

Wertgutachten

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



Objekt:	Anwesen auf Flurnummern 661, 660 und unbebautes Grundstück Flurnummer 661/6, Gemarkung Karpfham Schwaimer Straße 69, 94086 Bad Griesbach
Aktenzeichen:	803 K 38/22
Wertermittlungstichtag:	10.10.2023
Verkehrswert:	EUR 150.000,00 (einhundertfünfzigtausend Euro)
Ausfertigung Anzahl der Ausfertigungen 2304009	Onlineversion 6 (incl. Büroausfertigung) 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	Wertermittlungstichtag	3
1.7	Qualitätsstichtag	3
1.8	Recherchen	4
1.9	Technische Daten	4
2	Grundbuch	4
3	Lagebeschreibung	5
3.1	Kommune - Makrolage	5
3.2	Verkehrslage	6
4	Grundstücksbeschreibung	7
4.1	Digitale Karten	7
4.2	Zuschnitt und Beschaffenheit	8
4.3	Erschließung	8
4.4	Baurechtliche Gegebenheiten	8
4.5	Denkmalschutz	9
4.6	Immissionen/Sonstiges	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	11
5.2	Außenanlagen	15
5.3	Energieausweis	15
5.4	Sonstige Feststellungen	15
5.5	Unterhaltszustand	16
6	Beurteilung	16
6.1	Marktverhältnisse	16
6.1.1	Immobilienmarkt allgemein	16
6.1.2	Marktgängigkeit - Fazit	16
7	Flächen	17
7.1	Angewandte Berechnungsvorschriften	17
7.2	Verwendete Unterlagen	17
7.3	Brutto Grundfläche	17
7.4	Nutz- und Wohnflächen	17
8	Bewertung	18
8.1	Wahl des Bewertungsverfahrens	18
8.1.1	Vergleichswert	18
8.1.2	Ertragswert	18
8.1.3	Sachwert	18
8.1.4	anzuwendendes Bewertungsverfahren	18
8.2	Bodenwert	19
8.2.1	Liegenschaftskataster	19
8.2.2	Grundstücksqualitäten	19
8.2.3	Vergleichspreise	20
8.2.4	Richtwerte	20
8.2.5	Bodenwert des baureifen Teilbereiches	20
8.2.6	Bodenwert Restflächen aus Flurstücken 660 und 661	21
8.2.7	Bodenwert Flurstück 661/6	22
8.3	Sachwertermittlung	23
8.3.1	Schema des Sachwertverfahrens	23
8.3.2	Vorläufiger Sachwert	23
8.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
8.3.4	Ermittlung des Sachwertes	29
9	Verkehrswert	30
9.1	Verkehrswert insgesamt	30
9.2	Rechnerische Aufteilung des Verkehrswertes	31
9.3	Verwertungsaussichten	31
10	Anlagen	32
10.1	Lichtbilder	32
10.2	Bruttogrundfläche	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 38/22, mit Auftrag vom 17.04.2023

1.2 Auftrag und Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes zur Festsetzung gemäß §74a Abs. 5 ZVG

1.3 Bewertungsobjekt

Anwesen bestehend aus einem seit langer Zeit unbewohnten Wohnhaus und 2 Scheunengebäuden auf Flurnummer 661, 660 und dem unbebauten Grundstück Flurnummer 661/6 der Gemarkung Karpfham
Schwaimer Straße 69, 94086 Bad Griesbach

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 Karpfham, Blatt 6885 vom 17.05.2022
- Hausnummernauskunft der Stadt Bad Griesbach vom 18.05.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.05.2022
- Lageplan im Maßstab 1:1000

Von der Antragstellerin zu 1)

- Plan zum Neubau eines Wohnhauses mit Genehmigungsvermerk vom 16.04.1934
- Plan zum Bau einer Kohlenhalle mit Genehmigungsvermerk vom 20.02.1957
- Auszug aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan
- Übersicht über die Einnahmen der Werbeanlagen

Von der Stadt Bad Griesbach, Bauamt:

- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan und Auskunft zum Baurecht
- Auskunft zur Erschließungssituation

1.5 Ortsbesichtigung

10.10.2023

1.6 Wertermittlungstichtag

10.10.2023

1.7 Qualitätsstichtag

10.10.2023

1.8 Recherchen

Stadt Bad Griesbach, Bauamt
Landratsamt Passau, Bauwesen technisch
Landratsamt Passau, Gutachterausschuss

1.9 Technische Daten

Baujahr,
gemäß Planunterlagen: Wohnhaus:1934
westlicher Schuppen:1957
bezüglich des nördlichen Gebäudes liegen
keine Angaben hinsichtlich des Baujahres vor,
dürfte aber ebenfalls um/vor1934
erbaut worden sein und wurde später nach
Süden erweitert.

2 Grundbuch

Amtsgericht Passau			
Gemarkung Karpfham			
Blatt:	6885		
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
1	661	Schwaim, Schwaimer Str. 69, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	4.275
	661/6	Rottfeld, Landwirtschaftsfläche	2.161
4	660	In Schwaim, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	1.601

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches: bleiben unberücksichtigt

3 Lagebeschreibung

3.1 Kommune - Makrolage

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Die Kleinstadt Bad Griesbach i.Rottal liegt nahe der österreichischen Grenze im Landkreis Passau (Regierungsbezirk Niederbayern) und befindet sich ca. 21 km südwestlich von Passau. Bad Griesbach beherbergt rd. 9.000 Einwohner (Stand: 31.12.2021) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Wald die Funktion eines Grundzentrums. Die Rott verläuft südlich von Bad Griesbach.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Bad Griesbach insgesamt ca. 3.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 3.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von -616 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 287 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Bad Griesbach wird dabei maßgeblich den Branchenclustern der Gesundheitswirtschaft, Golf, Tourismus & Gastronomie sowie von Dienstleistung & Handwerk geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Bad Griesbach bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Passau derzeit 4,1 % (zum Vergleich: Bayern: 3,6 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: Januar 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 97,8 Punkten für den Landkreis Passau, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Bad Griesbach als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. 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.

Grundstückslage – Mikrolage

Ortsplan (ohne Maßstab)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Stadtteil Schwaim, ca. 3,7 km südlich des Stadtzentrums von Bad Griesbach in einem Dorfgebiet in der Nähe der Bundesstraße B388. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in Form von landwirtschaftlichen Anwesen, Wohn- und Geschäftshäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesstraße B388 von mittleren Lärmimmissionen geprägt. Dies stellt grundsätzlich einen negativen Standortfaktor dar. In einem Umkreis von ca. 2,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Edeka') auch einige Gaststätten vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Stadtrandlage entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über diverse mögliche Außenstellplätze.

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

3.2 Verkehrslage

Bad Griesbach ist über die Bundesstraße B388 sowie über die Autobahnen A3 und A94 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A94 liegt rd. 13 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Malching' und zur A3 ca. 15 km bei der Anschlussstelle Pocking. Die Bushaltestelle Schwaim befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den Bahnhof Karpfham mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 26 km zum IC(E)-Bahnhof Passau Hbf bzw. rd. 71 km zum internationalen Verkehrsflughafen Salzburg [AT].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Digitale Karten

Lageplan - ohne Maßstab



- (1) Wohnhaus
- (2) Schuppen Nord
- (3) Schuppen West

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Luftbild - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

4.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Die Flurnummer 660 ist annähernd dreiecksförmig geschnitten. Die Nordgrenze entlang der Schwaimer Straße ist ca. 68 m und die Westgrenze ca. 52 m lang.

