Norbert Keil

Von der IHK Regensburg
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebaute Grundstücke

Böhmerwaldstraße 9
92431 Neunburg vorm Wald
Tel. 09672 / 924342
Fax. 09672 / 924729
E-Mail: info@beratung-keil.de

Sachverständiger
Norbert Keil

Datum: 20.03.2025
Auftrag Nr.: 05-01-2025

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück
in 93486 Runding, Blauberger Straße 5

Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag
18.02.2025 ermittelt mit rd.
134.000 €.

Az. des Gerichts: **4 K 111/24**

Herr XXX
Blauberger Straße 5
93486 Runding **Antragssteller**

gegen

XXX,
vertreten durch die Betreuerin
XXX
XXX
XXX

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten und 4 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**8**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Zweifamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr, Modernisierung, Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Außenansicht und Flächen	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Außenanlagen	14
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**15**
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	15
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	15
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	16
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Sachwertberechnung	20
4.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5	Ertragswertermittlung	29
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.5.2	Ertragswertberechnung	30
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	30
4.6	Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und Marktchancen des Bewertungsobjektes	31
4.7	Verkehrswert	32
5	**Begriffe**	**33**
5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	33
5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung zusätzlich verwendeten Begriffe	35
6	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**36**

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 36
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 36
6.3 Verwendete fachspezifische Software 36

7 Verzeichnis der Anlagen 36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude
Objektadresse:	Blauberger Straße 5 93486 Runding
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Cham: Grundbuch von Raindorf, Band 13, Blatt 477, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Raindorf, Flurstück 38, Fläche 503 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Regensburg vom 16.01.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten zur Vorbereitung des Versteigerungstermin der Verkehrswert ermittelt werden.
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; XXX ./. XXX
Wertermittlungsstichtag:	18.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.02.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.02.2025 wurden die Prozessparteien schriftlich gebeten mitzuteilen ob sie am Ortstermin teilnehmen möchten. Die Betreuerin von Herrn xxx hat auf mein Schreiben nicht reagiert. Darum wurde die Ortsbesichtigung ohne sie durchgeführt.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die beiden Gebäude konnten vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Neben mir nahm nur Herr Jürgen Ertl am Ortstermin teil.
Eigentümer:	In Erbengemeinschaft Herr XXX geb. XXX Herr XXX geb. XXX
Antragsteller:	Herr XXX Blauberger Straße 5 93486 Runding
Prozessbevollmächtigter für den Antragsteller	Rechtsanwälte XXX XXX XXX **Ihr Zeichen: XXX**

Antragsgegner:	XXX, vertreten durch die Betreuerin XXX XXX XXX
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht Regenburg wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.12.2024 Von Herrn XXX wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Ein Verkehrswertgutachten zu dem Objekt vom DEKRA Immobilienbewerter Michael Kraus, Allersdorf 46 in 94262 Kollnberg vom 11.12.2023 • Ermittlung der BGF für die örtliche Kanalsatzung vom 02.09.1991 • Maßblätter vom Vermessungsamt • Beitragsrechnung der Brandversicherung (Versicherungskammer Bayern) Von mir wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Aktuelle Flurkarte im Maßstab 1:1.000 • Schriftliche Auskunft zur Bodenordnung und zu Erschließungsbeiträgen von der Gemeinde Runding • Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohnfläche • Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham • Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham mit Stichtag 01.01.2024 • Marktdaten und lizenzierte Karten von der On-Geo GmbH, Erfurt • Erhebungen beim Ortstermin

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Aufgrund des Beschlusses vom Amtsgericht Regensburg, vom 16.01.2025 ist für das oben genannte Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert zu ermitteln.
Besondere Vorgaben wurden keine angegeben.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland / Regierungsbezirk:	Bayern / Oberpfalz
Landkreis:	Cham
Ort und Einwohnerzahl:	Runding (ca. 2.300 Einwohner in der Gemeinde); Ortsteil Raindorf

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgelegene größere Stadt: Kreisstadt Cham (ca. 8 km entfernt) Landeshauptstadt: München (ca. 180 km entfernt) Bundesstraßen: B 20 (ca. 0,8 km entfernt) Autobahnzufahrt: Die nächsten Autobahnzufahrten sind mehr als 30 km entfernt. Bahnhof: Kothmaißling (ca. 1,8 km entfernt) Flughafen: München und Nürnberg je ca. 150 km entfernt.
Demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 45 Jahre. Altersverteilung: • 18 Jahre oder jünger: ca. 17 % • 18 bis 30 Jahre: ca. 12 % • 30 bis 45 Jahre: ca. 19 % • 45 bis 65 Jahre: ca. 31 % • 65 Jahre oder älter: ca. 21 % Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 10 Jahren: Nahezu unverändert.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt am südlichen Ortsrand von Raindorf, einem kleinen Dorf und Ortsteil der Gemeinde Runding. Der Hauptort Runding ist rund 3 km entfernt. Dort befindet sich auch die Gemeindeverwaltung, ein Kindergarten, eine Grundschule und ein kleiner Lebensmittelladen. Für alles weitere müssen die Einwohner in die Kreisstadt nach Cham (ca. 8 km).
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen und einzelne landwirtschaftliche Betriebe.
Beeinträchtigungen:	In ca. 400 m Entfernung gibt es einen Granit-Steinbruch. Dort wird ab und zu zum Abbau des Gesteins gesprengt.
Topografie:	Eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	Straßenfront: Ca. 33 m Mittlere Tiefe: Ca. 20 m Grundstücksgröße: **503 m²**

