

Dr. Dr. Stephan M. Bleichner**Architekt (BYAK 140.171)****Bewertungs-Sachverständiger**

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Neustadt 455

D-84028 Landshut

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22

84028 Landshut



Datum: 28.02.2025

Az.: 2025 01 19 (3 K 110/24)

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Bewertungsobjekt:

- 1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG
- 2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)
- 3) Pkw-Fertigarage

Objektanschrift:

Siedlerstraße 2 (Zugang von der Ulmenstraße)
84109 Wörth

Auftraggeber:

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Aktenzeichen:

3 K 110/24 (2025 01 19)

Eigentümer:

siehe Beiblatt

Grundbuch:

siehe Beiblatt

**Wertermittlungs-
u. Qualitätsstichtag:**

07.01.2025

Verkehrswert (Marktwert):**475.000 €**

ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	3
ALLGEMEINES	4
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GRUNDSTÜCK	5
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GEBÄUDE	11
1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	11
2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)	16
3) Pkw-Fertigarage	19
WERTRELEVANTE MERKMALE – /AUßENANLAGEN	22
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	23
Allgemeines	23
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
Sachwertverfahren	24
A) Bodenwert	26
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen	29
1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	29
2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)	36
3) Pkw-Fertigarage	38
Zusammenstellung:	39
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen	40
D) vorläufiger Sachwert	41
E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)	41
F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
G) Sachwert	43
FOTOS	45
LITERATURVERZEICHNIS - WESENTLICHE RECHTLICHE GRUNDLAGEN	50
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	53
VERKEHRSWERT	54

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Aktenzeichen: 3 K 110/24 (2025 01 19)

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Wertermittlungstichtag: 07.01.2025

Bewertungsobjekt: 1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG
2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)
3) Pkw-Fertiggarage

Objektanschrift: Siedlerstraße 2 (Zugang von der Ulmenstraße)
84109 Wörth

Eigentümer: siehe Beiblatt

Grundstück: 787 m²

Gebäude (Baujahre):	1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	1957
	2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)	1959
	3) Pkw-Fertiggarage	2006

Vermietung: nicht vermietet

Nutzung: Derzeit bewohnt und genutzt

Flächen:		Bruttogrundfläche (BGF):	
	1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	240	m ²
	2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)	41	m ²
	3) Pkw-Fertiggarage	17	m ²

Sachwert 474.835,84 €

Verkehrswert: rd. 475.000 €

Allgemeines

Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22, 84028 Landshut
Eigentümer:	siehe Beiblatt
Auftrag vom:	07.01.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung bezüglich der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- grundlagen:	Baugesetzbuch BauGB Bayerische Bauordnung BayBO Wertermittlungsverordnung Wertermittlungsrichtlinien einschlägige Fachliteratur Auszug aus dem Flächennutzungsplan Auskunft der Verwaltungsgemeinde -Bauaufsichtsamt Baupläne tlw. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Fotos Vergleichswerte Auskünfte von Banken, Immobilienmaklern, RDM Luftbildaufnahmen Lageplan Grundbuchauszug Auszug aus dem Liegenschaftskataster Auszug aus der Denkmalliste Auskunft der Mit-Eigentümerin beim Ortstermin Auskunft des Vertreters des Mit-Eigentümers beim Ortstermin Örtliche Feststellungen Daten des Statistischen Bundesamtes Einsicht in den Umweltatlas Bayern Einsicht in das Geoportal Bayern Einsicht in das Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP Vergleichswerte für Garagen
Ortsbesichtigung:	28.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe Beiblatt Der Termin zur Ortsbesichtigung wurde den Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt. Der Zutritt zum Grundstück /Gebäude-Innenbesichtigung waren möglich. Innenfotos für die Gutachtenbearbeitung wurden gestattet. Der Abdruck von Innen-Fotos im Gutachten wurde nicht gestattet. Die Veröffentlichung von Innen-Fotos im Internet wurde nicht gestattet.

Wertrelevante Merkmale – /Grundstück

Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Lagemerkmale.

In Teilbereichen können nicht wertbeeinflussende Abweichungen vorliegen.

Tatsächliche Eigenschaften

Ort:	Wörth Gemeindeverwaltung: Am Kellerberg 2a 84109 Wörth a.d.Isar
Gemeinde:	Wörth
Verwaltungsgemeinschaft:	Verwaltungsgemeinschaft Wörth a.d.Isar (Wörth, Weng, Postau) Verwaltung: Am Kellerberg 2a 84109 Wörth a.d.Isar
Einwohner:	3280 (31. Dez. 2023)
Verbandsschlüssel:	09 2 74 5222
Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Landshut
Koordinaten:	ø 48° 37' N, 12° 20' O
Region:	13 Landshut
Lage:	Zwischen München und Deggendorf im Isartal gelegen 20 km östlich von Landshut 17 km westlich von Dingolfing
Mitglied in folgenden Zweckverbänden:	Regionaler Planungsverband Landshut Schulverband Niederaichbach-Wörth Postau-Weng Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Niederaichbach-Wörth Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe I
Gemeindepartnerschaft:	Illasi (VR) Provinz Verona-Italien
Ortsteil:	--

Verkehrslage,	Ortsrandlage	
Entfernungen	Gemeindezentrum	ca. 1 km
	Geschäfte (täglicher Bedarf)	ca. 2 km
	Flughafen MUC	ca. 70 km
	Bahnstation Wörth (München - Deggendorf - Passau)	ca. 1 km
	St 2074	ca. 500 m
	Autobahn BAB A92	ca. 2 km
	Bushaltestelle	ca. 500 m
	Kernkraftwerk Isar (ehem.)	ca. 5 km
Wohn- bzw. Geschäftslage:	als Wohnlage mittelgut geeignet als Geschäftslage bedingt geeignet als Gewerbelage bedingt geeignet	
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche und gewerbliche Nutzung	
Infrastruktur:	Kinderbetreuung:	Kindergärten
		Kinderhort
		Kinderkrippe
		Eltern-Kind-Gruppe
		Jugendtreff
	Schulen:	Schulverband Wörth Niederaichbach
		Grundschule Wörth
		Mittelschule Niederaichbach
	Pfarrämter:	Gemeindebücherei
		Katholisches Pfarramt
		Pfparreiengemeinschaft Niederaichbach - Oberaichbach - Wörth/Isar
	Friedhöfe	
	Behörden und Verwaltungen	
	Medizinische Versorgung:	Klinikum Landshut
		Kreiskrankenhaus Landshut-Achdorf
		Bezirkskrankenhaus Landshut
		Kinderkrankenhaus Landshut
		Zwei Allgemein-Ärzte
		Zahnarzt, Physiotherapie- und Krankengymnastikpraxen
		Apotheke