Die Flurnummer 661 ist stark unregelmäßig geschnitten, im Mittel 50 m breit (Ost-Westrichtung) und 95 m lang (Nord-Südrichtung).

Zusammen bilden die Flurnummer 660 und 661 einen relativ gut geschnittenen Grundstückskomplex, die Bebauung befindet sich im nordöstlichen Bereich mit einer grundstücksübergreifenden Nutzung durch den Schuppen im westlichen Bereich. Die Grundstücke sind eben, ohne nennenswertes Gefälle.

Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind gut.

Die Flurnummer 661/6 liegt südlich der B388 und ist unregelmäßig geschnitten und läuft im Südosten zu einer Spitze zu, im Mittel 90m breit (Ost-Westrichtung) und 20 m tief (Nord-Südrichtung).

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 Kontamination 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

Die straßenmäßige Erschließung der Flurnummern 660 und 661 erfolgt über die Schwaimer Straße.

Nach Auskunft der Stadt Bad Griesbach sind die Grundstücke nicht an die öffentliche Abwasserentsorgung (Kanal) und auch nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Ebenso wurde von der Stadt Bad Griesbach mitgeteilt, dass keine Beiträge veranlagt sind oder offenstehen.

Elektrizitätsanschluss ist vorhanden, jedoch lt. Angabe seit langem abgemeldet.

Die Flurnummer 661/6 ist über einen landwirtschaftlichen Feldweg erschlossen.

4.4 Baurechtliche Gegebenheiten

Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der bebaute, nordöstliche Teil der Flurnummern 660 und 661 ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD), die restlichen Flächen sind als von Bebauung freizuhalten Grünfläche mit städtebaulich gliedernder oder immissionsabschirmender Wirkung dargestellt.

Die als Dorfgebiet dargestellte Fläche ist leicht unregelmäßig geschnitten und im Mittel 43m



lang (Ost-West) und 33m tief (Nord-Süd) und ist als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) Die Bebauung richtet sich damit nach dem sog. Einfügegebot und somit nach der Umgebungsbebauung. Die südlichen Grundstücksbereiche sowie die Flurnummer 661/6 sind dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Wobei die unbebauten Flächen der Flurstücke 660 und 661 als landwirtschaftliche Nutzfläche in Ortsrandlage und das Flurstück 661/6 als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als Ausgleichsfläche einzustufen ist. Der südliche Bereich der Flurnummer 661, sowie der überwiegende Teil der Flurnummer 661/6 liegen in der Anbauverbotszone (Entfernung von weniger als 20 m vom Straßenrand) der Bundesstraße 388.

4.5 Denkmalschutz

Das Anwesen ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt

4.6 Immissionen/Sonstiges

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße B388 sind Verkehrslärbbeeinträchtigungen gegeben.

Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes

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

Baujahr lt. Plan 1934 – der Darstellung auf dem Plan entsprechend war die Scheune im nördlichen Grundstücksbereich zu diesem Zeitpunkt bereits vorhanden. Die Scheune West wurde 1957 errichtet.

5.1.2 Konstruktion - Ausstattung

Wohnhaus:	lt. Plan und Baubeschreibung
Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Ziegelmauerwerk
Fassade:	Putz
Innenwände	massiv
Decken:	Kappengewölbe über Kellerraum; Geschossdecken als Holzbalkendecken
Treppe:	Holztreppen
Dach:	Satteldach, Ziegeldeckung
Heizung:	Ofenheizung
Warmwasser:	---
Fenster:	Kastenfenster
Türen:	innen: Holzfüllungstüren und Zargen
Bodenbeläge:	Holzdielen
Sanitär:	WC auf Halbstock
Küche:	---
Elektro:	einfache Ausstattung

Schuppen West

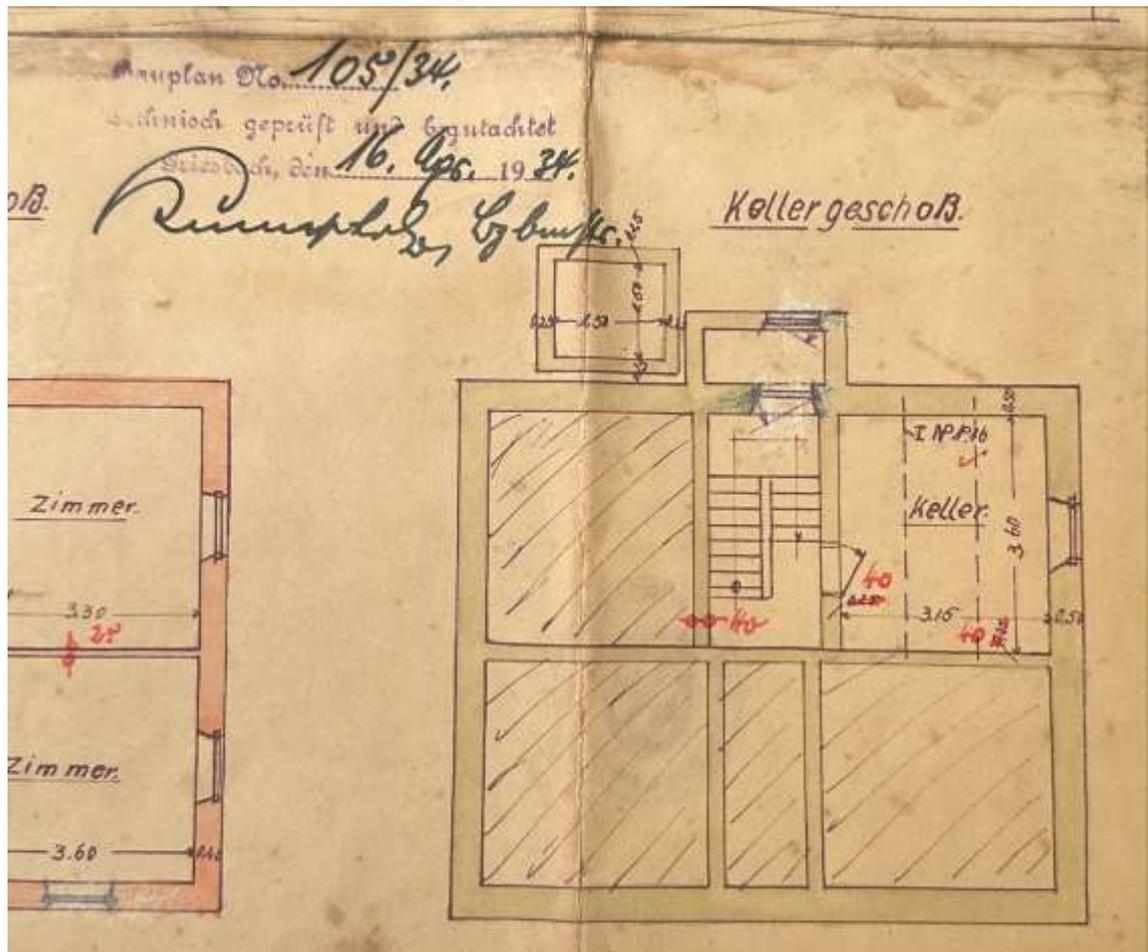
Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Holzständerbauweise, Holzschalung
Dach:	Satteldach, Ziegeldeckung
Tore:	Holz
Boden:	Betonboden

