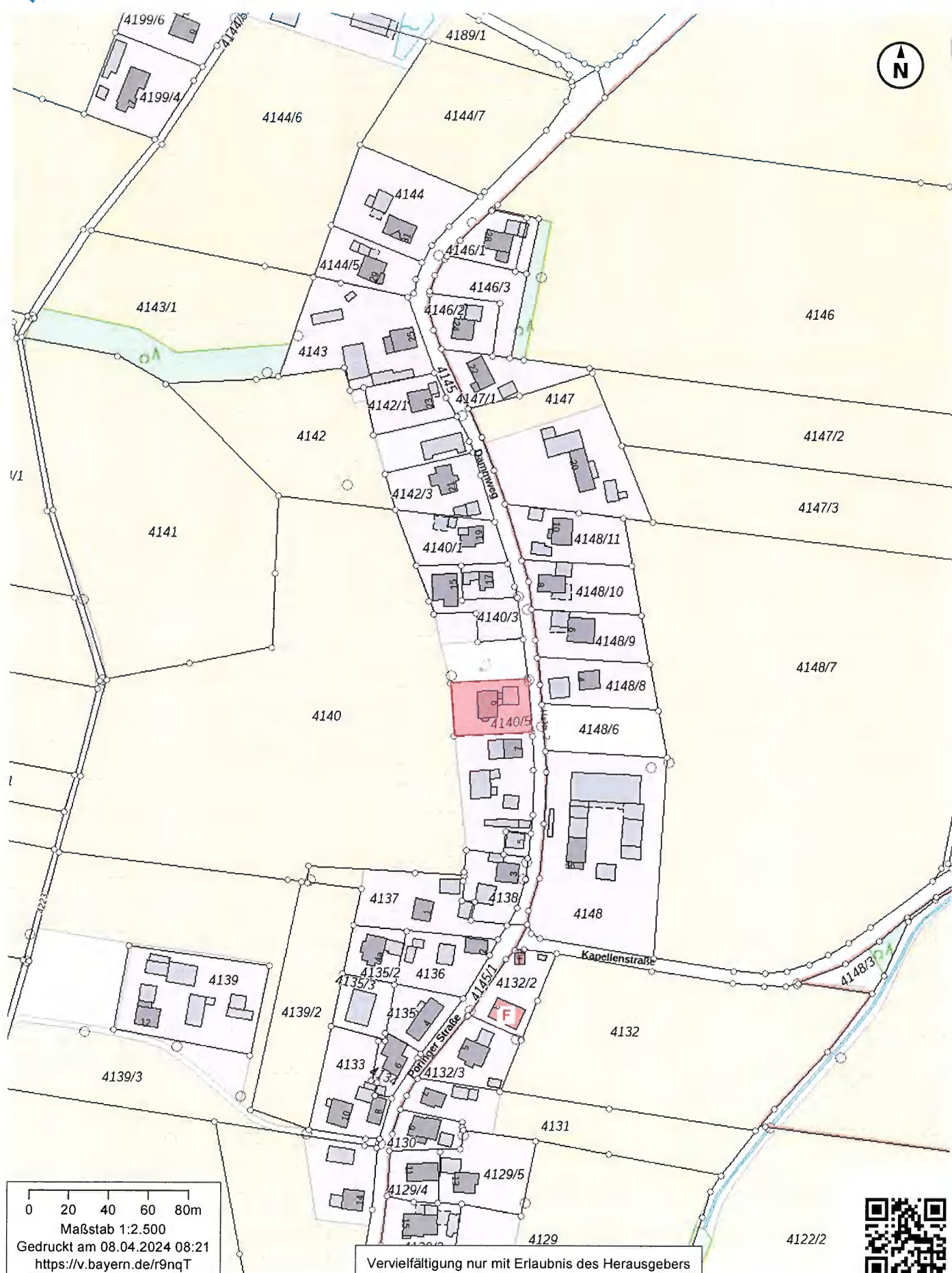
16 Abkürzungsverzeichnis

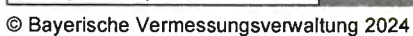
Im Gutachten wird teilweise auf die Verwendung von Abkürzungen zurückgegriffen. Die in diesem Zusammenhang möglicherweise verwendeten Abkürzungen werden nachfolgend dargestellt:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Brutto-Grundfläche
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRI	Bruttorauminhalt
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GB	Grundbuch
GBO	Grundbuchordnung
Gem.	Gemarkung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
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
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl.	Wohnfläche

