



Von der Industrie- und
Handelskammer für Niederbayern in
Passau öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Franz Höng
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Hochstraße 18
94081 Fürstzell

Telefon 08502/3427
e-mail: info@sv-hoeng.de

Wertgutachten

über den Verkehrswert nach den §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)



Objekt:	leerstehendes Anwesen auf Flurnummer 34 zu 925m ² , Gemarkung Schmidham Hausergasse 1, 94099 Ruhstorf a.d. Rott
Aktenzeichen:	803 K 27/23
Wertermittlungstichtag:	18.09.2024
Verkehrswert:	EUR 125.000,00 (einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)
Ausfertigung	pdf
Anzahl der Ausfertigungen	5 (incl. Büroausfertigung)
2401001	Seite 1 von 43

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Auftrag und Zweck	3
1.3	Bewertungsobjekt.....	3
1.4	Unterlagen.....	3
1.5	Ortsbesichtigung	3
1.6	Wertermittlungsstichtag.....	3
1.7	Qualitätsstichtag.....	3
1.8	Recherchen.....	4
2	Grundbuch	4
3	Lagebeschreibung.....	4
3.1	Kommune - Makrolage	4
3.2	Grundstückslage – Mikrolage.....	6
3.3	Verkehrslage	7
4	Grundstücksbeschreibung.....	8
4.1	Digitale Karten.....	8
4.2	Zuschnitt und Beschaffenheit	8
4.3	Erschließung	9
4.4	Baurechtliche Gegebenheiten	9
4.5	Denkmalschutz.....	9
4.6	Immissionen.....	9
5	Gebäudebeschreibung.....	10
5.1	Gebäude	10
5.1.1	Allgemein.....	10
5.1.2	Konstruktion - Ausstattung	10
5.1.3	Grundrisse und Raumeinteilung	12
5.2	Außenanlagen	15
5.3	Energetische Verhältnisse.....	16
5.4	Sonstige Feststellungen.....	16
5.5	Unterhaltszustand	16
5.6	Angaben zur Bewirtschaftung	17
6	Beurteilung.....	17
6.1	Marktverhältnisse	17
6.1.1	Immobilienmarkt allgemein	17
6.1.2	Marktgängigkeit	17
6.2	Fazit	17
7	Flächen	18
7.1	Angewandte Berechnungsvorschriften.....	18
7.2	Verwendete Unterlagen.....	18
7.3	Brutto Grundfläche	18
7.4	Wohnfläche	18
8	Bewertung.....	19
8.1	Wahl des Bewertungsverfahrens	19
8.1.1	Vergleichswert.....	19
8.1.2	Ertragswert	19
8.1.3	Sachwert	19
8.1.4	anzuwendendes Bewertungsverfahren	19
8.2	Bodenwert.....	20
8.2.1	Vergleichspreise	20
8.2.2	Bodenwertermittlung.....	20
8.2.3	Ergebnis der Bodenwertermittlung - Stichtag	20
8.3	Sachwertermittlung	21
8.3.1	Schema des Sachwertverfahrens.....	21
8.3.2	Vorläufiger Sachwert	21
8.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
8.3.4	Ermittlung des Sachwertes	27
9	Verkehrswert.....	28
10	Anlagen.....	29
10.1	Lichtbilder	29
10.2	Bruttogrundflächen.....	40
10.3	Wohnflächen	41
10.4	Standardstufen (Wohnhaus)	42
10.5	Literaturverzeichnis.....	43

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
Aktenzeichen 803 K 27/23 mit Auftrag vom 18.01.2024

1.2 Auftrag und Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke
der Festsetzung gemäß §74a Abs. 5 ZVG.

1.3 Bewertungsobjekt

unbewohntes Anwesen bestehend
aus einem Wohnhaus mit angebauter
Scheune und einem Nebengebäude
(ehemaliger Stall) auf
Flurnummer 34 zu 925m²
Gemarkung Schmidham
**Hausergasse 1,
94099 Ruhstorf a.d. Rott**



Das vorliegende Wertgutachten ist
kein Bausubstanzgutachten.

Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenso wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk etc.) bzw. Rohrfraß (in Leitungen etc.) vorgenommen. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach ev. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Zerstörerische Untersuchungen von Bauteilen, Baustoffprüfungen, Funktionsprüfungen gebäudetechnischer (Heizung, Sanitär, Elektro) und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen.

1.4 Unterlagen

- Grundbuchauszug für Schmidham, Blatt 1077 vom 04.10.2023
- Lageplan im Maßstab 1:1.000 vom 10.10.2023
- Hausnummernauskunft des Marktes Ruhstorf a.d. Rott vom 24.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.10.2023

Vom Markt Ruhstorf a.d. Rott, Bauamt: im pdf-Format

- Bauantrag 19/66 vom 30.08.1966, Einbau von Garagen und eines Kamins
- Bauantrag 30/76, Einbau einer Schleppergarage in ein bestehendes Nebengebäude
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan

1.5 Ortsbesichtigung

18.09.2024

1.6 Wertermittlungstichtag

18.09.2024

1.7 Qualitätsstichtag

18.09.2024

1.8 Recherchen

Markt Ruhstorf a.d. Rott, Bauamt
Landratsamt Passau, Gutachterausschuss

2 Grundbuch

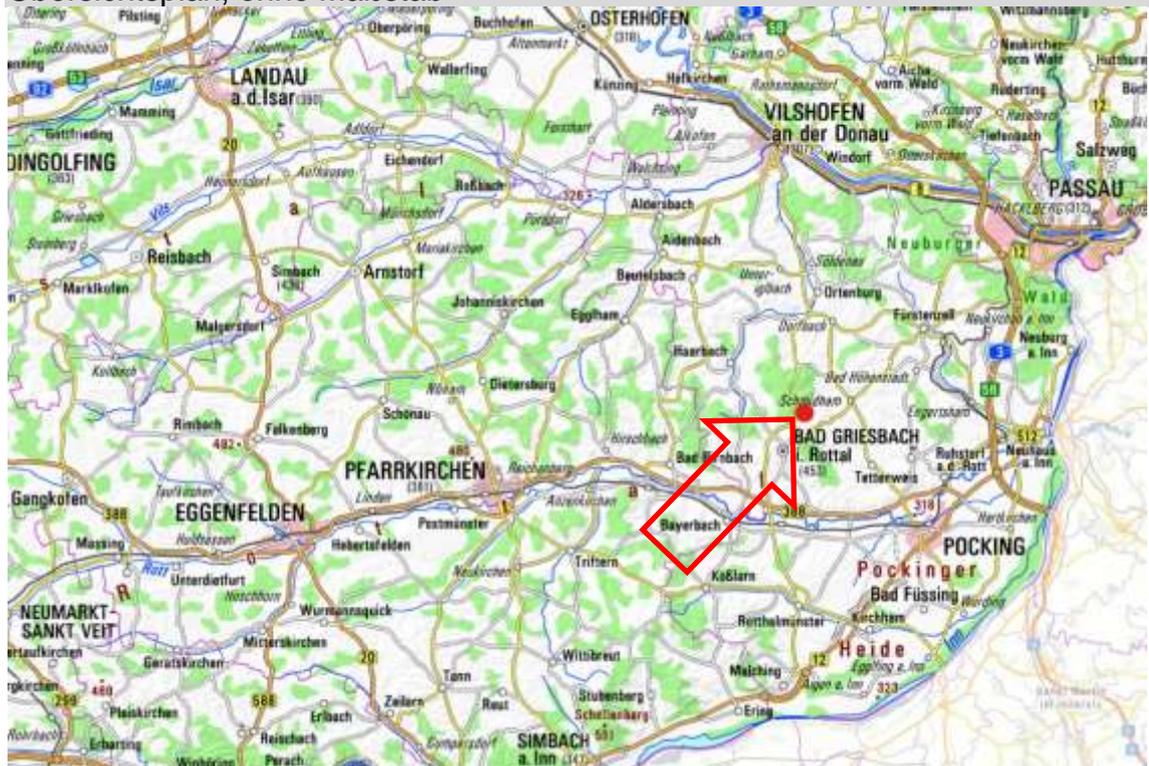
Amtsgericht Passau			
Gemarkung Schmidham			
Blatt:	1077		
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
3	34	Hausergasse 1, Gebäude- und Freifläche	925

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches bleiben hier unberücksichtigt.