Bemerkungen:
Sehr unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Zweiseitige Grenzbebauung des Nebengebäudes; teilweise eingefriedet durch Zaun, zur Straße hin offen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Altlasten unterstellt. Verdachtsmomente liegen dazu keine vor.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Mir liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.12.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Raindorf, Band 13, Blatt 477, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschvermerk:	Ist im Grundbuch keiner eingetragen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten werden hier als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Da hier keine Eintragung vorliegt, kann davon ausgegangen werden, dass keine Baulasten vorhanden sind.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der Gemeinde erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist eigengenutzt von Herrn Jürgen Ertl.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen

Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierung, Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Außenansicht und Flächen

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1949 laut Antragsteller
Modernisierung:	2011 Erneuerung der Bodenbeläge im 1. OG (Laminat) 2011 Bad im 1. OG erneuert.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf G – H geschätzt. Auf einer Skala von A+ bis H. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines Energieausweises empfohlen. Der energetische Zustand ist ungenügend. Die Außenwände, das Dach und die Kellerdecke sind ungedämmt. Die Fenster und die Haustür haben einen geringen Wärmeschutz. Beheizt wird mit Einzelöfen für Holz und für Heizöl. Eine energetische Sanierung ist anzuraten.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und die innere Erschließung sind nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen.

Flächen

Berechnung der Bruttogrundflächen BGF:

Wohnhaus:

Keller:	(8,80m x 5,40 m) + (4,30 m x 4,20 m) = 65,58 m²
Erdgeschoss:	12,37 m x 9,60 m = 118,75 m²
1. Obergeschoss:	12,37 m x 9,60 m = 118,75 m²
Dachgeschoss:	12,37 m x 9,60 m = 118,75 m²
Summe Wohnhaus:	**421,83 m²**

Wohnfläche = 118,75 m² x 2 x 0,7 = rund 166 m²

Die Wohnfläche wurde überschlägig aus den Bruttogeschossflächen ermittelt. Pläne zum Objekt liegen keine vor. Unterlagen die mir Überlassen wurden enthalten entgegen der Annahme keine Wohnflächenberechnung. Weil angenommen wurde, dass mir die Wohnflächen mitgeteilt werden, wurde fälschlicherweise auf ein Aufmaß vor Ort verzichtet. Die Wohnfläche ist deshalb nur eine ungefähre Angabe.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
3 Kellerräume

Erdgeschoss:
Waschraum, WC, Bad, Küche und zwei Zimmer

Obergeschoss:
Küche, Bad, WC, 3 Zimmer

Dachgeschoss:
Nicht ausgebauter Dachraum

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken über EG und OG, Trägerkappendecke über dem Keller
Treppen:	• Treppe vom EG zum 1. OG: Lackierte Holztreppe mit einem Handlauf aus Holz. Die Treppe ist sehr steil. • Treppe zum Dachraum: Sehr einfache Holztreppe ohne Handlauf. • Kellertreppe: Stufen aus Granitblöcken ohne Handlauf.
Dach:	Dachkonstruktion:

Holzdachstuhl ohne Aufbauten

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus verzinktem Stahlblech;

Dachflächen und oberste Geschossdecke sind ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ergänzt durch einen eigenen Brunnen von dem aber nicht bekannt ist, ob dieser noch wasserführend ist. Er wird seit längerem nicht mehr genutzt.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung und Warmwasser:	Einzelöfen für Holz, einer im EG für Heizöl. Nicht alle Räume sind beheizbar. Im WC im EG ist ein elektrischer Lufterhitzer eingebaut. In den Bädern steht je ein Badeofen der mit Holz geheizt wird. Damit wird auch Warmwasser erzeugt. Zusätzlich für den Sommer gibt es im 1. OG noch einen elektrischen Boiler mit ca. 100 Liter Inhalt. Im Waschraum EG gibt es einen elektrischen Untertischspeicher mit 5 Liter Inhalt. Heizöllagerung im Nebengebäude in zwei Kunststofftanks mit je 1.000 Liter Inhalt.
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Tabelle der Raumausstattungen:

Raum	Boden	Wände	Decke	Bemerkung
Keller				
3 Kellerräume	Beton	Putz	Kappendecke unverputzt	
Erdgeschoss				
Waschraum	Fliesen	Fliesen	Gipskarton	Nicht beheizbar
WC	Fliesen	Putz	Holzverkleidung	
Zimmer am Ende des Flurs	Teppich	Putz	Holzverkleidung	Nicht beheizbar; Durchgangsraum zu Bad und Wohnzimmer

Bad recht vom vorgenannten Zimmer	Fliesen	Putz	Holzverkleidung	
Wohnzimmer links vom Zimmer am Ende des Flurs	Teppich	Überwiegend Putz; z.T. Ziertapete	Holzverkleidung	Ölofen.
Küche	PVC	Putz	Holzverkleidung	Kaminanschluss ist vorhanden.
Flur	Fliesen	Putz	Gipskarton	
1. Obergeschoss				
Küche / Essen	Laminat	Putz	Holzverkleidung	Nicht beheizbar, Durchgangsraum zum Wohnzimmer
Wohnzimmer neben Küche	Laminat	Putz	Holzverkleidung	Beheizt mit Holzofen, Durchgangsraum zum Schlafzimmer
Schlafzimmer	Laminat	Putz	Holzverkleidung	Gefangener Raum, Zugang vom Wohnzimmer aus. Nicht beheizbar
Flur	Laminat	Putz	Holzverkleidung	
Bad	Fliesen	z.T. Fliesen und z.T. Natursteinverkleidung, Rest Putz	Gipskarton mit integrierter Beleuchtung	Holzbadeofen
WC	Fliesen	Putz	Holzverkleidung	Fensterloser Raum mit Lüftungsschacht
Zimmer links vom WC	Laminat	Putz	Gipskarton	Nicht beheizbar
Dachraum: Boden Holzdielen, Wände unverputztes Klinkermauerwerk. Der Dachstuhl stammt aus der Bauzeit. Das Dach ist nicht verschalt. Im Dachraum ist ein einzelnes Zimmer ausgebaut. Es ist aber nicht beheizbar. Der Deckenputz hängt stark nach unten durch. Als Wohnraum ist es nicht nutzbar.				