Gewerbe- und Industriebetriebe:	Zwei Banken Gastronomiebetriebe Rasthof mit Hotel Handwerks- und Handelsbetriebe Dienstleistungsbetriebe Zwei Supermärkte Bäcker und Metzger Poststelle Schreibwaren-und Geschenkelade Teeladen Blumengeschäft Eisdiele Fahrradgeschäft Friseurgeschäft Standort der deutschen Automobilindustrie – BMW – Werksniederlassungen Dingolfing und Landshut im nahen Umkreis Zahlreiche Zulieferbetriebe
------------------------------------	--

Sport und Freizeit	Sportvereine Spiel- und Bolzplätze Waketoolz – Wakepark Isarhalle
--------------------	--

Land- und Forstwirtschaft

Immissionen: normal durchschnittlich

topographische
Grundstückslage: eben

derzeitige Nutzung: bewohnt und genutzt

Stellplätze: Stellplätze auf dem Grundstück
(in Garage und im Freien vorhanden)

Gestalt und Form

Gesamtgrundstück()

Straßenfront:	ca.	26	m
mittlere Tiefe:	ca.	29	m

Flur Nr. 90/4	787	m ²
---------------	-----	----------------

Bemerkungen: polygonale Grundstücksform

Erschließungszustand

Straßenart:	Ortsstraße	mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn geteert kein Gehweg (Siedlerstraße und Ulmenstraße)	
Höhenlage zur Straße:	eben	
Anschlüsse für Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung in der Straße:	Strom Wasser (Anschluss an die Gemeinde-Wasserversorgung) Eigene Gartenwasserversorgung (Brunnen) Kanal (Anschluss an die Gemeinde-Abwasserentsorgung) Telefon	
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitiger Grenzanbau des Gebäudes 3 (Garage) Zweiseitiger Grenzanbau des Gebäudes 2 (Nebengebäude)	
Baugrund, Grundwasser	vermutlich gewachsener normaler Baugrund	

Anmerkung:

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Ein Verdacht auf Altlasten besteht derzeit nicht.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten den Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Nach Anfragen diesbezüglich bei der Gemeinde wurde zurückhaltend mitgeteilt, dass bislang keine Beeinträchtigung der Umwelt erkennbar ist.

Rechtl. Gegebenheiten

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	nicht vorhanden
Denkmalschutz:	Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	nicht vorhanden
Hinweis:	Das Grundstück ist baurechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.

Festsetzungen im
Flächennutzungsplan

§ 6 BauNVO MI (Mischgebiet)

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Bauland

Abgabenrechtliche Situation

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (nach den §§ 154 f. BauGB)
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Bauschutzsatzungen
- Beiträge von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Hinweis:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Grundbuchrechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch:

Grundbuchbezeichnung siehe Beiblatt

Hinweis:

Die Daten wurden teilanonymisiert.

Bestandsverzeichnis:

siehe Beiblatt

*(Bezeichnung der Grundstücke
und der mit dem Eigentum
verbundenen Rechte)*

Erste Abteilung:

siehe Beiblatt

(Eigentümer)

Zweite Abteilung:

(Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen
Bezüglich Lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis
Bebauungsbeschränkung für jeweilige Eigentümer
von Flst. xx/1:

gem. Bewilligung 21.06.1968;
Gleichrang mit II/2;
eingetragen am 12.07.1968;
umgeschrieben am 02.07.1982.

Hinweis: Die Dienstbarkeit wird als nicht wertbeeinflussend betrachtet.

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen
Bezüglich Lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis
Bebauungsbeschränkung für (jeweilige Eigentümer ls:)
Gemeinde Wörth;
gem. Bewilligung 21.06.1968;
Gleichrang mit II/2;
eingetragen am 12.07.1968;
umgeschrieben am 02.07.1982.

Hinweis: Die Dienstbarkeit wird als nicht wertbeeinflussend betrachtet.

Hinweis: Auf Rückfrage bei der Gemeindeverwaltung ist die
Bebauungsbeschränkung nicht bekannt; bzw.
sofern noch vorhanden, als löschungsfähig eingestuft.
Die Belastung wurde auftragsgemäß nicht bewertet,
sie wurde als nicht wertbeeinflussend eingestuft.

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen
Bezüglich Lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft ist angeordnet;
(Amtsgericht Landshut -Vollstreckungsgericht -
Az.: 3 K 110/24); eingetragen am 16.12.2024.

Dritte Abteilung :

*(Hypotheken, Grund-
und Rentenschulden)*

Anmerkung:
Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in
Abteilung III 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.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B.
begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Miet-
bindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B.
Altlasten) sind nach Auskunft des Auftragge-
bers bzw. Eigentümers vorhanden.
Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen
diesbezüglich weitere Nachforschungen und
Untersuchungen angestellt.

Wertrelevante Merkmale – /Gebäude

Baubeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegend sein. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften beim Ortstermin, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Gemäß Wertermittlungs-Richtlinien WertR genügen kurze Angaben. (vergl. auch Anlage 2 WertR). Ausführliche Beschreibungen sind zu vermeiden. Die Beschreibungen dienen als Grundlage zur Klassifizierung der Ausstattungsstandards.