3 Lagebeschreibung

3.1 Kommune - Makrolage

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Der Markt Ruhstorf a.d.Rott liegt nahe der österreichischen Grenze im Landkreis Passau (Regierungsbezirk Niederbayern) und befindet sich ca. 16 km südwestlich von Passau. Ruhstorf beherbergt rd. 7.100 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Wald zusammen mit Pocking die Funktion eines Mittelzentrums.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Ruhstorf insgesamt ca. 2.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 2.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem

Pendlersaldo von -109 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 178 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Ruhstorf wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Elektrotechnik, Dienstleistung & Handwerk sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Ruhstorf bis zum Jahr 2039 ein unverändertes Bevölkerungsniveau im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Passau derzeit 3,3 % (zum Vergleich: Bayern: 3,8 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: September 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 97,9 Punkten für den Landkreis Passau, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Ruhstorf als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Passau den 222. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

3.2 Grundstückslage – Mikrolage

Ortsplan (ohne Maßstab)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 7,9 km nordwestlich des Ortskerns von Ruhstorf im Ortsteil Schmidham (Dorfgebiet). Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt liegt ca. 1,9 km nordwestlich des Objektstandorts. In einem Umkreis von rd. 600 m um das Bewertungsobjekt sind darüber hinaus einzelne Gaststätten vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße, sowie dem insgesamt ländlich geprägten Umfeld entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über mögliche Außenstellplätze sowie einen Garagenstellplatz.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

3.3 Verkehrslage

Ruhstorf ist über die Bundesstraße B388 sowie über die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt allerdings erst rd. 14 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Passau-Süd. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Ruhstorf verfügt über einen ortseigenen Personenbahnhof, eine günstige Anbindung an den Schienenverkehr besteht auch über den in Fürstencell gelegenen Bahnhof Bad Höhenstadt mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 18 km zum IC(E)-Bahnhof Passau Hbf bzw. rd. 74 km zum internationalen Verkehrsflughafen Linz [AT]. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Digitale Karten

Lageplan - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Luftbild - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

4.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Die Flurnummer 34 ist unregelmäßig geschnitten. Die Straßenfront an der Hausergasse (Nordgrenze) ist ca. 33 m, die Ostgrenze ca. 23 m und die Westgrenze ca. 33 m lang. Die Südgrenze gegen die Flurnummer 36 verläuft unregelmäßig.

Es herrschen fast ebene Grundstücksverhältnisse. Das Wohnhaus steht zentral auf dem Grundstück, daran nach Norden angrenzend steht der Scheunenanbau als Grenzbebauung im Norden, das Nebengebäude ist grenznah an der Ost- und Nordgrenze errichtet.

Altlasten: Auswertungen der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ergaben keinen konkreten Hinweis auf das

Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden können. Untersuchungen des Baugrundes in Hinblick auf dessen Beschaffenheit (Grundwassersituation, Tragfähigkeit des Baugrundes) und auf jegliche Art von Kontaminierung wurden nicht vorgenommen und sind vom Bewertungsauftrag ausdrücklich ausgeschlossen. Entsprechendes gilt auch für die baulichen Anlagen. Etwaige diesbezügliche Untersuchungen gehören nicht zum Beststellungsgebiet des Sachverständigen und müssen außerhalb des Gutachtens berücksichtigt werden.

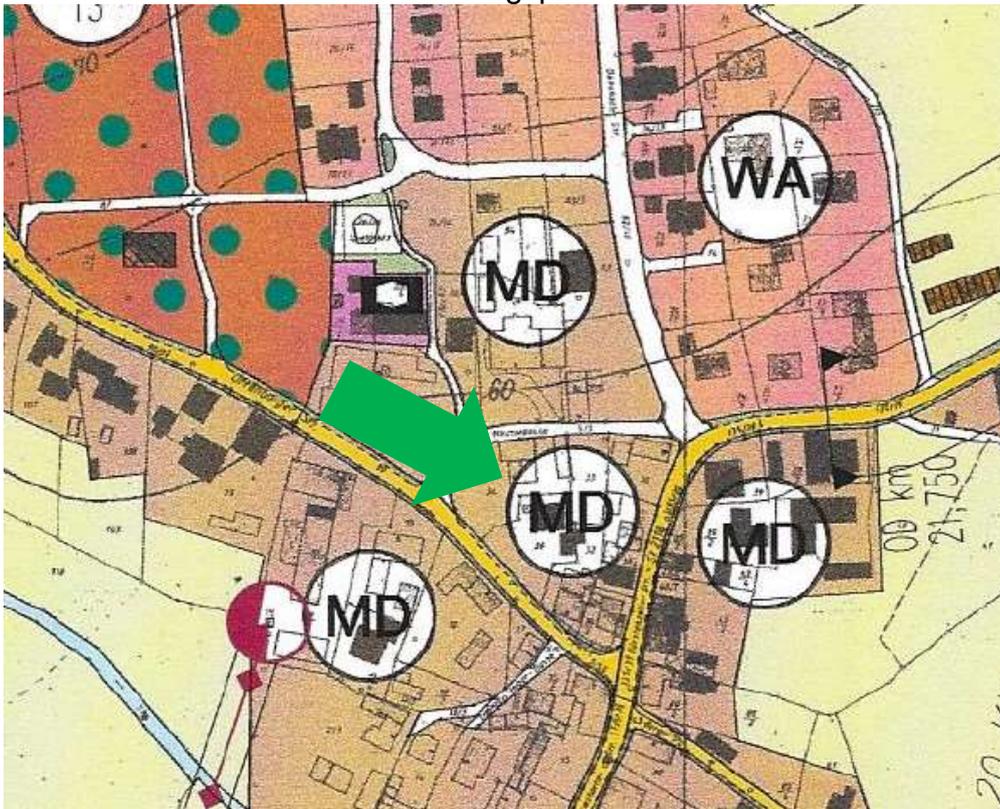
4.3 Erschließung

Voll erschlossen: Straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Hausergasse. Kanalanschluss, Wasseranschluss an die öffentliche Versorgung (Zähler ist ausgebaut), Elektrizitätsanschluss ist vorhanden.

4.4 Baurechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Baurechtlich ist das Grundstück nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan:



© Markt Ruhstorf a.d. Rott

4.5 Denkmalschutz

Das Anwesen ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt

4.6 Immissionen

5 Gebäudebeschreibung

Allgemein: Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien; sie nimmt für sich nicht in Anspruch eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen und Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Verdeckte Mängel und Schäden können nicht berücksichtigt werden. Zerstörerische Untersuchungen von Bauteilen, Baustoffprüfungen, Funktionsprüfungen gebäudetechnischer und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen.

5.1 Gebäude

5.1.1 Allgemein

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist unbekannt (vmtl. vor 1900); letzte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen stammen aus dem Jahr 2016.