Fenster:

Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung. Dünnes Isolierglas. Einbauzeit etwa in den 1980-ger Jahren.

Wohnzimmer im EG, ein Holz- und ein Metallfenster. Laut Herrn Ertl ist die Scheibe im Metallfenster schusssicher.

Holzverbundfenster im Flur 1. OG und 2 Stück in der Küche im EG.

Fensterbänke außen aus Granit.

Türen:

Haustür: Holztür aus der Bauzeit mit Glasausschnitten. Dünnes Türblatt ohne Dichtungen und mit Einscheibenverglasung.

Innentüren: Glatte lackierte Türen mit einfachen Zargen aus Holz. Es sind außerdem noch einzelne Holz-Kassettentüren vorhanden.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände und Anschlüsse:

<u>Waschraum im EG</u>
2 Anschlüsse für Waschmaschinen
Waschbecken mit einem elektrischen Untertischspeicher für

Warmwasser.

WC im EG
Stand-WC mit Spülkasten auf Putz;

Bad im EG
Badewanne aus Stahl, emailliert;
Waschbecken;
Badeofen für Holz.

Bad im 1. OG
Badewanne aus Acryl;
Waschbecken;

WC im 1. OG
Stand-WC mit Spülkasten auf Putz;

Küchenausstattung: Nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: Ungünstig, weil mehrere Durchgangsräume vorhanden sind.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Balkon: Reine Holzkonstruktion mit einem Bodenbelag aus verzinktem Blech.
Eingangstreppe mit 2 Stufen aus Granitblöcken.

Holzlege rechts von der Zufahrt.

Besondere Einrichtungen: Keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: Ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

- Eine Zentralheizung fehlt und nicht alle Räume sind beheizbar.
- Im WC 1. OG gibt es kein Waschbecken.
- Beim Dachstuhl sind einzelne Holzverbindungen verschoben und greifen nicht mehr planmäßig ineinander.
- Das Dach ist nicht verschalt, ein regensicheres Unterdach fehlt.
- Die Dachfläche ist uneben.
- Dach und oberste Geschossdecke sind nicht wärmegedämmt. Hierfür besteht nach dem Gebäudeenergiegesetz eine Nachrüstpflicht.
- Treppe vom EG zum 1. OG: Der Handlauf ist locker.
- Die Fenster und die Haustür erfüllen nicht mehr heutige Anforderungen an den Wärme- und Einbruchsschutz.
- EG, Zimmer am Ende des Flurs: Außenwand, Ecken links und rechts davon, senkrechte Risse über die gesamt Raumhöhe.
- Bad im EG: An der Außenwand im unteren Bereich, Blasenbildung im Putz, höhe über Boden bis ca. 30 cm. Ähnliches auch der Küche im EG.
- Im Keller sind die Wände feucht mit Flecken und Salzausblühungen. In einem Raum sind Wände und Decke verrußt.
- Der Betonboden im Keller ist rau und sandet ab.
- Asphalt und Betonstreifen der Zufahrt sind mehrfach gerissen.
- Die Ostfassade ist stark verwittert, mehrere kleine Putzfehlstellen sind vorhanden.
-

Wirtschaftliche Wertminderungen:	Unwirtschaftliche Grundrisse, “gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Als Lager, Werkstatt oder Garage nutzbar.
Baujahr: 1949;
Eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachraum.
Bauart: massiv;
Außenansicht: Verputzt und gestrichen;
Keller: Nicht unterkellert;
Dachform: Satteldach;
Dachdeckung: Tondachziegel wie auf dem Wohnhaus;
Boden: Beton z.T. beschichtet

Berechnung der BGF:

Erdgeschoss:	5,00 m x 10,25 m = 51,25 m²
EG Anbau:	3,00 m x 8,00 m = 24,00 m²
Dachgeschoss:	5,00 m x 10,25 m = 51,25 m²
Summe BGF Nebengebäude	**126,50 m²**

Bauschäden und Baumängel:
Deutliche Putzschänden und stark fleckiger Putz sowohl Innen als auch Außen.

Besonderheit:
An das Nebengebäude ist an der Rückseite ein kleines Nebengebäude angebaut, diese gehört zum Nachbargrundstück.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.
Zufahrt asphaltiert und ein Wegstreifen ist aus Beton.
Teilweise eingefriedet durch einen Zaun.