1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus	
Nutzungsart:	Wohnhaus freistehend unterkellert Erdgeschoss Dachgeschoss ausgebaut Dachraum (Speicher) ist nicht ausbaufähig	
Baujahr:	1957	
Modernisierung :	1996 2011	Heizkesselerneuerung, Bad OG, Fenster Eingangstreppe
Zuständiger Kaminkehrer:	siehe Beiblatt	
Miete:	Das Gebäude ist nicht vermietet.	
Hinweis:	Es wird von der Mit-Eigentümerin lfd. Nr. 3.2 Abt. I (Grundbuchblatt) bewohnt. Sie zahlt eine monatliche Nutzungsentschädigung (400 €) an den Mit-Eigentümer lfd. Nr. 3.3 Abt. I (Grundbuchblatt).	
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.	
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt	
Zwangsverwalter:	nicht bekannt	
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden	

Maschinen- /Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Konstruktionsart:	Ziegel-Massivbauweise
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Zustand:	renovierungsbedürftig tlw.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht vorgetragen
Bauliche Beschränkungen:	siehe Grundbuchblatt Abt. II lfd. Nr. 4 und 5
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht nicht
Besonderer Hinweis:	Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen, sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist in diesem Zustand nutzbar. Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich.
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe Vordach mit Seitenverkleidung Wintergarten

Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	vermutl. Beton	
Umfassungswände: (soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Ziegel	
Innenwände:	Ziegel	
Geschossdecken: (soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Kellergeschoss Erdgeschoss	Beton vermutl. Holzbalken

Hinweis:	Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht beigebracht.	
Hinweis:	Der Nachweis über die Herkunft der Holzbauteile, über Öko- und Thermobilanz wurden nicht vorgelegt.	
Hinweis:	Der Energienachweis und die energetische Klassifizierung der Bauteile wurde nicht vorgelegt.	
Energieausweis/-pass (GEG § 21, § 50 Abs. 4, § 21 Abs. 2 Satz 2)	wurde nicht vorgelegt	
Primärenergiebedarf:	keine Angaben keine Angaben	Ist-Wert Anforderungswert-Wert
Treibhausgasemissionen:	keine Angaben	kg Co2-Äquivalent /(m ² *a)
Hinweis:	Die Ausführung vor Ort stimmt mit den vorliegenden Planauszügen nicht überein. Gültige Bau-Pläne und Bau-Genehmigung liegen nicht vor.	
Hinweis:	Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht vorgelegt.	
Geschosstreppen:	EG - DG: Holzkonstruktion Holz-Geländer und -handlauf KG - EG: Beton mit Anstrich Metallhandlauf	
Fußböden:	EG: Windfang Fliesen Gang Fliesen WC Fliesen Küche PVC Essen Holz-Parkett Wohnen Holz-Parkett Wintergarten Holzboden -lose verlegt- DG: Gang 1 Holz-Parkett Gang 2 Holz-Parkett AR PVC	

	Bad/WC Schlafen Kind	Fliesen Holz-Dielen Holz-Dielen
	KG: allgemein Heizraum Tankraum	Estrich mit Anstrich Fliesen Estrich mit Anstrich
Innenansichten:	allgemein Küche WC (EG) Bad/WC (DG)	Verputz (rauh) mit Anstrich Fliesenspiegel an Objektwand Fliesen (raumhoch) Fliesen (raumhoch)
Deckenflächen:	EG:	Holz-Nut-Federbretter tlw. Holz-Dielen tlw.
Türen:	Haustüre Innentüren	Holztüre Glasausschnitt Holztüren mit Füllungen tlw. Holzzargen Metalltüren (KG) tlw.
Fenster:	Holz-Fenster	Isolierverglasung / Sprossen Kunststoff-Fenster tlw.
Kamine (2):	Mauerwerk	mit Innenrohr
Elektroinstallation:	durchschnittlich SAT-TV	
Sanitäre Installation:	EG: WC Sanitärobjekte: Farbe: Armaturen:	Hänge-WC Vorwandspülkasten Doppel-Waschbecken weiß normal
	DG: Bad/WC Sanitärobjekte: Farbe: Armaturen:	Einbau-Badewanne Einbau-Duschwanne Hänge-WC Vorwandspülkasten Doppel-Waschbecken weiß normal
Heizung:	Zentralheizung Heizkessel Brenner	mit Öl Fabrikat: Viessman Vitola Biferral 18 kW Nr. 7515001408835108 Fabrikat "Hofamat" K 10 LV BJ. 1995

Heizkörper

Öltank

Kunststofftanks (4 Stück) im KG (4000 ltr.)
Fabrikat: NAU Nylon je 1000 Liter
in öldichter Wanne

Festbrennstoff-Ofen (Wohnen)

Betriebsgenehmigung bis 2025

Warmwasser: über Zentralheizung

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Dach und Außenverkleidung:

Dachkonstruktionen: Holzdach
Pfetten aus Holz
Sparren aus Holz
Träger aus Holz

Hinweis: keine Wärmedämmung zwischen den Sparren.

Dachform:	Wohnhaus	Sattel- bzw. Giebeldach
	Anbau Wintergarten	Pulldach
	Eingangsvorbau	Pulldach

Dacheindeckung:	Wohnhaus	Tonpfannen, engobiert
	Anbau Wintergarten	Kunststoffplatten
	Eingangsvorbau	Tonpfannen, engobiert

Dachrinnen- /Fallrohre: Kupfer

Fassade: verputzt incl. Anstrich

Sockel: verputzt, Anstrich

Mängel und Restarbeiten

Mängel: Bodenbeläge EG und DG erneuern/ergänzen
Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich
Fenstererneuerung tlw.
Wärmedämmung über Decke im DG einbringen
Wintergarten (Dach- und Wand) reinigen
Schimmelbefall im Wandbereich OG tlw.
Kleinreparaturen

2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)

Art des Gebäudes	Nebengebäude
Nutzungsart:	Lager, Werkstätte und Hühnerstall freistehend Erdgeschoss nicht unterkellert Dachraum (Speicher) nicht ausgebaut
Hinweis:	Das Bauteil (ehem. Garage) ist überwiegend als Lager und Hühnerstall genutzt
Baujahr:	1959
Miete:	Das Gebäude ist nicht vermietet. Es wird von den Eigentümern genutzt.
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht bekannt
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	
Konstruktionsart:	Ziegel-Holz Massivbauweise
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht bekannt.
Zustand	Die baulichen Anlagen sind in einem ausreichenden bis mangelhaften Zustand.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht offensichtlich
Bauliche Beschränkungen:	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht bekannt
Besonderer Hinweis:	Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen, sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude ist in diesem Zustand beschränkt nutzbar. Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich.