5.1.2 Konstruktion - Ausstattung

Wohnhaus:

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Blockbauweise und Massivmauerwerk im Teilen des Erdgeschosses (Westseite)
Fassade:	überwiegend mit Eternitfassadenplatten verkleidet, Teilbereiche unverputzt oder Putz, gestrichen
Innenwände	Blockbau oder massiv, Putz, gestrichen
Decken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Holztreppen (im DG mit Falltüre geschlossen)
Dach:	Satteldach, Pfannendeckung
Heizung:	Einzelöfen
Warmwasser:	Elektroboiler (defekt)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (aus 2016)
Türen:	Haustüre: Holzrahmenkonstruktion mit verglasten Feldern innen: glatte Türblätter, Holzzargen
Bodenbeläge:	erneuert 2016: EG: Granit, Laminat OG: Kork, Laminat, (älterer) Teppichboden
Sanitär:	EG: unbrauchbare überalterte Ausstattung mit Einbauwanne, Waschbecken, WC, ½ hoch gefliest;
Küchen:	übliche Anschlüsse
Elektro:	2016 erneuert mit Netzwerkinstallation
Balkon:	wurde entfernt

Scheunenbau mit Garageneinbau:

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Holzständerbau- und Garageneinbau in Massivbauweise
Fassade:	überluchte Holzschalung, im Westen mit wilden Wein bewachsen; Garageneinbau: teils Putz, gestrichen, teils unverputzt
Innenwände:	Garageneinbau: gegen Scheune unverputzt
Decken:	Massivdecke über Garageneinbau
Dach:	Satteldach, Pfannendeckung
Fenster:	Garageneinbau: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Tore:	Holzschubtor an der Westseite der Durchfahrt; Garageneinbau: Tor fehlt
Boden:	Betonboden in der Durchfahrt und Estrich im Garageneinbau
Elektro:	Kraftstromanschluss

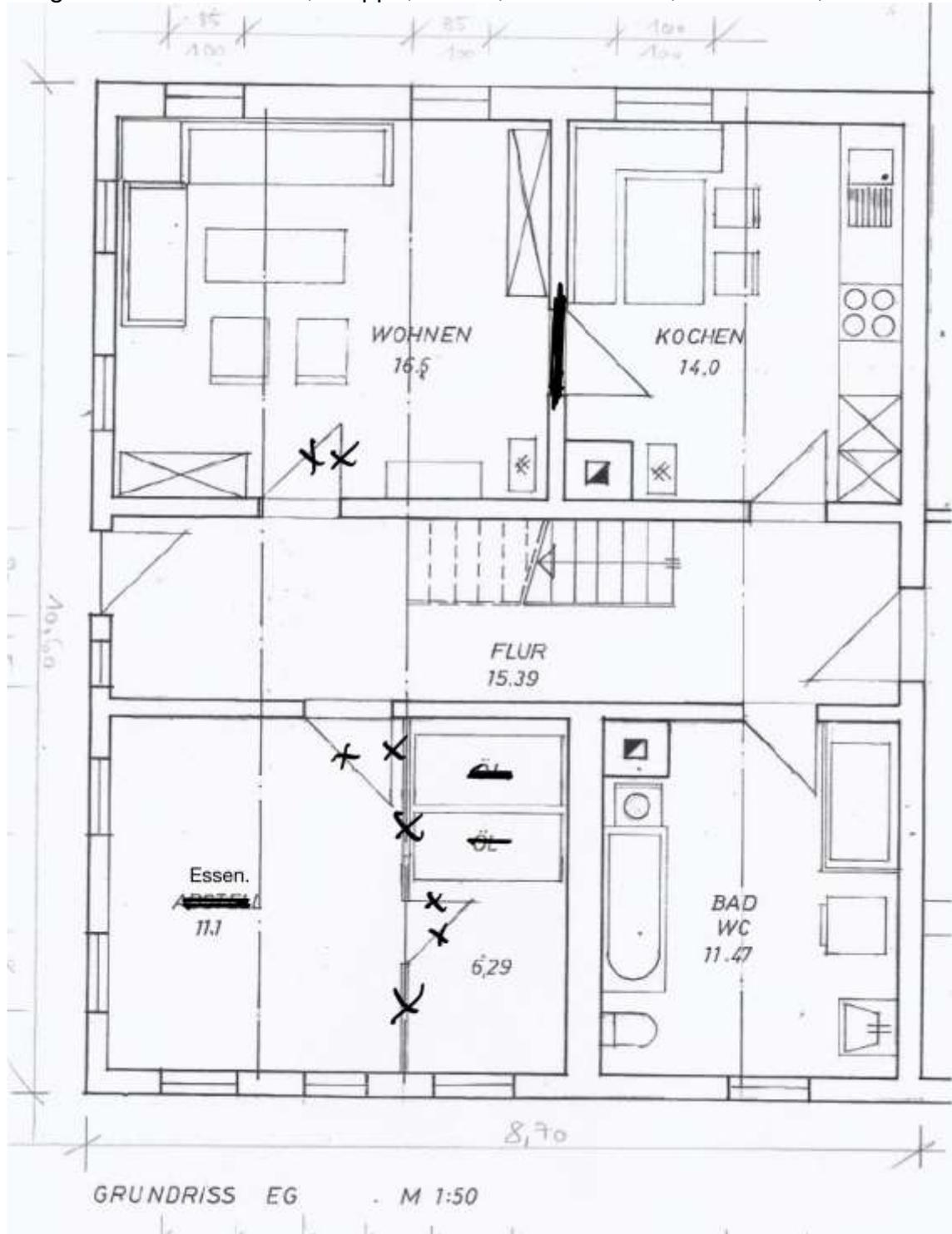
Nebengebäude: (ehemalige Stallung mit Garageneinbau)

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Massivmauerwerk im EG Holzständerbauwerk im DG
Fassade:	Putz, gestrichen und Holzschalung
Innenwände:	---
Decken:	Kappengewölbe
Dach:	Satteldach, Pfannendeckung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Tore:	Holztüren Stahlblechkipptor im Garagenanbau
Boden:	Betonboden

5.1.3 Grundrisse und Raumeinteilung

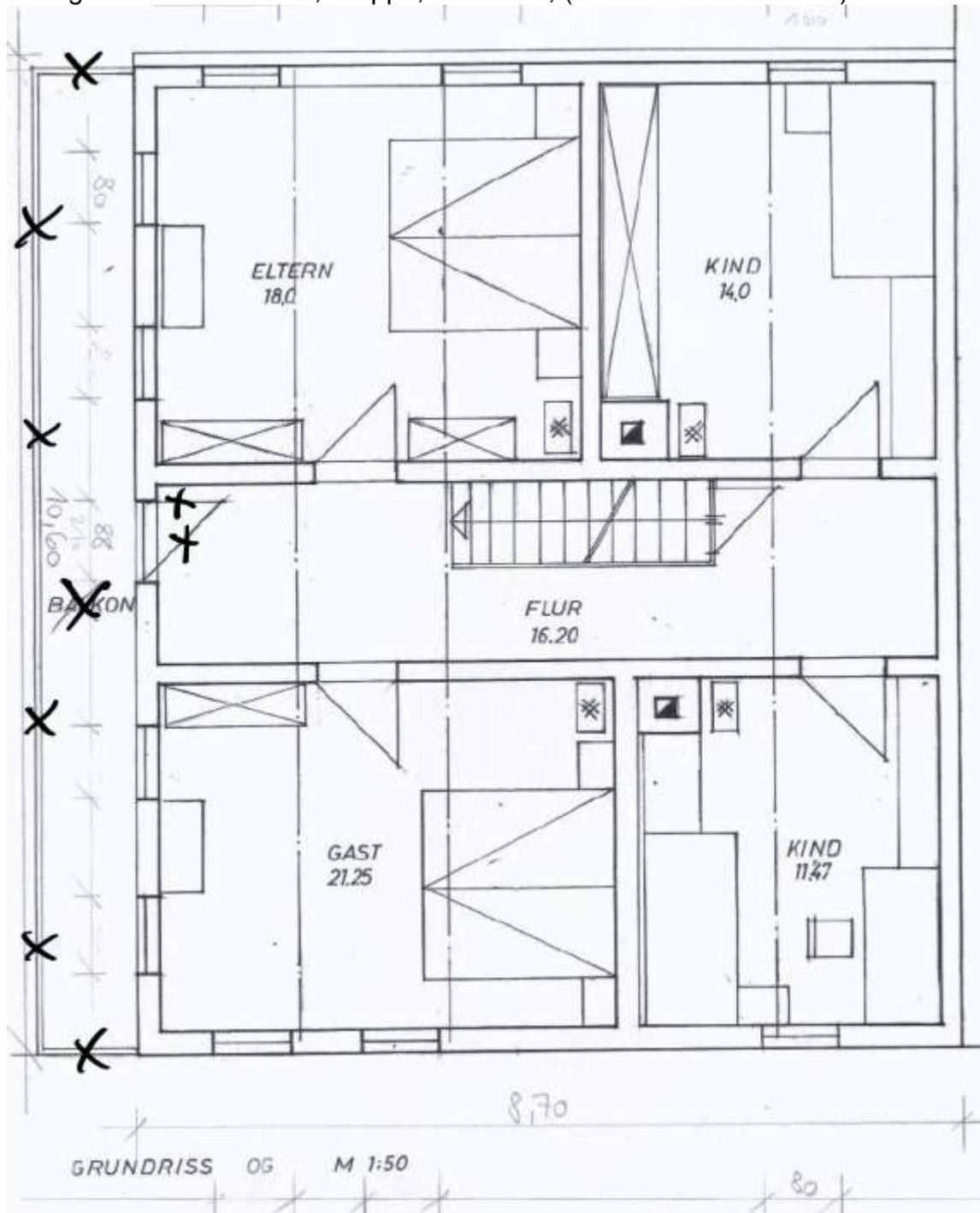
Wohnhaus

Erdgeschoss: Flur, Treppe, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Bad/WC