Gegenüber vom Wohnhaus gibt es eine Stützmauer, die das Wohnhaus eingrenzt. Dies Mauer gehört zum Nachbargrundstück.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 93486 Runding, Blauberger Straße 5 zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Raindorf	13	477	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche	
Raindorf	38	503 m²	

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) ***„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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“***

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.
Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren,**
- das **Ertragswertverfahren,**
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).
Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).
Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).
Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).
Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).
Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

<u>Vergleichswertverfahren</u>

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.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind auch Ertragsgesichtspunkte entscheidend.
- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 1550002 für Raindorf, veröffentlicht vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham mit Stichtag 01.01.2024.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	503 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**50,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.02.2025	×	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	50,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	503	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**50,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**50,00 €/m²**	
Fläche	×	503 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	25.150,00 € **25.200,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 insgesamt **25.200,00 €.**

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.
Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.
Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.
Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.
Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	706,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	421,83 m²	126,50 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	304.311,98 €	61.352,50 €
Baupreisindex (BPI) 18.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	562.064,23 €	113.318,07 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	562.064,23 €	113.318,07 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre	15 Jahre
• prozentual		45,00 %	75,00 %
• Faktor	x	0,55	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	309.135,33 €	28.329,52 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**337.464,85 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**13.498,59 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**350.963,44 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**25.200,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**376.163,44 €**
Sachwertfaktor	×	**0,80**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**300.930,75 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**166.500,00 €**
Sachwert	=	**134.430,75 €**
	rd.	**134.000,00 €**

4.4.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);
bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Werden wie hier Sanierungen unterstellt, sind diese bei der Ermittlung der Standardstufen bereits berücksichtigt. Die Sanierungskosten werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			0,7	0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,1	0,9		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	16,6 %	55,9 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhaft, die Beschreibung muss nicht genau mit der tatsächlichen Ausstattung übereinstimmen. Die Beschreibungen dienen lediglich der einfacheren Einordnung in die jeweilige Standardstufe)

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1, unterkellerter Anteil

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	23,0	131,10
2	635,00	16,6	105,41
3	730,00	55,9	408,07
4	880,00	4,5	39,60
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 684,18 gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 684,18 €/m² BGF
rd. 684,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2, nicht unterkellerter Anteil

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	23,0	142,60
2	690,00	16,6	114,54
3	790,00	55,9	441,61
4	955,00	4,5	42,98

5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 741,73 gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 741,73 €/m² BGF
rd. 742,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²]	Anteil am Gesamtgebäude [%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1, unterkellert	684,00	262,32	62,19	425,38
Gebäudeteil 2, nicht unterkellert	742,00	159,51	37,81	280,55
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				**706,00**

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Nebengebäude
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010 =	485,00
gewogener Standard = 4,0	

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m² BGF
	rd.	485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	**durchschnittliche Herstellungskosten**
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangspodest	500,00 €
Balkon	6.000,00 €
Summe	**6.500,00 €**

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Seit dem 1.1.2022 gilt die ImmoWertV 21, nach der regionale Baukostenfaktoren zu berücksichtigen wären. Auf dieser Grundlage wurden bisher für die hier maßgebende Region aber noch keine Marktdaten abgeleitet. Bewertet wird deshalb noch nach dem Modell der vorangegangenen ImmoWertV, ohne Regionalfaktoren. Der Baukostenregionalfaktor ist hier deshalb = 1 gesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Der Zeitwert der Außenanlagen liegt regelmäßig zwischen 2% und 8% vom Wert der Gebäude. Aufgrund der beim Ortstermin vorgefundenen Außenanlagen wird der Zeitwert auf 4% geschätzt.

Zeitwert der Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (337.464,85 €)	13.498,59 €
Summe	**13.498,59 €**

Gesamtnutzungsdauer

Nach der aktuellen ImmoWertV wird für Wohngebäude in der Regel eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angesetzt. Davon ist abzuweichen, wenn die für die Bewertung verwendeten Daten in einem anderen Modell abgeleitet wurden. Das ist hier aber nicht der Fall.

Für das Nebengebäude gilt:
Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Nebengebäude
Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	**4**	5
übliche GND [Jahre]			50	**60**	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach **rd. 60 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das laut Brandversicherung 1949 errichtete Gebäude wurde modernisiert.
Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		4,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		2,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		2,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2		2,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4			
Modernisierung von Bädern	2		1,5	B05
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	1,0	B06
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2			
Summe		**0,5**	**12,5**	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Das Dach stammt noch aus der Bauzeit. Der Dachstuhl hat sich bewegt, die Dachfläche ist nicht mehr eben. Einzelne Holzverbindungen sind nicht mehr kraftschlüssig, z.T. wurde der Dachstuhl deshalb schon an einzelnen Stellen verstärkt.
Dach oder die oberste Geschossdecke sind nicht wärmegedämmt.
Es wird darum unterstellt, dass ein Käufer zeitnah zum Kauf das Dach erneuert und dämmt. Dafür werden 4 von 4 möglichen Modernisierungspunkten vergeben.

B02

Im Wohnhaus sind unterschiedlicher Fenster vorhanden. Der Wärme- und Einbruchschutz der Fenster ist nicht mehr zeitgemäß. Darum wird unterstellt, dass ein Käufer die Fenster und die Haustür erneuert. Dafür werden 2 von 2 möglichen Modernisierungspunkten vergeben.

B03

Weil an anderer Stelle unterstell wird, dass die Sanitärräume saniert werden (B05), kann zugleich unterstellt werden, dass die Leitungen für Wasser und Abwasser mit erneuert werden.
Die Elektroninstallation ist überaltert und nicht mehr zeitgemäß, darum kann auch unterstellt werden, dass die Elektroinstallation ebenfalls erneuert wird.
Dafür werden 2 von 2 Punkten vergeben.

B04

Das Gebäude hat keine Zentralheizung. Es wird darum unterstellt, dass ein Käufer eine Zentralheizung einbaut. Dafür werden 2 von 2 Punkten vergeben.

B05

Ein Bad und die beiden WCs sind überaltert, weshalb unterstellt wird, dass ein Käufer diese saniert. Dafür werden 1,5 von 2 möglichen Punkten vergeben.

