



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: Einfamilienwohnhaus auf Flurnummer 580 und  
Doppelgarage auf Flurnummer 579,  
Gemarkung Pleinting  
**Oberbucher Straße 11,**  
**94474 Vilshofen an der Donau**

Aktenzeichen: 803 K 82/21

Wertermittlungsstichtag: 01.07.2024

Verkehrswert: **EUR 280.000,00** (zweihundertachtzigtausend Euro)

Ausfertigung  
Anzahl der Ausfertigungen  
2308023

pdf  
5 (incl. Büroausfertigung)  
Seite 1 von 34

## 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
1.9	Technische Daten .....	4
2	Grundstück.....	4
2.1	Grundbuch .....	4
3	Lagebeschreibung.....	5
3.1	Kommune - Makrolage .....	5
3.2	Grundstückslage – Mikrolage.....	6
3.3	Verkehrslage .....	7
4	Grundstücksbeschreibung.....	7
4.1	Digitale Karten.....	7
4.2	Zuschnitt und Beschaffenheit .....	8
4.3	Erschließung .....	9
4.4	Baurechtliche Gegebenheiten .....	9
4.5	Denkmalschutz.....	9
4.6	Immissionen .....	9
4.7	Vorhandene Bebauung .....	9
4.8	Außenanlagen.....	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	Energieausweis .....	15
5.3	Unterhaltszustand .....	15
6	Beurteilung .....	16
6.1	Marktverhältnisse .....	16
6.1.1	Immobilienmarkt allgemein .....	16
6.1.2	Marktgängigkeit .....	16
6.2	Fazit .....	16
7	Flächen .....	17
7.1	Angewandte Berechnungsvorschriften.....	17
7.2	Verwendete Unterlagen.....	17
7.3	Brutto Grundfläche .....	17
7.4	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	Vergleichspreise .....	19
8.2.2	Bodenwertermittlung.....	19
8.2.3	Ergebnis der Bodenwertermittlung - modellkonform.....	20
8.3	Sachwertermittlung .....	21
8.3.1	Schema des Sachwertverfahrens.....	21
8.3.2	Vorläufiger Sachwert .....	21
8.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	25
8.3.4	Ermittlung des Sachwertes .....	26
9	Verkehrswert.....	27
10	Anlagen.....	28
10.1	Lichtbilder .....	28
10.2	Bruttogrundflächen.....	31
10.3	Wohnfläche.....	32
10.4	Standardstufen (Wohnhaus) .....	33
10.5	Literaturverzeichnis.....	34

# 1 Allgemeines

## 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,  
Aktenzeichen 803 K 82/21, mit Auftrag vom 25.01.2024

## 1.2 Auftrag und Zweck

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

## 1.3 Bewertungsobjekt

Einfamilienwohnhaus auf Flurnummer 580 zu 683m<sup>2</sup> und  
Doppelgarage auf Flurnummer 579 zu 415 m<sup>2</sup> Gemarkung Pleinting,  
**Oberbucher Straße 11, 94474 Vilshofen an der Donau**

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

- Grundbuchauszüge für Pleinting  
Blatt 1806 vom 03.06.2024 und 1306 vom 20.09.2021
- Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 31.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.01.2024
- Hausnummernauskunft der Stadt Vilshofen an der Donau  
vom 05.02.2024 und 20.09.2021

Von der Stadt Vilshofen:

- Eingabeplan zum Neubau eines Einfamilienhauses vom 20.04.1974 mit  
Genehmigungsvermerk vom 10.06.1974
- Eingabeplan zum Neubau einer Doppelgarage vom 22.12.1989 mit  
Genehmigungsvermerk vom 27.08.1990

## 1.5 Ortsbesichtigung

01.07.2024;

Der derzeitige Bewohner des Hauses ließ keine Innenbesichtigung des Hauses zu. Das Gutachten kann daher nur nach dem äußeren Anschein erstattet werden.

## 1.6 Wertermittlungstichtag

01.07.2024

## 1.7 Qualitätsstichtag

01.07.2024

**1.8 Recherchen**

Stadt Vilshofen an der Donau, Bauamt  
Landratsamt Passau, Gutachterausschuss

**1.9 Technische Daten**

Baujahr: Einfamilienwohnhaus: 1974  
Doppelgarage: 1990

**2 Grundstück****2.1 Grundbuch**

Amtsgericht Passau			
Gemarkung Pleinting			
Blatt:	1306		
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )
8	580	Oberbucher Straße 11	683
Amtsgericht Passau			
Gemarkung Pleinting			
Blatt:	1806		
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )
1	579	Frauenberg, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	415

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches bleiben hier unberücksichtigt.

## 3 Lagebeschreibung

### 3.1 Kommune - Makrolage

#### Übersichtsplan, ohne Maßstab



Die Stadt Vilshofen an der Donau liegt nahe der österreichischen Grenze im Landkreis Passau (Regierungsbezirk Niederbayern) und befindet sich ca. 19 km westlich von Passau bzw. rd. 89 km südöstlich von Regensburg. Vilshofen beherbergt rd. 18.000 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Wald die Funktion eines Mittelzentrums. Die namensgebende Vils mündet bei Vilshofen in die Donau.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Vilshofen insgesamt ca. 7.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 6.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.039 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 511 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Vilshofen wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Dienstleistung & Handwerk, Energie & Umwelt sowie von der Bauwirtschaft geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Vilshofen bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Passau derzeit 3,1 % (zum Vergleich: Bayern: 3,5 % und Deutschland: 5,8 %, Stand: Mai 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 Vilshofen 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. 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 mittel beurteilt.