skizzenhaft ergänzt, ohne Maßstab

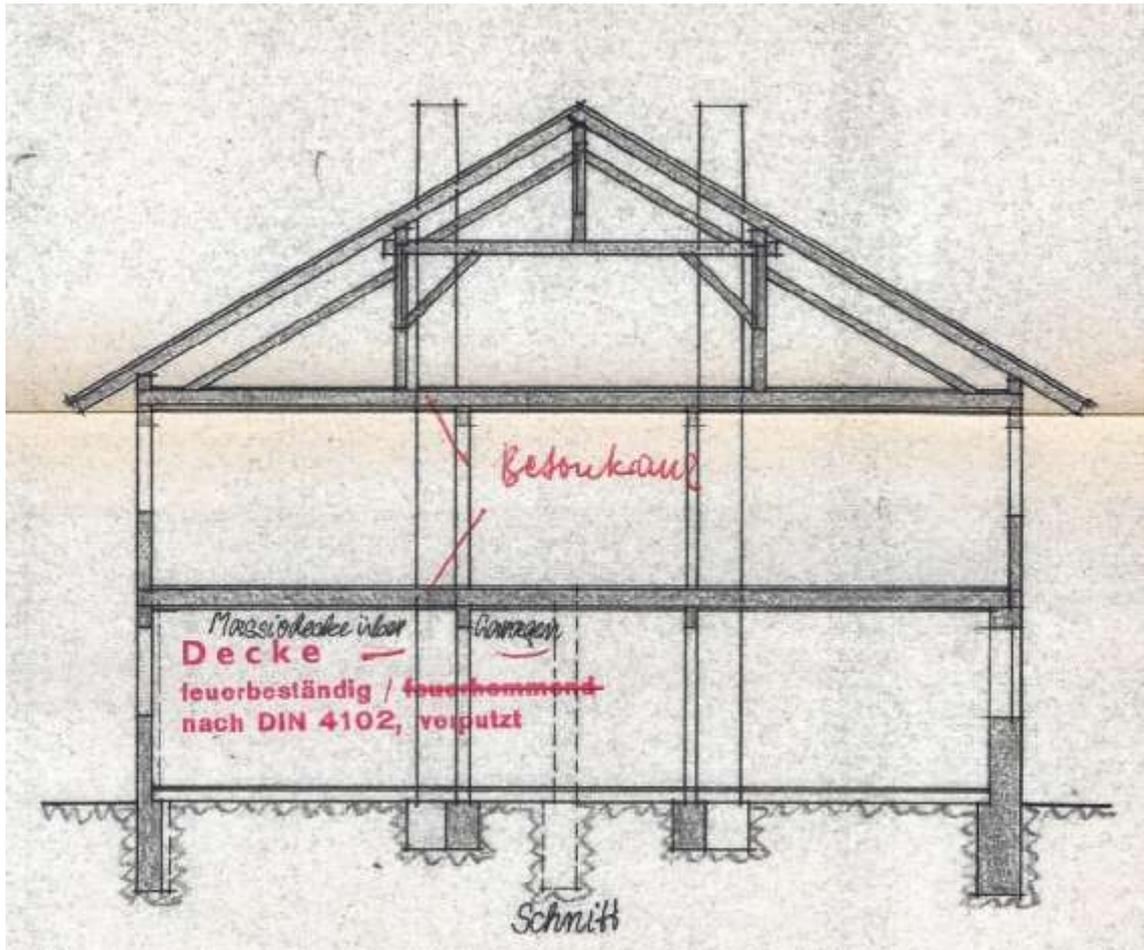
Obergeschoss: Flur, Treppe, 4 Zimmer, (Balkon wurde entfernt)



skizzenhaft ergänzt, ohne Maßstab

Dachgeschoss: nicht ausgebauter Dachraum,

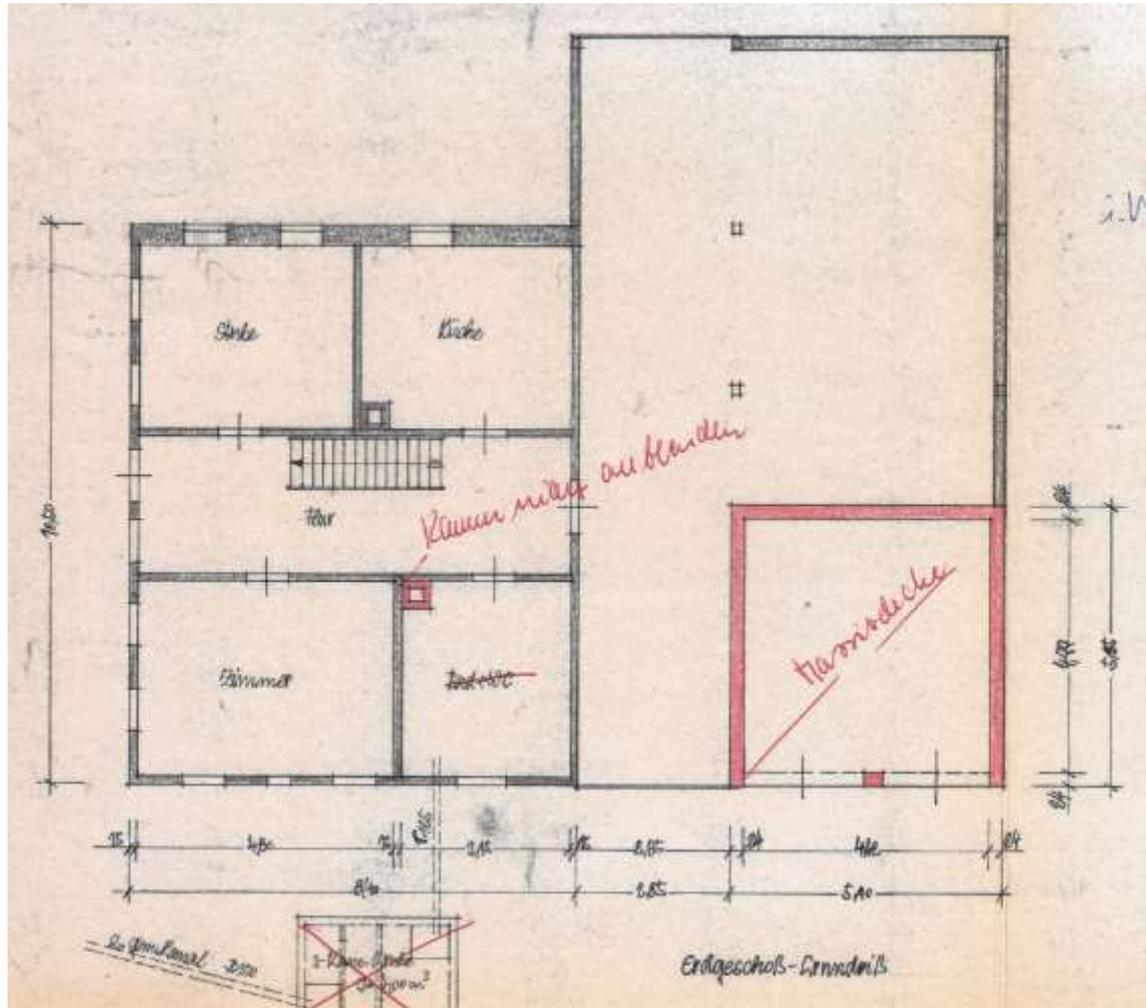
Schnitt:



ohne Maßstab

Scheunenanbau:

Erdgeschoss: Durchfahrt, Lager- und Abstellfläche;
zwischenzeitlich umgebaute ehemalige Garage



skizzenhaft ergänzt, ohne Maßstab

Nebengebäude: siehe Lageplan

Erdgeschoss: ehemaliger Stall: Lager- und Abstellfläche;
Garage an der Südseite des Gebäudes

Dachgeschoss: Lager- und Abstellfläche

5.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen

Hoffläche mit großflächigen Betonplatten befestigt

Holzzaun entlang der Westgrenze

Hoftor, -türe

5.3 Energetische Verhältnisse

Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor. Ein älterer Energieausweis aus dem Jahr 2015 weist einen Endenergiebedarf dieses Gebäudes von 286,2 kWh/m² (Energieeffizienzklasse H >250) aus. Basis für diesen Energieausweis war allerdings die damals noch vorhandene Ölheizung und die Fenster wurden zwischenzeitlich erneuert, sodass dieser Energieausweis nicht mehr den heutigen Verhältnissen entspricht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nach wie vor überalterte energetische Verhältnisse vorliegen.

5.4 Sonstige Feststellungen

Verdacht auf ökologische Altlasten oder Hausschwamm besteht nicht (soweit ohne zerstörerische Untersuchungen feststellbar)

5.5 Unterhaltszustand

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-Schäden fand vom Unterzeichner nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-Schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige oder gesundheitsschädliche Baumaterialien geprüft (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/Gebäude Verunreinigungen/Altlasten, Elektromog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

Wohnhaus

- Fassadenverkleidung ökologisch überkommen, unzeitgemäß
- EG: Bodenbelag im Zugangsbereich der Haustüre fehlt
- sanitäre Einrichtungen überaltert/unbrauchbar
- unzureichende Beheizungsmöglichkeit, Kamine versottet
- Restfertigstellungsbedarf bei fast allen Gewerken
- Dachgeschoss/Dach: überalterter Gesamtzustand
- Der Bauzeit entsprechend überalterte Bauweise und geringe Geschosshöhen (unter 1,90m)

Scheunenanbau:

- Schäden an der Dachdeckung und der Holzverkleidung; ungepflegter Fassadenbewuchs
- Restfertigstellungsbedarf an der umgebauten Garage: Tor fehlt, an der Außenwand fehlt innen und außen der Putz, etc.

Nebengebäude:

- Überalterter, schlechter Gesamtzustand
- Wände durchfeuchtet
- Kappengewölbe teilweise eingestürzt, Stahlträger korrodiert

Außenanlagen

- vernachlässigt, verwildert

5.6 Angaben zur Bewirtschaftung

Das Anwesen ist unbewohnt und steht leer.

6 Beurteilung

6.1 Marktverhältnisse

6.1.1 Immobilienmarkt allgemein

Seit dem 2. Quartal 2022 belastet die Kombination der gestiegenen Hypothekenzinsen, der Inflation, den stark zunehmenden Bau- und Energiekosten, sowie der Unsicherheiten infolge der Kriege die Entwicklung auf dem Käufermarkt. Im Frühjahr 2023 wurde nun deutlich, dass die Kehrtwende am bayerischen Immobilienmarkt, wenn auch in unterschiedlichem Maß, angekommen ist. Der Immobilienmarkt für ältere Anwesen in Niederbayern ist in den letzten Jahren zunehmend in den Fokus geraten, da sich das Interesse an ländlichem Immobilienbesitz verstärkt hat.

6.1.2 Marktgängigkeit

Inwieweit es zu Preisabschlüssen kommt, hängt stark vom Zustand, von der Lage und der Qualität der Immobilie ab. Außerdem spielen der Energieträger und der energetische Zustand der Immobilie eine zunehmend größere Rolle. In den vergangenen Monaten zeichnete sich ab, dass die Immobilien mit einem höheren Energiekennwert gefragter und preisstabiler sind als unsanierte Objekte. Der Sanierungsbedarf ist hier hoch, was den Preis beeinflussen kann. Potenzielle Käufer müssen in Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen investieren, um diese Immobilie in einen ansprechend nutzbaren Stand zu bringen.

6.2 Fazit

Der Markt für ältere Anwesen in Niederbayern bietet sowohl Chancen als auch Herausforderungen. Die Nachfrage nach ländlichem Wohnen ist gestiegen, jedoch müssen Käufer die oft hohen Sanierungskosten und behördlichen Vorgaben bedenken.

Aufgrund des Zustandes und des Restfertigstellungsbedarfs des Bewertungsobjektes ist von einem eingeschränkten Interessentenkreis auszugehen.

7 Flächen

7.1 Angewandte Berechnungsvorschriften

- o Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) nach DIN 277
- o Wohnflächenberechnung nach MF/W vom 1. Mai 2012

7.2 Verwendete Unterlagen

- Bauplan
- Lageplan M 1:500

Anmerkung: Berechnungsgrundlage sind die Bau- und Lagepläne. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden vor Ort nicht überprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Soweit keine Maße angegeben sind, wurden die Maße grafisch aus den Plänen ermittelt. Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine andere Verwendung nicht geeignet.

7.3 Brutto Grundfläche

(Details siehe Anlagen)

Wohnhaus:

Erdgeschoss	92 m ²
Obergeschoss.....	92 m ²
Dachgeschoss (nicht ausgebaut).....	<u>92 m²</u>
Gesamt	276 m ²

Scheunenanbau mit Garageneinbau:

Erdgeschoss	112 m ²
-------------------	--------------------

Nebengebäude (ehemaliger Stall/Garage):

Erdgeschoss	89 m ²
Dachgeschoss	<u>89 m²</u>
Gesamt	178 m ²

7.4 Wohnfläche

EG:.....	74,9 m ²
OG:	<u>81,0 m²</u>
Insgesamt	155,9 m ²

8 Bewertung

8.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Nach § 6 ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

8.1.1 Vergleichswert

Dieses Verfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren überlegen. Es muss jedoch eine genügend große Anzahl von vergleichbaren Objekten vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sein.

8.1.2 Ertragswert

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital erbringt. Der Sachwert wird bei den Rentenobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

8.1.3 Sachwert

Das Sachwertverfahren wird regelmäßig dann für die Wertermittlung eines bebauten Grundstücks angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstücks im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potentielle Käufer des Grundstücks überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat.

8.1.4 anzuwendendes Bewertungsverfahren

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein ehemaliges kleines landwirtschaftliches Anwesen mit Wohnhaus angebaute Scheune und ehemaligem Stallgebäude. Bei diesen Anwesen steht überwiegend die Eigennutzung im Vordergrund. Dem zufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Der **Verkehrswert** des Objektes wird daher vom Sachwert unter Berücksichtigung der näheren Umstände abgeleitet. Der Ertragswert führt zu keinem brauchbaren Ergebnis, auf weitere Ausführungen zum Ertragswert wird daher im Folgenden verzichtet.

8.2 Bodenwert

Grundlagen für die Wertermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmale
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- bzw. Richtwert- und Bewertungsgrundstück ausdrücken
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität technischer Zustand usw.

8.2.1 Vergleichspreise

Aktuelle, brauchbare Vergleichswerte für bebaute und unbebaute Grundstücke in ausreichender Anzahl existieren gemäß Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht.

8.2.2 Bodenwertermittlung

Aufgrund der fehlenden Anzahl von brauchbaren Vergleichspreisen ist der Bodenwert vom Bodenrichtwert abzuleiten:

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Passau mit dem Stand vom 01.01.2024 weist für Grundstücke dieser Lage in Schmidham einen Bodenrichtwert von **EUR 80,00/m² ebf¹** aus.

