

# Wertermittlung bebauter Grundstücke

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



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



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

architekt

im ebenfeld 8  
94536 eppenschlag

tel: 09928-1665  
[max.weber@svweber.de](mailto:max.weber@svweber.de)

Gemarkung:

Ahornöd

Bewertung:

- Flurstück 564  
Hofstelle, Speltenbach 6, 94078 Freyung  
u. Flächen der Land- u. Forstwirtschaft
- Flurstück 564/1  
Fläche der Landwirtschaft
- Flurstücke 564/15  
Verkehrsfläche (½ Miteigentumsanteil)

Auftraggeber:

Amtsgericht Passau  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Schustergasse 4  
94032 Passau  
**AZ.: 804 K 7/23**

Wertermittlungstichtag:

10. Juli 2023

Ausfertigung:

6

Dieses Gutachten  
umfasst:

43 Seiten  
22 Seiten Anlagen

Zu bewertendes Grundstück	Verkehrswert bei Einzelausgebot	Verkehrswert als Wert wirtschaftlicher Einheit
Bebautes Flurstück 564, Hofstelle; Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	<b>568.000,--</b>	
Flurstück 564/1, Fläche der Landwirtschaft	<b>4.700,--</b>	
Flurstück 564/15 Verkehrsfläche (½ Miteigentumsanteil)	<b>1.800,--</b>	<b>574.500,--</b>
Mögliches Zubehör		<b>30.000,--</b>

**Eppenschlag, 17. August 2023**

# INHALT

<b>1.</b>	<b>Grundlagen dieses Gutachtens</b> .....	<b>3</b>
1.1	Auftrag .....	3
1.2	Auftragsinhalt.....	3
1.3	Zweck der Wertermittlung .....	3
1.4	Stichtag .....	3
1.5	Ortsbesichtigung .....	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	3
1.7	Voraussetzungen der Wertermittlung .....	3
<b>2.</b>	<b>Wertermittlung Flurstück 564, Hofstelle</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lagemerkmale .....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale .....	6
2.3	Erschließungsanlagen .....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	7
2.5	Beschreibung der baulichen Anlagen .....	10
2.6	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	16
2.7	Ermittlung des Bodenwertes .....	18
2.8	Sachwertermittlung der baulichen Anlagen .....	24
2.9	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) .....	32
2.10	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor.....	32
2.11	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	33
2.12	Sachwert, marktangepasst.....	34
2.13	Verkehrswert Hofstelle .....	34
<b>3.</b>	<b>Wertermittlung Flurstück 564/1, Fläche der Landwirtschaft</b> .....	<b>35</b>
3.1	Lagemerkmale .....	35
3.2	Beschaffenheitsmerkmale .....	35
3.3	Erschließungszustand.....	36
3.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	36
3.5	Ermittlung des Bodenwertes .....	37
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung Flurstück 564/15, Verkehrsfläche</b> .....	<b>38</b>
4.1	Lagemerkmale .....	38
4.2	Beschaffenheitsmerkmale .....	38
4.3	Rechtliche Gegebenheiten .....	39
4.4	Ermittlung des Bodenwertes .....	39
<b>5.</b>	<b>Mögliches Zubehör</b> .....	<b>40</b>
<b>6.</b>	<b>Zusammenstellung der Werte</b> .....	<b>42</b>

# 1. Grundlagen dieses Gutachtens

## 1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 17.04.2023 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Anwesen in 94078 Freyung, Ahornöd, Speltenbach 6, sowie weitere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

### Hinweis:

Die öffentliche Bestellung meiner Person bezieht sich explizit auf die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Bodenwertermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen liegt nicht in meinem Bestimmungsumfang und erfolgt demnach als freier Sachverständiger.

## 1.2 Auftragsinhalt

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

## 1.3 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswert im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

## 1.4 Stichtag

Wertermittlungs- und  
Qualitätsstichtag:

**10.07.2023** (Tag der Ortsbesichtigung)

## 1.5 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:  
Teilnehmer am Ortstermin:

10.07.2023  
Grundstückseigentümer,  
Sachverständiger,  
Mitarbeiter SV-Büro

## 1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschriften vom 03.04.2023
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster
- Lageplan 1:2.000
- Schreiben der Gemeinde bezüglich der Bebauung

Sonstige verwendete Unterlagen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Übersichts- u. Lagepläne aus dem BayernAtlas

## 1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung

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“.

## 2. Wertermittlung Flurstück 564, Hofstelle

### 2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Kreis	Freyung-Grafenau
Gemeinde	Freyung
Ort	Speltenbach
Höhenlage	ca. 660 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt Freyung	3 km
Landeshauptstadt München	200 km
Bundesstraße	B12 von Philippsreuth nach Passau in unmittelbarer Nähe
Autobahnzufahrt	A3 / A92, Anschlussstelle Passau mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 40 km entfernt
Bahnhof	Freyung, ca. 3 km entfernt
Flughafen	Erding, ca. 170 km entfernt Linz, ca. 100 km entfernt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

##### Ortslage

Das zu bewertende Grundstück liegt als Einzelanwesen südlich von Speltenbach, einem ländlich geprägten Ortsteil von Freyung. Die Entfernung zur Kreisstadt Freyung beträgt ca. 3 Kilometer.

##### Infrastruktur

Bei der Stadt Freyung handelt es sich um ein Mittelzentrum mit ca. 7.200 Einwohnern. Mit ca. 220.000 Übernachtungen pro Jahr stellt der Fremdenverkehr einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Stadt dar.

Ein hoher Freizeitwert ist insbesondere durch die Lage am Nationalpark gegeben. Weitere Freizeiteinrichtungen wie Freibad, Hallenbad, Skilift und beleuchtete Langlaufloipe runden das Angebot ab. Die Stadt verfügt über 3 Kindergärten, Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gymnasium, Montessori-Schule verschiedene Berufsfachschulen und eine Außenstelle der Fachhochschule Deggendorf.

Für die Gesundheitsversorgung stehen mehrere Allgemeinärzte und Fachärzte, sowie das Klinikum am Goldenen Steig zur Verfügung. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind vorhanden. Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Verkehrsnetz bestehen über Bahn- und Busverbindungen.