Schuppen Nord

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Holzständerbauweise, Holzschalung
Dach:	Satteldach, Ziegeldeckung
Tore:	Holz
Boden:	gewachsener Boden

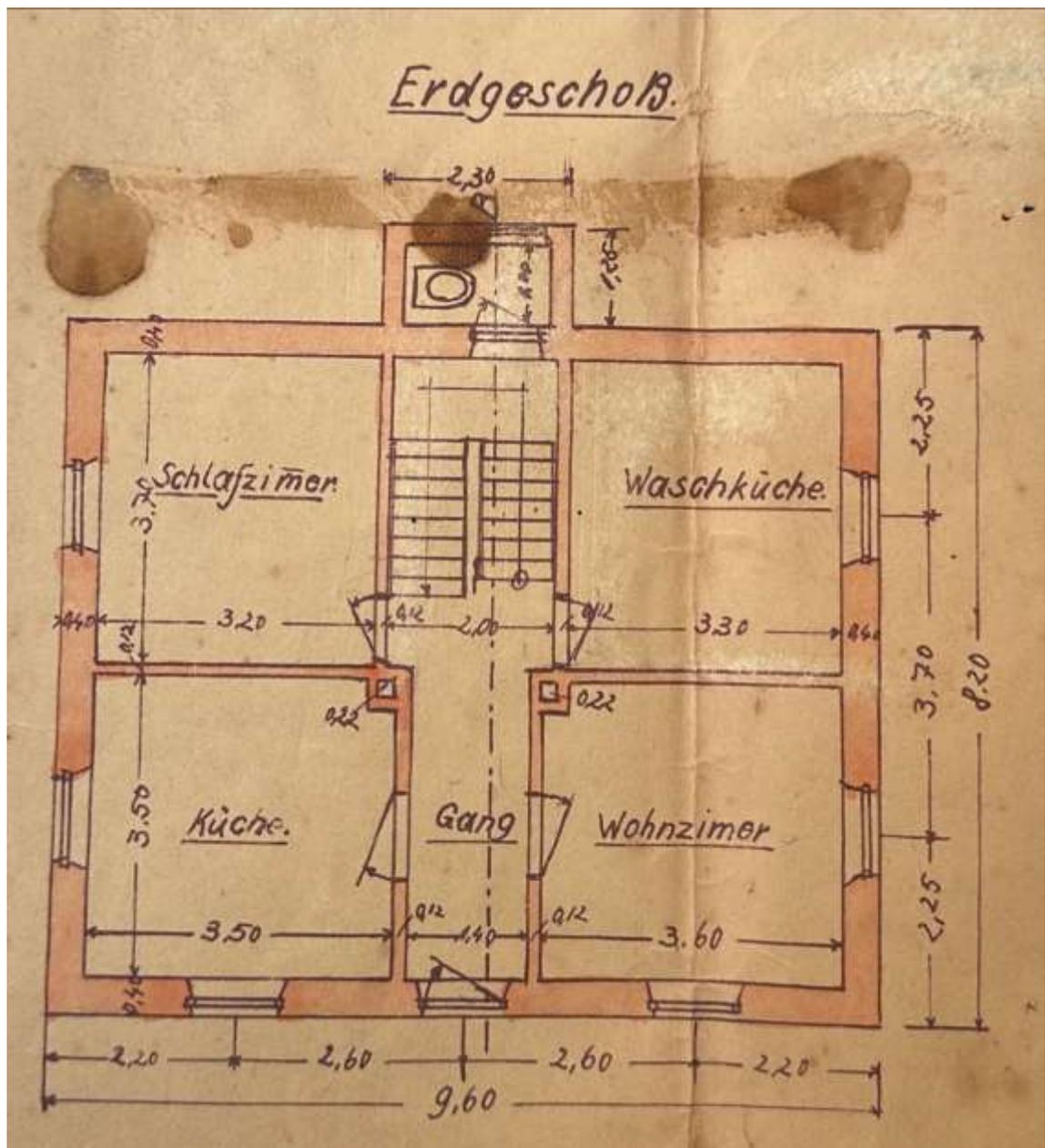
5.1.3 Grundrisse und Raumeinteilung

Kellergeschoss: teilunterkellert
Treppe, ein Kellerraum



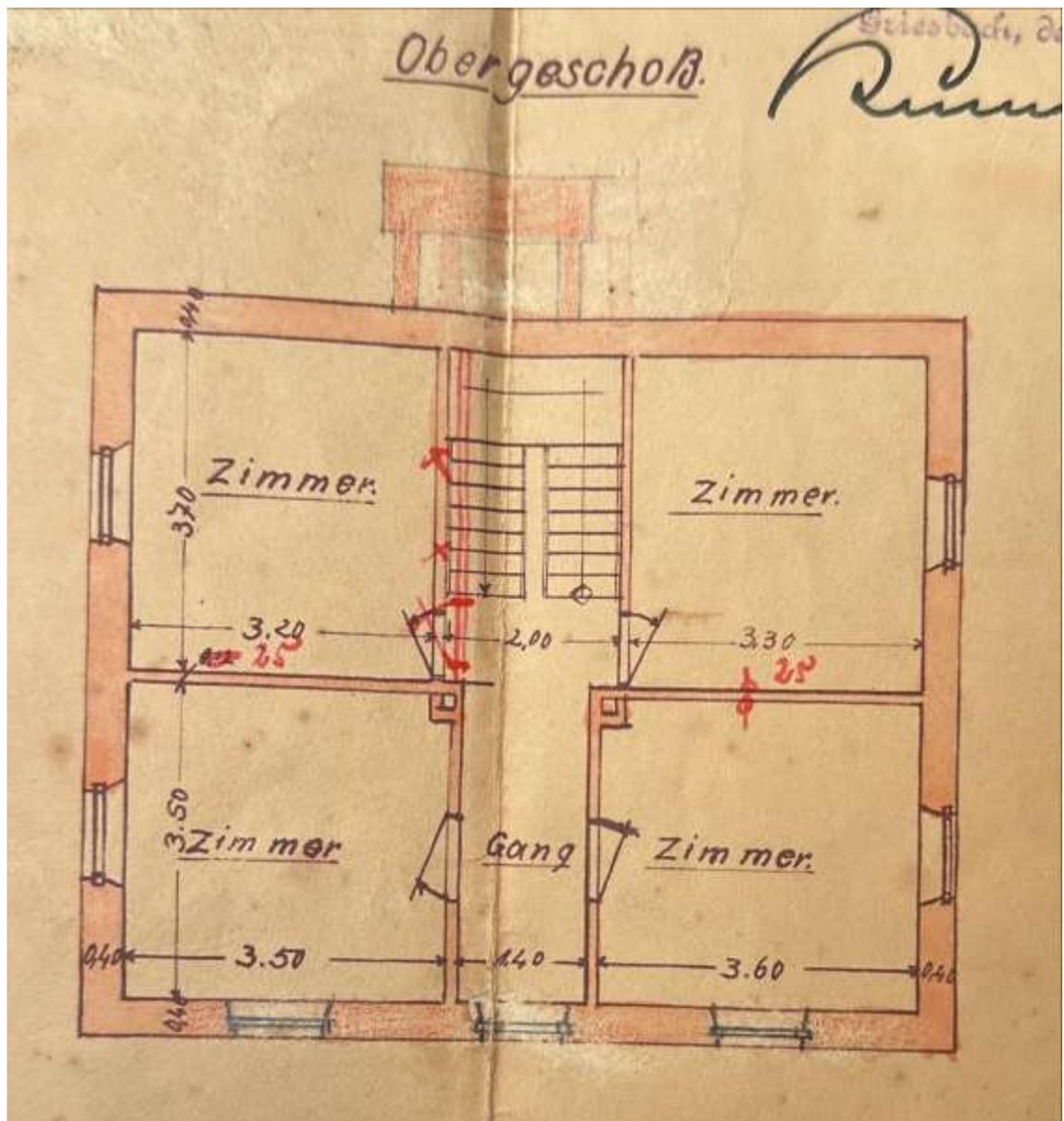
ohne Maßstab

Erdgeschoss: Flur, Treppe, 4 Zimmer



ohne Maßstab

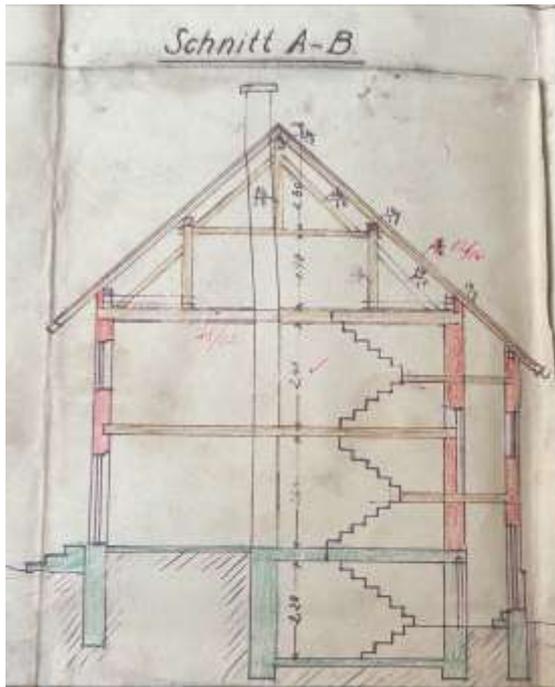
Obergeschoss: Treppe, Gang, 4 Zimmer



ohne Maßstab

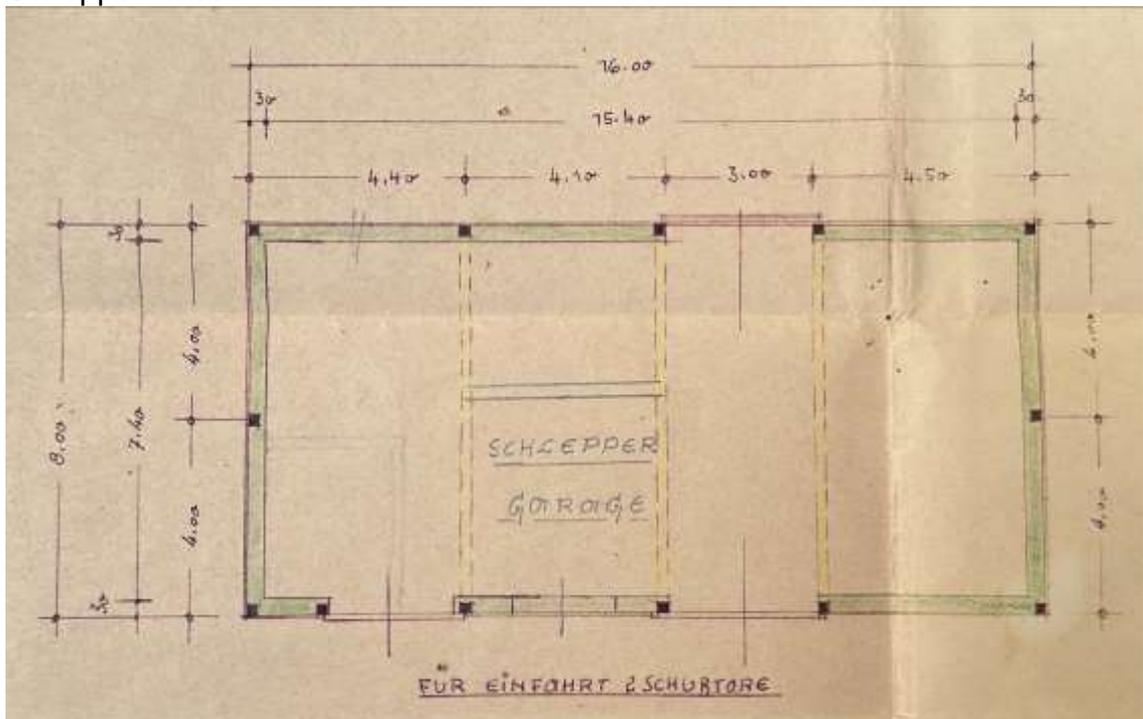
Dachgeschoss: nicht ausgebaut, Speicherraum

Schnitt Wohnhaus:

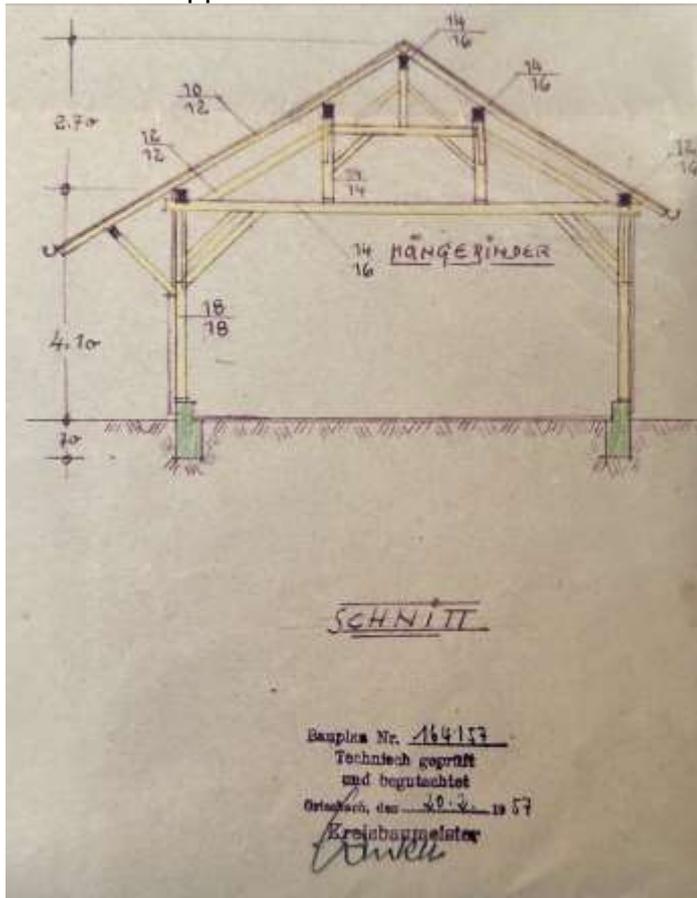


ohne Maßstab

Schuppen West



Schnitt Schuppen West:



ohne Maßstab

Planunterlagen für den Schuppen Nord fehlen, siehe Lageplan

5.2 Außenanlagen

- Einzelne größere Laubbäume

5.3 Energieausweis

liegt nicht vor

5.4 Sonstige Feststellungen

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, Elektrosmog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

Wohnhaus:

- Weit überalterte Bausubstanz mit fehlendem laufenden Unterhalt:
 - ⇒ Fassade in schlechtem Zustand
 - ⇒ Sämtliche Ausbaugewerke unbrauchbar
 - ⇒ im vorgefundenen Zustand unbewohnbar

Schuppen Nord:

- Bausubstanz mit fehlendem laufenden Unterhalt:
 - ⇒ Dach mit schweren Schäden
 - ⇒ Sehr einfache Verhältnisse (gewachsener Boden, etc.)

