

8.3.4 Ermittlung des Sachwertes

Sachwertermittlung		Doppelhaushälfte	Doppelgarage	
Gebäudetyp		(2.02+2.32)/2 rd.	14,1	
gewichteter Kostenkennwert (€/m²BGF) nach NHK 2010 im Jahr 2010		627,00 €	245,00 €	
nachrichtlich darin enthaltene Baunebenkosten		17%	12%	
ggfs. Korrekturfaktor		1,00	1,00	
Bruttogrundfläche BGF (m²)		342	75	
(gewichteter) Gebäudestandard (vgl. Berechnungsblatt)				
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	09,04,2024			
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		1.136,39 €	444,05 €	
gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				
insgesamt (eines Neubaus)		388.647,00 €	33.303,00 €	
Stichtag (Jahr)		2024	2024	
Baujahr (tats./fiktiv/modifiziert)		1978	1988	
Alter (tats./fiktiv)		46	36	
Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer	(Anlage 1 ImmoWertV)	80	60	
Restnutzungsdauer		34	24	
Alterswertminderungsfaktor		0,4250	0,4000	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		165.174,98 €	13.321,20 €	
zusammen:		Summe:	178.496,18 €	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen:				
pauschaler dem Sachwertfaktor zugrundeliegender Ansatz v.H.				
des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage	5%		8.925,00 €	
Bodenwert				
	modellkonform	m²	€/m²	
	Flurstück 1420/41	584	90,00 €	52.560,00 €
	Flurstück 1420/57	432	90,00 €	38.880,00 €
	Zufahrt Flurstück 1420/44 insgesamt	126		
	1/2 MEA an Flurstück 1420/44	63	45,00 €	2.835,00 €
Vorläufiger Sachwert			Summe:	281.696,18 €
Objekt spezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,25			
Marktangepasster vorläufiger Sachwert				352.120,22 €
Besondere objekt spezifische Grundstücksmerkmale				
Instandhaltungsrückstau, Bauweise	Wfl.	(=rd, €/m² Wfl)		
und unterdurchschnittliche Erschließungsverhältnisse	143,18	350,00 €		-50.113,00 €
Bodenpreisanpassung seit Festlegung der Bodenrichtwerte 2022				0,00 €
Sachwert			Summe:	302.007,22 €
Sachwert			gerundet	300.000,00 €
	dies entspricht:	2,095,26 €/m²N[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 09.04.2024 folgende Werte:

Sachwert insgesamt	EUR	300.000,00
Ertragswert:	nicht ermittelt	
Verkehrswert wird abgeleitet vom Sachwert	EUR	300.000,00

Verkehrswert
Doppelhaushälfte auf Flurnummer 1420/41 zu 584m²
Doppelgarage auf Flurnummer 1420/57 zu 432m² und
½ Miteigentumsanteil an der Zufahrt
Flurnummer 1420/44 zu 126 m²
Gemarkung Aldersbach

Färberstraße 4, 94501 Aidenbach

EUR 300.000,00

(dreihunderttausend Euro)

nachrichtlich: dies entspricht: 100% des Sachwertes und 2,095,00€/m² Wfl.

Davon entfällt auf

mit Doppelhaushälfte bebaute Flurnummer 1420/41 rd.	241.000,00 €
mit Doppelgarage bebaute Flurnummer 1420/57 rd.	56.000,00 €
½ Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche Flurnummer 1420/44 rd.	3.000,00 €
Insgesamt	300.000,00 €

Es ist davon auszugehen, dass ein Gesamtausgebot zu einem besseren Ergebnis führt, da das Garagengrundstück Flurnummer 1420/57 derzeit keine eigene Zufahrt besitzt und nur über das Hausgrundstück Flurnummer 1420/41 erschlossen ist.

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

Fürstencell, den 24.04.2024

Franz Höng
Dipl.-Ing.