## Demographische 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
<b>Kreisfreie Städte</b>									
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
<b>Landkreise</b>									
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
<b>Regionen</b>									
Region Donau-Wald	670,4	685,8	+2,3	45,0	47,2	29,1	32,9	36,2	53,6
Region Landshut <sup>1</sup>	453,3	493,5	+8,9	43,8	45,6	30,9	35,6	33,0	47,6
Region Regensburg <sup>1</sup>	733,3	772,3	+5,3	43,5	45,6	30,0	33,6	31,7	46,5
<b>Regierungsbezirke</b>									
Oberbayern	4.719,7	5.047,2	+6,9	43,2	44,3	30,7	33,5	31,9	40,5
<b>Niederbayern</b>	<b>1.247,1</b>	<b>1.313,3</b>	<b>+5,3</b>	<b>44,4</b>	<b>46,4</b>	<b>30,1</b>	<b>34,2</b>	<b>34,5</b>	<b>50,6</b>
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
<b>Bayern</b>	<b>13.140,2</b>	<b>13.657,7</b>	<b>+3,9</b>	<b>44,0</b>	<b>45,5</b>	<b>30,4</b>	<b>34,1</b>	<b>34,1</b>	<b>46,1</b>

(Auszug aus Strukturdaten 2022/23, IHK Niederbayern)

## Nachbarschaftsbebauung

Keine, Alleinlage

## Lagequalität

Gute ruhige Wohnlage, keine Geschäftslage

## **2.2 Beschaffenheitsmerkmale**

### **2.2.1 Größe**

Flurstück 564            F = 27.721 m<sup>2</sup>

### **2.2.2 Zuschnitt**

Sehr unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

### **2.2.3 Oberflächengestalt**

Hanglage nach Südosten; Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks ca. 35 m

### **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 Baugrund-verhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

## **2.3 Erschließungsanlagen**

### **2.3.1 Straßenerschließung**

Das Grundstück wird von der öffentlichen Erschließungsstraße „Speltenbacher Weg“ ausgehend über das Flurstück 564/15 erschlossen. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit besteht im südlichen Grundstücksbereich direkt von der Bundesstraße 12 von Freyung nach Passau.

### **2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung**

Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation und Wasserversorgung ist vorhanden, Elektrizitätsversorgung ist gegeben.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Ahornöd, Blatt 1059

#### Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 564, Speltenbach 6, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche

Größe 2 ha 77 a 21 m<sup>2</sup>

Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilten Gemeindebesitzungen

#### Abt. II, lfd. Nr. 1

Wasserbezugsrecht; für jeweilige Eigentümer von Flurstück 164; eingetragen am 10.02.1955.

#### Abt. II, lfd. Nr. 2

Geh- und Fahrrecht; für jeweilige Eigentümer von Flurstück 164; eingetragen am 10.02.1955.

#### Abt. II, lfd. Nr. 3

Geh- und Fahrrecht; für jeweilige Eigentümer von Flurstück 564/3; eingetragen am 23.09.1959

#### Abt. II, lfd. Nr. 4

Geh- und Fahrrecht; für jeweilige Eigentümer von Flurstück 564/5; eingetragen am 28.02.1963

#### Abt. II, lfd. Nr. 5

Wasserbezugs- und Ableitungsrecht; für jeweilige Eigentümer von Flurstück 564/1 und 564/6; eingetragen am 11.01.1965

#### Abt. II, lfd. Nr. 6

Geh- und Fahrrecht; für jeweilige Eigentümer von Flurstück 564/1 und 564/6; eingetragen am 11.01.1965

#### Abt. II, lfd. Nr. 7

Rohr- und Kabelleitungsrecht; für Zweckverband Fernwasserversorgung Bayer. Wald; eingetragen am 12.03.1973

#### Abt. II, lfd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Passau, AZ: 804 K 7/23); eingetragen am 10.02.2023

### 2.4.2 Grundstücksrechte

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist ein „Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilten Gemeindebesitzungen“ eingetragen.

Bei den Gemeinderechten handelt es sich um historische Rechte, deren Inhalt nicht mehr genau nachvollziehbar ist und welche nicht mehr ausgeübt werden. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stellen diese Rechte keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks dar.

### 2.4.3 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Freyung liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freyung ist das Anwesen als Einzelvorhaben im unbeplanten Außenbereich gem. §35 Baugesetzbuch ausgewiesen. Nach §35 BauGB ist eine Bebauung im Außenbereich nur zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben (Vorhaben mit besonderer Zweckbestimmung) handelt. Unter anderem ist auch die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

### 2.4.4 Bauordnungsrecht

Für das Wohngebäude und dem ehem. Stall und Scheune liegen aufgrund der historischen Bausubstanz keine Baugenehmigungsunterlagen mehr vor. Bei der Bewertung wird hier von einer bestandsgeschützten Gebäudesubstanz ausgegangen. Das Garagengebäude wurde am 25.09.1989 genehmigt. Die Bauausführung entspricht im Wesentlichen der Darstellung im Genehmigungsplan.

### 2.4.5 Schutzgebiete

#### Biotop:

Die südliche Grundstücksecke ist mit einer Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> als Biotop kartiert (Karte siehe Anlagen zu diesem Gutachten).

Es ist wie folgt beschrieben:

Überschrift:	Buntblühende Magerwiesen an steileren Hangebereichen, am nördlichen Ortsrand von Freyung
Hauptbiotop:	Artenreiches Extensivgrünland (60 %)
Weitere Biotoptypen:	Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (25 %); Magerrasen bodensauer (15 %)

Als Biotope bezeichnet man sowohl natürlich entstandene Landschaftsbestandteile wie Bäche, Bergwald, Nadelwald, Mischwald etc. als auch vom Menschen erschaffene Landschaftsbestandteile. Der Biotopschutz ist eine Strategie innerhalb des Naturschutzes. Sein Ziel ist in der Regel die Erhaltung von Populationen gefährdeter und schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten durch besonderen Schutz und Erhalt ihrer Lebensräume. Ein Einfluss auf den Bodenwert wird aufgrund der ohnehin geringen Ertragsfähigkeit nicht abgeleitet.

#### Naturpark:

Das Grundstück liegt im Flächenbereich des Naturparks Bayerischer Wald. Naturparke sind Gebiete, die "überwiegend die Voraussetzungen von Landschaftsschutzgebieten erfüllen, die also von einer besonderen Vielfalt, Eigenart und Schönheit ausgezeichnet sind und sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen".

In Naturparks sollen beispielhaft die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den Belangen der Erholungssuchenden im Einklang stehen. Sie dienen dem Erhalt und der Entwicklung charakteristischer Kulturlandschaften. Dazu ist auch das Bewahren und die Förderung einer naturverträglichen, extensiven Land- und Forstwirtschaft nötig.