17 Verzeichnis der Anlagen

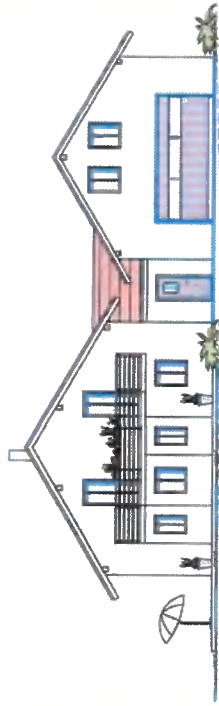
- Lageplan
- Luftbild
- Planunterlagen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Fotodokumentation





EINGABEPLAN

PROJEKT: für die Errichtung eines Einfamilienwohn-
hauses mit Doppelgarage



BAUORT: Neutiefenweg, Dammweg, Teilfläche aus
Flurnr. 4140, Gemeinde und Gemarkung
Aholming



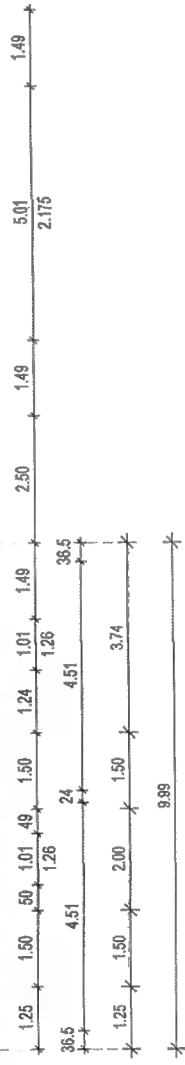
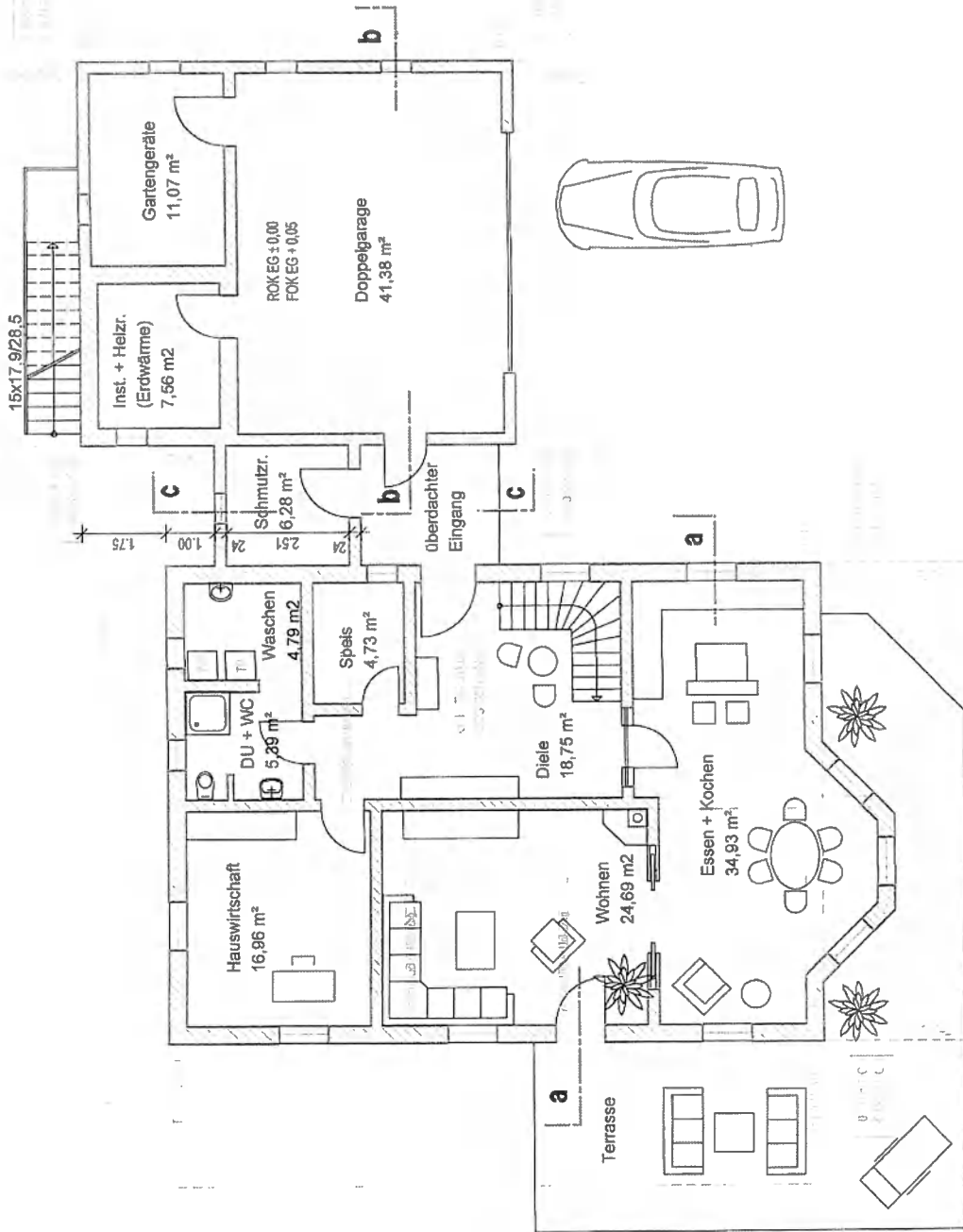
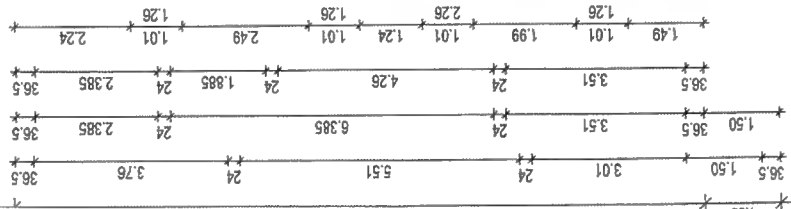
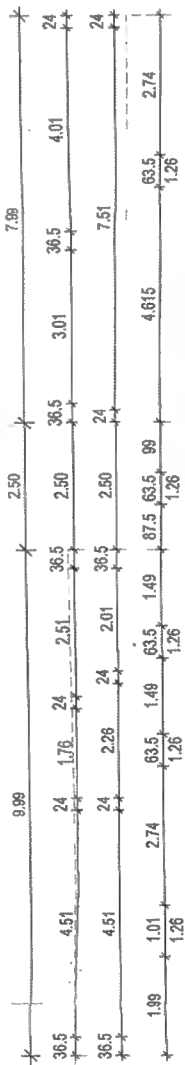
BAUHERR: Christian Bäder
Forellenweg 12
94569 Stephansposching