Bodenrichtwert/m² (2024):EUR/m² 80,00

8.2.3 Ergebnis der Bodenwertermittlung - Stichtag

Das Bewertungsgrundstück stimmt in den wesentlichen Qualitätsmerkmalen, Lageimage (soziologische Struktur), Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Art der Nutzung und Bodenbeschaffenheit mit den Grundstücken lt. Richtwertliste hinreichend überein, sodass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist.

BodenwertrichtwertEUR/m² 80,00

Anpassung nicht erforderlich

Bodenwert (Stichtag)EUR/m² 80,00

Flurstück 34	m ²	925
Bodenwert/m ²	EUR	80,00

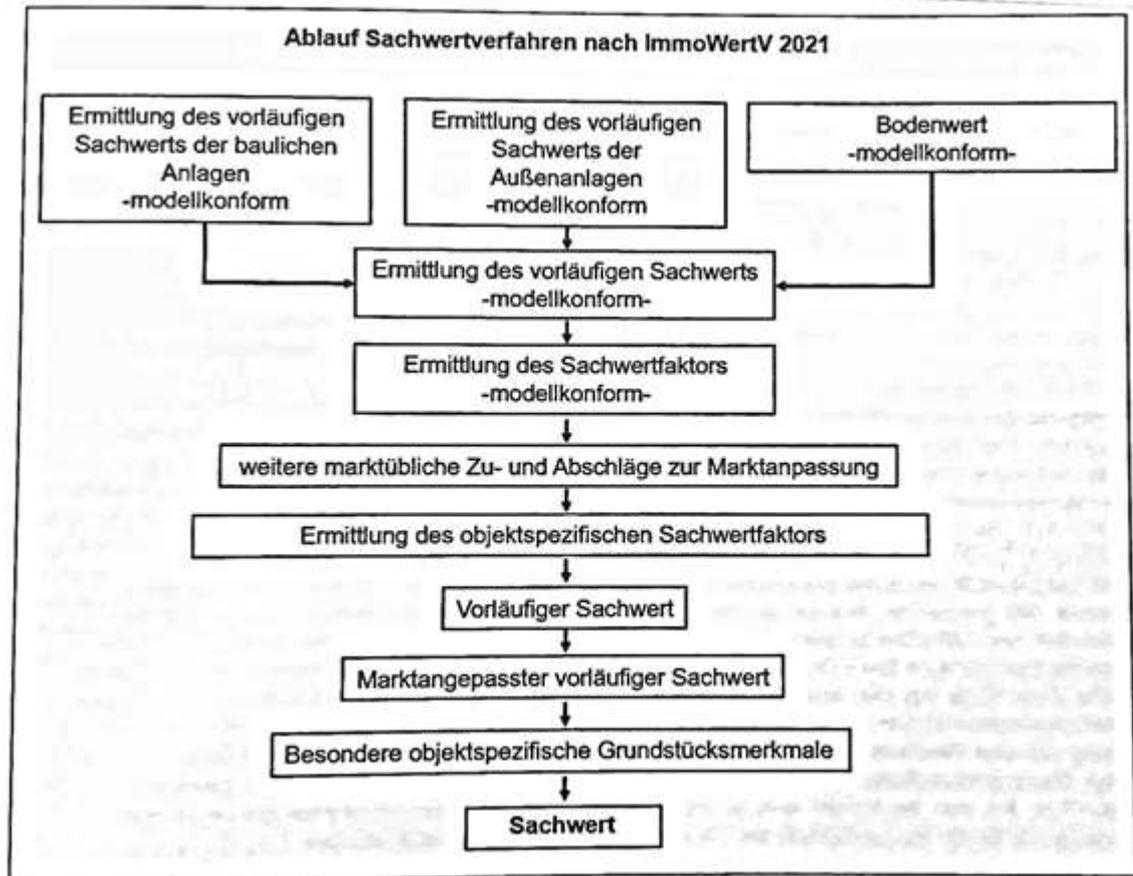
Bodenwert (Stichtag)	EUR	74.000,00
----------------------	-----	-----------

¹ erschließungsbeitragsfrei - incl. Erschließungskosten



8.3 Sachwertermittlung

8.3.1 Schema des Sachwertverfahrens



8.3.2 Vorläufiger Sachwert

Nach ImmoWertV 2021

Begriffe:

Gebäudestandard: Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten bis zu 5 Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften, sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind von Bedeutung. Die Beschreibung (Anlage 4 zu §12 Abs. 5, Satz 3 ImmoWertV) ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

Gebäudeart entsprechend der Anlage 4 zu §12 Abs. 5, Satz 3 ImmoWertV:
 Wohnhaus Kostenkennwert 1.32:
 Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
 Scheune/Nebengebäude: Kostenkennwert 18.5: Standardstufe 3 bzw.4

Wohnhaus Gebäudeart 1.32:

Zuordnung der Standardstufen	Standardstufe					Wägungs- anteil (fix)
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,00					23
Dächer	0,50	0,50				15
Außentüren und Fenster			1,00			11
Innenwände und -türen		1,00				11
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00					11
Fußböden		0,50	0,50			5
Sanitäreinrichtungen	1,00					9
Heizung	1,00					9
Sonstige technische Ausstattung	1,00					6
Kostenkennwerte für Gebäudeart						
1.32	EUR/m² BGF					gerundet
	620	690	790	955	1190	Anteil
Außenwände	142,60					0,23 142,60
Dächer	46,50	51,75				0,23 98,25
Außentüren und Fenster			86,90			0,33 86,90
Innenwände und -türen		75,90				0,22 75,90
Deckenkonstruktion und Treppen	68,20					0,11 68,20
Fußböden		17,25	19,75			0,13 37,00
Sanitäreinrichtungen	55,80					0,09 55,80
Heizung	55,80					0,09 55,80
Sonstige technische Ausstattung	37,20					0,06 37,20
Standardstufe						1,48
gewichteter Kostenkennwert (Summe)						657,65

Scheunenanbau/Nebengebäude:

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte für Gebäudeart	EUR/m² BGF				
18.5			230	255	330

Baupreisindex: Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf Preisverhältnisse der Vergangenheit. Daher müssen diese mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages angepasst werden.

Da die Baupreisindizes für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes nur noch auf der Basis 2021 geführt werden, muss der Index auf die Basis 2010 umgerechnet werden:

Baupreisindex (2021=100): :II. Q 2024:129,4

Baupreisindex des Bezugsstichtages der NHK 2010:70,8

Indexfaktor: 129,4/70,8 =1,82768

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor soll der Berücksichtigung des Unterschieds zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich Landkreis Passau hat den Regionalfaktor in seinem Geltungsbereich auf 1,0 festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht der üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Wohnhaus/Garage: 80 Jahre
(gemäß Anlage 1 zu §12 Abs. 5 ImmoWertV)

Baujahre: unbekannt

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl an Jahren, in welchen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer kann durch durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert oder aber auch durch unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten verkürzt werden (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Restnutzungsdauer ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag. Sofern keine genauen Daten vorliegen, ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen. Das Ergebnis hieraus ist zu überprüfen, ob dies dem Zeitraum entspricht, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Laut Angabe wurden 2016 beim Wohnhaus im Wesentlichen folgende Maßnahmen ausgeführt:

- Teilweise Modernisierung des Innenausbaus: Böden, Innenputz, Decken, etc.
- Erneuerung aller Fenster und Türen
- Erneuerung der gesamten Hauselektrik
- Verbesserung der Grundrisseinteilung

Diese zeitlich zurückliegenden Maßnahmen sind sachverständig im Rahmen der jeweiligen Alterswertminderung, bezogen auf die entsprechenden Gewerke, zu verringern.

