



von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücken

Verkehrswertgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



**dipl. ing. (fh)
max weber**

architekt

im ebenfeld 8
94536 eppenschlag
tel. 09928 - 1665

max.weber@swweber.de

Grundstück in:	94513 Schönberg Schulstraße 40
Flurstück:	197/7
Gemarkung:	Schönberg
Bebauung:	Einfamilienhaus und Garagenanbau
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4 94032 Passau Aktenzeichen 804 K 4/23
Wertermittlungsstichtag:	14. September 2023
Ausfertigung:	5
Dieses Gutachten umfasst:	27 Seiten 16 Seiten Anlagen
Verkehrswert:	380.000, -- €

Eppenschlag, 28. September 2023

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag, Stichtag.....	3
1.2	Auftragsinhalt	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung.....	3
1.5	Zweck der Wertermittlung.....	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	3
1.7	Voraussetzungen der Wertermittlung	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale.....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungsanlagen.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1	Gebäude 1: Einfamilienhaus	8
3.2	Gebäude 2: Garagenanbau	11
3.3	Außenanlagen.....	12
3.4	Bewegliche Gegenstände	12
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	13
4.1	Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 (§ 6)	13
4.2	Gewähltes Verfahren	14
5.	Ermittlung des Bodenwertes	15
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	15
5.2	Vergleichspreise.....	15
5.3	Abweichungen vom Bodenrichtwert	15
5.4	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen.....	16
5.5	Bodenwert.....	16
6.	Sachwertermittlung	17
6.1	Begriffserläuterungen	17
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen.....	19
6.3	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	24
6.4	Ermittlung des marktangepassten Sachwertes.....	24
6.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	25
6.6	Sachwert, marktangepasst.....	25
7.	Verkehrswert.....	26

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 31.05.2023 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Einfamilienhausgrundstück in 94513 Schönberg, Schulstraße 40.

1.2 Auftragsinhalt

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag: 14.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 14.09.2023
Teilnehmer am Ortstermin: Eigentümer,
Sachverständiger

1.5 Zweck der Wertermittlung

Wertfindung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 01.02.2021
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Lageplan)

Eigene Recherchen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Genehmigungsunterlagen von der Gemeinde

1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung

1.7.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen (Wasser, Heizung, Elektro, etc.) ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.

1.7.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Kreis	Freyung Grafenau
Gemeinde	Schönberg
Ort	Schönberg
Höhenlage	ca. 563 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:

Stadt Grafenau 7 km

Landeshauptstadt

München 190 km

Bundesstraße B 85 ca. 500 m entfernt

Autobahnzufahrt A 3 / A 92, Anschlussstelle Hengersberg mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 32 km entfernt

Bahnhof Grafenau-Bahnhof, ca. 7 km entfernt

Flughafen Erding, ca. 160 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt im südlichen Ortsbereich von Schönberg, innerhalb eines Wohnbaugebietes.

Infrastruktur

Die Marktgemeinde Schönberg zählt ca. 3.800 Einwohner. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule sowie ärztliche Grundversorgung sind vorhanden. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich in der ca. 7 km entfernt liegenden Stadt Grafenau. Mittel- und Realschule sowie Gymnasium sind ebenfalls in Grafenau vorhanden.

Nachbarschaftsbebauung

Zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise.

Lagequalität

Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage mit geringer Immissionsbelastung. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Freyung-Grafenau ein Bevölkerungsrückgang um 0,8 % bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Der Altersquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird im selben Zeitraum von 37,8 auf 61,8 ansteigen. Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung.