Christian Bäder

GRUNDEIGENTÜMER: 
Adalbert Bauer

ANGRENZER: _____

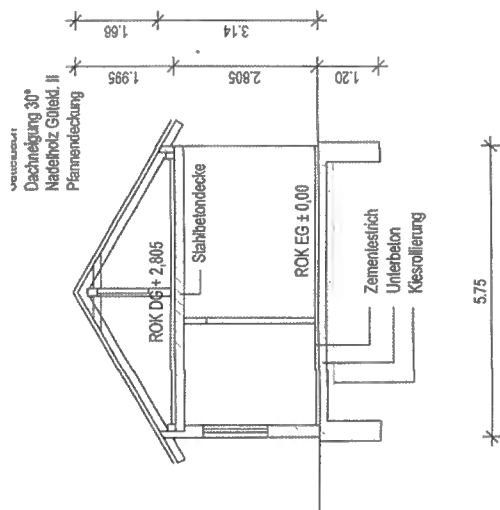
PLANUNG:	Bahnstraße 31 94508 Schöllnach Telefon 09903/9301-0 Telefax 09903/9301-24 	DATUM:	25.10.2011	MASSSTAB:	M 1 : 100
	Markus Eder Dipl.-Ing. (FH) Dipl. Wirtsch.-Ing. (FH)	GEZEICHNET:	CJ / AG	PLANNR:	E 01