#### **2.4.6 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)**

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung sind die Erschließungsanlagen für den vorhandenen Gebäudebestand vollständig hergestellt und veranlagt.

#### **2.4.7 Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist das Bewertungsobjekt nicht in die Denkmalliste eingetragen. Auch liegt kein Bodendenkmal vor.

#### **2.4.8 Vermietung/Verpachtung**

Das Anwesen ist nicht vermietet oder verpachtet.

## 2.5 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 2.5.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus (ehem. Bauernhaus)

#### Art

Teil einer Hofstelle, Massivbauweise, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebauten Dachgeschoss, ein Kellerraum

#### Baujahr

Ca. 1900 ursprüngliches Baujahr

#### Modernisierungen

1970er Jahre Sanierung

1995 Dacherneuerung

1999 Erneuerung der Fenster

2018 Heizkessel und Öltanks erneuert

Ab 2021 Teilsanierung der Wohnräume im EG (nicht fertig gestellt)

#### Nutzung

KG: 1 Kellerraum

EG: Wohnzimmer, Küche, Gewölberaum, HWS-Raum, Bad, Nebenraum, Flur, Wintergarten

OG: Wohnzimmer, Küche, 3 Schlafräume, Flur, Bad

DG: nicht ausgebauter Dachraum

#### Bauzahlen

##### Bruttogrundfläche nach DIN 277

Die Außenmaße wurden der digitalen Flurkarte des BayernAtlas entnommen.

EG:	14,00 m x 12,50 m =	175,00 m <sup>2</sup>
OG:	14,00 m x 12,50 m =	175,00 m <sup>2</sup>
DG:	14,00 m x 12,50 m =	175,00 m <sup>2</sup>
Gesamt:		525,00 m <sup>2</sup>

##### Wohnfläche (gem. vorgelegten Grundrissplänen):

EG:

Wohnzimmer	27,93 m <sup>2</sup>	
Küche	18,23 m <sup>2</sup>	
Gewölberaum	21,44 m <sup>2</sup>	
HWS-Raum	20,11 m <sup>2</sup>	
Bad	8,10 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	1,01 m <sup>2</sup>	
Nebenraum	15,64 m <sup>2</sup>	
Flur	21,08 m <sup>2</sup>	
Wintergarten (1/2 Anteil)	<u>10,10 m<sup>2</sup></u>	143,64 m <sup>2</sup>

OG:		
Wohnzimmer	22,71 m <sup>2</sup>	
Küche	18,61 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	29,32 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	17,66 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	14,31 m <sup>2</sup>	
Bad	8,85 m <sup>2</sup>	
Flur	7,08 m <sup>2</sup>	
Flur	19,30 m <sup>2</sup>	137,84 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Gesamtgebäude		281,48 m <sup>2</sup> <b>rd. 281 m<sup>2</sup></b>

#### Hinweis:

Die Wohnflächenermittlung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung. Wohnflächen in Dachbereichen mit einer lichten Raumhöhe von 1,00 m bis 2,00 m werden zur Hälfte berücksichtigt, Bereiche unter 1,00 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Der Wintergarten wurde mit ½ der tatsächlichen Fläche angerechnet, Keller und sonstige Nebenräume blieben unberücksichtigt.

#### **Baubeschreibung**

Fundamente:	Streifenfundamente aus Bruchsteinen
Außenwände:	EG/OG: Bruchsteinmauerwerk ca. 50 cm dick, innen mit KG: Bruchsteinmauerwerk ca. 60 cm
Außenputz:	Kratzputz mit Farbanstrich,
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung	Verputz mit Farbanstrich, teilw. Sichtmauerwerk im EG, Bäder mit Fliesenverkleidung,
Decken:	über KG: Tonnengewölbe über EG: teilw. Kreuzgewölbe (über Flur), teilw. Stahlbetondecke (über HWS-Raum) teilw. Holzbalkendecke über OG: teilw. Holzbalkendecken
Deckenbehandlung:	Verputz mit Anstrich, teilw. Verkleidung mit Holzpaneelen
Böden:	KG: Granitplatten EG: Rohbeton, teilw. Parkettböden, HWS-Raum mit Granitplatten belegt, OG: Parkett- und Laminatböden, teilw. Holzdielenböden Plattenbeläge in WC und Bad, DG: teilw. OSB-Platten, teilw. ca. 4 cm Styropordämmung ausgelegt
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl,
Dachhaut:	Falzziegel auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Treppen:	KG-EG: Granit-Blockstufen ohne Handlauf; EG-OG: Stahlbetontreppe mit Terracotta-Auflage OG-DG: Einfache Holztreppe mit Holzhandlauf
Fenster:	Teilw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilw. ältere Verbundfenster aus Holz
Türen:	teilw. Röhrenspanntüren mit glatten Türblättern, teilw. Füllungstüren aus Massivholz, Brandschutztüre (T-30) in Scheune, Hauseingangstür aus Massivholz mit Glasausschnitt

Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung, Heizkessel Fabrikat Viessmann, Bj. 2017, Ölbevorratung mit 3 x 1.000 Liter Kunststoffanks; zusätzl. Einzelofen für Festbrennstoffe, Solarkollektoren am Dach installiert
Sanitäre Ausstattung:	EG: Bad im teilw. rückgebauten Zustand; OG: Bad mit Badewanne, 2 Waschbecken und WC
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung, EG neue Rohinstallation;
Sonstige Bauausführungen:	- Wintergartenanbau im EG, Isolierverglasung, Pultdach, Falzziegeleindeckung, Abmessungen ca. 4,00 x 4,50 m; Granitaußenwand entlang Freisitz; - Kellerraum mit Tonnengewölbe, ca. 3,00 m x 4,00 m;

### **Baulicher Zustand**

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand. Im Erdgeschoss wurde mit Sanierungsarbeiten begonnen, jedoch noch nicht fertig gestellt. Diese Bereiche befinden sich in einem rohbauartigen Zustand.

### **Baumängel, Bauschäden**

- Mauerwerksrisse im Übergang zur Decke im OG
- Treppe ins DG mit hoher Steigung
- Obere Treppenstufe EG-OG mit abweichender Steigung (Stolperstufe)
- Geringe Durchgangshöhe Treppe EG-OG, ca. 1,60 m

### **Grundrisslösung**

Einfache Raumaufteilung mit Mittelflur

### **Lichte Raumhöhen**

KG: unbekannt  
EG: ca. 2,10 m (Flur)  
OG: ca. 2,40 m  
DG: ca. 3,50 m Firsthöhe, ca. 1,00 m Kniestock

### **Energieeffizienz**

Die Bauausführung des Gebäudes entspricht nicht den Anforderungen der derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetzes GeG. Die Wärmedämmung der Außenbauteile (Wände, obere Geschossdecke) sind unzureichend. Der Umfang der Defizite kann nur durch eine Wärmebedarfsberechnung festgestellt werden. Ein Energieausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist liegt nicht vor.