Besondere Bauteile: Vordach

Ausführung und Ausstattung

Fundamente: Beton

Umfassungswände: EG: Ziegel
(soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)

Besonderer Hinweise: Der Nachweis über die Eigenschaft der an der Grundstücksgrenze errichteten Außenwand als Brandwand wurde nicht vorgelegt.

Innenwände: Ziegel

Geschossdecken: EG (tlw.) Beton
(soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)

Hinweis: Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht beigebracht.

Hinweis: Die Bauausführung stimmt mit den vorgelegten Plänen nicht überein.

Hinweis: Der Nachweis über die Herkunft der Holzbauteile, über Öko- und Thermobilanz wurden nicht vorgelegt.

Hinweis: Der Energienachweis und die energetische Klassifizierung der Bauteile wurde nicht vorgelegt.

Geschosstreppen: nicht vorhanden

Energieausweis/-pass wurde nicht vorgelegt
(GEG § 21, § 50 Abs. 4, § 21 Abs. 2 Satz 2)

Primärenergiebedarf:	keine Angaben	Ist-Wert
	keine Angaben	Anforderungswert-Wert

Treibhausgasemissionen:	keine Angaben	kg Co2-Äquivalent /(m²*a)
-------------------------	---------------	---------------------------

Fußböden:	EG:	
	Lager (ehem.	Holzdielen
	Garage	Beton
	Hühnerstall	Beton
Innenansichten:	Werkstätte	Beton
	allgemein	Verputz mit Anstrich tlw. unverputzt tlw.
Deckenflächen:	allgemein	Anstrich auf Beton Holzbretter tlw.
Haustüre	Holztüre mit Glasausschnitt und Holzzarge	
Tor:	Holz-Lamellen-Schiebetor	
Fenster:	Holz-Fenster tlw.	Isolierverglasung tlw.
	Kunststoff-Fenster tlw.	Einfachverglasung tlw.
Elektroinstallation:	einfach	

Dach und Außenverkleidung:

Dachkonstruktionen:	Holzdach	
	Pfetten aus Holz	
	Sparren aus Holz	
	Träger aus Holz	
Dachform:	Nebengebäude	Sattel- bzw. Giebeldach
	Vordach	Pulldach
Dacheindeckung:	Nebengebäude	Tonpfannen, engobiert
	Vordach	Wellplatten (Kunststoff)
Dachrinnen- /Fallrohre:	Kupfer	
Fassade:	verputzt incl. Anstrich	
Sockel:	verputzt, Anstrich	

Mängel und Restarbeiten

Mängel:	Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich tlw.
	Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich tlw.
	Bodenbeläge renovieren/erneuern tlw.
	Reinigungsarbeiten und Müllentsorgung
	Kleinreparaturen

3) Pkw-Fertigarage

Art des Gebäudes	PKW-Garage
Nutzungsart:	einseitig an südöstliche Grundstücksgrenze angebaut nicht unterkellert Erdgeschoss
Baujahr:	2006
Modernisierung :	keine Modernisierungen
Miete:	Das Bauteil ist nicht vermietet.
Hinweis:	Das Bauteil ist als PKW-Garage genutzt.
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt
Zwangsverwalter:	nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Zustand:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht vorgetragen
Bauliche Beschränkungen:	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht nicht

Besonderer Hinweis:

Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen,
sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist in diesem Zustand nur sehr eingeschränkt nutzbar. Erhebliche Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich. Die Kosten hierfür übersteigen den Restwert des Gebäudes.

Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	Beton	
Umfassungswände: (soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Beton	
Hinweis:	Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme- Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht beigebracht.	
Hinweis:	Der Nachweis über die Herkunft der Holzbauteile, über Öko- und Thermobilanz wurden nicht vorgelegt.	
Hinweis:	Der Energienachweis und die energetische Klassifizierung der Bauteile wurde nicht vorgelegt.	
Energieausweis/-pass (GEG § 21, § 50 Abs. 4, § 21 Abs. 2 Satz 2)	wurde nicht vorgelegt	
Primärenergiebedarf:	keine Angaben keine Angaben	Ist-Wert Anforderungswert-Wert
Treibhausgasemissionen:	keine Angaben	kg Co2-Äquivalent /(m²*a)
Hinweis:	Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme- Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht vorgelegt.	
Fußböden:	Beton	
Innenansichten:	Beton mit Beschichtung	
Deckenflächen:	Beton mit Beschichtung	

Tore: Schwingtor mit Metallaufklage
Fabrikat: "Normstahl"

Dach und Außenverkleidung:

Dachkonstruktionen: Beton

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: vermutlich Kiesschüttung

Dachrinnen- /Fallrohre: Zink

Fassade: Beton incl. Anstrich

Mängel Kleinreparaturen

Wertrelevante Merkmale – /Außenanlagen

Versorgungsanlagen

(Strom, Gas, Wasser, Telefon / Internet)

Entwässerungsleitung mit Kanalanschluss

Einfahrtsbereich (Betonverbundpflaster)
gepflasterte Terrasse

Standplatz für Mülltonnen

Metalldraht-Einzäunung tlw.

Metallgartentor

Stabmetallgartenzaun tlw.

Stabmetallgartentor

Holzlatenzaun tlw.

Freiflächenbegrünung

Pflanzen und Bewuchs

Holzschuppen

Hasenstall

Hühner-Freigehege

Verkehrswertermittlung

Bewertungsobjekt:

- 1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebaut DG
- 2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)
- 3) Pkw-Fertigarage

Eigentümer: siehe Beiblatt

Objektanschrift: Siedlerstraße 2 (Zugang von der Ulmenstraße)
84109 Wörth

Wertermittlungstichtag: 07.01.2025

Besonderer Hinweis:

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Allgemeines

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.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Vergleichswertverfahren

(§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

(§13 ff ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Sachwertverfahren

(§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden. Der Wertanteil besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird gesondert ermittelt.