31.12.	Bevölkerungsstand			Durchschnittsalter in Jahren		Jugendquotient		Altenquotient	
	2020 in 1.000	2040 in 1.000	Veränderung 2040/2020 in %	2020	2040	2020	2040	2020	2040
Kreisfreie Städte									
Landshut	73,1	80,5	+10,2	43,7	45,1	28,5	31,9	33,3	43,1
Passau	52,4	54,1	+3,1	43,7	44,6	24,3	26,9	34,3	40,5
Straubing	47,6	49,2	+3,2	44,8	46,3	26,8	29,9	35,2	46,5
Landkreise									
Deggendorf	119,5	117,5	-1,7	44,5	47,6	29,1	31,4	34,4	53,3
Dingolfing-Landau	97,2	104,4	+7,4	43,6	45,4	30,4	35,3	31,4	46,4
Freyung-Grafenau	78,4	77,7	-0,8	45,8	48,7	28,6	33,1	37,8	61,8
Kelheim	123,4	133,9	+8,5	43,1	45,5	32,4	35,5	31,1	46,4
Landshut	161,2	180,3	+11,8	43,3	45,1	32,7	38,3	31,2	46,8
Passau	193,5	202,2	+4,5	45,5	47,9	29,8	33,9	38,3	57,7
Regen	77,3	76,3	-1,3	45,7	47,6	29,3	33,7	38,7	55,6
Rottal-Inn	121,8	128,3	+5,3	44,8	46,8	30,4	34,7	36,3	52,9
Straubing-Bogen	101,7	108,8	+7,0	44,0	46,1	31,8	36,9	33,1	50,2
Regionen									
Region Donau-Wald	670,4	685,8	+2,3	45,0	47,2	29,1	32,9	36,2	53,6
Region Landshut ¹⁾	453,3	493,5	+8,9	43,8	45,6	30,9	35,6	33,0	47,6
Region Regensburg ¹⁾	733,3	772,3	+5,3	43,5	45,6	30,0	33,6	31,7	46,5
Regierungsbezirke									
Oberbayern	4.719,7	5.047,2	+6,9	43,2	44,3	30,7	33,5	31,9	40,5
Niederbayern	1.247,1	1.313,3	+5,3	44,4	46,4	30,1	34,2	34,5	50,6
IHK-Bezirk	1.123,7	1.179,4	+5,0
Oberpfalz	1.112,3	1.135,6	+2,1	44,3	46,2	29,6	34,1	33,9	50,0
Oberfranken	1.062,1	1.024,7	-3,5	45,7	47,4	28,8	33,4	38,3	55,2
Mittelfranken	1.775,7	1.815,7	+2,3	44,0	45,4	30,5	34,3	34,3	45,8
Unterfranken	1.317,5	1.298,0	-1,5	45,1	46,9	29,9	34,2	37,4	53,6
Schwaben	1.905,8	2.023,3	+6,2	44,0	45,4	31,5	35,9	34,8	47,1
Bayern	13.140,2	13.657,7	+3,9	44,0	45,5	30,4	34,1	34,1	46,1

(Auszug aus Strukturdaten 2022/23, IHK Niederbayern)

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 197/7 F = 633 m²

2.2.2 Zuschnitt

Regelmäßiger, annähernd trapezförmiger Grundstückszuschnitt, Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße ca. 22,5 m, Grundstückstiefe ca. 30 m.

2.2.3 Oberflächengestalt

Grundstück von Norden nach Süden stark abfallend.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

2.3 Erschließungsanlagen

2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die öffentliche Erschließungsstraße „Schulstraße“ ausreichend erschlossen.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anschlüsse an öffentliche Kanalisation und öffentliche Wasserversorgung sind vorhanden; Elektrizitätsversorgung ist gegeben.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (vom 01.02.2023, auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Schönberg, Band 29, Blatt 913

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 7

Flurstück 197/7, Schulstraße 40, Bauplatz

Größe 0 ha 06 a 33 m²

Abt. II, lfd. Nr. 7 der Eintragungen

Kanalleitungsrecht für den Markt Schönberg.....; eingetragen 20.05.1994

Abt. II, lfd. Nr. 11 der Eintragungen

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Passau, AZ: 804 K4/23); eingetragen am 01.02.2023.