## 2.5.2 Gebäude 2: Nebengebäude (ehem. Stall und Scheune)

### Art

Teil einer Hofstelle, Mischkonstruktion, teilweise zweigeschossig

### Baujahr

Unbekannt, ca. 1945

### Modernisierungen

1998 allgemeine Sanierungsmaßnahmen, Dachstuhl erneuert,  
2022 Betonboden im EG erneuert

### Nutzung

Lagerflächen

### Bauzahlen

#### Bruttogrundfläche nach DIN 277

Die Außenmaße wurden der digitalen Flurkarte des BayernAtlas entnommen.

EG: 13,00 m x 12,50 m = 162,50 m<sup>2</sup>

DG: 13,00 m x 12,50 m = 162,50 m<sup>2</sup>

Gesamt: 325,00 m<sup>2</sup>

Nutzfläche:

EG: ca. 150 m<sup>2</sup>

DG: ca. 160 m<sup>2</sup>

Gesamt: ca. 310 m<sup>2</sup>

### Baubeschreibung

Fundamente:	Streifen- und Einzelfundamente aus Bruchsteinen oder Beton
Außenwände:	Holzkonstruktion, einschalig, außen senkrecht mit Holz verkleidet
Außenputz:	Teilfläche Mauerwerk nicht verputzt, sonst senkrechte Holzverschalung
Decken:	über Stall: eingehängte Bimssteindecke, über Scheunenbereich: Holzbalkendecke
Böden:	EG: Betonboden DG: Holzbohlen
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl, sog. „liegender Dachstuhl“
Dachhaut:	Falziegeldeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Treppen:	einfache Wangentreppe aus Holz ohne Handlauf
Fenster:	keine
Türen:	einfache Holztüren bzw. Holzschiebetore
Beheizung:	keine
Sanitäre Ausstattung:	keine
Elt. Ausstattung:	einfache Ausstattung

### Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand.

### **Baumängel, Bauschäden**

- Tore teilw. verformt
- Innenputz im EG teilw. schadhaf

### **Gebäudehöhen**

EG: ca. 2,80 m

DG: ca. 7,00 m Firsthöhe, ca. 4,00 m seitliche Höhe

## **2.5.3 Gebäude 3: Vierfachgarage**

### **Art**

Teil einer Hofstelle, Massivbauweise, Erdgeschoss, eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss

### **Baujahr**

Ca. 1989

### **Nutzung**

EG: 4 PKW-Stellplätze als Werkstatt genutzt

DG: eingeschränkt nutzbare Lagerfläche

### **Bauzahlen**

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

14,50 m x 7,00 m = 101,50 m<sup>2</sup> rd. 102 m<sup>2</sup>

### **Baubeschreibung**

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Mauerwerk, 24 cm dick
Außenputz:	Kratzputz, Giebel mit senkrechter Holzverschalung
Trennwände:	Mauerwerk, ca. 24 cm dick
Decken:	Stahlbetondecke
Böden:	Betonboden
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Falzziegeldeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Treppen:	EG-DG: Stahlleiter (Eigenbau)
Fenster:	einfache Holzfenster
Türen:	4 Sektionaltore, davon 3 Stück mit Elektroantrieb
Elt. Ausstattung:	einfache Ausstattung entsprechend der Nutzung

### **Baulicher Zustand**

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand.

### **Baumängel, Bauschäden**

- Wände verschmutzt
- Betonboden teilw. gerissen

### **Lichte Raumhöhen**

EG: ca. 3,00 m

DG: ca. 1,80 m Firsthöhe

## 2.5.4 Außenanlagen

- Terrasse mit Betonplatten befestigt
- Hausumgang mit Granitplatten, teilw. mit keramischen Platten befestigt
- Schafstallung, einfache Holzkonstruktion, einschalig mit vertikaler Holzverkleidung, Erdreichboden, Satteldach mit Falzziegeleindeckung, ohne Dachrinnen, Abmessungen ca. 10 m x 3 m
- Stallzufahrt mit Großsteinpflaster aus Granit befestigt
- Garagenvorbereich mit Schotter befestigt
- Bodenplatte aus Beton ca. 25 m<sup>2</sup> als Unterlage für Pool
- Grundstückseinfriedung teilw. mit Maschendrahtzaun
- Südliche Grundstückszufahrt mit Asphalt befestigt

## **2.6 Grundlagen der Verkehrswertermittlung**

### **2.6.1 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.

#### **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.

#### **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 Abs.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.

### **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.

### **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.

#### **2.6.2 Gewähltes Verfahren**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle, welche ursprünglich zur landwirtschaftlichen Eigennutzung errichtet wurde. Eine Landbewirtschaftung wird nur mehr im Nebenerwerb oder als Hobby ausgeübt. Beim Kauf solcher Immobilien 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 der Gebäude nach den individuellen Schwerpunkten des Käufers statt. Üblicherweise erfolgt die Bewertung daher nach dem Sachwertverfahren. Das Sachwertverfahren stellt auf die Eigennutzung ab. Dabei stehen die Wohnnutzung des vorhandenen Wohngebäudes und die Hobbynutzung der Wirtschaftsgebäude (private Pferde-/Tierhaltung, Werkstätten, Ateliers, und Ausstellungsräume) im Vordergrund.