Im Sachwertverfahren (Sachwertrichtlinie SW-RL) hängt der resultierende Sachwert im

Allgemeinen folgenden Eingangsgrößen ab:

- BGF und BRI der baulichen Anlagen
- Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Baujahr (auch fiktiv) und Restnutzungsdauer
- Alterswertminderung
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
- Bodenwert

Die Eingangsgrößen des Sachwertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt durchgeführt:

	A) Bodenwert
+	B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)
-	Korrektur wegen des Gebäudealters
+	C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
-	Korrektur wegen des Alters
=	D) vorläufiger Sachwert
x	E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert
+ -	F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	G) Sachwert

Besonderer Hinweis.

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

A) Bodenwert

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.
(§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Bodenrichtwert 01.01.2024

(s. Anlage)

Grundstücksflächen

Fl.Nr. anonymisiert

Fläche 787 m²
(lt. Grundbuchblatt)

Der Bodenrichtwert beträgt

in der Gemeinde: 84109 Wörth 400 €/m²
Ortsteil:

Bezeichnung: Baureifes Land
WRT (9) W

Die Werte wurden aus den vorliegenden Bodenrichtwertlisten /-karten entnommen.
Die Kaufpreissammlung wurde nicht eingesehen.

Zuständiger Gutachterausschuss: Landratsamt Landshut

Grundstücke in der Bewertungszone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet: Baureifes Land

GFZ (nur zum Zweck der Bedarfsbewertung) -----

erschließungsbeitrags- frei

rechtlicher Zustand:

(BauGB und KAG)

Lage mittlere Lage

Entwicklung der Bodenrichtwerte:

Richtwert/Fläche (€/m²)

						extrapoliert
	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
Bodenrichtwert	31.12.2016	31.12.2018	31.12.2020	01.01.2022	01.01.2024	31.12.2024
Wohnbauflächen €/m ²	140	170	260	380	400	410
Steigerung €/m ²		30	90	120	20	10
Steigerung %		21,43	52,94	46,15	5,26	2,63
						geschätzt

Marktforschung - Vergleichspreise

Aktuelle Angebote an Grundstücken (Freie Verkäufe)				
	Lage	m ²	€/m ²	€
06.02.2015	Wörth - Am Anger	729	411,52 €	300.000 €
06.02.2015	Niederaichbach	572	480,77 €	275.000 €
Mittelwert		1301	442 €	575.000 €

Bodenrichtwert	400 €	/m ²
Vergleichswert i. M.	442 €	/m ²
Erhöhung	10,5 %	
rd.	10 %	

Ermittlung des Bodenwertes:

Bodenwert unbelastet					
Fl.Nr. (anonymisiert)	Baureifes Land				
	Fläche (m ²)		Vergleichswert (€/m ²)		Bodenwert (€)
	787	x	400	=	314.800,00 €
		%			
Marktanpassung	effektiv	10,00	40,00		
	Entwicklung (Steigerung)		440,00		
Abweichungen (+/-)					
keine		0	0,00		
Summe (Abweichungen)			0,00		
Bodenwert €/m ²)			440,00		
Berechnung (1)	(€/m ²)		(€/m ²)		(€/m ²)
	440,00	+/-	0,00	=	440,00
Berechnung (2)	(m ²)		(€/m ²)		(€)
	787,00	x	440,00	=	346.280,00 €
Bodenwert				=	346.280,00 €

Zusammenstellung (Gesamtgrundstück)

Flurnummer:	anonymisiert		
	Baureifes Land	346.280,00 €	
			346.280,00 €
	Bodenwert unbelastet	Summe	346.280,00 €

Nachvollziehbarkeit und Begründung des Bodenwertes

Der im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert wurde nach Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss nach Prüfung und Abwägung des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Lage und Zustandsmerkmale ermittelt.

Die Plausibilitätsprüfung nach vorangegangener Marktforschung ist erfolgt.

Unstimmigkeiten mit dem Marktgeschehen sind nicht aufgetreten.

B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne Außenanlagen)

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 entsprechend dem Wertermittlungsobjekt angesetzt. (Vgl. SW-RL 2012 und NHK 2010)

Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. (SW-RL 2012)

1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG

- Gebäudeart Einfamilienhaus
Wohnhaus
freistehend
unterkellert
Erdgeschoss
Dachgeschoss ausgebaut
Dachraum (Speicher) ist nicht ausbaufähig
- Typ **1.01**
- Baujahr des Gebäudes **1957**
- Gesamtnutzungsdauer **80** Jahre
- Bruttogrundfläche (BGF) rd. **241** m²
- Überwiegende Standardstufe **2** €/m²
- Kostenkennwert **775,60** €/m²
einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Bauteile	Standardstufe - Anteile (SA)					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	(WA in %)
Außenwände		1				23
Dächer		1				15
Außentüren und -fenster			1			11
Innenwände und -türen		1				11
Deckenkonstruktionen und Treppen			1			11
Fußböden		1				5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			1			9
Sonst. techn. Ausstattungen			1			6
						100

Überwiegender Standardstufenanteil

Lfd. Nr.	Kontrolle	Wägungsanteil	Standardstufe - Anteile (SA)				
		(WA in %)	1	2	3	4	5
1	1	23	0,00	0,23	0,00	0,00	0,00
2	1	15	0,00	0,15	0,00	0,00	0,00
3	1	11	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
4	1	11	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00
5	1	11	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
6	1	5	0,00	0,05	0,00	0,00	0,00
7	1	9	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00
8	1	9	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00
9	1	6	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
	9	100	0,00	0,54	0,46	0,00	0,00



Überwiegender Standardstufen anteil:				0,54			
--	--	--	--	-------------	--	--	--

Kostenkennwerte für Gebäudeart: 1.01	€/m² BGF 655	€/m² BGF 725	€/m² BGF 835	€/m² BGF 1005	€/m² BGF 1260
---	------------------------	------------------------	------------------------	-------------------------	-------------------------

Überwiegender Standardstufenanteil:	0,00	0,54	0,46	0,00	0,00
Überwiegende Standardstufe:	2				

Hinweis: Die Neuherstellungskosten NHK 2010 gem. Sachwertrichtlinie SW-RL basieren auf dem Kostenindex mit der Basis 2010. Sie sind auf die aktuelle Basis umzurechnen.