Ermittlung der Restnutzungsdauer bei zurückliegenden Modernisierungen²:

Modernisierungselemente - Jahre zurück	bis 5 Jahre	bis 10 Jahre	bis 15 Jahre	bis 20 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1-2				1
	18	15	10	4	6

Gemäß ImmoWertV, Anlage 2, Tab.b ergibt sich beim Wohnhaus bei einem ursprünglich angenommenem Alter von 65 Jahren und rd. 6 Modernisierungspunkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 30 Jahren

Alterswertminderung: Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird aufgrund des Alters gemindert. Damit wird der alters- und nutzungsbedingte Verschleiß der baulichen Anlagen Rechnung getragen. Die Alterswertminderung erfolgt durch Multiplikation des **Alterswertminderungsfaktors** mit den durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§38 ImmoWertV).

	Wohnhaus	Scheunenarb.	Nebengeb.	
Stichtag im Jahr	2024	2024	2024	
angenommenes (fiktives) Baujahr	1959	1964	1954	
GND	80	80	80	Jahre
Alter (tats/fiktiv)	65	60	70	Jahre
RND fiktiv		20	10	Jahre
mod RND	30			Jahre
Alter fiktiv	50			Jahre
Baujahr fiktiv	1974			
Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	0,3750	0,2500	0,1250	

² in Anlehnung an Anlage 2 ImmoWertA

Sachwertfaktor: Um die Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, ist der vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierfür wird der vorläufige Sachwert durch Multiplikation mit einem zutreffenden Sachwertfaktor an den Markt angepasst. Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus dem Verhältnis von Kaufpreisen von vergleichbaren Grundstücken bzw. Gebäuden zu deren entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Stellt der Gutachterausschuss keinen zutreffenden Sachwertfaktor zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden oder unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden (§9 Abs.3 Satz 2 ImmoWertV). Bei der Herleitung des Sachwertfaktors ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Höhe des Sachwertfaktors von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abhängt. Je höher der vorläufige Sachwert, umso niedriger ist der Sachwertfaktor. Ebenso fließt das Bodenrichtwertniveau mit ein. Je niedriger das Bodenrichtwertniveau ist, umso niedriger ist der Sachwertfaktor. Neben Ausstattung und Qualität der Immobilie ist ebenfalls die Immobiliennachfrage am Objektstandort bzw. in der Region zu berücksichtigen. Die Nachfrage an Immobilien hängt unter anderem von der Qualität der infrastrukturellen Einrichtungen am Ort (Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule) sowie von der Verkehrsanbindung und dem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ab.

Sachwertfaktor:

Die vom Gutachterausschuss des Landkreises Passau für das Jahr 2022 mit Stichtag 30.06.2022 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser südlich der Donau beschlossenen und veröffentlichten Sachwertfaktoren sind für die hier zu bewertende Objektart nicht anwendbar.

Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung der Lage, der Objektart, der Bauweise, des Zustandes und der aktuellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ein Ansatz des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors zum Stichtag im Jahr 2024 mit.....0,85 angemessen und erforderlich.

Außenanlagen: soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Aufgrund des unterdurchschnittlichen Zustandes der Außenanlagen:
3% des vorläufigen altersgeminderten Sachwerts der baulichen Anlage

8.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind lt. §8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht:

- Wertanteile der mit dem Sachwertfaktor nicht erfassten besonderen Bauteile
- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- etc.

Im vorliegenden Fall sind folgende Umstände zu berücksichtigen: (siehe → 5.5)

- wegen Restfertigstellungsbedarf, Mängel und Schäden
 - Installation einer Heizungsanlage und Kaminsanierung
 - Erneuerung der sanitären Anlagen
 - Verbesserung der Fassade
 - Verbesserung der Dämmung der Decke über dem Obergeschoss
 - sonstige Restfertigstellung: Werkstatteinbau, Bodenbeläge, etc.
 - Beseitigung der Schäden an der Dachdeckung des Scheunenanbaus, etc.
- Herrichten der Außenanlagen: rd. 5.000,00

Anmerkung: Dieser Ansatz für den Werteeinfluss der Mängel und Schäden, des Restfertigstellungsbedarfs oder des Instandhaltungsrückstands beinhaltet keine Modernisierungen bzw. werterhöhenden Maßnahmen, sondern nur die Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes. Er stellt nur eine grobüberschlägige Beurteilung aufgrund des optischen Eindrucks und von allgemeinen Erfahrungssätzen dar, es handelt sich nicht um Kostenschätzungen oder kalkulierte Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlichen Kosten, die bei einer üblichen kombinierten Renovierung mit Modernisierung anfallen würden, können deutlich höher liegen.

8.3.4 Ermittlung des Sachwertes

Sachwertermittlung		Wohnhaus	Scheunenanbau	Nebengebäude
Gebäudetyp		1.32	18.5	18.5
gewichteter Kostenkennwert (€/m ² BGF) nach NHK 2010 im Jahr 2010		658,00 €	230,00 €	255,00 €
nachrichtlich darin enthaltene Baunebenkosten		17%	11%	11%
ggfs. Korrekturfaktor		1,00	1,00	1,00
Bruttogrundfläche BGF (m ²)		276	112	178
(gewichteter) Gebäudestandard (vgl. Berechnungsblatt)				
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	18.09.2024			
Baupreisindexreihe Basis 2021=100	Mai. 24			
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	129,4			
Baupreisindex des Bezugsstichtags der NHK 2010	70,8			
Indexfaktor		1,82768	1,82768	1,82768
Regionalfaktor		1,00	1,00	1,00
gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag/m ² BGF		1.202,62 €	420,37 €	466,06 €
gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag insgesamt (eines Neubaus)		331.922,00 €	47.081,00 €	82.959,00 €
Stichtag (Jahr)		2024	2024	2024
Baujahr (tats./fiktiv)		1974	1964	1954
Alter (tats./fiktiv)		50	60	70
Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer	(Anlage 1 ImmoWertV)	80	80	80
Restnutzungsdauer		30	20	10
Alterswertminderungsfaktor		0,3750	0,2500	0,1250
Vorläufiger altersgeminderter Gebäudesachwert		124.470,75 €	11.770,25 €	10.369,88 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	(1)	Summe:		146.610,88 €
Aussenanlagen				
pauschaler dem Sachwertfaktor zugrundeliegender Ansatz v.H. der altersgeminderten Gebäudesachwerte	3%			4.398,00 €
Bodenwert				
		m²	€/m²	
Flurstück 34	925	80,00 €		74.000,00 €
Vorläufiger Sachwert		Summe:		235.378,75 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,85	x		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert				200.071,94 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
		(=€/m² Wfl)		
Restfertigstellungsbedarf, Mängel und Schäden		449,00 €		-70.000,00 €
Herrichten der Aussenanlagen				-5.000,00 €
Sachwert		Summe:		125.071,94 €
Sachwert		gerundet		125.000,00 €
	dies entspricht:	801,80 €		/m ² Nfl/Wfl

9 Verkehrswert

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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§194 BauGB)

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und Marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Stichtag 18.09.2024 folgende Werte:

Sachwert	EUR	125.000,00
Ertragswert:		nicht ermittelt
Verkehrswert wird abgeleitet vom Sachwert	EUR	125.000,00

Verkehrswert

**Anwesen
auf Flurnummer 34 zu 925m²
der Gemarkung Schmidham**

Hausergasse 1, 94099 Ruhstorf a.d. Rott

EUR 125.000,00

(einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

nachrichtlich: dies entspricht: 100% des Sachwertes und 802,00€/m² Wfl.

Fazit: Sehr altes, in Teilbereichen individuell renoviertes Anwesen mit durchschnittlichem Wohnflächenangebot in ruhiger Ortslage von Schmidham. Neben einem deutlichen Restfertigstellungsbedarf sind auch deutliche Mängel und Schäden vorhanden. Das Nebengebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand.

Schlusserklärung: Ich erkläre, dass ich das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und persönlichem Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Fürstenzell, den 2024-10-16

Franz Höng
Dipl.-Ing.

© ALLE RECHTE VORBEHALTEN. DAS GUTACHTEN IST NUR FÜR DEN AUFTRAGGEBER UND DEN ANGEgebenEN ZWECK BESTIMMT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG ODER VERWERTUNG DURCH DRITTE IST NUR MIT MEINER SCHRIFTLICHEN GENEHMIGUNG MÖGLICH.