B06

Im Obergeschoss wurden 2011 die Böden erneuert, dafür werden 0,5 Punkte für durchgeführte Maßnahmen vergeben.
Der Rest ist alt, weshalb unterstellt wird, dass ein Käufer, die übrigen Böden sowie Teile der Wand- und Deckenverkleidungen saniert oder erneuert. Dafür wird 1 Punkt vergeben.

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1949 = 76 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 76 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 44 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Die Alterswertminderung erfolgt linear.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde dem Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham mit Stichtag 01.01.2024 entnommen.
Aufgrund des ermittelten vorläufigen Sachwertes würde sich ein Sachwertfaktor von rund 1,0 ergeben.
Dieser wird jedoch angepasst wegen:

- Der Lage in einem kleinen Dorf ohne Infrastruktureinrichtungen;
- dem Kostenrisiko der erforderlichen Sanierungen;
- den ungünstigen Grundrissen
- dem schlechten energetischen Zustand, hierfür werden in den letzten beiden Jahren deutlich niedrigere Kaufpreise bezahlt als für Gebäude mit einem guten energetischen Zustand.

Aus genannten Gründen wird der Sachwertfaktor auf 0,8 reduziert.

Marktübliche Zu- oder Abschläge § 7 ImmoWertV

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht immer ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung ggf. durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Das ist hier nicht der Fall. Die Anpassung erfolgte hier bereits durch die Anpassung des Sachwertfaktors.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		**-16.000,00 €**
• Putzschäden an der Fassade ca. 50 m² x 160 €/m²	-8.000,00 €	
• Putzschäden im Keller	-8.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		**-151.000,00 €**

• Zweifamilienhaus (Berechnung dieses Wertes gesondert nach dieser Tabelle auf der Grundlage der vergebenen Modernisierungspunkte)	-151.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		**500,00 €**
• Zuschlag für die vorhandene Holzlege	500,00 €	
Summe		**-166.500,00 €**

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 12,50 Modernisierungspunkten)			1.255,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	166,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]		=	208.330,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]		+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €		
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €		
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt		=	208.330,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)		x	0,90
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		=	187.497,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)		=	187.497,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten			2.857,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	166,00 m²
regionalisierte Neubaukosten HK		=	474.262,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK			0,40
Erstnutzungsfaktor			1,20

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 300.930,75 €	x	0,40	x (1,20 – 1)	=	24.074,46 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		118,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	166,00 m²
Kostenanteil	×	12,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	12.242,50 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	187.497,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	24.074,46 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	12.242,50 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–151.180,04 €
	rd.	**–151.000,00 €**

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.
Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Wohnung	166,00		6,30	1.045,80	12.549,60
Nebengebäude	2	Garage u. Lager		1,00	70,00	70,00	840,00
Summe			166,00	1,00		1.115,80	13.389,60

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**13.389,60 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**22,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**2.945,71 €**
jährlicher Reinertrag	=	**10.443,89 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,25 %** von **25.200,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**567,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**9.876,89 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **2,25 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **44** Jahren Restnutzungsdauer	×	**27,748**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**274.063,94 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**25.200,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**299.263,94 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**299.263,94 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**166.500,00 €**
Ertragswert	=	**132.763,94 €**
	rd.	**133.000,00 €**

4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus eigenen Erfahrungswerten und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen, hier von der On-Geo GmbH,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil)

bestimmt.
Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Weil der örtlich zuständige Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze ableitet, wurde auf die in [1] und der verwendeten Software hinterlegten Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen und sachverständig an den örtlichen Grundstücksmarkt angepasst.
Dabei wurden dieselben Überlegungen angestellt wie bei der Ermittlung des Sachwertfaktors.

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Wie beim Sachwertverfahren. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie im Sachwertverfahren. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind gem. ImmoWertV in der Regel in allen Bewertungsverfahren gleich anzusetzen.

4.6 Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und Marktchancen des Bewertungsobjektes

Raindorf ist ein Dorf und Ortsteil der Gemeinde Runding. Die Gemeinde hat insgesamt rund 2.300 Einwohner. Es gibt hier nahezu keine Infrastruktureinrichtungen. Die Bewohner müssen zum Einkaufen, für den Arzt oder in die meisten Schulen usw. in die Kreisstadt Cham fahren, die rund 8 km entfernt liegt.

Die Zahl der Einwohner ist seit ca. 10 Jahren nahezu konstant.

Für die Nachfrage nach gebrauchten Wohnimmobilien gibt Immobilienscout 24 einen Nachfrageindex[1] von 89 an. Dabei bedeutet:
< 40 = stark unterdurchschnittliche Nachfrage
40 – 80 = unterdurchschnittliche Nachfrage
80 – 120 = durchschnittliche Nachfrage
102 – 160 = überdurchschnittliche Nachfrage
> 160 = stark überdurchschnittliche Nachfrage.

On-Geo[2] gibt für die Adresse das Preisniveau für Immobilien, verglichen mit Gesamtdeutschland, mit 9 an. Das auf einer Skala von 1 (=exzellent) bis 10 (=katastrophal). D.h. Das Preisniveau liegt in Runding deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (=5). Im Vergleich zum Landkreis wird ein Wert von 6 angegeben. D.h. das Preisniveau liegt auch unter dem Landkreisdurchschnitt.

D.h. trotz einer durchschnittlichen Nachfrage ist das Preisniveau niedrig. Dass die Nachfrage durchschnittlich ist, dürfte an der kurzen Entfernung zur Kreisstadt Cham liegen.

Das Wohnhaus ist ein Zweifamilienwohnhaus, aber aufgrund der Grundrissgestaltung eher als Einfamilienwohnhaus nutzbar. Eine saubere Trennung zwischen den beiden Wohneinheiten ist nicht gegeben.