Berechnung

Außenwände	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	23	655	0,00
	2	23	725	166,75
	3	23	835	0,00
	4	23	1005	0,00
	5	23	1260	0,00
Kostenkennwert			166,75	

Dächer	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	15	655	0,00
	2	15	725	108,75
	3	15	835	0,00
	4	15	1005	0,00
	5	15	1260	0,00
Kostenkennwert			108,75	

Außentüren und -fenster	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	655	0,00
	2	11	725	0,00
	3	11	835	91,85
	4	11	1005	0,00
	5	11	1260	0,00
Kostenkennwert			91,85	

Innenwände und -türen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	655	0,00
	2	11	725	79,75
	3	11	835	0,00
	4	11	1005	0,00
	5	11	1260	0,00
Kostenkennwert			79,75	

Deckenkonstruktionen und Treppen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	655	0,00
	2	11	725	0,00
	3	11	835	91,85
	4	11	1005	0,00
	5	11	1260	0,00
Kostenkennwert			91,85	

Fußböden	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	5	655	0,00
	2	5	725	36,25
	3	5	835	0,00
	4	5	1005	0,00
	5	5	1260	0,00
Kostenkennwert			36,25	

Sanitäreinrichtungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	655	0,00
	2	9	725	0,00
	3	9	835	75,15
	4	9	1005	0,00
	5	9	1260	0,00
Kostenkennwert			75,15	

Heizung	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	655	0,00
	2	9	725	0,00
	3	9	835	75,15
	4	9	1005	0,00
	5	9	1260	0,00
Kostenkennwert			75,15	

Sonst. techn. Ausstattungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	6	655	0,00
	2	6	725	0,00
	3	6	835	50,10
	4	6	1005	0,00
	5	6	1260	0,00
Kostenkennwert			50,10	
Summe der Kostenkennwerte			775,60 €/m²	

Korrekturfaktor	1	775,60 €/m²
-----------------	---	-------------

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)

Destatis: Preisindex für Einfamilienferthäuser ohne Keller: Deutschland, Berichtsmonat im Quartal

Index **3 / 2024** (2021=100) **130,5** Basisjahr 2021

Umindizierung von Basis 2021 auf 2010

Umindizierung	
Faktor 2021 auf 2010	0,71
Index Basis 2021	
3 / 2024	130,5
Index Basis 2010	184,1

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)

184,1 Basisjahr 2010
umgerechnet

(Baupreisindex für Wohngebäude Basisjahr 2010)

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

$$\begin{array}{rclclcl}
 775,60 \text{ €/m}^2 & \times & 184,1 & / 100 = & 1.427,59 \text{ €/m}^2 \\
 241 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} & \times & 1.427,59 & \text{ €/m}^2 = & \mathbf{343.441,34 \text{ €}}
 \end{array}$$

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF						
näherungsweise				Aktuelle Pläne liegen tlw. nicht vor!		
1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG						
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m²)	Fläche (m²)
Nach Bayem-Atlas!						
EG	8,86	8,75	1,0	1,0	77,53	77,53
	3,20	2,50	1,0	1,0	8,00	8,00
DG	8,86	8,75	1,0	1,0	77,53	77,53
KG	8,86	8,75	1,0	1,0	77,53	77,53
Bruttogrundfläche gesamt					240,58	
					rd.	240

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt und
Diese Berechnung kann tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften
(DIN 277; II. Bv) abweichen;
Sie ist deshalb nur eingeschränkt als Grundlage
dieser Wertermittlung verwendbar.

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines Gebäudes mit zunehmenden Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zwischen nachfolgenden Jahren als angemessen.

Baujahr		1957		
Jahr der Wertermittlung		2025		
Alter		68	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		80	Jahre	
Restnutzungsdauer (üblich)		12	(n) Jahre	
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	24	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	104	Jahre	
Restnutzungsdauer (Jahre)				
104	-	68	=	36
	<i>gesamt fiktiv</i>	36	Jahre	
Abschreibungsmodell		linear		
Wertminderung wegen Alter		65,37	%	

Die Alterswertminderung wird (evtl. außer für Gewerbegebäude nach Abschreibungsmodellen) auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND(mod) nach Modernisierungen

1. Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	gewählte Punkte
Dacherneuerung excl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Fenster und Außentüren	2	1
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Badmodernisierung	2	2
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen, u.a.)	2	0
Wesentl. Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		5

nicht/gering modernisiert	<= 3 Punkte
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	8 Punkte
überwiegend modernisiert	13 Punkte
umfassend modernisiert	>=18 Punkte

Ermittelter Modernisierungsgrad: **5 Punkte**

kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

2. Tabellenwerte zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Modernisierungsgrad (max. Punkte)	a	b	c	ab rel. Alter % von Jahren
<= 3 Punkte	0,0125	2,625	152,500	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,330	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,000	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,280	15
>=18 Punkte	0,0020	0,440	94,200	10

3. Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer

Übliche Gesamtnutzungsdauer GND	80	Jahre
Baujahr fiktiv	1957	
Jahr der Wertermittlung	2025	
Alter	68	Jahre
Übliche Restnutzungsdauer RND	12	Jahre
RDN(mod) max. 70 % GND	56	Jahre

Relatives Alter (%) = Alter/GND x 100

85,00

(%)

Formel:

$$RND = a \times 100/GND \times Alter^2 - b \times Alter + c \times GND/100$$

1. Bedingung:				
rel. Alter %	85,0	%		
rel. Alter (min.) %	40	Jahre	<	85,0
2. Bedingung:				
RDN(mod) max. 70 % GND	56,0	Jahre		
RDN(mod)	24	Jahre	<	56,0
RDN(mod) =	24,02	Jahre		

4. Berechnung der Restnutzungsdauer:

RDN(mod) = übliche RDN = 12,00 Jahre

Verlängerung Restnutzungsdauer -gesamt- 12,02 Jahre

RDN(mod) = 24,02 Jahre

Verlängerung Restnutzungsdauer effektiv rd. 24 Jahre

(=) Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne Außenanlagen)

1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG 343.441,34 €

Besondere Bauteile	Eingangstreppe		3.000,00 €
	Vordach mit Seitenverkleidung	in BGF enthalten	- €
	Wintergarten		12.000,00 €

Summe **358.441,34 €**

Wertminderung wegen Alter 65,37 % = 234.315,93 €

358.441,34 € - 234.315,93 € = 124.125,42 €

Summe 124.125,42 €

2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)