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 Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

## **2.7 Ermittlung des Bodenwertes**

### **2.7.1 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 folgende Bodenrichtwerte zum Stand 01. Januar 2022 ermittelt:

Stadt Freyung, Ortsbereich Speltenbach Wohnbauflächen	50,-- €/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei
Stadt Freyung, Ortsbereich Speltenbach Gewerbliche Bauflächen	35,-- €/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei
Flächen der Landwirtschaft, gesamter Gemeindebereich	2,60 €/m <sup>2</sup>
Flächen der Forstwirtschaft, ohne Bewuchs gesamter Gemeindebereich	1,00 €/m <sup>2</sup>

### **2.7.2 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen**

Nach dem Grundbuchauszug vom 03.04.2023 sind aus Abteilung II und III des Grundbuches Lasten und Beschränkungen ersichtlich, welche den Wert des Grundstückes beeinflussen können. Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

### **2.7.3 Grundstücksrechte**

Gemeinderecht – ohne Werteeinfluss (siehe Ziffer 2.4.2)

## 2.7.4 Grundstücksklassifizierungen – Entwicklungsstufen

Bei der Wertermittlung von unbebauten Grundstücken ist die Entwicklungsstufe des Grund und Bodens für den Verkehrswert das entscheidende Kriterium. Gemäß §3 ImmoWertV 2021 unterscheidet man folgende Entwicklungsstufen:

### Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

### Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

### Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

### Baureifes Land

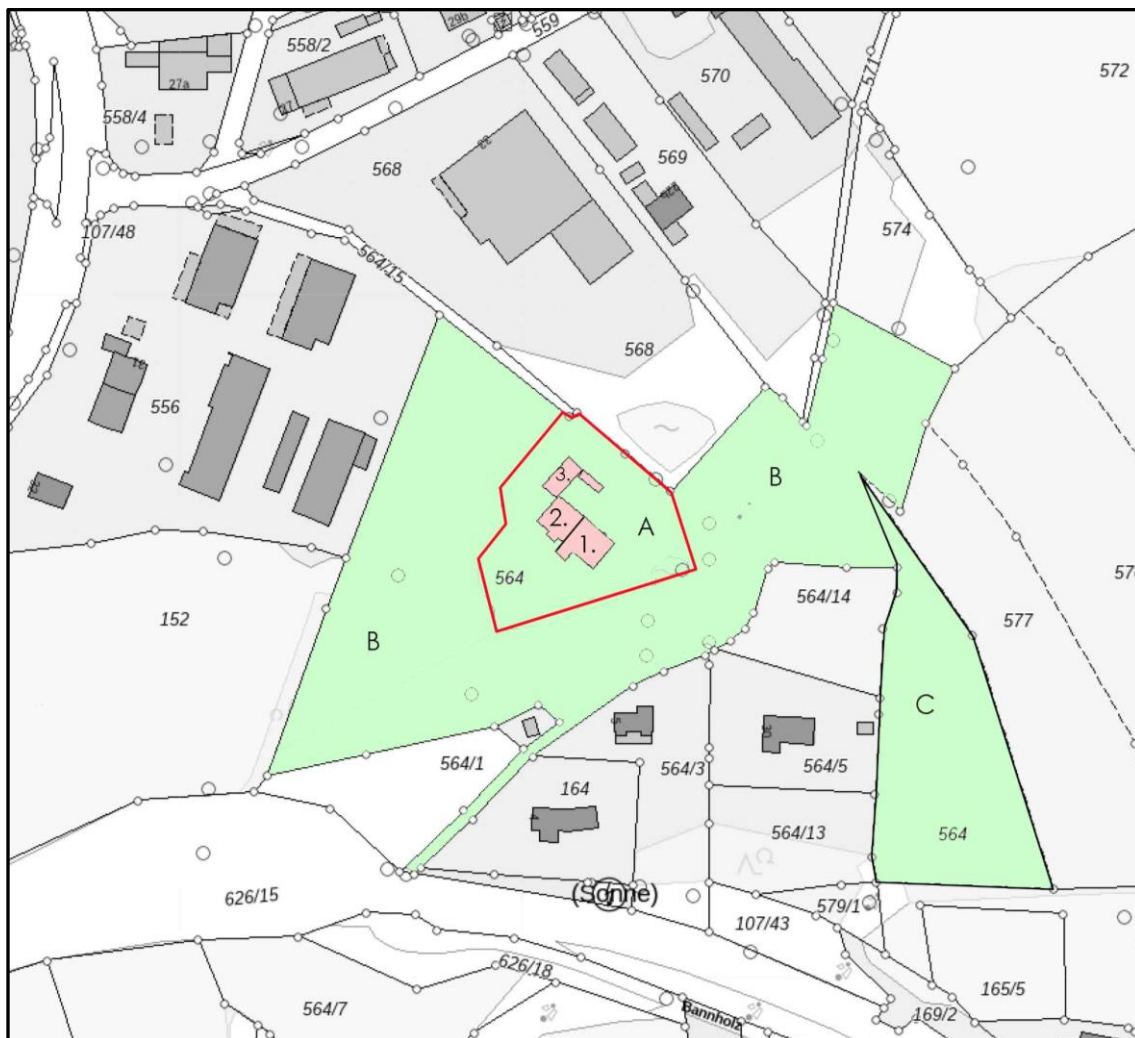
Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

### Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

## 2.7.5 Bildung von Teilflächen

Das zu bewertende Gesamtgrundstück weist unterschiedliche Nutzungsbereiche mit unterschiedlichen Entwicklungsstufen auf. Zusätzlich zur bebauten Fläche schließen nach Süden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nach Westen schließt eine Grünfläche an, welche Merkmale einer Bauerwartung aufweist. Um eine marktgerechte Bewertung zu gewährleisten, wird die Gesamfläche in drei unterschiedliche Wertbereiche aufgeteilt, welche differenziert betrachtet werden.



(Auszug aus dem BayernAtlas)

### Teilfläche A – bebaut Fläche:

Die Teilfläche ist mit der Hofstelle bebaut. Sie beinhaltet auch Hof- und Freiflächen als Umfeld für das Anwesen. Dieser Bereich wird entsprechend der Zuordnung im Liegenschaftskataster mit einem Flächenanteil von 4.061 m<sup>2</sup> belegt.

### Teilfläche B – Fläche der Landwirtschaft

Die Teilfläche liegt im Außenbereich und ist für landwirtschaftliche Zwecke nutzbar. Sie beinhaltet auch geringe Flächenanteile an Wegefläche, Stehendes Gewässer und Gehölz. Im Flächennutzungsplan ist sie als „gliedernde, ortsgestaltende Freifläche“ definiert, welche von Bebauung freizuhalten ist. Eine Bebaubarkeit ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Der Flächenanteil beträgt gem. Liegenschaftskataster 18.454 m<sup>2</sup>.

### Teilfläche C – Fläche der Forstwirtschaft

Die Teilfläche liegt im Außenbereich und ist mit Mischwald bewachsen. Sie ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Forstwirtschaft definiert. Der Flächenanteil beträgt gem. Liegenschaftskataster 5.206 m<sup>2</sup>.