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



Dipl.-Ing. Franz Höng von der IHK Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

10 Anlagen

10.1 Lichtbilder

Lichtbilder vom 09,04,2024



Bild 1: Doppelhaushälfte von Süden



Bild 2: Ostfassade



Lichtbilder vom 09.04.2024



Bild 3: Nordostseite und Hauszugang,
Instandhaltungsrückstau an der Balkonuntersicht



Bild 4: nördlicher Grundstücksbereich

Lichtbilder vom 09.04.2024



Bild 5: Pool in der Nordostecke des Grundstücks



Bild 6: Verschlag mit Pooltechnik

Lichtbilder vom 09.04.2024



Bild 7: betonierter Kellerraum östlich des Hauses



Bild 8: Zugang zum Kellerraum östlich des Hauses

Lichtbilder vom 09.04.2024



Bild 9: Garagengebäude auf Flurnummer 1420/57 von Norden



Bild 10: Garagengebäude von Westen

Lichtbilder vom 09.04.2024



Bild 11: Zufahrt – Blickrichtung Westen



Bild 12: Zufahrt vom Wendehammer der Sackgasse aus gesehen

10,2 Bruttogrundflächen

ERMITTLUNG DER BRUTTO GRUNDFLÄCHE						
Doppelhaushälfte	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m²]	BGF [m²]
Untergeschoss	11,105	11,250			124,93	
	2,000	5,445		-100%	-10,89	
Untergeschoss gesamt					114,04	114
Erdgeschoss	11,105	11,250			124,93	
	2,000	5,445		-100%	-10,89	
Obergeschoss gesamt					114,04	114
Dachgeschoss	11,105	11,250			124,93	
(nicht ausgebaut)	2,000	5,445		-100%	-10,89	
Dachgeschoss gesamt					114,04	114
Doppelhaushälfte	Brutto Grundfläche			BGF		342
Doppelgarage	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m²]	BGF [m²]
Erdgeschoss	11,50	6,49			75,00	
Doppelgarage					75,00	75
Doppelgarage	Brutto Grundfläche			BGF		75