### 3.2 Grundstückslage – Mikrolage

#### Ortsplan (ohne Maßstab)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Stadtteil Pleinting, ca. 5,4 km nordwestlich des Stadtzentrums von Vilshofen in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch gemischt genutzte Objekte aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 2,4 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten auch einige Gaststätten vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Vilshofen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Lage existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt peripher geprägten Umfelds entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Außenstellplatz sowie zwei Garagenstellplätze. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

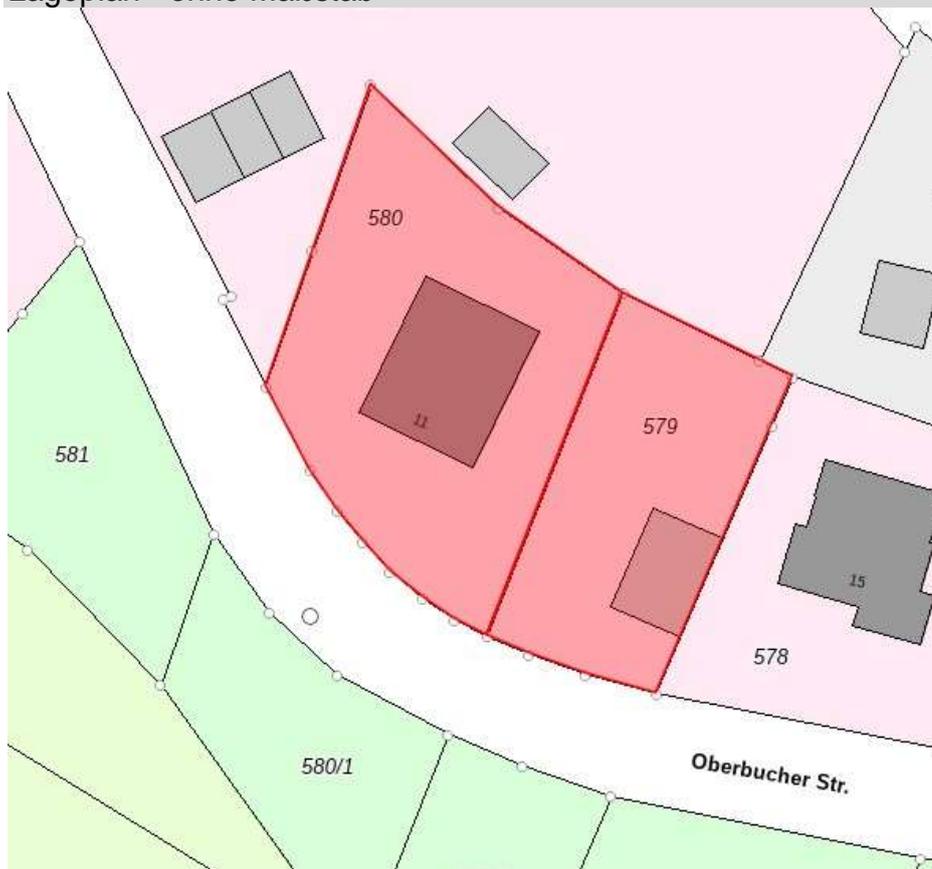
### 3.3 Verkehrslage

Vilshofen ist über die Bundesstraße B8 sowie über die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt allerdings erst rd. 15 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Garham/Vilshofen. Die Bushaltestelle Pleinting Kriegerdenkmal befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof Vilshofen(Niederbay) mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 26 km zum IC(E)-Bahnhof Passau Hbf bzw. rd. 92 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 580 ist parallelogrammartig geschnitten, ca. 24 m breit und rd. 28 m lang. Das Wohnhaus steht zentral auf dem Grundstück.

Die Flurnummer 579 ist rechteckig geschnitten, ca. 15 m breit und rd. 29 m tief. Das Garagengebäude ist an die Ostgrenze gebaut.

Das Gelände ist nach Norden geneigt.

Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind mit durchschnittlich zu beurteilen.

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 Oberbucher Straße. Kanalanschluss, Wasseranschluss an die öffentliche Versorgung, Elektrizitätsanschluss ist vorhanden.

### 4.4 Baurechtliche Gegebenheiten

Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Baurechtlich sind sie nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.



© Stadt Vilshofen

### 4.5 Denkmalschutz

Das Anwesen ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt

### 4.6 Immissionen

---

### 4.7 Vorhandene Bebauung

Die Flurnummer 580 ist lt. Plan bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Unter-, Erd- Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Das Grundstück Flurnummer 579 ist bebaut mit einer Doppelgarage.

### 4.8 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorplatzbefestigung
- gärtnerische Anlage

## 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: Einfamilienwohnhaus:1974, Doppelgarage: 1990

#### 5.1.2 Konstruktion - Ausstattung

Einfamilienwohnhaus: **ohne eingehende Besichtigung nicht beurteilbar**

---

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Ziegelmauerwerk
Fassade:	Putz, gestrichen
Innenwände	massiv
Decken:	Massivdecken
Treppe:	---
Dach:	Satteldach, Pfannendeckung
Heizung:	---
Warmwasser:	---
Fenster:	Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung (soweit beurteilbar)
Türen:	---
Bodenbeläge:	---
Sanitär:	---
Küche:	---
Elektro:	----
Balkon:	Metallgeländer
Terrasse:	---
Sonstiges:	Außentreppe mit Waschbetonstufen zum Niveau des Erdgeschosses und überdachter Vorplatzbereich