2.4.2 Grundstücksrechte

Keine bekannt

2.4.3 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist Teil des zusammenhängend bebauten Ortsbereiches. Die Bebaubarkeit ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Nach §34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

2.4.4 Bauordnungsrecht

Genehmigungsunterlagen für das Wohngebäude mit Garagenanbau liegen vor. Die Ausführung des Gebäudes entspricht weitgehend der Darstellung im Genehmigungsplan. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze wurde nachträglich die geplante Terrasse neben der Garage zu einem Wohnraum (Wintergarten) ausgebaut. Der Ausbau erfolgte offensichtlich ohne Baugenehmigung und ist auch nicht genehmigungsfähig, weil er keinen Grenzabstand einhält. Ohne Grenzabstand sind nur Garagen- und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume zulässig. Damit besteht ein bauordnungsrechtliches Risiko. Dieses wird im Zuge der Bewertung durch einen Wertabschlag berücksichtigt.

2.4.5 Überbau

Nicht gegeben

2.4.6 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt sind vollständig hergestellt und veranlagt. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die bisher erhoben wurden, bezahlt sind.

2.4.7 Denkmalschutz

Die Gebäude auf dem Grundstück sind nicht in die Denkmalliste eingetragen, so dass diesbezüglich keine Beschränkungen bestehen.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus

3.1.1 Art

Freistehendes Gebäude, Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebauten Dachgeschoss, teilweise unterkellert

3.1.2 Baujahr

Ca. 1993 (Baugenehmigung 1992)

3.1.3 Modernisierungen

Ca. 2010 Heizkessel erneuert

3.1.4 Nutzung

KG: Heizungsraum, Technikraum, Kellerraum
EG: Küche, Essbereich mit Erker, Wohnbereich, Gäste-WC mit Dusche, 2 Kinderzimmer
OG: Bad, Schlafzimmer, 2 Zimmer
DG: Dach-/Lagerraum

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m²]</u>
KG:	5,99	5,49	32,89
	5,38	3,61	19,42
EG:	11,37	8,99	102,22
	3,50	1,10	3,85
OG:	11,37	8,99	102,22
DG:	5,99	5,49	32,89
	5,38	3,61	19,42
Gesamt:			312,91
		rd.	313

Wohnflächenaufstellung:

<u>Raum</u>	<u>Wohnfläche [m²]</u>
EG:	
Windfang	4,73
Dusche/WC	4,73
Flur	3,44
Kind	12,07
Kind	12,79
Essen	13,55
Küche	10,22
OG/DG:	
Wohnen	20,59
Galerie	9,78
Schlafen	20,59
Bad	9,78
Zimmer DG	10,07
Zimmer DG	17,32
Abstellraum	3,46
Flur DG	2,50
Summe	155,62
abzgl. Verputz 3%	4,67
<u>Gesamt</u>	<u>150,95</u>
rd.	151

Hinweis:

Die Wohnflächenermittlung erfolgte in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung. Wohnflächen in Dachbereichen mit einer lichten Raumhöhe von 1,00 m bis 2,00 m wurden zur Hälfte berücksichtigt, Bereiche unter 1,00 m Höhe blieben unberücksichtigt.

3.1.6 Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Mauerwerk, ca. 36,5 cm dick, mit WDVS ca. 15 cm dick
Außenputz:	Strukturputz
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken;
Wandbehandlung:	Verputz mit Farbanstrich, Sanitärräume gefliest
Decken:	Stahlbetondecken
Deckenbehandlung:	unterseitig verputzt mit Farbanstrich, teilw. optische Balken oder mit Paneelen verkleidet, Dachschrägen in Wohn-/Schlafträumen mit Gipskarton verkleidet
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl, Zwischensparrendämmung aus Mineralfaser, ca. 15 cm dick, mit Dampfsperre
Dachhaut:	Betondachsteine auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und -Fallrohre aus Kupfer
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Außenrollläden, mehrere Dachflächenfenster

Türen:	Furnierte Vollspanntüren mit optischen Füllungen, Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Glasausschnitt
Treppe:	UG-DG: Stahlbetontreppe mit Plattenbelag
Böden:	Laminat- und Plattenbeläge, Korkböden
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Pelletfeuerung, Fabrikat Hargassner, Pelletlager als Textilbehälter im Heizungsraum, Pufferspeicher mit 750 Liter Fassungsvermögen, Solarkollektoren für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung
Sanitäre Ausstattung:	UG: Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken, EG: Gäste-WC mit Dusche und Handwaschbecken, DG: Duschaum mit Waschbecken und WC
Elt. Ausstattung:	Einfache Ausstattung
Sonstige Bauausführungen:	keine