- | | | | |
|---|---|---------------|------------------|
| • Gebäudeart | Nebengebäude | | |
| | Lager, Werkstätte und Hühnerstall
freistehend
Erdgeschoss
nicht unterkellert
Dachraum (Speicher) nicht
ausgebaut | | |
| • Typ | | 16.2 | |
| • Baujahr des Gebäudes | | 1959 | |
| • Gesamtnutzungsdauer | | 40 | Jahre |
| • Bruttogrundfläche
(BGF) | rd. | 41 | m ² |
| • Überwiegende Standardstufe | | 3 | €/m ² |
| • Kostenkennwert | | 550,00 | €/m ² |
| <i>einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer</i> | | | |

Bauteile	Standardstufe - Anteile (SA)				
	1	2	3	4	5
Außenwände			1		
Konstruktion			1		
Dächer			1		
Außentüren und -fenster			1		
Innenwände und -türen			1		
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen			0		
Heizung			0		
Sonst. techn. Ausstattungen			1		

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	€/m² BGF	€/m² BGF	€/m² BGF	€/m² BGF	€/m² BGF
16.2			550	690	880

Überwiegender Standardstufenanteil:	0,00	0,00	0,94	0,00	0,00
Überwiegende Standardstufe:	3				

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

$$\begin{array}{rclclcl}
 550,00 \text{ €/m}^2 & \times & 184,1 & / 100 = & 1.012,34 \text{ €/m}^2 \\
 41 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} & \times & 1.012,34 & \text{ €/m}^2 = & \mathbf{41.759,08 \text{ €}}
 \end{array}$$

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

näherungsweise

2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)

Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m²)	Fläche (m²)
<i>Nach Bayern-Atlas!</i>						
EG	7,50	5,50	1,0	1,0	41,25	41,25
Bruttogrundfläche gesamt						41,25
					rd.	41

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt und

Diese Berechnung kann tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften

(DIN 277; II. Bv) abweichen;

Sie ist deshalb nur eingeschränkt als Grundlage dieser

Wertermittlung verwendbar.

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Baujahr		1959	
Jahr der Wertermittlung		2025	
Alter		66	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		40	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		-26	(n) Jahre
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	62	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	102	Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)			
102	-	66	= 36
	<i>gesamt fiktiv</i>	36	Jahre

Besonderer Hinweis:

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird vorausgesetzt, dass die Restnutzungsdauer des Bauteils 1 gleichgesetzt wird der Restnutzungsdauer der Bauteils 2, sofern diese kürzer oder länger ist.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird zur Schaffung der Planungsfreiheit sämtliche Gebäude und -teile nach Ablauf der Restnutzungsdauer des dominierenden Bauteils entfernen und das Grundstück vollständig freimachen.

Wertminderung wegen Alter

(=) Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen

2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)	41.759,08 €
--	-------------

Wertminderung wegen Alter	64,71	%	=	27.020,58 €
---------------------------	-------	---	---	-------------

41.759,08 €	-	27.020,58 €	=	14.738,50 €
-------------	---	-------------	---	-------------

f) **3) Pkw-Fertiggarage**

- | | | | |
|------------------------|---|------|-------|
| • Gebäudeart | PKW-Garage
nicht unterkellert
Erdgeschoss | | |
| • Baujahr des Gebäudes | | 2006 | |
| • Gesamtnutzungsdauer | | 60 | Jahre |

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Lieferung, Montage einschl. Fundamentierung und Nebenkosten

pauschal	12.000,00 €
----------	-------------

gesamt	12.000,00 €
--------	-------------

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

Baujahr		2006	<i>fiktiv</i>
Jahr der Wertermittlung		2025	
Alter		19	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		60	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		41	(n) Jahre
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	0	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	60	Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)			
60	-	19	= 41
	<i>gesamt fiktiv</i>	41	Jahre
Abschreibungsmodell		linear	
Wertminderung wegen Alter		31,67	%

(=) Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne Außenanlagen)

3) Pkw-Fertigarage				12.000,00 €
			Summe	12.000,00 €
Wertminderung wegen Alter	31,67	%	=	3.800,00 €
12.000,00 €	-	3.800,00 €	=	8.200,00 €
Summe				8.200,00 €

Zusammenstellung:

Herstellungskosten aller baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

(ohne Außenanlagen)

1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	124.125,42 €
2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)	14.738,50 €
3) Pkw-Fertigarage	8.200,00 €
Summe	147.063,91 €

C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen (und sonstigen Anlagen)

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis zu 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit folgenden % der Herstellungskosten bewertet:

Prozentual 7 %

Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag:

1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	358.441,34 €
2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)	41.759,08 €
3) Pkw-Fertigarage	12.000,00 €
Summe	412.200,42 €

Anteil der Außenanlagen an den Herstellungskosten der baulichen Anlagen
(Incl. Baunebenkosten)

7 % von 412.200,42 € = 28.854,03 €

(-) Korrektur wegen des Alters

Gesamtnutzungsdauer	fiktiv	104	Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt-fiktiv)	fiktiv	36	(n) Jahre

Besonderer Hinweis:

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird vorausgesetzt, dass die Restnutzungsdauer der Außenanlagen gleichgesetzt wird der Restnutzungsdauer des Hauptbauteils, sofern diese gleich oder länger ist.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird zur Schaffung der Planungsfreiheit sämtliche Gebäude und -teile sowie Außenanlagen nach Ablauf der Restnutzungsdauer des dominierenden Bauteils entfernen und das Grundstück vollständig freimachen.

Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung wird außer für Gewerbegebäude nach Abschreibungsmodellen auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

Abschreibungsmodell

siehe auch: 1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG

Wertminderung wegen Alter	linear 65,37	%	
65,37	% von	28.854,03 €	= 18.862,11 €

Wert der Außenanlagen
(incl. Baunebenkosten)

(=) Korrigierte Herstellungskosten der Außenanlagen und sonst. Anlagen

28.854,03 €	-	18.862,11 €	=	9.991,92 €
-------------	---	-------------	---	-------------------

D) vorläufiger Sachwert

A) Bodenwert	346.280,00 €
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	147.063,91 €
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen/sonst. Außenanlagen	9.991,92 €
Summe	503.335,84 €

E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen).

Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Besonderer Hinweis:

Aufgrund der vorliegenden Befundtatsachen und der aktuellen außergewöhnlichen Marktsituation, die hier vorliegenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften sowie fehlender Vergleichsgrundstücke und adäquate Datengrundlage wird eine gesonderte Marktanpassung nicht vorgenommen.

Der vorläufige Sachwert beinhaltet bereits die Marktanpassung.
Der vorläufige Sachwert spiegelt das Marktgeschehen wider.

Nachrichtlich wird eine hilfsweise Ermittlung der Marktanpassung mitgeteilt, die bei einem homogenen Marktgeschehen bei ca. 8,8 % liegen würde.

Vergleichbare Marktanpassungsfaktoren liegen nicht vor.

Hilfsweise wird im Bedarfsfall folgende Ermittlung des Sachwertfaktors angewendet:

Merkmal	Gewicht	gering	hoch	Punkte von 0 bis 1
Lage des Grundstückes	30	1	0	0,6
Gebäudestandard	20	1	0	0,3
Alter des Gebäudes	20	0	1	0,6
Bauschäden und Mängel	10	0	1	0,2
Immobilienangebot	20	0	1	0,3
	100			

$$\text{Marktanpassung} = \frac{\text{Summe (Gewichte x Punkte)}}{500}$$

$$= \frac{44}{500} = 0,088$$

$$8,80 \quad \% \quad \text{von} \quad 503.335,84 \text{ €} \quad = \quad 44.293,55 \text{ €}$$

Besonderer Hinweis:

Aufgrund der vorliegenden Befundtatsachen wird auf eine gesonderte Marktanpassung ausdrücklich verzichtet.

Der vorläufige Sachwert beinhaltet bereits die Marktanpassung.
Der vorläufige Sachwert spiegelt das Marktgeschehen wider.

$$\text{Marktanpassung} = \text{nachrichtlich } 0$$

$$0 \quad \% \quad \text{von} \quad 503.335,84 \text{ €} \quad = \quad 0 \text{ €}$$

(=) marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$503.335,84 \text{ €} \quad - \quad - \text{ €} \quad = \quad 503.335,84 \text{ €}$$

F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(-) Restarbeiten, Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bauschadens- oder Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß,

Baugrund- und stat. Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

(eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG

Mängelbeseitigung

Bodenbeläge EG und DG erneuern/ergänzen	4.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich	4.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich	6.000,00 €
Fenstererneuerung tlw.	4.000,00 €
Wärmedämmung über Decke im DG einbringen	5.000,00 €
Wintergarten (Dach- und Wand) reinigen	1.000,00 €
Schimmelbefall im Wandbereich OG tlw.	500,00 €
Kleinreparaturen	500,00 €

20.500,00 €

2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)

Mängelbeseitigung

Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich tlw.	2.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich tlw.	3.000,00 €
Reinigungsarbeiten und Müllentsorgung	1.500,00 €
Kleinreparaturen	500,00 €

7.000,00 €

3) Pkw-Fertigarage

Mängelbeseitigung

Kleinreparaturen	1.000,00 €
------------------	------------

1.000,00 €

Summe - Baumängel und Bauschäden **28.500,00 €**

(=) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale **28.500,00 €**

G) Sachwert

marktangepasster vorläufiger Sachwert 503.335,84 €

(-) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale - 28.500,00 €

(=) Sachwert des bebauten Grundstückes **474.835,84 €**

rd. 475.000 €

Plausibilitätskontrolle

Objekte der vorbezeichneten Art, wie oben beschrieben, können in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet werden. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Es kommt vor, dass Objekte dieser Art vermietet werden. D. h., dass dann für den Eigentümer Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert durch den renditeorientierte Ertragswert auf Plausibilität hin zu überprüfen.

Dies trifft hier nicht zu.

Hinweis:

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Fotos

1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebaut DG
Blick nach -Nordwesten-



Blick nach -Süden-



Fotos

Blick nach -Nordosten-



Blick nach -Norden-



Fotos

2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)

Blick nach -Westen-



Blick nach -Südwesten-



Fotos

Blick nach -Nordwesten-



Blick nach -Westen-



Fotos

Blick nach -Südwesten-



3) Pkw-Fertiggarage

Blick nach -Südwesten-



Literaturverzeichnis - Wesentliche rechtliche Grundlagen

(auszugsweise)

GABLENZ:

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung
Systematische Erfassung aller wertbeeinflussenden Faktoren

Geoportal Bayern

Denkmalatlas

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung.
München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)
Wiesbaden

KLEIBER:

Verkehrswert von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs-
und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER - SIMON - WEYERS:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von
WertV und BauGB

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Neuwied; Kriftel: Luchterhand Verlag

METZMACHER - KRIKLER:

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche
Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hochbau

MITTAG:

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange
der Verkehrswertermittlung

PROGNOS

Zukunftsatlas 2024

RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis
Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige,

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken.

Sommer, Goetz und Jürgen Piehler

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
Freiburg: Haufe

Statistische Bundesamt

Statistische wertermittlungsrelevante Informationen

DESTATIS

Bau- und Immobilienpreisindex

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung
München

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken
Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

Umweltatlas Bayern

VOELKNER:

Baupreise.
Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau.
München (Loseblattsammlung).

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht.
Wiesbaden

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und für sonstige Wertermittlungen,
Sinzig (Loseblattsammlung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(auszugsweise)

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB)

BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmengesetz zum BauGB

BayBO

Bayerische Bauordnung

BauNVO

Baunutzungsverordnung

BeWG

Bewertungsgesetz

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

GEG

GebäudeEnergieGesetz

LEP Bayern

Landesentwicklungsprogramm Bayern

WoEigG

Wohnungseigentumsgesetz

ImmoWertV

Immobilien-Wertermittlungsverordnung

WertR

Wertermittlungsrichtlinien

SW-RL

Sachwertrichtlinie

EW-RL

Ertragswertrichtlinie

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Umgebungsplan
- Anlage 3 Ortsplan
- Anlage 4 Auszug aus den Bauzeichnungen
- Anlage 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 7 Auszug aus der Dienstbarkeitsurkunde