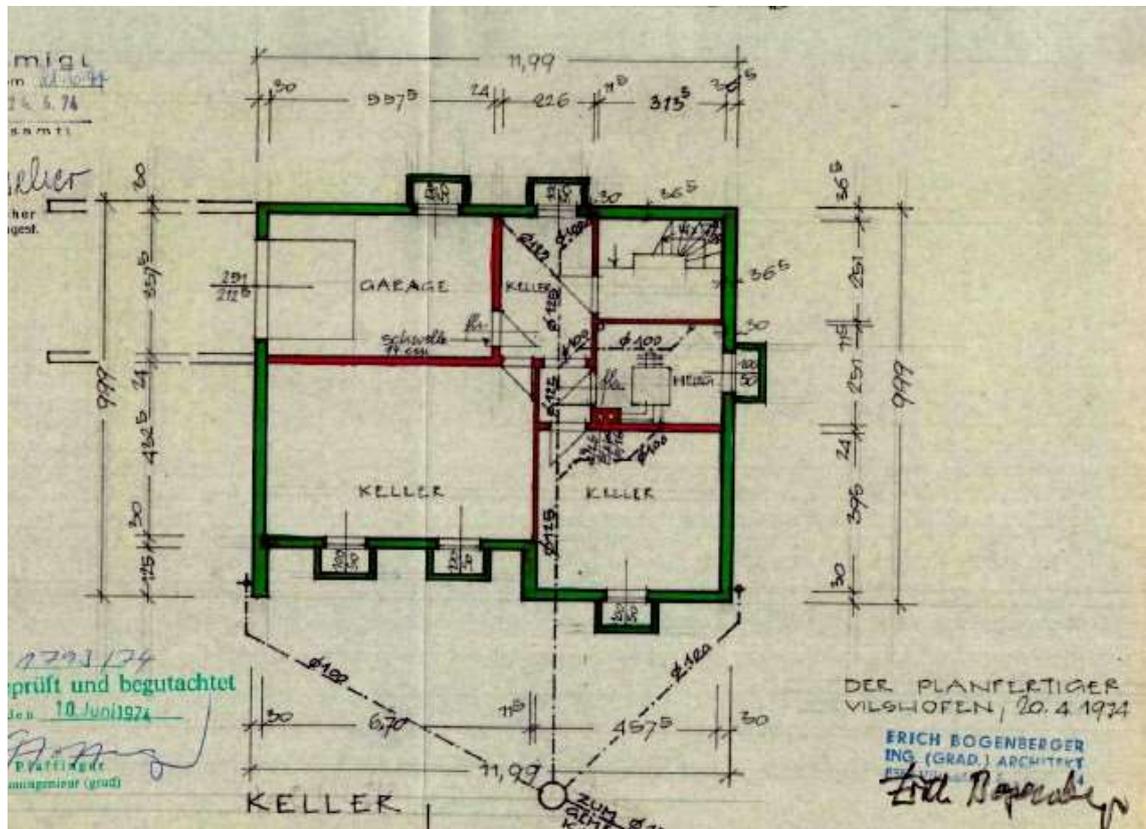
Doppelgarage: **ohne eingehende Besichtigung nicht beurteilbar**

---

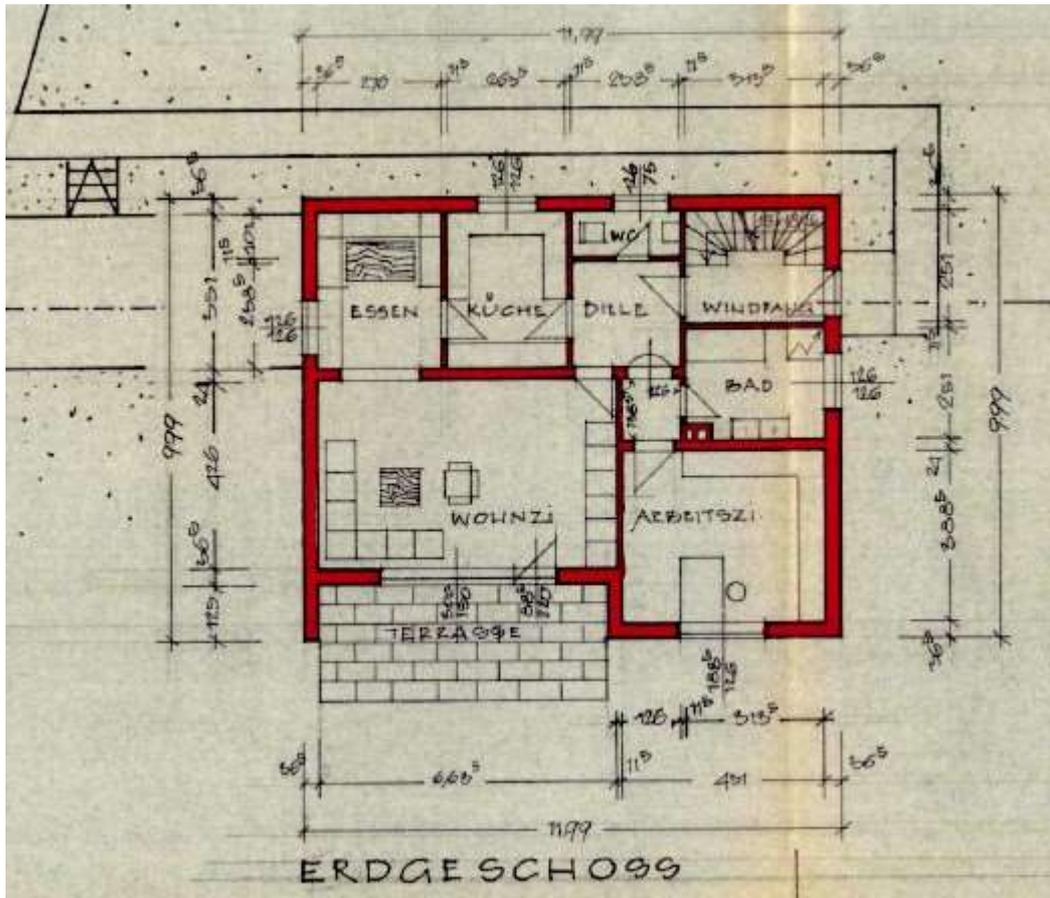
Bauweise:	massiv
Dach:	Satteldach, Pfannendeckung
Boden:	---
Tore:	Holztor
Fenster:	Holz