Raumhöhen

KG	ca. 2,26 m
EG	ca. 2,46 m
OG	ca. 2,22 m, teilw. Kniestockhöhe ca. 1,70 m
DG	ca. 1,80 m Firsthöhe

Baumängel, Bauschäden (Gebäude)

- Kellerabgang mit teilw. schadhaftem Plattenbelag
- Allgemeiner Stau an Schönheitsreparaturen

Energetischer Zustand

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GeG muss ein Energieausweis vorgelegt werden können, wenn ein Gebäude neu vermietet oder verkauft wird. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist. Ein entsprechender Ausweis liegt nicht vor.

Die Bauausführung aus den 1990er Jahren mit Wärmdämmverbundsystem und erneuertem Heizkessel lässt einen relativ geringen Energieverbrauch vermuten.

3.2 Gebäude 2: Garagenanbau

Art

Abgesetzter Anbau an das Wohngebäude, zweigeschossig

Baujahr

ca. 1993

Nutzung

UG: Lager- und Werkstatttraum

EG: Garagenstellplatz, Arbeitszimmer (Wintergarten)

Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

KG:	6,49	3,25	21,09
	3,25	3,00	9,75
EG:	6,49	3,25	21,09
	2,88	3,00	8,64
Gesamt:			60,57
		rd.	61

Nutzfläche/Wohnfläche:

<u>Raum</u>	<u>Wohnfläche [m²]</u>	<u>Nutzfläche[m²]</u>
EG:		
KFZ-Stellplatz		18,09
Wintergarten	9,00	
KG:		
Werkstatt		16,56
Geräteraum		9,00
Summe	9,00	43,65

Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Mauerwerk, ca. 24 cm dick
Außenputz:	Strukturputz
Trennwände:	Mauerwerk, 24 cm
Decken:	Über KG: Stahlbetondecke, unterseitig mit Dämmung aus Holzwolllleichtbauplatten gedämmt, Dachschrägen mit Gipskartonverkleidung
Böden:	Plattenbelag
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Betondachsteine auf Dachpappe und Schalung
Treppen:	keine
Fenster:	2 Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Metalltüre (T-30), Stahlschwinger

Baumängel, Bauschäden

- Außenputzschäden im Sockelbereich bei Einfahrt Garage
- Einfahrtsschwelle für Garagentor fehlt
- Innenputzschäden Garage im Sockelbereich

3.3 Außenanlagen

- Garagen-/Grundstückzufahrt mit Betonpflaster befestigt
- Hausumgang und sonstige Flächen mit Waschbetonplatten befestigt
- Terrasse großflächig mit Bruchsteinpflaster aus Granit belegt
- Außenstufen im Garten aus Granit
- Aufgang zur Terrasse aus Betonstufen
- Stützwand aus Beton ca. 1,00 m höhe
- Gartenhaus, einfache Holzkonstruktion, Boden mit Waschbetonplatten befestigt, Abmessungen ca. 2,50 m x 2,50 m, Dacheindeckung mit Dachpappe
- Gesamte Grundstückseinfriedung mit Metallgitterzaun
- Mehrere Sträucher und ein größerer Essigbaum
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Kanal und Stromversorgung

3.4 Bewegliche Gegenstände

Die Möblierung und sonstige bewegliche Gegenstände in den Gebäuden sind nicht Bestandteile dieser Bewertung.

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 (§ 6)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§24) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe Des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2 Gewähltes Verfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhausgrundstück, welches sich vorrangig zur Eigennutzung eignet.

Bei eigen genutzten Objekten steht in der Regel nicht die zu erwartende Rendite im Vordergrund einer Kaufentscheidung; vielmehr findet in den meisten Fällen nach einem Kauf ein sukzessiver Aus- und Umbau des Gebäudes nach den individuellen Schwerpunkten des Käufers statt.