Schuppen West:

- Bausubstanz mit fehlendem laufenden Unterhalt:
 - ⇒ Dach auf Ostseite geschädigt
 - ⇒ Einfache Verhältnisse

Außenanlagen

- Die Grünlandflächen wurden / werden gelegentlich gemäht/geschlägert

6 Beurteilung

6.1 Marktverhältnisse

6.1.1 Immobilienmarkt allgemein

Seit dem 2. Quartal 2022 belastet die Kombination aus steigenden Hypothekenzinsen, der hohen Inflation, den stark zunehmenden Bau- und Energiekosten sowie der Unsicherheiten infolge der aktuellen 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.

6.1.2 Marktgängigkeit - Fazit

Inwieweit es zu Preisabschlägen kommt, hängt stark von Lage und Qualität der Immobilie ab. Aufgrund der Objektart und des Zustandes ist von einer unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit auszugehen.

7 Flächen

7.1 Angewandte Berechnungsvorschriften

- o Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) nach DIN 277

7.2 Verwendete Unterlagen

- Lageplan M 1:500
- Plan zum Neubau eines Wohnhauses vom 16.04.1934
- Plan zum Bau einer Kohlenhalle vom 20.02.1957

Anmerkung: Berechnungsgrundlage sind die Baupläne. 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:

Kellergeschoss.....	18 m ²
Erdgeschoss	82 m ²
Obergeschoss.....	82 m ²
Dachgeschoss	<u>79 m²</u>
Gesamt	261 m ²

Schuppen West

Erdgeschoss	128 m ²
-------------------	--------------------

Schuppen Nord

Erdgeschoss	158 m ²
-------------------	--------------------

7.4 Nutz- und Wohnflächen

Details siehe Anlagen

Erdgeschoss	57,2 m ²
Obergeschoss.....	<u>55,6 m²</u>
Insgesamt	112,8 m ²

8 Bewertung

8.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Nach § 8 ImmoWertV sind für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren anwendbar:

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 kleines Anwesen, bestehend aus einem seit langem leerstehenden und im derzeitigen Zustand unbewohnbaren Einfamilienwohnhaus und 2 Scheunengebäuden. Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung) werden überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. 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 Lagemerkmalen
- 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 Liegenschaftskataster

Flurstück	661	zu	4275 m ²	lt. Grundbuch	1		
Tatsächliche Nutzung		3253	Grünland				
		1022	Fläche gemischter Nutzung				
		4275					
Bodenschätzung					Grünlandgrundzahl	Grünlandzahl	Ertragsmeßzahl
		3253	Grünland (Llb2)		62	62	2017
Flurstück	661/6	zu	2161 m ²	lt. Grundbuch	1		
Tatsächliche Nutzung		2161	Grünland				
Bodenschätzung					Grünlandgrundzahl	Grünlandzahl	Ertragsmeßzahl
		1263	Flurstück nicht geschätzt				
Flurstück	660	zu	1601 m ²	lt. Grundbuch	4		
Tatsächliche Nutzung		1263	Grünland				
		338	Fläche gemischter Nutzung				
		1601					
Bodenschätzung					Grünlandgrundzahl	Grünlandzahl	Ertragsmeßzahl
		1263	Grünland (Llb2)		62	62	783

8.2.2 Grundstücksqualitäten

Der Ausweisung im Liegenschaftskataster und den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Grundstücke wie folgt aufzuteilen:

Bauflächen, baureifes Land

Teilfläche Flurnummer 661	1022 m ²
Teilfläche Flurnummer 660	<u>338 m²</u>
Insgesamt	1360 m ²

Landwirtschaftliche Nutzfläche in Ortsrandlage

Restfläche Flurnummer 661	3235 m ²
Restfläche Flurnummer 660	<u>1263 m²</u>
Insgesamt	4498 m ²

Landwirtschaftliche Nutzfläche, Ausgleichsfläche

Flurnummer 661/6	2161 m ²
------------------------	---------------------

8.2.3 Vergleichspreise

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

Für landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) konnten 4 brauchbare Vergleichswerte in der Nähe von übergeordneten Verkehrswegen geteilt werden.

8.2.4 Richtwerte

Die zum Stichtag aktuelle Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses bei Landratsamt Passau mit dem Stand vom 01.01.2022 weist für Grundstücke dieser Lage folgende Bodenrichtwerte aus:

M - Gemischte Bauflächen, B - baureifes Land € 75,00/m² ebf¹
 Flächen der Land- und Forstwirtschaft..... € 10,00/m²

8.2.5 Bodenwert des baureifen Teilbereiches

Teilfläche aus Flurstücken 660 und 661 m² 1.360

Ableitung des Bodenwertes aus dem aktuellen Bodenrichtwert:

Ermittlung des angemessenen Bodenwertes:

Bodenwert/m ² (Richtwert 2022)	EUR	75,00
Anpassung wegen sonstiger wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale		
↗ konjunkturelle Entwicklung + 10%	EUR/m ²	+ 7,50
↘ Lage/Nähe zur B388 - 10%	EUR/m ²	- 7,50
↘ fehlende Anschlüsse (Wasser/Kanal, etc.)	EUR/m ²	- 10,00
Bodenwert (Stichtag)	EUR/m ²	65,00

Teilfläche aus Flurstücke 660	m ²	338
Bodenwert/m ²	EUR	65,00

angepasster Bodenwert zum Stichtag EUR **21.970,00**

Teilfläche aus Flurstück 661	m ²	1.022
Bodenwert/m ²	EUR	65,00

angepasster Bodenwert zum Stichtag EUR **66.430,00**

Teilflächen aus Flurstücken 660 und 661	m ²	1.360
angepasster Bodenwert zum Stichtag insgesamt	EUR	88.400,00

¹ erschließungsbeitragsfrei - incl. Erschließungskosten

8.2.6 Bodenwert Restflächen aus Flurstücken 660 und 661

Restfläche aus Flurstücken 660 und 661 m² 4.498

Die mitgeteilten Kaufpreise konnten anhand der Luftbilder und der Bodenschätzungskarte identifiziert werden:

Nr.	Gemarkung	Jahr	m ²	€/ m ²	Nutzung	BP i.D.
1	Karpfham	2021	2200	8,19 €	Grünland	56
2	Kühnham	2022	20500	16,83 €	Ackerland	72
3	Kühnham	2023	7300	14,00 €	Ackerland	45
4	Ruhstorf	2022	8100	20,00 €	Ackerland	66

Zu Vergleichszwecken erforderliche Anpassung:

Zeit:

die Kaufpreise aus dem Jahr 2021 sind um +10 % und aus dem Jahr 2022 sind um +5 % anzupassen

Form oder Zuschnitt:

Bonität: (Ertragsmesszahlen EMZ)

Die unterschiedliche Bonität landwirtschaftlich genutzter Grundstücke ist bei der Wertfeststellung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind Zu- und Abschläge von jeweils 5% bei einer abweichenden Bonität von +/- 5 Bodenpunkten angemessen.