Im Grundbuch steht noch Wohnhaus und Geschäftshaus. Die Bezeichnung Geschäftshaus kommt daher, dass früher im EG ein Laden vorhanden war. Das ist inzwischen nicht mehr der Fall, der ehem. Laden ist jetzt ein Wohnzimmer.
Das Wohnhaus hat keine Zentralheizung und auch sonst sind einige Sanierungen durchzuführen. Der Keller ist feucht. Das Nebengebäude kann für verschiedene Zwecke genutzt werden.

[1] Quelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Dezember 2024
[2] Quelle: On-Geo GmbH Erfurt, on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2024

Das Bewertungsobjekt ist eher ein Eigennutzungsobjekt, Rendite kann damit kaum erzielt werden. Aus dem Grund wird der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet.

4.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.
Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **134.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **133.000,00 €**.
Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 93486 Runding, Blauberger Straße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Raindorf	477	1
Gemarkung	Flurstück	
Raindorf	38	

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 mit rd.

134.000 €

in Worten: einhundertvierunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Neunburg, den 20. März 2025 _____
Norbert Keil, Dipl.-Ing. (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing. (FH)
Norbert Keil
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf

maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

5 Begriffe

5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.
Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung zusätzlich verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Bayerische Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Kleiber, Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Bundesanzeiger Verlag Köln, 10. Auflage 2023

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 27.02.2025) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

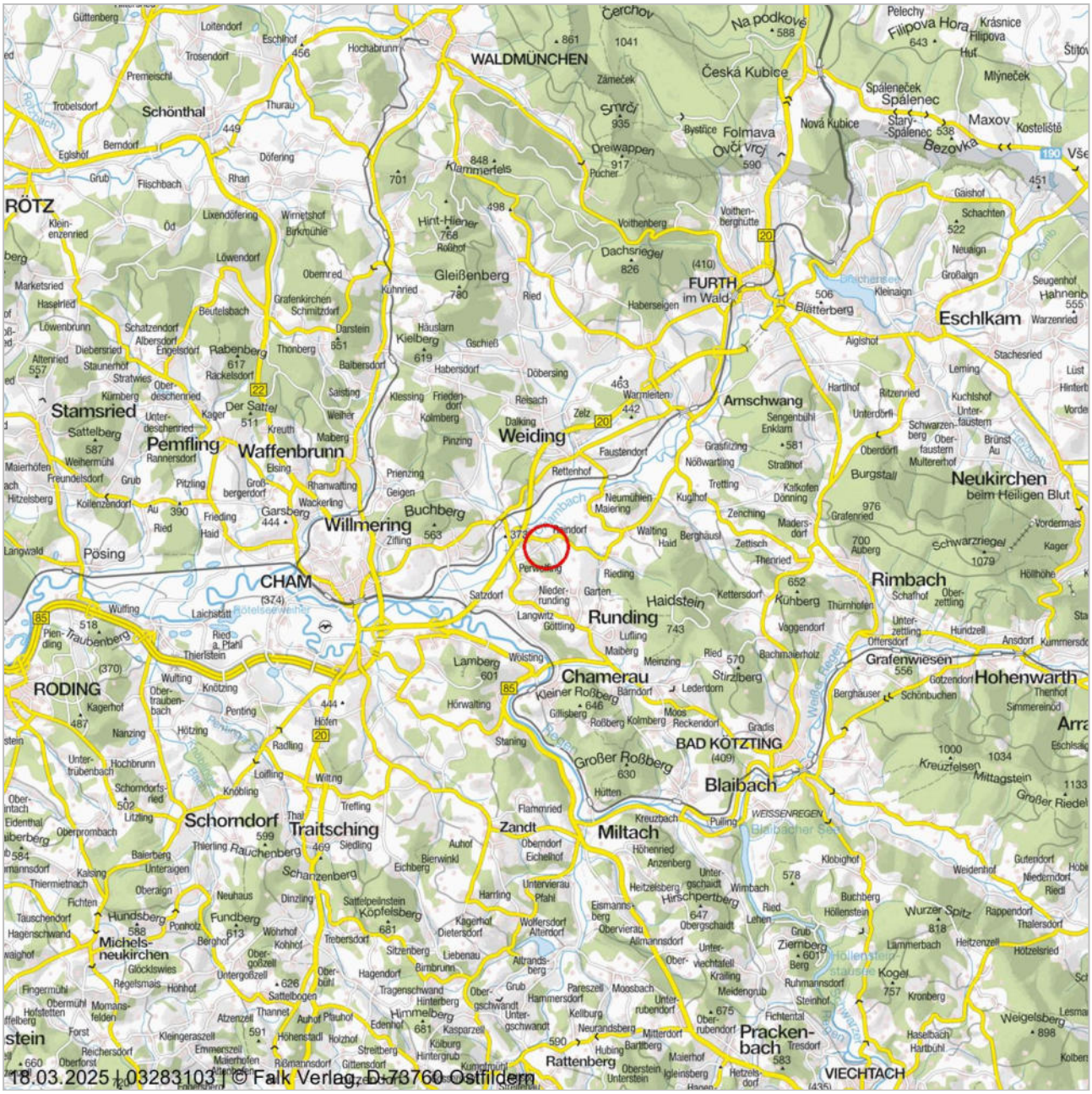
Anlage 1:	Übersichtskarte	1 Seite
Anlage 2:	Regionalkarte	1 Seite
Anlage 3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	1 Seite
Anlage 4:	Fotos	18 Seiten
	Summe der Anlagen:	**21 Seiten**

Übersichtskarte MairDumont

Anlage 1

93486 Runding b Cham, Oberpf, Blauberger Str. 5

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 — 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Regionalkarte MairDumont