Der Verkehrswert von Einfamilienhausgrundstücken wird entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes und dem Wert der Außenanlagen ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstücks-sachwert zum Verkehrswert.

Zuvor wird der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

5. Ermittlung des Bodenwertes

5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Wert des Grund und Bodens in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für die annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie wurden unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung und der baurechtlichen Vorschriften für baureife Grundstücke ermittelt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau hat für das Grundstück folgenden Bodenrichtwert zum Stand 01. Januar 2022 ermittelt:

Schönberg, Bodenrichtwertzone 04
Gemischte Bauflächen

100,-- €/m²
erschließungsbeitragsfrei

5.2 Vergleichspreise

Das Grundstück befindet sich in einem Ortsbereich mit weitgehend abgeschlossener Bauentwicklung. Direkte Vergleichspreise konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Den Bodenwert leite ich daher vom Bodenrichtwert ab.

5.3 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Anpassung an allgemeine Preisentwicklung:

Zwischen der Festlegung des Bodenrichtwertes (Januar 2022) und dem Wertermittlungstichtag (September 2023) war im Markt Schönberg eine steigende Grundstücksnachfrage mit moderaten Preiserhöhungen feststellbar.

Zur Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung erfolgt ein Zuschlag von 5 %.

Anpassung Grundstücksgröße:

Bei dem Bodenrichtwert handelt es sich um einen Durchschnittswert, nähere Differenzierungen (Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung) wurden nicht getroffen. Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks umso größer, je kleiner das Baugrundstück ist. In der Regel gelingt es den Verkäufern erfahrungsgemäß, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen.

Für das zu bewertende Gesamtgrundstück mit einer relativ geringen Fläche von 633 m² erfolgt zur Anpassung ein Zuschlag von 5 %

Bodenrichtwert zum 01.01.2022:	100,00 €/m ²
Anpassung allgemeine Preisentwicklung, 5 %	+ 5,00 €/m ²
<u>Anpassung geringe Grundstücksgröße, 5 %</u>	<u>+ 5,00 €/m²</u>
Angepasster Bodenwert zum Stichtag:	110,00 €/m ²

5.4 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Nach dem Grundbuchauszug vom 01.02.2023 sind aus Abteilung II des Grundbuches Lasten und Beschränkungen ersichtlich, welche den Wert des Grundstückes beeinflussen können. Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

5.5 Bodenwert

Bodenwert: $633 \text{ m}^2 \times 110,00 \text{ €/m}^2$ = **69.630,-- €**

6. Sachwertermittlung

6.1 Begriffserläuterungen

6.1.1 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der, bezogen auf die jeweilige Gebäudeart, marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

6.1.2 Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum-, oder sonstige Bezugseinheit bezogen (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind.

Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an Anlage 4 der ImmoWertV. Es werden Standardstufen (1 bis 5) unterschieden. Die Gebäudestandards sind im Einzelnen in Anlage 4 der ImmoWertV erläutert.

6.1.3 Indexierung (§36 Abs. 2 ImmoWertV)

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

6.1.4 Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

6.1.5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

6.1.6 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

6.1.7 Zusatzbauteile (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (besonders zu veranschlagende Bauteile) sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

6.1.8 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Der Sachwert von Außenanlagen umfasst insbesondere Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an Ver- und Entsorgungsnetze sowie die Gartengestaltung

6.2 Sachwert der baulichen Anlagen

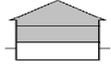
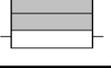
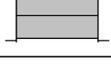
6.2.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand 2010, einschl. 17 % Baunebenkosten