Erdgeschoss

- Dammweg -

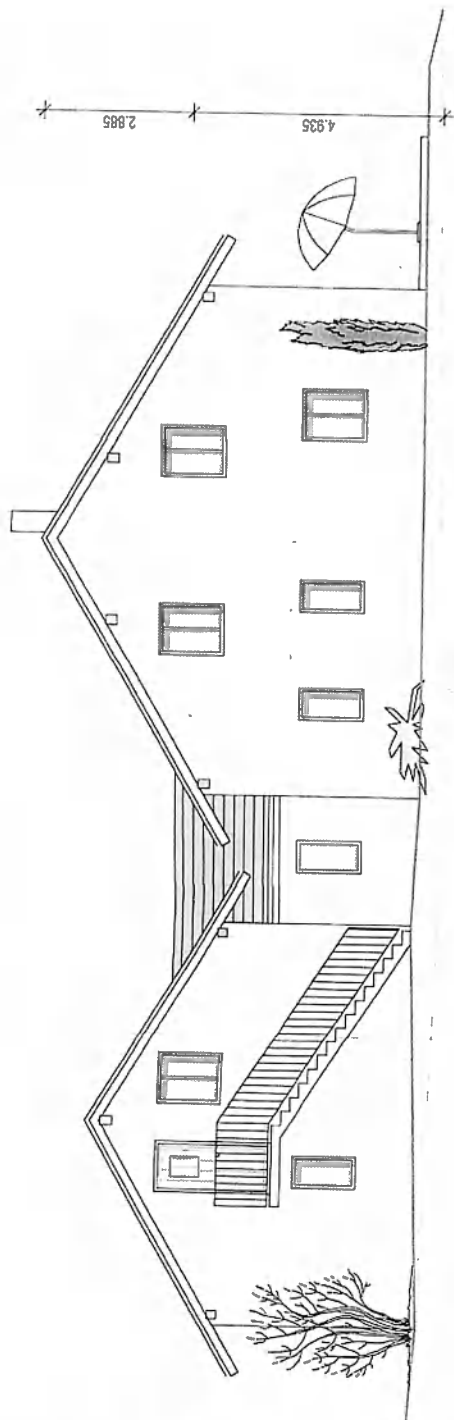




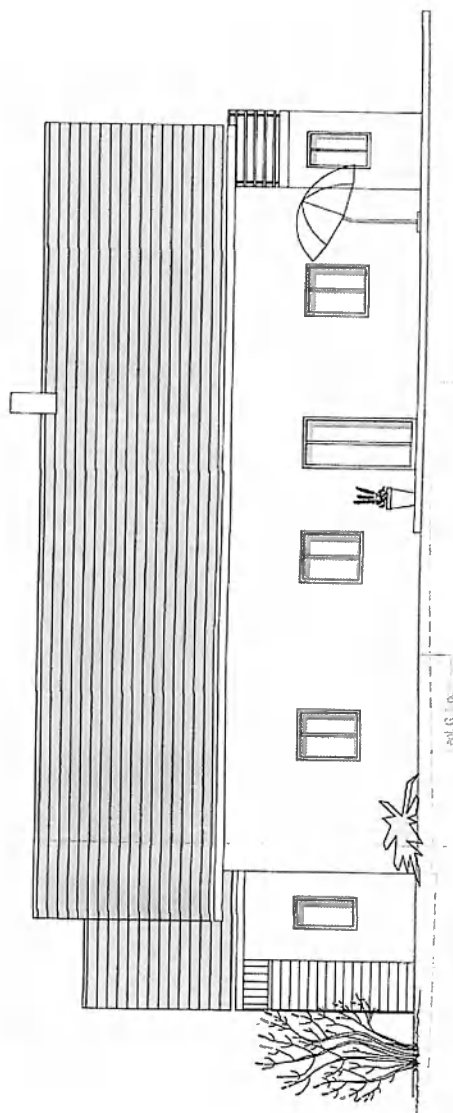
Schnitt b-b Garage

Schnitt c-c Zwischenbau

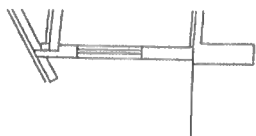




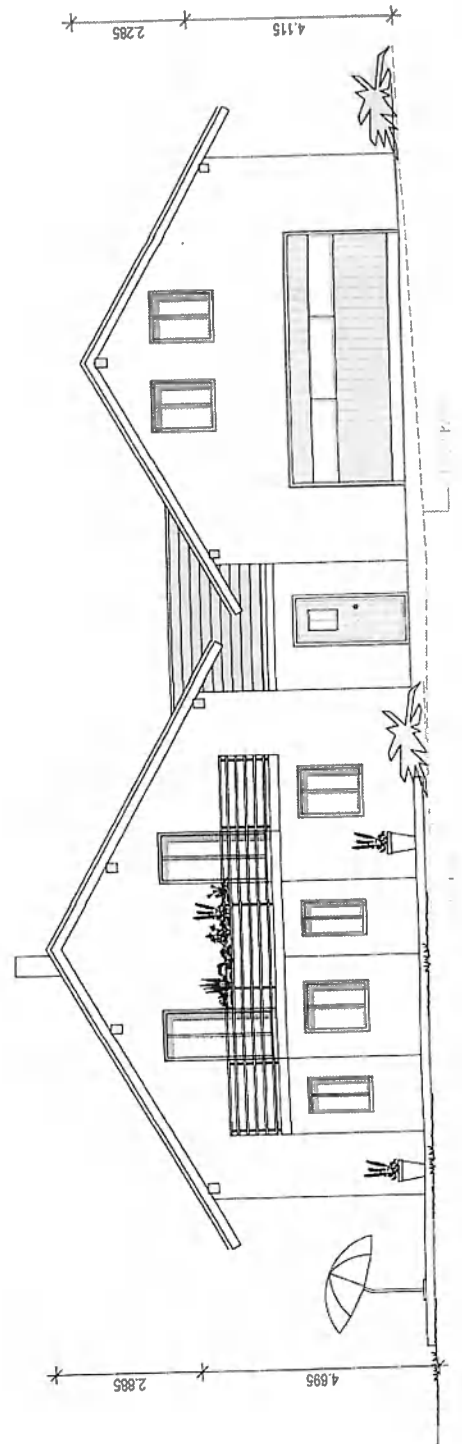
Ansicht von Norden



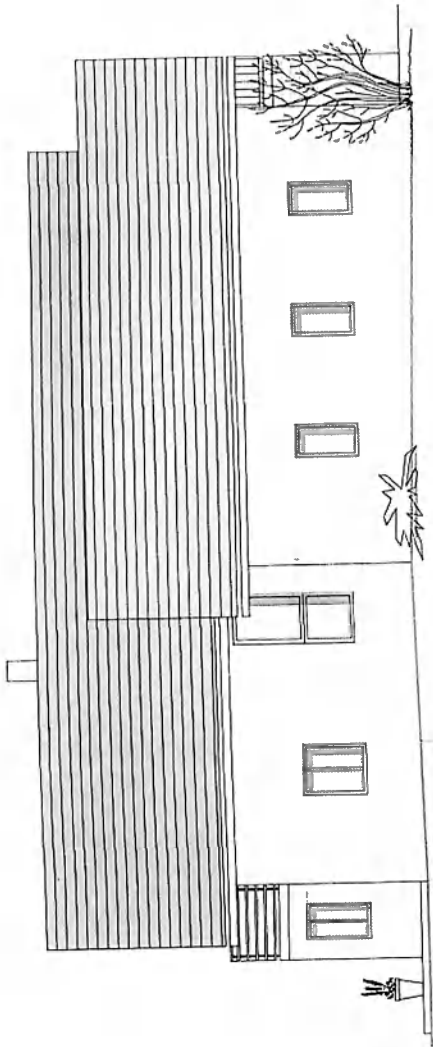
Ansicht von Westen



Schn



Ansicht von Osten



Fotodokumentation

Ansicht von Straße



Nordansicht Gebäude



Nordansicht Gebäude II



Westansicht Gebäude



Eingangsbereich



begonnene Installation



Flur im Wohnhaus



geplanter Küchen- und Essbereich



geplanter Wohnbereich



Verfärbungen Ziegel



künftiger Zugang Speicher Garage



Innenansicht Garage