Anlage 2

93486 Runding b Cham, Oberpf, Blauberger Str. 5

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 — 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Flurkarte Bayern

Anlage 3

93486 Runding b Cham, Oberpf, Blauberger Str. 5

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 — 100 m

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten
Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendecken für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle
Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: März 2025

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03283103 vom 18.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Bild 1: Ansicht von Westen, Zufahrt

Bild 2: Ansicht von Norden

Bild 3: Eingangsseite = Süden

Bild 4: Nebengebäude

Bild 5: Ostseite, oberer Teil

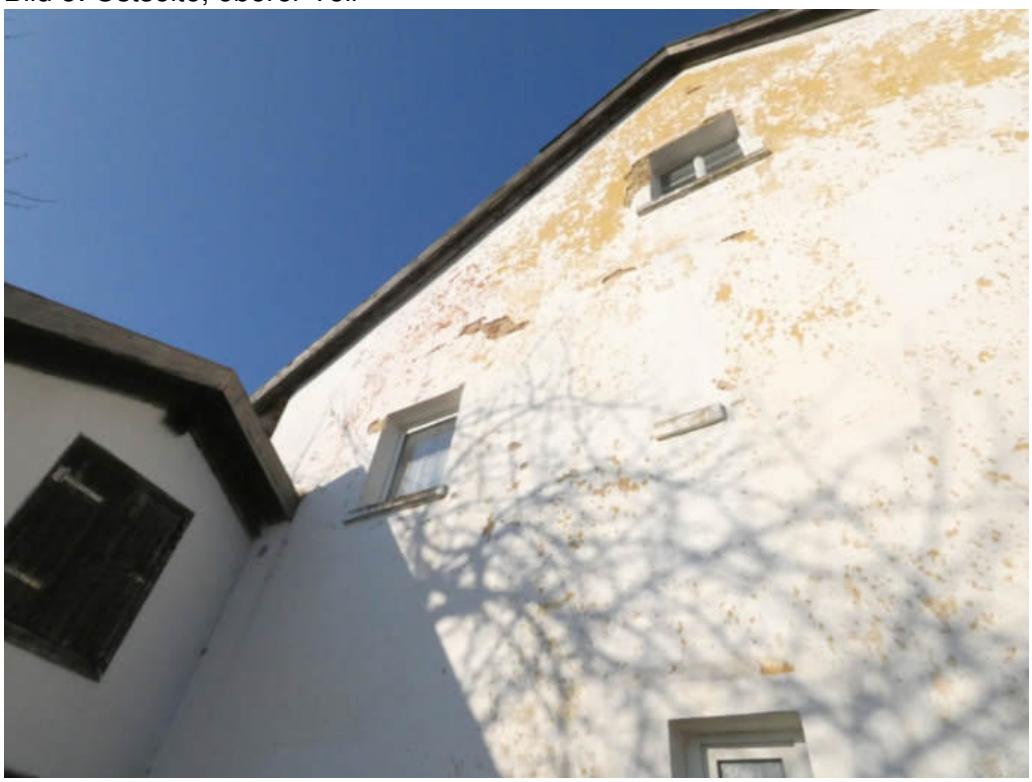


Bild 6: Ostseite, Ausschnitt vom unteren Teil

Bild 7: Nebengebäude Ansicht von Norden