## **2.7.6 Wertableitung Teilfläche A – baureifes Land**

### **2.7.7 Teilfläche A - Hofstelle**

Der Wert der Hoffläche kann nur abgeleitet werden, da echte Vergleichswerte fehlen. Gemäß Liegenschaftskataster umfasst die Hofstelle eine Fläche von 4.061 m<sup>2</sup> samt betrieblicher Umgriffsfläche. Eine weitere Bebauung im Außenbereich ist nur nach §35 BauGB als privilegiertes Vorhaben möglich. Der Wert ist geringer als der von sonstigem baureifem Land einzustufen.

Dieser ist dabei auch abhängig von der zugeordneten Fläche. Je größer die Hofbereichsfläche, desto niedriger der Wert je Flächeneinheit.

Zur Ableitung von Bodenwerten für Hofstellen finden in der Bewertungslehre zwei Methoden Anwendung:

- a) Ableitung des Bodenwertes von benachbarten Baulandwerten  
Hier wird der Bodenwert in Anlehnung an den Bodenwert von bebauten oder bebaubaren Grundstücken im Umfeld ermittelt. Für die Übergröße ist ein Abschlag anzubringen, sonstige wertbeeinflussende Umstände mittels Anpassungsfaktoren zu berücksichtigen.
- b) Ableitung des Bodenwertes von Agrarlandbodenwerten  
Hier wird der Bodenwert über die Ermittlung eines festen Verhältnisses zum Wert landwirtschaftlicher Einzelgrundstücke abgeleitet. Er wird dabei häufig mit dem 3-fachen bis 5-fachen des Wertes für Flächen der Landwirtschaft angesetzt. Diese Methode der Bodenwertermittlung erfolgt vorrangig bei großflächigen Vollerwerbsbetrieben im Außenbereich.

Im vorliegenden Fall ist die Hofstelle mit 4.061 m<sup>2</sup> zwar relativ groß bemessen. Sie liegt aber unweit bebauter Flächen zwischen Speltenbach und dem Stadtbereich von Freyung. Die Anordnung der Gebäude ist insgesamt wirtschaftlich und bietet noch Freiräume für eine ergänzende betriebliche Bebauung.

Die Bodenwertableitung erfolgt unter Anwendung der zuvor erläuterten Methode a) in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Baulandflächen.

### Übergröße:

Der Flächenbereich besitzt keine allgemeine Siedlungsstruktur, sondern stellt eine Einzelbebauung dar. Die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses beziehen sich auf eine ortsübliche Ein- bis Zweifamilienhausbebauung im Innenbereich mit üblichen Grundstücksgrößen (ca. 1.000 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>). Für die Übergröße des Grundstücks erachte ich eine Minderung von 20 %, als marktgerecht.

### Außenbereichslage:

Baugrundstücke im Außenbereich sind nur eingeschränkt bebaubar. Eine zusätzliche Bebauung oder Gebäudeerweiterungen sind nur unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen (gem. § 35 BauGB) möglich. Eine Minderung des Bodenrichtwertes zur Berücksichtigung des eingeschränkten Baurechts in Höhe von ca. 10 % erachte ich als angemessen

### Lärmmissionen:

Zu berücksichtigen sind auch Lärmmissionen von der ca. 50 m südlich vorbeiführenden Bundesstraße 12 mit sehr hohem Verkehrsaufkommen. Durch die tiefere Lage der Straße wirkt der Verkehrslärm verstärkt auf die Hofstelle ein und beeinträchtigt die Wohnqualität. Die nachteiligen Auswirkungen durch Verkehrslärm berücksichtigt der Grundstücksmarkt in der Regel durch einen entsprechenden Preisabschlag. Im vorliegenden Fall erfolgt für diese Beeinträchtigung ein weiterer Abschlag von 10 %.

### Relativer Bodenwert:

Bodenrichtwert für Nachbarort Speltenbach:	50,00 €/m <sup>2</sup>
Minderung wegen Übergröße, 20 %	-10,00 €/m <sup>2</sup>
Minderung wegen eingeschränktem Baurecht Im Außenbereich, 10 %	-5,00 €/m <sup>2</sup>
Minderung wegen Emissionen von B12, 10 %	-5,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Relativer Bodenwert der Hofstelle</b>	<b>30,00 €/m<sup>2</sup></b>

## **2.7.8 Wertableitung Teilfläche B – Fläche der Landwirtschaft**

Bei dieser Teilfläche mit ca. 18.454 m<sup>2</sup> handelt es sich um eine reine Fläche der Landwirtschaft ohne Baurecht und Bauerwartung. Gemäß Bodenschätzung nach dem Schätzungsgesetz handelt es sich um Grünland mit überwiegend geringer Ertragsfähigkeit und unkultivierter Fläche südlich der Hofstelle. (Grundstückseigenschaften gemäß Festlegung nach dem Bodenschätzungsgesetz siehe Anlagen zu diesem Gutachten). Der Flächenbereich hat einen sehr unregelmäßigen Zuschnitt und ungünstige topografische Verhältnisse. Der Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks beträgt ca. 20 m. Auf der Fläche befindet sich auch ein Fischteich mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wasserfläche. Der Bodenwert wird vom Bodenrichtwert für Flächen der Landwirtschaft abgeleitet. Dieser bezieht sich auf Flächen innerhalb von zusammenhängenden Flurbereichen, mit gesicherter Zufahrt und für den Landschaftsbereich durchschnittlicher Bonität. Die vom Durchschnitt abweichenden Lage- und Zustandsmerkmale werden nachfolgend durch Zu- oder Abschläge angepasst.

### Wertableitung:

Bodenrichtwert für die Fläche der Landwirtschaft:	2,60 €/m <sup>2</sup>
Wertminderung geringe Ertragsfähigkeit, 10 %:	-0,26 €/m <sup>2</sup>
Wertminderung teilw. starke Hanglage, 5 %:	-0,13 €/m <sup>2</sup>
Wertminderung ungünstiger Zuschnitt, 5 %:	-0,13 €/m <sup>2</sup>
Wertsteigerung eigener, sehr ergiebiger Brunnen, 5 %	+0,13 €/m <sup>2</sup>
Wertsteigerung Stadtnähe, 20 %:	+0,52 €/m <sup>2</sup>
Wertsteigerung Hofanschlussfläche, 20 %	+0,52 €/m <sup>2</sup>
<b>Relativer Bodenwert:</b>	<b>3,25 €/m<sup>2</sup> rd. 3,25 €/m<sup>2</sup></b>

## 2.7.9 Wertableitung Teilfläche C – Fläche der Forstwirtschaft

Die südöstlich der Hofstelle befindliche Grundstücksteilfläche mit ca. 5.206 m<sup>2</sup> liegt im Außenbereich und ist als Fläche der Forstwirtschaft einzustufen. Die Teilfläche ist zu ca. 70 % mit einem ca. 60 bis 80jährigen lichten Fichtenbestand bewachsen. Dieser ist mit Jungwuchs und einzelnen größeren Buchen durchsetzt.