Lage:

Berücksichtigung der Ortsrandlage: +10 % (außer Wert Nr. 1)

Erschließung:

Die Vergleichsgrundstücke, wie auch die zu bewertenden Grundstücke sind für landwirtschaftliche Zwecke ausreichend erschlossen. Eine Anpassung daher nicht erforderlich.

Flächengröße:

die deutlich über der Fläche des Bewertungsgrundstücks liegenden Flächengrößen werden entsprechend berücksichtigt.

Grünland:

Grünlandflächen werden erfahrungsgemäß deutlich unter dem Preis von Ackerlandflächen gehandelt. Dieser Umstand wird daher mit einem Abschlag von -30 % berücksichtigt.

Rechte:

Ermittlung des Vergleichspreises:

Restfläche Flnum. 660/661		m ² 4498		62 i.D.		Anpassung wegen								gesamt %	gesamt €	Bodenpreis / r
Nr.	Gemarkung	Jahr	m ²	€/ m ²	Nutzung	BP i.D.	Zeit	Form	EMZ	Lage	Grünland	Größe	Rechte			
1	Karpfham	2021	2200	8,19 €	Grünland	56	10%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	15,0%	1,23 €	9,42 €
2	Kühnham	2022	20500	16,83 €	Ackerland	72	5%	0%	-5%	10%	-30%	-10%	0%	-30,0%	-5,05 €	11,78 €
3	Kühnham	2023	7300	14,00 €	Ackerland	45	0%	0%	-15%	10%	-30%	-5%	0%	-40,0%	-5,60 €	8,40 €
4	Ruhstorf	2022	8100	20,00 €	Ackerland	66	5%	0%	0%	10%	-30%	-5%	0%	-20,0%	-4,00 €	16,00 €
															arth. Mittel:	11,40 €
															gerundet	11,40 €
															Median	10,60 €

Ergebnis:

Restfläche aus Flurstück 660.....	m ²	1.263
Bodenwert/m ²	EUR	11,40
<hr/>		
angepasster Bodenwert zum Stichtag	EUR	14.398,20
Restfläche aus Flurstück 661	m ²	3.235
Bodenwert/m ²	EUR	11,40
<hr/>		
angepasster Bodenwert zum Stichtag	EUR	36.879,00
Restflächen aus Flurstücken 660 und 661	m ²	4.498
angepasster Bodenwert zum Stichtag insgesamt	EUR	51.277,20

8.2.7 Bodenwert Flurstück 661/6

Flurstück 661/6	m ²	2.161
-----------------------	----------------	-------

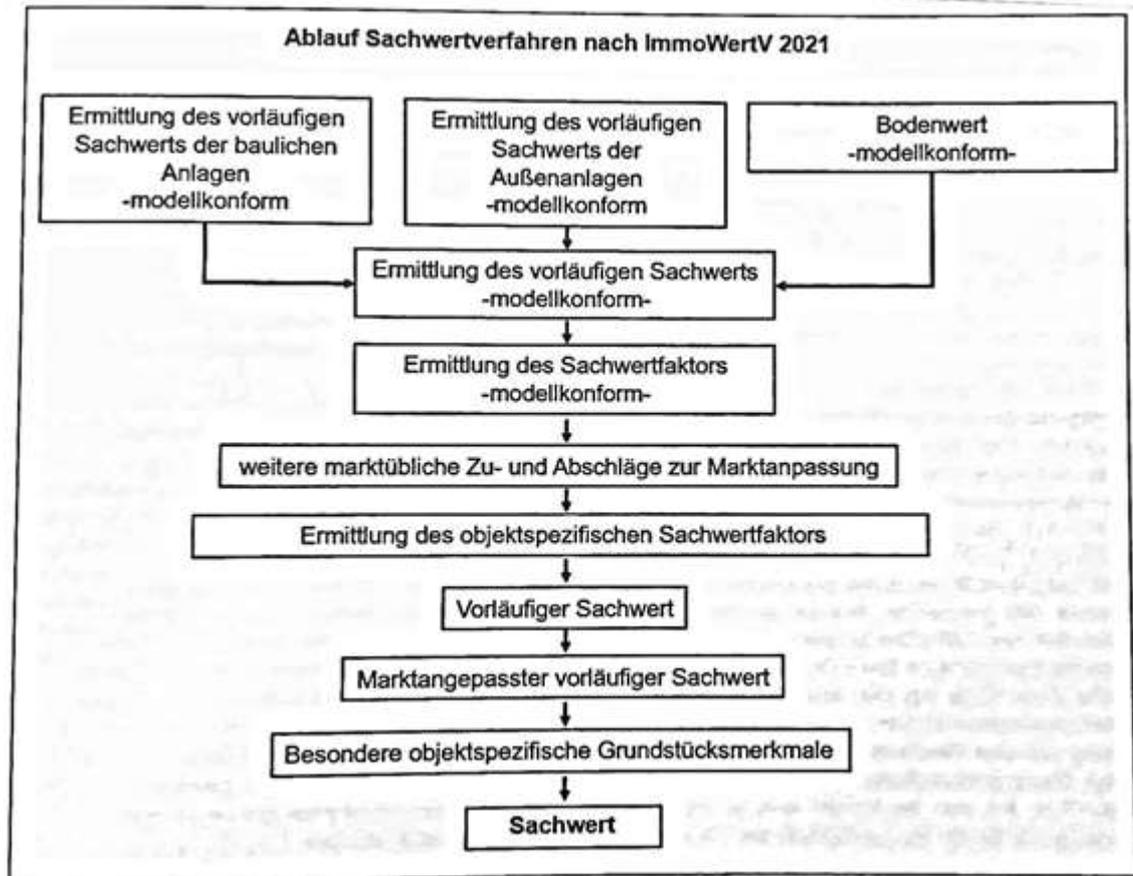
Wie vor, jedoch mit einem weiteren Abschlag von - 40% je mitgeteiltem Kaufpreis wegen fehlender wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit und ohne Lageanpassung.

Flurstück 661/6		m ² 2161		62	i.D.	Anpassung wegen									gesamt %	gesamt €	Bodenpreis /r
Nr.	Gemarkung	Jahr	m ²	€/ m ²	Nutzung	BP i.D.	Zeit	Form	EMZ	Lage	Grünland	Größe	Sonstiges				
1	Karpfham	2021	2200	8,19 €	Grünland	56	10%	0%	5%	0%	0%	0%	-40%	-25,0%	-2,05 €	6,14 €	
2	Kühnham	2022	20500	16,83 €	Ackerland	72	5%	0%	-5%	0%	-30%	-10%	-40%	-80,0%	-13,46 €	3,37 €	
3	Kühnham	2023	7300	14,00 €	Ackerland	45	0%	0%	-15%	0%	-30%	-5%	-40%	-90,0%	-12,60 €	1,40 €	
4	Ruhstorf	2022	8100	20,00 €	Ackerland	66	5%	0%	0%	0%	-30%	-5%	-40%	-70,0%	-14,00 €	6,00 €	
														arth. Mittel:	4,23 €		
														gerundet	4,20 €		
														Median	4,68 €		

Restfläche aus Flurstück 661/6	m ²	2.161
Bodenwert/m ²	EUR	4,20
<hr/>		
angepasster Bodenwert zum Stichtag	EUR	9.076,20

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.