### 5.1.3 Grundrisse und Raumeinteilung

Untergeschoss: überdachter Vorplatz;  
Flur, Treppe, Heizung, 3 Kellerräume;  
(Garagentor wurde offensichtlich durch ein  
Tür-/Fensterelement ersetzt)

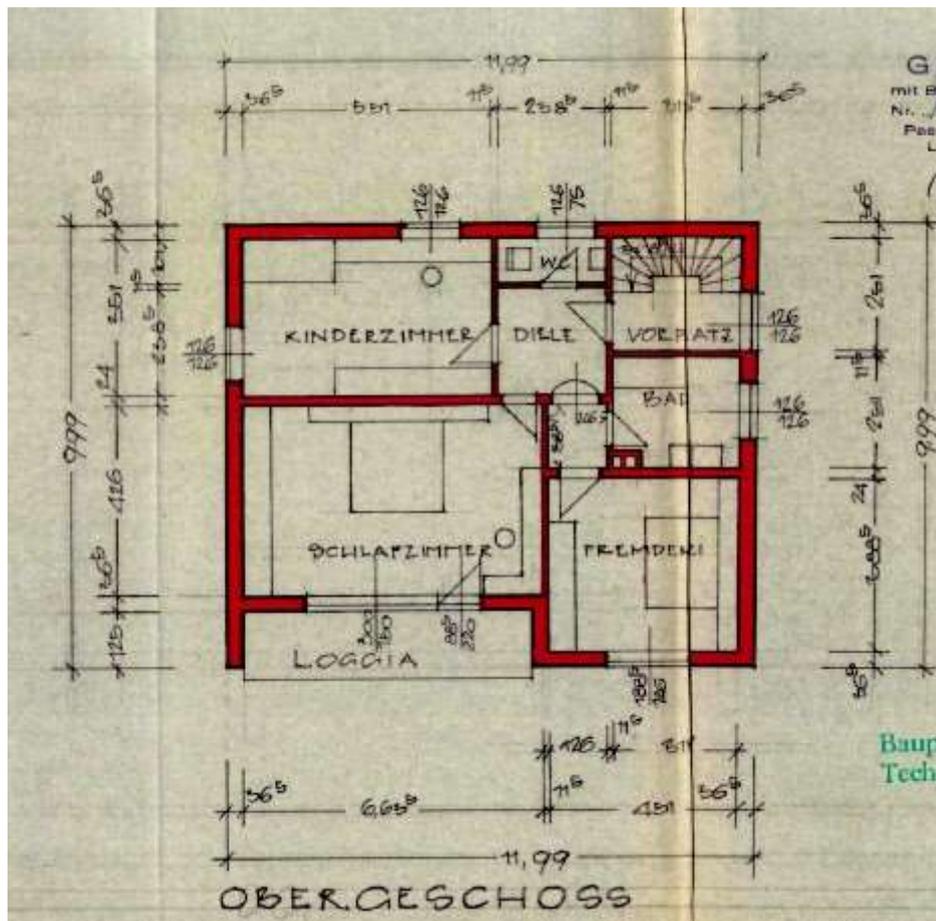


Erdgeschoss: Windfang, Treppe, Diele, WC, Küche, Essen, Wohnzimmer, Terrasse, Arbeitszimmer, Bad

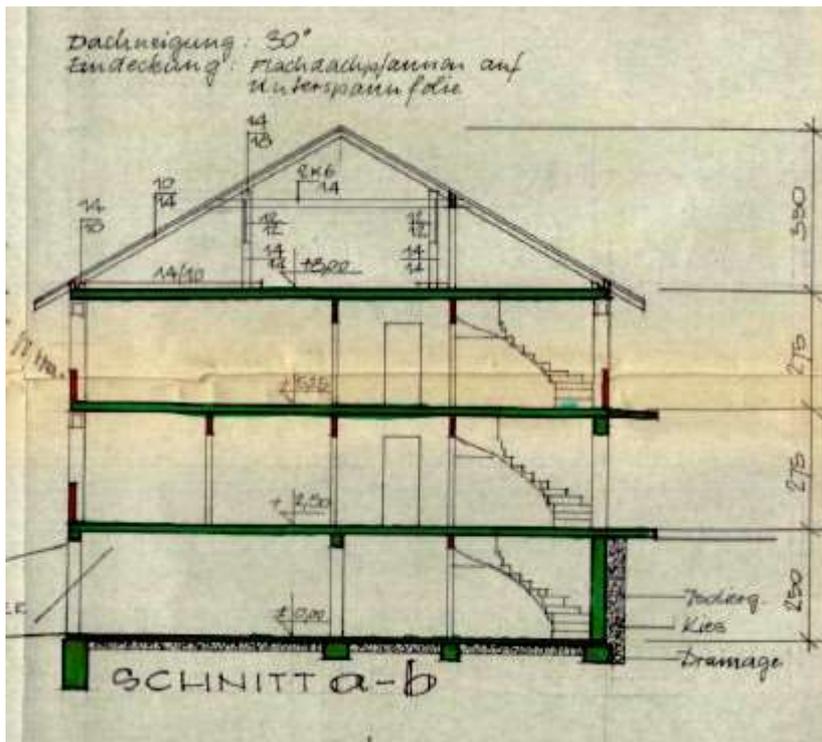


ohne Maßstab

Obergeschoss: Treppe, Diele, WC, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, Balkon