Typ			Ausstattung					Auswahl
			1	2	3	4	5	
	1.01.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	100%
	2.01.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.01.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.02.	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1.050	
	2.02.	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02.	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03.	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1.085	1.360	
	2.03.	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1.020	1.275	
	3.03.	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1.195	
	1.11.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	
	2.11.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.11.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.12.	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1.100	
	2.12.	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1.035	
	3.12.	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13.	freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1.025	1.285	
	2.13.	Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1.205	
	3.13.	Reihenmittelhäuser	585	650	750	905	1.130	
	1.21.	freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1.005	1.215	1.515	
	2.21.	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1.140	1.425	
	3.21.	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1.065	1.335	
	1.22.	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1.125	
	2.22.	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1.055	
	3.22.	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23.	freistehende Einfamilienhäuser	920	1.025	1.180	1.420	1.775	
	2.23.	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1.105	1.335	1.670	
	3.23.	Reihenmittelhäuser	810	900	1.035	1.250	1.560	
	1.31.	freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1.105	1.385	
	2.31.	Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1.040	1.300	
	3.31.	Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1.215	
	1.32.	freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1.190	
	2.32.	Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1.120	
	3.32.	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1.050	
	1.33.	freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1.000	1.205	1.510	
	2.33.	Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1.135	1.415	
	3.33.	Reihenmittelhäuser	690	765	880	1.060	1.325	

Einstufung des Bewertungsobjekts:

Wie Typ 1.12 Freistehendes Einfamilienhaus, Kellergeschoss, Erdgeschoss,

Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert

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 aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. 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; Wärmeverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung flw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massiv tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; 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, 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, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5

Sanitär-Einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, 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 tlw. 2 Waschbecken, tlw. 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 Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraft-heizung	Fern- und Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- und Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, 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. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Zuordnung der Standardstufen:

(Die Zuordnung erfolgt nach sachverständiger Würdigung. Wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen erfolgt eine Mehrfachnennung)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 1.12:	570 €/m ² BGF	635 €/m ² BGF	730 €/m ² BGF	880 €/m ² BGF	1.100 €/m ² BGF	

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:					
	Standard- stufen- Anteil		Wägungs- anteil	NHK €/m ² BGF	Kostenanteil €/m ² BGF
Außenwände	1 x		23%	730	167,90
	0 x		23%	0	0,00
Dächer	1 x		15%	730	109,50
	0 x		15%	0	0,00
Außentüren und Fenster	1 x		11%	730	80,30
	0 x		11%	0	0,00
Innenwände	1 x		11%	730	80,30
	0 x		11%	0	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x		11%	730	80,30
	0 x		11%	0	0,00
Fußböden	1 x		5%	730	36,50
	0 x		5%	0	0,00
Sanitäreinrichtungen	1 x		9%	730	65,70
	0 x		9%	0	0,00
Heizung	0,5 x		9%	730	32,85
	0,5 x		9%	880	39,60
Sonstige Technische Ausstattung	1 x		6%	730	43,80
	0 x		6%	0	0,00
Zwischensumme					736,75
KG u. DG halbes Geschoss = höhere Ausbaudichte	Zuschlag	+	10%		73,68
	Abschlag	-	0%		0,00
Kostenkennwert (Summe)					810,43

Indexierung des m²-Preises zum Stichtag 14.09.2023:

Baupreisindex Mai 2023 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 177,8

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag:

810,43 €/m² x 177,8/100 = 1.440,94 €/m²

rd. 1.441,-- €/m²

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

313 m² Bruttogrundfläche x 1.441,-- €/m²

= 451.033,-- €

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gem. Sachwerttrichtlinie:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Modernisierungs-Grad / Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	2,0

Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1: 80 Jahre
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag: 30 Jahre
Modernisierungsgrad: 2,0 Punkte = kleine Modernisierungen
im Rahmen der Instandhaltung
Modifizierte Restnutzungsdauer, entsprechend Berechnungsformel
ImmoWertV, Anlage 2: **55 Jahre**

Alterswertminderungsfaktor:

55 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,69

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten
451.033,-- € x 0,69 = 311.213,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile: pa. 00,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **311.213,-- €**

6.2.2 Gebäude 2: Garagenanbau

Herstellungskosten für das Gebäude einschl. Baunebenkosten
gem. eigenen Erfahrungswerten zum Wertermittlungsstichtag:
61 m² Bruttogrundfläche x 950,-- €/m² = 57.950,-- €

Wertminderung wegen Alters:

Alter des Gebäudes: 30 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre
Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

40 Jahre RND/70 Jahre GND = 0,57

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten
57.950,-- € x 0,57 = 33.032,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile: pa. 00,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **33.032,-- €**

6.2.3 Wertanteil der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen kann gemäß ImmoWertV
2021 nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten
(unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) ermittelt werden.