10 Anlagen

10.1 Lichtbilder

Lichtbilder vom 18.09.2024



Bild 1: Ansicht von Osten



Bild 2: Ansicht von Norden

Lichtbilder vom 18.09.2024



Bild 3: Scheune und Wohnhaus von Nordosten



Bild 4: Nebengebäude von Nordwesten

Lichtbilder vom 18.09.2024



Bild 5: Anwesen von Westen



Bild 6: Anwesen von Südwesten

Lichtbilder vom 18.09.2024



Bild 7: Hofsituation



Bild 8: ehemaliger Garageneinbau in die Scheune

Lichtbilder vom 18.09.2024



Bild 9: Durchfahrt und Hauszugang



Bild 10: fehlender Bodenbelag im Bereich der Haustüre

Lichtbilder vom 18.09.2024



Bild 11: Badstandard und defekter Elektroboiler

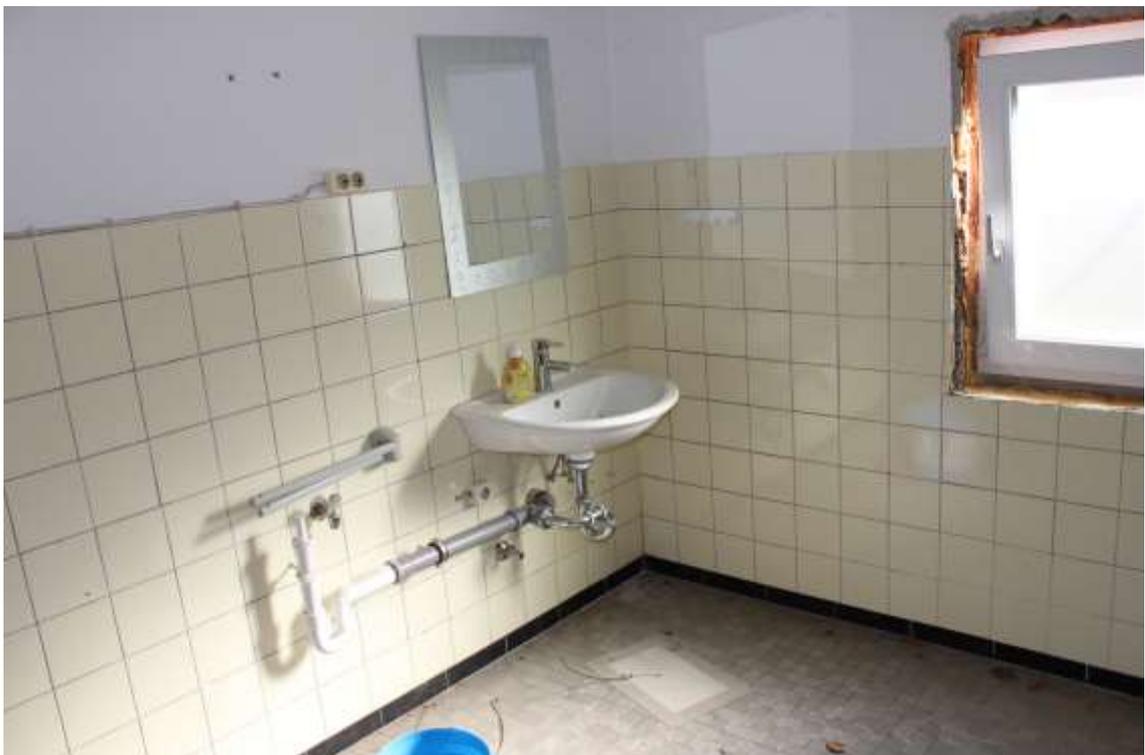


Bild 12: Badstandard

Lichtbilder vom 18.09.2024



Bild 13: Küche



Bild 14: erneuerte Elektroinstallation

Lichtbilder vom 18.09.2024



Bild 15: Netzwerkinstallation



Bild 16: versotteter Kamin in der Küche

Lichtbilder vom 18.09.2024



Bild 17: Standard des Südwestzimmers im Obergeschoss



Bild 18: Zustand des Dachgeschosses

Lichtbilder vom 18.09.2024



Bild 19: begonnene Umbaumaßnahmen im Bereich der Garage



Bild 20: Zustand des Nebengebäudes

Lichtbilder vom 18.09.2024



Bild 21: eingestürzter Teil des Kappengewölbes



Bild 22: Zustand des Dachgeschosses im Nebengebäude

10.2 Bruttogrundflächen

ERMITTLUNG DER BRUTTO GRUNDFLÄCHE						
Wohnhaus	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m ²]	BGF [m ²]
Erdgeschoss	10,600	8,700			92,22	
Erdgeschoss gesamt					92,22	92
Obergeschoss	10,600	8,700			92,22	
Obergeschoss gesamt					92,22	92
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	10,600	8,700			92,22	
Dachgeschoss gesamt					92,22	92
Wohnhaus insgesamt	Brutto Grundfläche			BGF		276
<hr/>						
Scheunenanbau	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m ²]	BGF [m ²]
Erdgeschoss	8,000	14,000			112,00	
Scheunenanbau					112,00	112
Scheunenanbau	Brutto Grundfläche			BGF		112
<hr/>						
Nebengebäude	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m ²]	BGF [m ²]
Erdgeschoss	16,250	5,500			89,38	89
Dachgeschoss	16,250	5,500			89,38	89
Nebengebäude	Brutto Grundfläche			BGF		178

10.3 Wohnflächen

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHE nach MF/W*				
		Zuordnung		
Erdgeschoss	Abmessungen(m) oder Fläche(m ²)	(MF-1.1)	Gewichtung	WFL
Flur	15,39	a	100%	15,4
Kochen	14,00	a	100%	14,0
Wohnen	16,60	a	100%	16,6
Essen	17,39	a	100%	17,4
Bad	11,47	a	100%	11,5
Terrasse	Ohne Ansatz			
Erdgeschoss				74,9
Obergeschoss	Abmessungen(m) oder Fläche(m ²)	(MF-1.1)	Gewichtung	WFL
Flur	16,20	a	100%	16,2
Eltern	18,00	a	100%	18,0
Kind	14,00	a	100%	14,0
Gast	21,25	a	100%	21,3
Kind	11,47	a	100%	11,5
Balkon (fehlt)	0,00	b/c	25%	0,0
Obergeschoss				81,0
GESAMTWOHNFLÄCHE				155,9
*Richtlinie der Berechnung der Mietfläche für Wohnungen (MF/W) vom 1. Mai 2012				
Mietflächentypisierung		(MF-1.1)	Gewichtung	
keine räumliche Nutzungseinschränkung		a	100%	
überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen		b	25%	
nicht überdeckt		c	25%	
lichte Raumhöhe unter 1,5 m		d	0%	
nicht für Wohnzwecke zugelassen		e	0%	
Nicht unterbaute, angrenzende Terrassen		2.1.1	25%	

10.4 Standardstufen (Wohnhaus)

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wügnungs- anzahl
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Welplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung teilweise als Dachmassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufspendendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, konstruktionsfähiges Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipswänden; leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebeteilelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; räumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wügnungs- anzahl
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, räumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit teilweise zwei Waschbecken, teilweise Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenkonstruktion)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	5



10.5 Literaturverzeichnis

- [1] Kleiber, Kleiber-digital,
u.a. kompletter Inhalt des bekannten Handbuchs "Verkehrswertermittlung von
Grundstücken" mit fortlaufender Aktualisierung
- [2] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertverordnung -ImmowertV) vom 14.07.2021
- [3] Vogels
Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten
2. Auflage 1992, Bauverlag Wiesbaden und Berlin
- [4] Schmitz/Gerlach/Meisel
Baukosten 2020/21 Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser
22. Auflage 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen GmbH & Co. Essen
- [5] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
24. Auflage 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen GmbH & Co. Essen
- [6] Arbeitsgemeinschaft Dr. Aurnhammer
Lehrgänge I. - IV.
- [7] Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum (MF/W)
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
1.Mai 2012