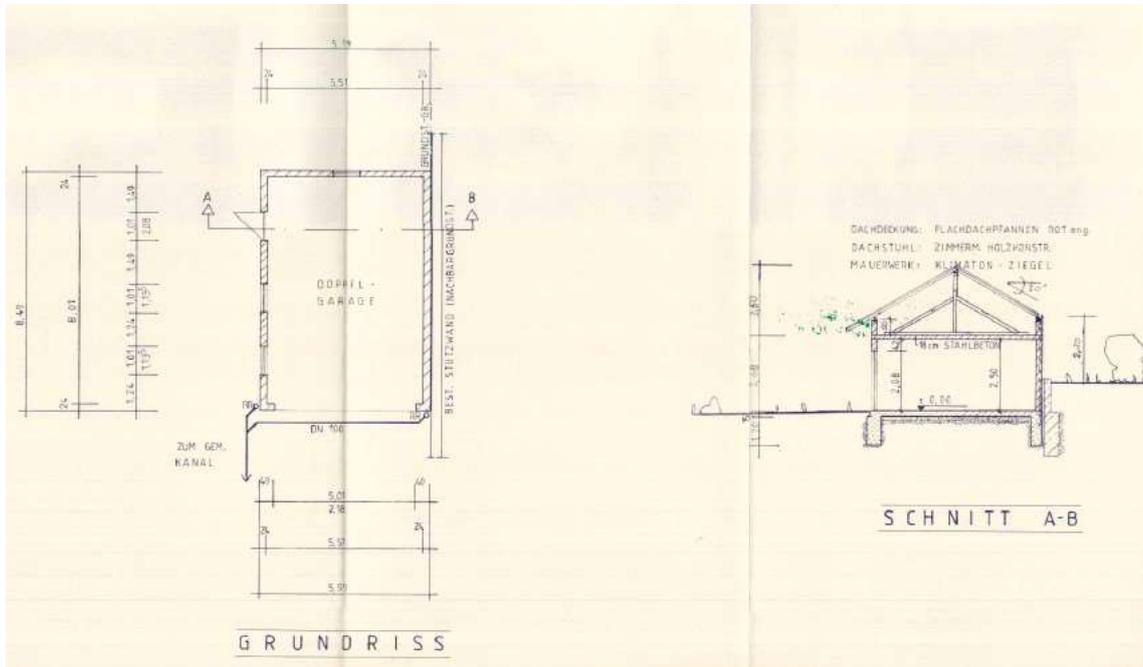


Schnitt:



ohne Maßstab

auf Flurstück 579: Doppelgarage: 2 Pkw Stellplätze



ohne Maßstab

## 5.2 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

## 5.3 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.

- soweit von außen beurteilbar: unterdurchschnittlich unterhaltene Bausubstanz
- vom derzeitigen Bewohner des Hauses wurde eine Liste mit Mängel und Schäden verschickt. Da er aber keine Innenbesichtigung zuließ, kann im Folgenden nicht weiter auf die vorgebrachten Mängel und Schäden eingegangen werden.  
Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht möglich.

### Außenanlagen

- ungepflegter Gesamtzustand; der Vorplatz ist vermüllt

## 6 Beurteilung

### 6.1 Marktverhältnisse

#### 6.1.1 Immobilienmarkt allgemein

Seit dem 2. Quartal 2022 belastet die Kombination aus steigenden Hypothekenzinsen, 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.

Die Nachfrage geht deutlich zurück; das Angebot sowie der Spielraum für Preisverhandlungen haben sich dagegen ausgeweitet. Für einen Großteil der Kaufinteressenten dürfte sich der Eigenheimerwerb aufgrund der stark gestiegenen Zinshöhe und einer restriktiveren Kreditvergabe der Banken wesentlich schwieriger gestalten.

#### 6.1.2 Marktgängigkeit

Inwieweit es zu Preisabschlägen kommt, hängt stark von Lage und 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.

### 6.2 Fazit

Älteres, dem äußeren Anschein nach unterdurchschnittlich unterhaltenes Einfamilienwohnhaus mit gutem Wohnflächenangebot am Ortsrand von Pleinting, Stadtteil von Vilshofen an der Donau.

Im Landkreis Passau ist die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der Zeit um den Stichtag bei mäßigem Angebot und stabilen Preisen gegeben. Insgesamt ist aufgrund wertbestimmenden Merkmale im vorliegenden Fall, insbesondere der Lage und dem äußeren Zustand von einer durchschnittlichen bis leicht eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen.