Eine überschlägige Ermittlung ergab zum Qualitätsstichtag einen Zeitwert
von **ca. 12.000,--€**

(Dies entspricht ca. 3,5 % des Gebäudesachwertes)

6.3 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert	=	69.630,-- €
Sachwert Einfamilienhaus	=	311.213,-- €
Sachwert Garagenanbau	=	33.032,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	=	<u>12.000,-- €</u>
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung	=	425.875,-- €

6.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb an die Marktlage anzupassen.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau wurden zuletzt für den Zeitraum 2021 bis 2022 Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert abgeleitet. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden bei vorläufigen Sachwerten von ca. 430.000, -- € Sachwertfaktoren innerhalb einer Spanne von ca. 0,9 bis 1,10 ermittelt. Das bedeutet, dass hier in der Regel ein Marktanpassungsabschlag vorzunehmen ist. Es wurden insgesamt 44 Kaufpreise ausgewertet. Die Bandbreite der Einzelergebnisse ist erheblich und daher nur als Orientierungswert verwendbar.

Es lässt sich aber allgemein feststellen, dass die Höhe des Marktanpassungsfaktors insbesondere von der Objektgröße und vom Bodenwertniveau abhängt. Je höher der Sachwert eines Objektes und je niedriger das Bodenwertniveau, desto höher ist der prozentuale Abschlag.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kompakt geschnittenes Einfamilienhaus in guter Wohnlage. Gebäude dieser Art werden derzeit gut nachgefragt, die Kaufpreise liegen auf hohem Niveau, weisen aber leichtfallende Tendenz auf.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Art der Bebauung und der derzeit rückläufigen Nachfrage erachte ich bei dem Bewertungsobjekt einen geringen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 % (Sachwertfaktor 0,95) als angemessen.

Marktangepasster Sachwert:
425.875,-- € x 0,95 = 404.581,-- €

6.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:

Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen.

Wertminderungen können berücksichtigt werden

- durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer
- durch Abschlag nach Erfahrungswerten
- durch Abzug der Schadensbeseitigungskosten

Die Gebäude weisen einige Baumängeln/Bauschäden auf. Bei altersgemäß üblichen Schäden erfolgen aus Erfahrungen prozentuale Abschläge von ca. 5 %, bezogen auf den Gebäudesachwert; bei umfangreichen Schäden 10 % und mehr. Entsprechend dem vorliegenden Schadensbild erscheinen folgende Abschläge der jeweiligen Gebäude als angemessen.

Geb. 1: Einfamilienhaus		
Ca. 5 % aus 311.213,-- €	=	- 15.561,-- €
Geb. 2: Garagenanbau		
Ca. 10 % aus 33.032,-- €	=	- 3.303,-- €
Gesamt:	=	- 18.864,-- €

Bauordnungsrechtliches Risiko:

Risikoabschlag für nicht genehmigter Wintergartenanbau auf Grundstücksgrenze

pa.		- 5.000,-- €
Gesamt	=	23.864,-- €

6.6 Sachwert, marktangepasst

404.581,-- € - 23.864,-- €	=	380.717,-- €
Zur Rundung	=	-717,-- €
	rd.	380.000,-- €

7. Verkehrswert

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Vergleichspreise und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks in 94513 Schönberg, Schulstraße 40 zum 14.09.2023 mit

380.000.-- €

(in Worten: dreihundertachtzigtausend Euro)

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) 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.

Eppenschlag, 28.09.2023

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

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

Mitglied im Gutachterausschuss der Landkreise Regen und Deggendorf
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Telefon 09921/971706-18 Telefax 09921/971706-10
Stadtplatz 9, 94209 Regen


Dipl. Ing. (FH) Max Weber



Vorstehende Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und nur für den vereinbarten Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und der Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieser Wertermittlung ausdrücklich untersagt.

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-7	Grundrisse/Schnitt
Anlage 8-16	Fotos