10.3 Wohnfläche

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHE nach MF/W*					
			Zuordnung		
Untergeschoss	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)	(MF•11)	Gewichtung	WFL	
Flur	1,125	4,250	a	100%	4,78
Diele	1,250	4,330	a	100%	5,41
WC	1,010	2,885	a	100%	2,91
Bad	3,010	2,885	a	100%	8,68
Kamin	0,350	0,350	a	-100%	-0,12
Küche	3,615	4,250	a	100%	15,36
Speis	2,585	4,010	a	100%	10,37
Untergeschoss					47,4
Erdgeschoss	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)	(MF•11)	Gewichtung	WFL	
Diele	5,570	1,250	a	100%	6,96
WC	2,885	1,010	a	100%	2,91
Kind	4,330	2,885	a	100%	12,49
Kamin	0,350	0,350	a	-100%	-0,12
Balkon	6,000	1,100	c	25%	1,65
Gast	3,625	4,250	a	100%	15,41
Wohnen	6,010	5,010	a	100%	30,11
Eltern	5,205	4,010	a	100%	20,87
Kamin	0,600	0,400	a	-100%	-0,24
Terrasse, ca.	23,000		2.1.1	25%	5,75
Erdgeschoss					95,8
GESAMTWOHNFLÄCHE					143,2
*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 auftretende Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich schwerstfügig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die in jeweiligen Zeitraum gültigen Klimaechutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Klimaechutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der BHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungs- gewicht
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Mörtelwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglatzfisch, Putz; Verkleidung mit Fassadenplatten, Stein- oder Keramikfliesen; Klinkerputz; kalt oder deutlich nicht selbstgenügsamer Wärmeschutz (vor ca. 1990)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gießziegel oder Halbblochziegel, verputzt und gestrichelt oder Holzverkleidung; nicht selbstgenügsamer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Schiefer; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1990)	Vorlindenmauerwerk, zweischalig, Putterlöcher, Vorhangsbände (z. B. Neuhäuser), Wärmedämmung (nach ca. 2000)	stufenlos gestufte Fassade mit konstruktiver Gläubung (Balkenbänder, Ober- etc.), Schürzen-Pergolen, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer/Alu-oxid, mehrgeschichtige Glasfassade; Dämmung in Passivhausstandard	23
Dach	Dachstuhl, Fassadenplatten/Walzlatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondeckene oder Tondachziegel, Bitumen-schichten; nicht selbstgenügsame Dachdämmung (vor ca. 1995)	Fassaden-Ischanden, beschichtete Betondeckene und Tondachziegel, Folienabdichtung; Mineral- und Faltziegel aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	gestufte Tondachziegel, Flachdachabdichtung (z. B. als Dachbrennen; Konstruktion in Bitumenbitumen-schichten; Massivdach; besonders Dachformen, z. B. Mansarden-, Walddach; Aufwindentfernung; überdachte Dämmung (nach ca. 2000)	hochwertige Fassade z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachgrünung, betonteines Flachdach, aufwendig gegliedertes Dachstuhl, schiffes Bogendachkonstruktion; Rinne- und Faltziegel aus Kupfer; Dämmung in Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einflügelverglasung, einfache Holzfenster	Zweiflügelverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht selbstgenügsamer Wärmeschutz (vor ca. 1990)	Zweiflügelverglasung (nach ca. 1995); Abtaster (manuell); Haustür mit selbstgenügsamer Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreiflügelverglasung, Sonnenschutzglas, außenliegende Markisen, Holzläden (plehr), höhenverstellbare Türe; z. B. mit Seitenlatte, besondere Einbruchschutz	große Isolierverglasung, Sonnenschutzglas, außenliegende Markisen, Holzläden (plehr), höhenverstellbare Türe; z. B. mit Seitenlatte, besondere Einbruchschutz	11
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputz, einfache Kalkputzputz; Hängeldecken, gestrichelt, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsbohlen, leichte Türen, Stahltüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holztüren	Sichtmauerwerk, Nischenverkleidungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebelenkwände, Glasüren, schwebende Türeblätter	gestaltete Wandkassette (z. B. Plattenverglasung, abgegriffene oder geschwungene Handarbeiten); Verkleidungen (Eichenholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; runde aufwendige Türeblätter	11

	Standardstufe					Wägungs- gewicht
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbohlendecken ohne Füllung, Spaltputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Treibschalenschutz	Holzbohlendecken mit Füllung, Korkbohlen; Stahl- oder Holzbohlen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecken mit Treib- und Luftschalenschutz (z. B. schwimmender Estrich); geschaltete Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Treibschalenschutz	Decken mit größerer Spannweite, Cockenterrassen; Holzbohlen/Kassettentreppe; gewandete Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Holzbohlenbohle in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert; Deckenverkleidungen (Eichenholz, Metall); beste Stahlbeton-, Metall- oder Holzbohlenbohle; Treppenanlage 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, Kunststeingelassen	Natursteinplatten, Fertparkett, hochwertige Fliesen, Fliesenbohle, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Fliesenbohlen auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberflächen, einfache PVC-Eckenbezüge	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, räumlich gefliest	1-2 Bäder mit für zwei WCs/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gebührender Qualität	mehrfach großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenfliesen; Oberflächenverkleidungen, Einzel- und Tischduschen	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkohleheizung	Fern- oder Zertelheizung; einfache Wandheizung; zentrale Gasboilerheizung; Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zertelheizung; Niederdruck- oder Brennwertboiler	Fußbodenheizung; Solarboiler für Warmwassererzeugung und Heizung; Zusatzboiler; Kaminboilerbohle	Solarboilerbohle für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminbohle	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 Lichtbohlen, Zählerkasten ab ca. 1990 mit Unterverteilung und Kippelungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtbohlen, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmeaustausch; mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Voll- und zentrale Lüftungsanlage, zentrale Lüftung mit Wärmeaustausch, 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/Grösch/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