## 7 Flächen

### 7.1 Angewandte Berechnungsvorschriften

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

### 7.2 Verwendete Unterlagen

- Bauplan
- Lageplan M 1:500

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)

Einfamilienwohnhaus:

Untergeschoss .....	120 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss .....	120 m <sup>2</sup>
Obergeschoss .....	120 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss (nicht ausgebaut) .....	<u>120 m<sup>2</sup></u>
Gesamt .....	480 m <sup>2</sup>

Doppelgarage:

Erdgeschoss .....	51 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------

### 7.4 Wohnflächen

Details siehe Anlagen

Erdgeschoss: .....	90,6 m <sup>2</sup>
Obergeschoss: .....	<u>88,6 m<sup>2</sup></u>
Insgesamt .....	179,2 m <sup>2</sup>

## 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 Einfamilienwohnhaus. 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 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:

Hinweis: Bei der Ableitung der für die Ermittlung des Sachwertes erforderlichen Sachwertfaktoren durch den Gutachterausschuss des Landkreises Passau wurden verschiedene Modellparameter festgelegt. Unter anderem basieren diese Sachwertfaktoren auf geeigneten, marktangepassten Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2022.

Um die Modellkonformität zu wahren, ist bei der Ermittlung des Sachwertes für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern der Bodenwert des Grundstücks zum Stichtag 31.12.2022 zu ermitteln und die ggfs. entsprechende Bodenwertänderung bis zum Stichtag bei den besonderen objektspezifischen Merkmalen in Ansatz zu bringen.

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Passau mit dem Stand vom 31.12.2022 weist für Grundstücke dieser Lage in Pleinting einen Bodenrichtwert von **EUR 90,00/m<sup>2</sup> ebf<sup>1</sup>** aus.

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.

Bodenrichtwert/m <sup>2</sup> (2022): .....	EUR/m <sup>2</sup>	90,00
Marktanpassung wegen		
▪ konjunktureller Entwicklung seit		
Festlegung des Richtwertes +10% .....	EUR/m <sup>2</sup>	+ 9,00
▪ zur Rundung .....	EUR/m <sup>2</sup>	+ 1,00
Marktangepasster Bodenrichtwert .....	EUR/m <sup>2</sup>	100,00

<sup>1</sup> erschließungsbeitragsfrei - incl. Erschließungskosten

**8.2.3 Ergebnis der Bodenwertermittlung - modellkonform**

Flurstück 580	m <sup>2</sup>	683
Bodenwert/m <sup>2</sup>	EUR	100,00

**Bodenwert (2022) EUR 68.300,00**

Flurstück 579	m <sup>2</sup>	415
Bodenwert/m <sup>2</sup>	EUR	100,00

**Bodenwert (2022) EUR 41.500,00**

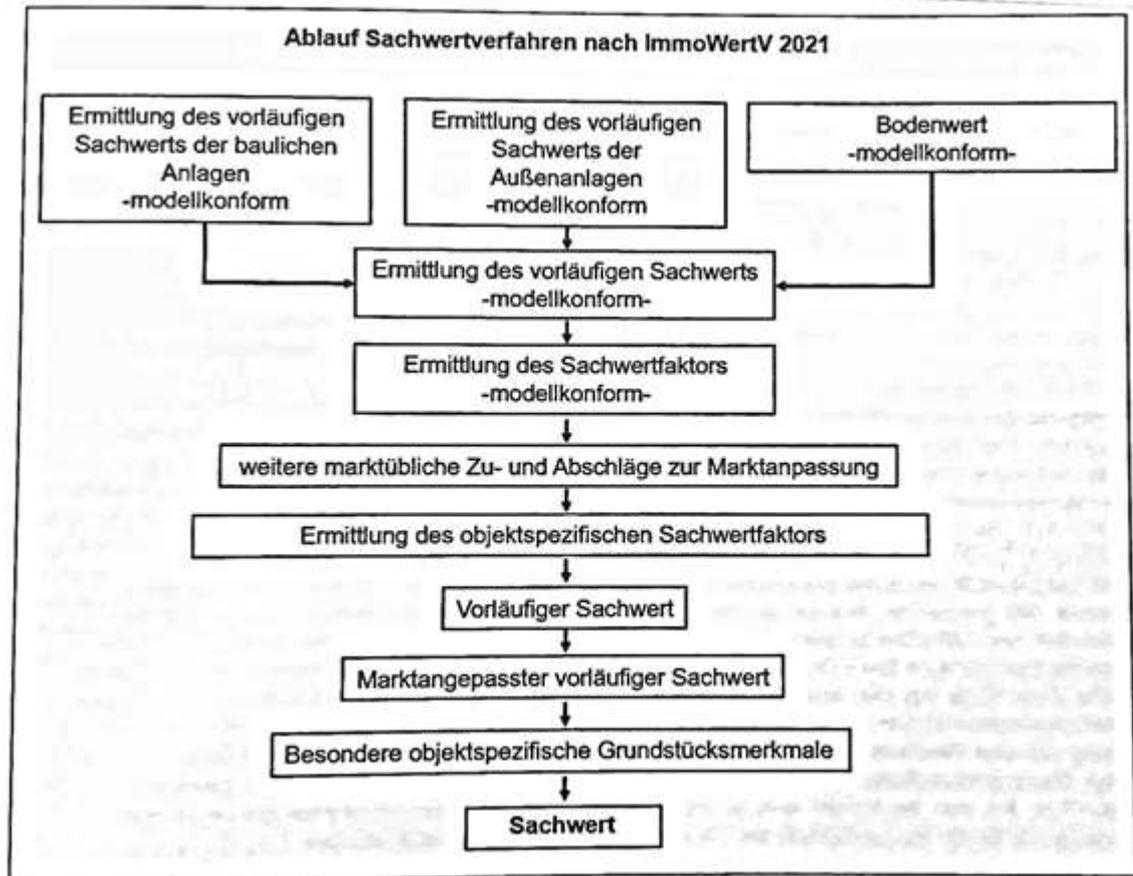
Aufgrund sonstiger Umstände ist keine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich.