Kostenkennwert für Wohnhaus: Gebäudeart 1.12:
(freistehendes Anwesen, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

Zuordnung der Standardstufen	Standardstufe					Wägungs- anteil (fix)
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,00					23
Dächer	1,00					15
Außentüren und Fenster	1,00					11
Innenwände und -türen	1,00					11
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00					11
Fußböden	1,00					5
Sanitäreinrichtungen	1,00					9
Heizung	1,00					9
Sonstige technische Ausstattung	1,00					6
Kostenkennwerte für Gebäudeart						
1.12	EUR/m² BGF					gerundet
	570	635	730	880	1100	Anteil
Außenwände	131,10					0,23
Dächer	85,50					0,15
Außentüren und Fenster	62,70					0,11
Innenwände und -türen	62,70					0,11
Deckenkonstruktion und Treppen	62,70					0,11
Fußböden	28,50					0,05
Sanitäreinrichtungen	51,30					0,09
Heizung	51,30					0,09
Sonstige technische Ausstattung	34,20					0,06
Standardstufe						1,00
gewichteter Kostenkennwert (Summe)						570,00

Kostenkennwert für Wohnhaus: Gebäudeart 1.32:
(freistehendes Anwesen, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

Zuordnung der Standardstufen	Standardstufe					Wägungs- anteil (fix)
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,00					23
Dächer	1,00					15
Außentüren und Fenster	1,00					11
Innenwände und -türen	1,00					11
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00					11
Fußböden	1,00					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
Dächer	93,00					0,15
Außentüren und Fenster	68,20					0,11
Innenwände und -türen	68,20					0,11
Deckenkonstruktion und Treppen	68,20					0,11
Fußböden	31,00					0,05
Sanitäreinrichtungen	55,80					0,09
Heizung	55,80					0,09
Sonstige technische Ausstattung	37,20					0,06
Standardstufe						1,00
gewichteter Kostenkennwert (Summe)						620,00

Gewichteter Kostenkennwert des Wohnhauses bei ca. 25%iger Unterkellerung:

	KKW	KKW €	Gewicht	KKW x G
Wohnhaus UK	1.12	570,00 €	1	570,00 €
Wohnhaus nUK	1.32	620,00 €	3	1.860,00 €
gewichteter Kostenkennwert KKW rd	608,00 €		4	2.430,00 €

Kostenkennwert für Schuppengebäude: Typ 18.5

	Standardstufe					Ansatz
	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte für Gebäudeart	EUR/m ² BGF					
18.5			245	270	350	245,00

Werthaltige Bausubstanz des Wohnhauses

überschlägige Ermittlung der werthaltigen Substanz			
Gew erk	Anteil [%]	anrechenbar ca.	anteilig [%]
Rohbau:			
Erdarbeiten	1,9	100%	1,90
Fundamente	3,0	100%	3,00
Wände und Schornsteine	22,0	90%	19,80
Decken	10,1	50%	5,05
Treppen und Geländer	2,6	0%	0,00
Dachkonstruktion	3,0	0%	0,00
Dachdeckung	3,2	0%	0,00
Dachentwässerung	1,2	0%	0,00
Ausbau:			
Innenputz	6,0	0%	0,00
Aussenputz	3,0	0%	0,00
Fußböden	10,0	0%	0,00
Türen	5,0	0%	0,00
Fenster	5,0	0%	0,00
Verglasung	1,5	0%	0,00
Malerarbeiten	6,0	0%	0,00
Elt-, Gas-, Wasserinstallation	5,0	0%	0,00
Heizung	6,0	0%	0,00
Küchenanschlüsse	2,5	0%	0,00
Bad- und WC-Einrichtung	3,0	0%	0,00
Summe:	100,0		29,75
anrechenbare Bausubstanz:		rd.	30,00

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 2015 geführt werden, muss der Index auf die Basis 2010 umgerechnet werden:

Baupreisindex (2015=100): Aug 2023:160,6

Baupreisindex des Bezugsstichtags der NHK 2010:90,1

Indexfaktor: $160,6/90,1 = \dots\dots\dots 1,78246$

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

Schuppengebäude: 80 Jahre
(freier Ansatz, wg. Alter der Gebäude)

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.

	Wohnhaus	Schuppengebäude	
angenommene Restnutzungsdauer RND	10	10	Jahre
Gesamtnutzungsdauer GND	80	80	Jahre
fiktives Alter A=GND-RND	70	70	Jahre
Jahr des Stichtages S	2023	2023	
(fiktives) Baujahr = S-A	1953	1953	

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).

Alterswertminderungsfaktor = Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

Wohnhaus: $10/80 = \dots\dots\dots 0,1250$

Schuppengebäude: $10/80 = \dots\dots\dots 0,1250$

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 (Ziff. 5 Abs. 1 SW-RL). 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.

Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung der Lage und der Objektart ein Ansatz des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors mit0,90 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.

Hier: 2% des vorläufigen 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:

Schäden und Mängel

Schäden an den Dächern der Schuppengebäude

Risiko verdeckter Mängel und Schäden im Wohnhaus

Ansatz/Abschlag: pauschal – 20.000.00€

Einnahmen durch Werbeanlagen:

Laut Angabe werden durch 3 Werbeanlagen monatlich 200,00 € eingenommen. Es existieren allerdings keine entsprechenden schriftlichen Verträge und nur mündliche Absprachen. Die genaueren Bedingungen der jeweiligen Absprachen sind unbekannt.

Unter Berücksichtigung der fehlenden vertraglichen Vereinbarungen und der damit verbundenen Unsicherheit der Erträge werden die Einnahmen aus den Werbeanlagen wie folgt bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht:

Werbeeinnahmen			
Monat			200,00 €
Jahr			2.400,00 €
Barwertfaktor			
Liegenschaftszins:	6,0%		
Dauer:	5	Jahre	
Vervielfältiger:	4,21		10.104,00 €
Barwert der Werbeeinnahmen	rd.		10.000,00 €

Barwert der Werbeeinnahmen € 10.000,00

Besondere Bauteile:

werthaltige, bei der Ermittlung der BGF nicht erfasste Bauteile sind in Ansatz zu bringen, soweit diese erheblich vom Üblichen abweichen.