Bild 8: Holzlege

KELLER

Bild 9: Kellertreppe

Bild 10: Flur

Bild 11: Kellerraum 1

Bild 12: Kellerraum 2

Bild 13: Kellerraum 3

ERDGESCHOSS

Bild 14: Haustür von innen

Bild 15: Waschraum

Bild 16: WC

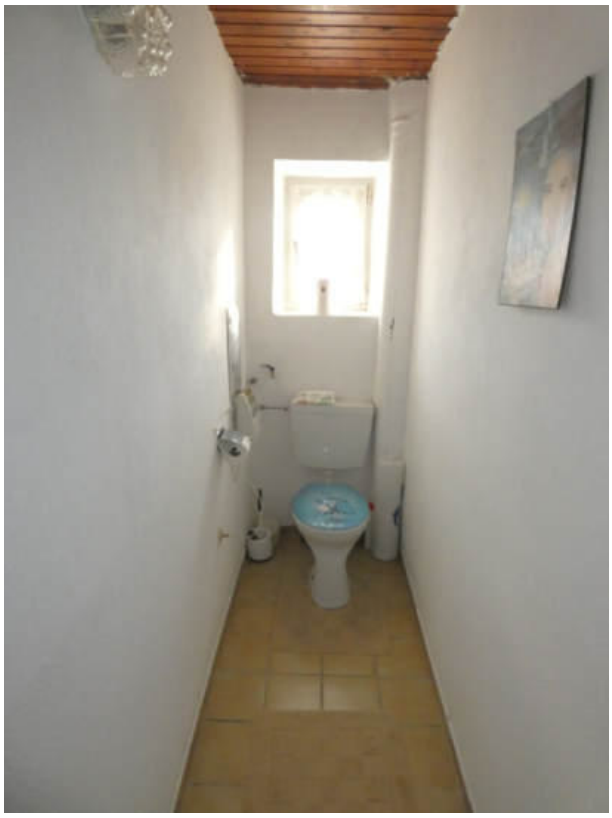


Bild 17: Zimmer

Bild 18: Bad

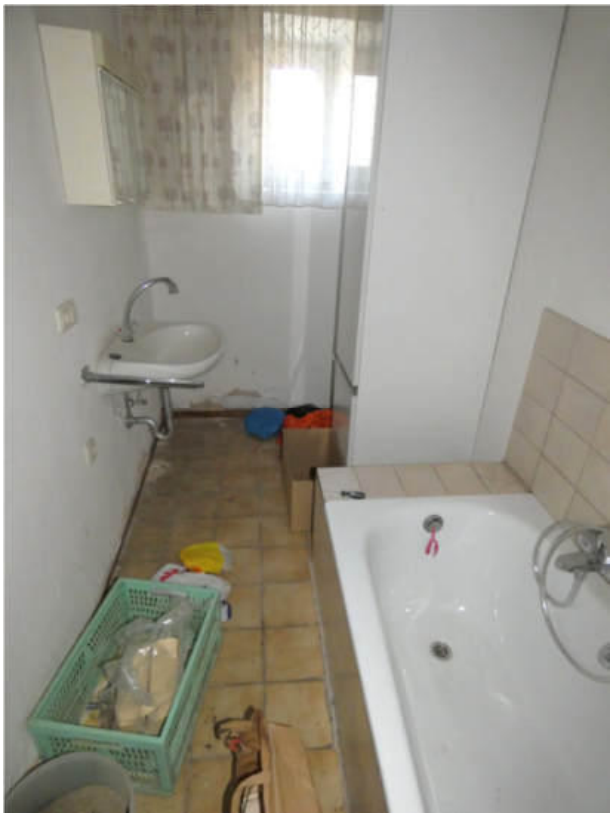


Bild 19: Badeofen im Bad

Bild 20: Wohnzimmer

Bild 21: Ofen im Wohnzimmer

Bild 22: Küche

Bild 23: Treppe vom EG zum 1. OG

1. OBERGESCHOSS

Bild 24: Küche und Essen

Bild 25: Wohnzimmer

Bild 26: Balkon

Bild 27: Schlafzimmer

Bild 28: Bad

Bild 29: Badeofen und Boiler im Bad

Bild 30: Flur

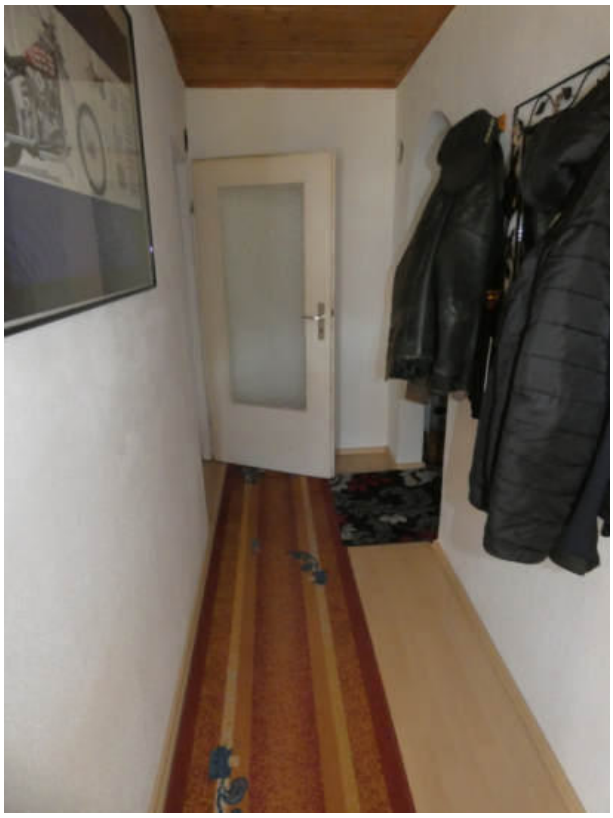


Bild 31: WC

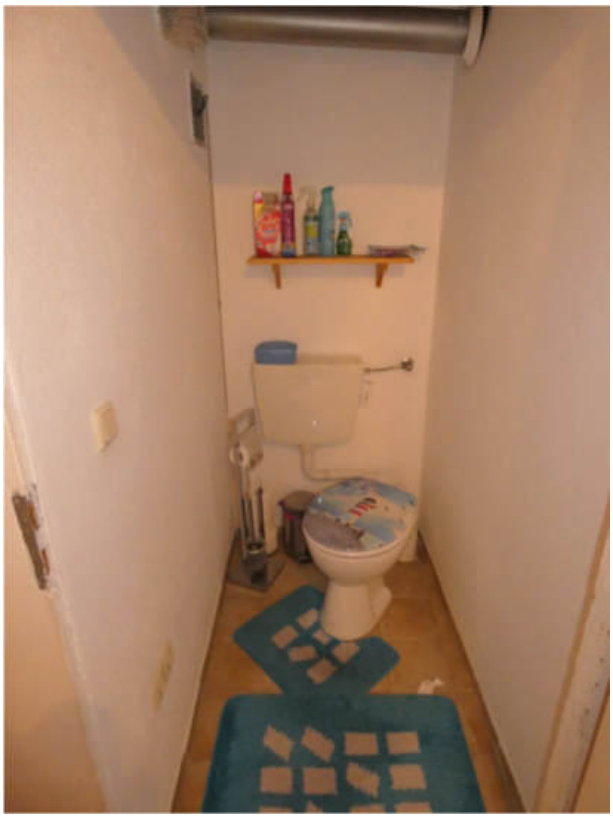


Bild 32: Zimmer

DACHRAUM

Bild 33: Treppe zum Dachraum

Bild 34: Blick in den Dachraum

Bild 35: Zimmer im Dachraum

NEBENGEBÄUDE

Bild 36: Anbau (nicht im Lageplan)

Bild 37: Putzschaden am Eingang

Bild 38: Innenansicht 1

Bild 39: Innenansicht 2