Der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 liegt bei 100,00 €/m<sup>2</sup>. Der modellkonform ermittelte Bodenwert entspricht damit auch dem Bodenwert zum Stichtag.

Bei den objektspezifischen Merkmalen  
zu berücksichtigende Bodenwertanpassung seit  
Festlegung der Bodenrichtwerte 2022 ..... **EUR 0,00**

## 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 gemäß Anlage 4 zu §12 Abs. 5, Satz 3 ImmoWertV:  
Gebäudeart 1.12 (freistehendes Einfamilienwohnhaus, Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss)

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
<b>Kostenkennwerte für Gebäudeart</b>						
<b>1.12</b>	EUR/m² BGF					gerundet
	570	635	730	880	1100	Anteil
Außenwände	131,10					0,23
Dächer		95,25				0,30
Außentüren und Fenster		69,85				0,22
Innenwände und -türen		69,85				0,22
Deckenkonstruktion und Treppen		69,85				0,22
Fußböden		31,75				0,10
Sanitäreinrichtungen			65,70			0,27
Heizung		57,15				0,18
Sonstige technische Ausstattung		38,10				0,12
Standardstufe						<b>1,86</b>
gewichteter Kostenkennwert (Summe)						<b>628,60</b>

Kostenkennwert für Doppelgarage: Typ 14.1

	Standardstufe					Anteil
	1	2	3	4	5	
<b>Kostenkennwerte für Gebäudeart</b>						
<b>14.1</b>	EUR/m² BGF					<b>Ansatz</b>
			245	485	780	<b>485,00</b>

**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): Feb. 2024: ..... 163,3  
 Baupreisindex des Bezugsstichtages der NHK 2010: ..... 90,1  
 Indexfaktor:  $163,3/90,1 =$  ..... 1,81243

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/Einfamilienwohnhaus: ..... 80 Jahre  
 Doppelgarage: ..... 60 Jahre  
 (gemäß Anlage 1 zu §12 Abs. 5 ImmoWertV)

**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	Doppelgarage	
(fiktives) Baujahr	1974	1990	
Jahr des Stichtages	2024	2024	
Alter A	50	34	Jahre
Gesamtnutzungsdauer GND	80	60	Jahre
Restnutzungsdauer RND=GND-A	30	26	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,3750	0,4333	

**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

Einfamilienwohnhaus 30/80 ..... 0,3750  
 Doppelgarage: 26/60 = ..... 0,4333

**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.

### **Sachwertfaktor:**

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat für das Jahr 2022 mit Stichtag 30.06.2022 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser südlich der Donau beschlossen und veröffentlicht:

Mittelwert: ..... 1,14  
 Median: ..... 1,11  
 Minimum: ..... 0,87  
 Maximum: ..... 1,58  
 Standardabweichung ..... 0,19

In Anlehnung an obige Sachwertfaktoren:

Begründung: Das, dieser Auswertung zugrundeliegende Streudiagramm zeigt bei einem vorläufigen Sachwert im Bereich von rd. 300.000,00€ bis 350.000,00€ div. Einträge in einer Spanne von 0,90 - 1,40. Die rechnerische Trendlinie liegt im Bereich eines Sachwertfaktors 2022 von rd. 1,17. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung der Lage, der objektspezifischen Verhältnisse und der aktuellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ein Ansatz des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors mit ..... 1,05 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: 3% 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:

nicht mögliche abschließende Beurteilung aufgrund fehlender Besichtigung  
Abschlag  
vorsorglich rd. 20% vom vorläufigen altersgeminderten Sachwert

wegen Mängel, Schäden  
Abschlag  
vorsorglich rd. 15% vom vorläufigen altersgeminderten Sachwert

Zum Erhalt der Modellkonformität:

zu berücksichtigende Bodenwertanpassung

seit Richtwertfestlegung 2022 ..... **EUR**                      **+ 0,00**

### 8.3.4 Ermittlung des Sachwertes

<b>Sachwertermittlung</b>		<b>Wohnhaus</b>	<b>Doppelgarage</b>
Gebäudetyp		1.12	14.1
gewichteter Kostenkennwert (€/m²BGF)			
nach NHK 2010 im Jahr 2010		629,00 €	485,00 €
nachrichtlich darin enthaltene Baunebenkosten		17%	12%
ggfs. Korrekturfaktor		1,00	1,00
Bruttogrundfläche BGF (m²)		480	51
(gewichteter) Gebäudestandard (vgl. Berechnungsblatt)			
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	01.07.2024		
Baupreisindexreihe Basis 2015=100	Feb. 24		
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	163,3		
Baupreisindex des Bezugsstichtags der NHK 2010	90,1		
Indexfaktor		1,81243	1,81243
Regionalfaktor		1,00	1,00
gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		1.140,02 €	879,03 €
<b>gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag insgesamt (eines Neubaus)</b>		<b>547.209,00 €</b>	<b>44.830,00 €</b>
Stichtag (Jahr)		2024	2024
Baujahr (tats./fiktiv/modifiziert)		1974	1990
Alter (tats./fiktiv)		50	34
Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer	(Anlage 1 ImmoWertV)	80	60
Restnutzungsdauer		30	26
Alterswertminderungsfaktor		0,3750	0,4333
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		205.203,38 €	19.424,84 €
<b>Vorläufiger altersgeminderter Gebäudesachwert (1)</b>		Summe:	<b>224.628,21 €</b>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen:			
pauschaler dem Sachwertfaktor zugrundeliegender Ansatz v.H.			
des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage	3%		<b>6.739,00 €</b>
<b>Bodenwert</b>			
	<b>modellkonform</b>	<b>m²</b>	<b>€/m²</b>
	Flurstück 580	683	100,00 €
	Flurstück 579	415	100,00 €
			<b>68.300,00 €</b>
			<b>41.500,00 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		Summe:	<b>341.167,21 €</b>
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,05		
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>			<b>358.225,57 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>			
fehlende abschließende Beurteilungsmöglichkeit, da keine Innenbesichtigung möglich	(1) x	-20%	-44.925,64 €
vorsorglicher Abschlag wegen Mängel und Schäden	(1) x	-15%	-33.694,23 €
Bodenpreisanpassung seit Festlegung der Bodenrichtwerte 2022			0,00 €
Sachwert		Summe:	279.605,70 €
<b>Sachwert - insgesamt</b>		gerundet	<b>280.000,00 €</b>
	dies entspricht:	1.562,59 € /m²Nfl/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 01.07.2024 folgende Werte:

Sachwert insgesamt	EUR	280.000,00
Ertragswert:		nicht ermittelt
Verkehrswert wird abgeleitet vom Sachwert	EUR	280.000,00

### Verkehrswert

**Einfamilienwohnhaus auf Flurnummer 580 zu 683m<sup>2</sup>**

**Doppelgarage auf Flurnummer 579 zu 415m<sup>2</sup>**

**Gemarkung Pleinting**

**Oberbucher Straße 11, 94474 Vilshofen an der Donau**

**EUR 280.000,00**

(zweihundertachtzigtausend Euro)

nachrichtlich: dies entspricht: 100% des Sachwertes und 1.563,00€/m<sup>2</sup> Wfl.

Davon entfällt auf die

mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Flurnummer 580 rd. .... 223.000,00 €

und auf die mit einer Doppelgarage bebaute Flurnummer 579 rd. .... 57.000,00 €

Insgesamt ..... 280.000,00 €

Aus sachverständiger Sicht ist ein Gesamtausgebot nicht erforderlich, würde aber auch keine Abweichung von der Summe der einzelnen Werte ergeben.

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

Fürstencell 2024-07-05

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 01.07.2024



Bild 1: Einfamilienwohnhaus von Südwesten



Bild 2: Ansicht von Süden

Lichtbilder vom 01.07.2024



Bild 3: Ansicht von Westen



Bild 4: Treppe zum Erdgeschoss

Lichtbilder vom 01.07.2024



Bild 5: Doppelgarage von Süden

## 10.2 Bruttogrundflächen

ERMITTLUNG DER BRUTTO GRUNDFLÄCHE						
<b>Wohnhaus</b>	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]
Untergeschoss	11,990	9,990			119,78	
Untergeschoss gesamt					119,78	120
Erdgeschoss	11,990	9,990			119,78	
Erdgeschoss gesamt					119,78	120
Obergeschoss	11,990	9,990			119,78	
Obergeschoss gesamt					119,78	120
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	11,990	9,990			119,78	
Dachgeschoss gesamt					119,78	120
Wohnhaus	Brutto Grundfläche			BGF		480
<b>Doppelgarage</b>	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]
Erdgeschoss	8,49	5,99			51,00	
Doppelgarage					51,00	51
Doppelgarage	Brutto Grundfläche			BGF		51

### 10.3 Wohnfläche

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHE nach MF/W*					
			Zuordnung		
<b>Erdgeschoss</b>	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)		(MF-1)	Gewichtung	WFL
Windfang	3,135	1,300	a	100%	4,08
Diele	2,385	2,385	a	100%	5,69
WC	2,385	1,010	a	100%	2,41
Küche	2,635	3,510	a	100%	9,25
Essen	2,760	3,510	a	100%	9,69
Wohnen	4,260	6,630	a	100%	28,24
Arbeiten	4,510	3,885	a	100%	17,52
Verteilerflur	1,260	1,385	a	100%	1,75
Bad	2,510	3,135	a	100%	7,87
Kamin	0,550	0,400	a	-100%	-0,22
Terrasse	6,630	2,600	b/c	25%	4,31
<b>Erdgeschoss</b>					<b>90,6</b>
<b>Obergeschoss</b>	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)		(MF-1)	Gewichtung	WFL
Vorplatz	3,135	1,300	a	100%	4,08
Diele	2,385	2,385	a	100%	5,69
WC	2,385	1,010	a	100%	2,41
Kinderzimmer	5,510	3,510	a	100%	19,34
Schlafzimmer	4,260	6,630	a	100%	28,24
Gäste	4,510	3,885	a	100%	17,52
Verteilerflur	1,260	1,385	a	100%	1,75
Bad	2,510	3,135	a	100%	7,87
Kamin	0,550	0,400	a	-100%	-0,22
Balkon	6,155	1,250	b/c	25%	1,92
<b>Obergeschoss</b>					<b>88,6</b>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>					<b>179,2</b>

\*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	
<b>Außenwände</b>	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, Vordachfassade (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
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten/Walplatten; 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 Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Falrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
<b>Fenster und Außentüren</b>	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
<b>Innenwände und -türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsedien; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	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, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe; aufwendig gestaltetes Geländer	11
<b>Fußböden</b>	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
<b>Sanitär-einrichtungen</b>	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 Flächendeckung)	9
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicher-, 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
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	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