hier € 0,00

8.3.4 Ermittlung des Sachwertes

Sachwertermittlung		Wohnhaus	Schuppen Nord	Schuppen West
Gebäudetyp		1.12/1.32	18.5	18.5
gewichteter Kostenkennwert (€/m ² BGF) nach NHK 2010 im Jahr 2010		608,00 €	245,00 €	245,00 €
nachrichtlich darin enthaltene Baunebenkosten		17%	12%	12%
ggfs. Korrekturfaktor (hier: werthaltige Bausubstanz)		30%	100%	100%
Bruttogrundfläche BGF (m ²)		261	158	128
(gewichteter) Gebäudestandard (vgl. Berechnungsblatt)				
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	10.10.2023			
Baupreisindexreihe Basis 2015=100	Aug. 23			
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	160,6			
Baupreisindex des Bezugsstichtags der NHK 2010	90,1			
Indexfaktor		1,78246	1,78246	1,78246
Regionalfaktor		1,00	1,00	1,00
gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		325,12 €	436,70 €	436,70 €
gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag insgesamt (eines Neubaus)		84.857,00 €	68.999,00 €	55.898,00 €
Stichtag (Jahr)		2023	2023	2023
Baujahr (tats./fiktiv)		1953	1953	1953
Alter (tats./fiktiv)		70	70	70
Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer	(Anlage 1 ImmoWertV)	80	80	80
Restnutzungsdauer		10	10	10
Alterswertminderungsfaktor		0,1250	0,1250	0,1250
Vorläufiger altersgeminderter Gebäudesachwert		10.607,13 €	8.624,88 €	6.987,25 €
Vorläufiger altersgeminderter Gebäudesachwert		Summe:		26.219,25 €
Aussenanlagen				
pauschaler dem Sachwertfaktor zugrundeliegender Ansatz v.H. der altersgeminderten Gebäudesachwerte	2%			524,00 €
Bodenwert				
		m²	€/m²	
Flurstück 661 Bauland		1.022	65,00 €	66.430,00 €
Flurstück 661 Restfläche		3.235	11,40 €	36.879,00 €
Flurstück 660 Bauland		338	65,00 €	21.970,00 €
Flurstück 660 Restfläche		1.263	11,40 €	14.398,20 €
Flurstück 661/6		2.161	4,20 €	9.076,20 €
		8.019		
Vorläufiger Sachwert		Summe:		175.496,65 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,90			
Marktangepasster vorläufiger Sachwert				157.946,99 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Schäden und Mängel, Risiko			pauschal	-20.000,00 €
Wert der Einnahmen aus Werbeanlagen				10.000,00 €
Besondere Bauteile:				0,00 €
Sachwert		Summe:		147.946,99 €
Sachwert - insgesamt		gerundet		150.000,00 €

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 10.10.2023 folgende Werte:

9.1 Verkehrswert insgesamt

Sachwert	EUR	150.000,00
Ertragswert:	nicht ermittelt	
Verkehrswert wird abgeleitet vom Sachwert	EUR	150.000,00

Verkehrswert

Anwesen

**auf Flurnummern 661 und 660 zu insgesamt 5.876m²
und unbebaute Flurnummer 661/6 zu 2161m²
der Gemarkung Karpfham**

Schwaimer Straße 69, 94086 Bad Griesbach

EUR 150.000,00

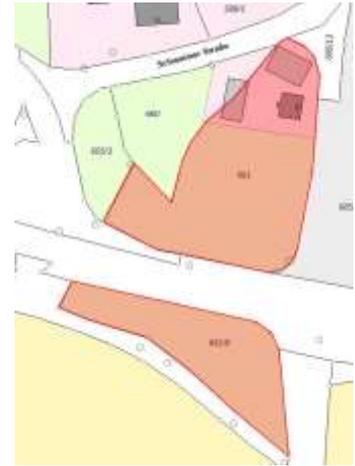
(einhundertfünfzigtausend Euro)

nachrichtlich: dies entspricht: 100% des Sachwertes

9.2 Rechnerische Aufteilung des Verkehrswertes

Das Grundstück unter der lfd. Nr. 1 im Grundbuch besteht aus den Flurnummern 661 und 661/6:

Sachwert unter Berücksichtigung des hälftigen Anteils des alterswertgeminderten Sachwertes des Schuppen West: 110.000,00 €



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Das Grundstück unter der lfd. Nr. 4 im Grundbuch besteht aus der Flurnummer 660:

Bodenwert unter Berücksichtigung des hälftigen Anteils des alterswertgeminderten Sachwertes des Schuppen West: 40.000,00 €



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

9.3 Verwertungsaussichten

Unter Berücksichtigung der Gesamtsituation lässt ein Gesamtausgebot einen höheren Erlös erwarten, da bei einem Einzelausgebot das bestehende Baurecht gemäß §34 BauGB für die Flurnummer 660 kaum noch realisiert werden kann und das Baurecht für die Flurnummer 661 deutlich eingeschränkt ist.

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

Abgeschlossen am 30.10.2023

© 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 10.10.2023



Bild 1: Wohnhaus von Nordosten



Bild 2: Wohnhaus von Westen

Lichtbilder vom 10.10.2023



Bild 3: Ansicht von Südwesten



Bild 4: Schuppen Nord von Süden

Lichtbilder vom 10.10.2023



Bild 5: Schaden im nordwestlichen Dachbereich



Bild 6: Schuppen Nord von Osten

Lichtbilder vom 10.10.2023



Bild 7: Schuppen Nord von Nordwesten



Bild 8: Schuppen West von Osten

Lichtbilder vom 10.10.2023



Bild 9: provisorische Abstützung der Überdachung im östlichen Bereich



Bild 10: Schuppen West von Südwesten

Lichtbilder vom 10.10.2023



Bild 11: südlicher Bereich der Flurnummer 661



Bild 12: südlicher Bereich der Flurnummern 660 und 661

Lichtbilder vom 10.10.2023



Bild 13: Gesamtansicht von Westen



Bild 14: westlicher Bereich der Flurnummern 660 und 661

Lichtbilder vom 10.10.2023



Bild 15: Flurnummer 661/6 von Südosten



Bild 16: Flurnummer 661/6 von Westen

10.2 Bruttogrundfläche

Wohnhaus	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m²]	BGF [m²]	
Kellergeschoss	4,500	4,050			18,23		
Kellergeschoss gesamt					18,23	18	
Erdgeschoss	9,600	8,200			78,72		
	2,300	1,250			2,88		
Erdgeschoss gesamt					81,60	82	
Obergeschoss	9,600	8,200			78,72		
	2,300	1,250			2,88		
Obergeschoss gesamt					81,60	82	
Dachgeschoss	9,600	8,200			78,72		
Dachgeschoss gesamt					78,72	79	
Wohnhaus	Brutto Grundfläche			BGF			261
Schuppen West	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m²]	BGF [m²]	
Erdgeschoss	16,00	8,00			128,00		
Erdgeschoss					128,00	128	
Schuppen West	Brutto Grundfläche			BGF			128
Schuppen Nord	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m²]	BGF [m²]	
Erdgeschoss	15,00	10,50			157,50		
Erdgeschoss					157,50	158	
Schuppen Nord	Brutto Grundfläche			BGF			158

10.3 Wohnflächen

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHE nach MF/W*					
			Zuordnung		
Erdgeschoss	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)		(MF-1.1)	Gewichtung	WFL
Gang	1,400	3,620	a	100%	5,07
	2,000	0,800	a	100%	1,60
Küche	3,500	3,500	a	100%	12,25
Kamin	0,220	0,220	a	-100%	-0,05
Schlafen	3,700	3,200	a	100%	11,84
Wohnzimmer	3,600	3,500	a	100%	12,60
Waschküche	3,300	3,700	a	100%	12,21
WC am Halbstock	1,000	1,700	a	100%	1,70
Erdgeschoss					57,2
Obergeschoss	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)		(MF-1.1)	Gewichtung	WFL
Zimmer 1	3,500	3,500	a	100%	12,25
Zimmer 2	3,200	3,700	a	100%	11,84
Zimmer 3	3,600	3,500	a	100%	12,60
Zimmer 4	3,300	3,700	a	100%	12,21
Gang	1,400	3,620	a	100%	5,07
	2,000	0,800	a	100%	1,60
Obergeschoss					55,6
GESAMTWOHNFLÄCHE					112,8
*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					Wägungsanteil
	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, Vordachhangfassade (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 Falrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung (z. B. als Dachterrassen, Konstruktion in Brettstichholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Falrohre 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 freistehende 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), Gipsedelen; leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfellenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe 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, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage 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, Fertparkett, 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, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit (z. B.) zwei Waschbecken, (z. B.) 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 Flächendekori)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflüßheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherung, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren 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, Busssystem	6

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