### Wertableitung:

Der Bodenrichtwert für Flächen der Forstwirtschaft stellt einen Durchschnittswert für das gesamte Landkreisgebiet von Freyung-Grafenau dar und liegt einheitlich bei 1,00 €/m<sup>2</sup> ohne Bestockung.

Erfahrungsgemäß liegt der Bestockungswertanteil bei Waldgrundstücken mit höherwertigem Aufwuchs (z. B. hiebreife Bestände) bei ca. 2/3 bezogen auf den Gesamtwert. Dies kann etwa für die Werte im oberen Rahmenbereich angenommen werden. Für die mittleren Preislagen wird unterstellt, dass Boden und Bestand je etwa zur Hälfte an der Preisbildung beteiligt sind.

Im unteren Rahmen handelt es sich um eher minderwertigen bzw. noch sehr jungen Aufwuchs oder weitgehend unbestockte Flächen, der nur mehr mit etwa 1/3 am Gesamtwert beteiligt ist.

Für die zu bewertende Teilfläche erachte ich einen mittleren Anteil von 50 % für die Bestockung, und 50 % für den reinen Bodenwert als angemessen.

Bodenrichtwert für Flächen der Forstwirtschaft, ohne Bestockung	=	1,00 €/m <sup>2</sup>
Wertanteil der Bestockung, höherwertiger Aufwuchs	=	2,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittswert	=	3,00 €/m <sup>2</sup>
Wertsteigerung Stadtnähe, 15 %:	=	+ 0,45 €/m <sup>2</sup>
Wertsteigerung Hofanschlussfläche, 15 %	=	+ 0,45 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert je m <sup>2</sup>	=	<b>3,90 €/m<sup>2</sup></b>

## 2.7.10 Bodenwert

Das Gesamtgrundstück setzt sich aus 3 Wertbereichen zusammen. Diese werden nachfolgend separat ermittelt und dann zu einem Gesamtwert addiert:

### Teilfläche A – Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei:

$$4.061 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = 121.830,--\text{€}$$

### Teilfläche B – Fläche der Landwirtschaft:

$$18.454 \text{ m}^2 \times 3,25 \text{ €/m}^2 = 59.976,--\text{€}$$

### Teilfläche D – Fläche der Forstwirtschaft:

$$5.206 \text{ m}^2 \times 3,90 \text{ €/m}^2 = 20.303,--\text{€}$$

$$\text{Vorläufiger Bodenwert für die Gesamtfläche:} = 202.109,--\text{€}$$

**rd. 202.100,--€**

### Informativ:

Bei einer Gesamtfläche von 27.721 m<sup>2</sup> ergibt sich ein durchschnittlicher Bodenwert von 7,29 €/m<sup>2</sup>.

## 2.8 Sachwertermittlung der baulichen Anlagen

### Begriffserläuterungen:

#### **Bruttogrundfläche**

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

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

### **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.

### **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

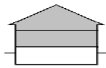






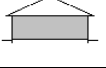




## 2.8.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus (ehem. Bauernhaus)

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 1.32 Freistehendes Einfamilienhaus, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht  
ausgebautes Dachgeschoss

## 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 tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, 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 Bogen-dachkonstruktionen; 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, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele /Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, 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, flw. 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 Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Block-Heizkraftwerk, 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		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 1.32:	620 €/m <sup>2</sup> BGF	690 €/m <sup>2</sup> BGF	790 €/m <sup>2</sup> BGF	955 €/m <sup>2</sup> BGF	1.190 €/m <sup>2</sup> BGF	

<b>Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:</b>					
	Standardstufen-Anteil		Wägungs-anteil	NHK €/m <sup>2</sup> BGF	Kostenanteil €/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	1 x		23%	690	158,70
	0 x		23%	0	0,00
Dächer	0,5 x		15%	690	51,75
	0,5 x		15%	790	59,25
Außentüren und Fenster	0,5 x		11%	690	37,95
	0,5 x		11%	790	43,45
Innenwände	1 x		11%	790	86,90
	0 x		11%	0	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x		11%	690	37,95
	0,5 x		11%	790	43,45
Fußböden	1 x		5%	790	39,50
	0 x		5%	0	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,5 x		9%	790	35,55
	0,5 x		9%	955	42,98
Heizung	1 x		9%	790	71,10
	0 x		9%	0	0,00
Sonstige Technische Ausstattung	1 x		6%	790	47,40
	0 x		6%	0	0,00
<b>Zwischensumme</b>					<b>755,93</b>
	Zuschlag	+	0%	0,00	0,00
	Abschlag	-	0%	0,00	0,00
<b>Kostenkennwert (Summe)</b>					<b>755,93</b>

Indexierung des m<sup>2</sup>-Preises zum Stichtag 10.07.2023:

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

NHK indexiert zum Wertermittlungstichtag:

$755,93 \text{ €/m}^2 \times 177,8/100 = 1.344,04 \text{ €/m}^2$

**rd. 1.344,-- €/m<sup>2</sup>**

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

525 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche x 1.344,-- €/m<sup>2</sup>

= 705.600,-- €

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

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>	<b>Modernisierungs-Grad / Punkte</b>
Dacherneuerung inclusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
	20	8,0

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1: 80 Jahre  
Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag: über 80 Jahre  
Modernisierungsgrad: 8,0 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad  
Modifizierte Restnutzungsdauer, entsprechend Berechnungsformel  
ImmoWertV, Anlage 2: 32 Jahre

### Wertminderungsfaktor:

32 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,4

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten  
705.600,-- € x 0,4 = 282.240,-- €

### Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Wintergartenanbau, 20 m<sup>2</sup> x 250,-- €/m<sup>2</sup> = 5.000,-- €

Gewölbekeller, ca. 12 m<sup>2</sup> x 400,-- €/m<sup>2</sup> = 4.800,-- €

Kachelofen pa. 1.500,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **293.540,-- €**

## **2.8.2 Gebäude 2: Nebengebäude (ehem. Stall und Scheune)**

Normalherstellungskosten, Preisstand zum Wertermittlungstichtag,  
gem. Erfahrungswerten:

Kosten der Bruttogrundfläche: 580,-- €/m<sup>2</sup> incl. Mehrwertsteuer und Nebenkosten  
(Korrekturen und Indexierung nicht erforderlich)

### Berechnung:

Gebäudeherstellungskosten (insgesamt)

325 m<sup>2</sup> BGF x 580,-- €/m<sup>2</sup> = 188.500,-- €

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Übliche Gesamtnutzungsdauer: ca. 70 Jahre

Alter des Gebäudes: ca. 78 Jahre

Modernisierungsgrad: mittlerer Modernisierungsgrad

Restnutzungsdauer, fiktiv: ca. 30 Jahre

### Alterswertminderungsfaktor:

30 Jahre (Restnutzungsdauer)/70 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,43

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

188.500,-- € x 0,43 = 81.055,--€

### Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Vordach nach Süden = 1.000,--€

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **82.055,--€**

### 2.8.3 Gebäude 3: Vierfachgarage

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Normalherstellungskosten NHK 2010 (herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung), Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand 2010, einschl. 17 % Baunebenkosten

#### 14 Garagen <sup>20</sup>

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen <sup>21</sup>	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

<sup>20</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart  
Gebäudeart 14.1 12%  
Gebäudeart 14.2 – 14.3 15%  
Gebäudeart 14.4 13%

<sup>21</sup> Standardstufe 3: Fertiggaragen;  
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise  
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Gewählt:

Wie Typ 14.1, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 3,  
Kostenkennwert 485,-- €/m<sup>2</sup> BGF  
Zuschlag, eingeschränkt nutzbares DG, 10 % +49,-- €/m<sup>2</sup> BGF  
Normalherstellungskosten 534,-- €/m<sup>2</sup> BGF

Indexierung des m<sup>2</sup>-Preises:

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

NHK indexiert zum Wertermittlungstichtag 10.05.22:

534,-- €/m<sup>2</sup> x 177,8/100 = 949,45 €/m<sup>2</sup> **rd. 949,-- €/m<sup>2</sup>**

Berechnung:

Herstellungskosten für die Garage einschl. Baunebenkosten:

102 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche x 949,-- €/m<sup>2</sup> = 96.798,-- €

Wertminderung wegen Alters:

Alter des Gebäudes: 34 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Restnutzungsdauer: 26 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

26 Jahre (Restnutzungsdauer)/60 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,43

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

96.798,-- € x 0,43 = 41.623,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: pa. 00,-- €  
= **41.623,-- €**

## 2.8.4 Wertanteil der Außenanlagen

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

Eine überschlägige Berechnung ergab einen Zeitwert von ca. 20.000,-- €. = **20.000,-- €**

Dies entspricht ca. 4,8 % des Gebäudesachwertes.

## 2.9 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert	=	202.100,-- €
Sachwert Geb. 1, Einfamilienhaus (ehem. Bauernhaus)	=	293.540,-- €
Sachwert Geb. 2, Nebengebäude (ehem. Stall u. Scheune)	=	82.055,-- €
Sachwert Geb. 3, Vierfachgarage	=	41.623,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	=	20.000,-- €
<b>Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung</b>	<b>=</b>	<b>639.318,-- €</b>

## 2.10 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Gemäß ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in angemessener Weise zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dies erfolgt in der Regel mittels eines entsprechenden Sachwertfaktors.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau hat zuletzt für das Jahr 2020 Sachwertfaktoren ausgewertet. Dies beziehen sich jedoch ausschließlich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>. Eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt kann hier nicht angenommen werden, so dass eine individuelle Anpassung erforderlich ist.

Es lässt sich jedoch allgemein feststellen, dass die Höhe des Marktanpassungsfaktors insbesondere von der Objektgröße und vom Bodenwertniveau abhängt. Bei Sachwertobjekte mit großem Bauvolumen und geringem Bodenwertniveau ist in der Regel ein Marktanpassungsabschlag vorzunehmen. Dies trifft hier zwar zu. Das Anwesen liegt jedoch in Alleinlage nahe der Stadt Freyung mit umliegenden land- und frostwirtschaftlichen Flächen. Es eignet sich gut für Pferdehaltung. Objekte dieser Art werden selten angeboten und gut nachgefragt.

Die Bausubstanz der Gebäude ist insgesamt in einem ordnungsgemäßen Zustand, auch wenn die Umbauarbeiten im EG des Wohnhauses noch nicht abgeschlossen sind.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Art der Bebauung und der derzeitigen Marktsituation gehe ich davon aus, dass bei einem Verkauf der volle Sachwert erzielbar ist. Damit ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,0. Dies führt zu einem marktangepassten Sachwert von

639.318,-- € x 1,0 = **639.318,-- €**

## 2.11 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

### Baumängel und Bauschäden:

Der vorläufige Grundstückssachwert bezieht sich zunächst auf einen durchschnittlichen altersgemäßen Zustand der Gebäude ohne Baumängel und Bauschäden. Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Das Einfamilienhaus ist teilweise saniert und weist kleinere Bauschäden auf. Die Abschläge wegen Baumängel und Bauschäden beziehen sich in der Regel nicht auf die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern auf einen Betrag, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint.

Im vorliegenden Fall erfolgt der prozentuale Abschlag vom Zeitwert des Gebäudes unter Zuhilfenahme einer Matrix, welche sich an ein Schulnotensystem anlehnt. Die Abschlagshöhe orientiert sich dabei am erforderlichen Reparaturaufwand.

Wertminderung bei Baumängeln und Bauschäden			
	Erhaltungszustand	Reparaturaufwand Charakteristik	Wirtschaftliche Wertminderung des alterswertgeminderten Gebäudesachwertes
1	Sehr gut	Keine Reparatur erforderlich	0 %
2	Gut	Geringe Reparatur erforderlich	1 bis 5 %
3	Befriedigend	Geringe bis mittlere Reparatur erforderlich	5 bis 15 %
4	Ausreichend	Mittlere bis größere Reparatur erforderlich	15 bis 25 %
5	Mangelhaft	Erhebliche Reparatur und Instandsetzung erforderlich	25 bis 50 %
6	Ungenügend	Gravierende Reparatur und Instandsetzung erforderlich	50 bis 75 %

Quelle: Becker/Olejnzat/Tepper, Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für aufgegebene Hofstellen

Gewählt: Erhaltungszustand gut, Wertminderung 4 %

Sachwert Geb. 1, Einfamilienhaus (ehem. Bauernhaus)	=	293.540,-- €
Sachwert Geb. 2, Nebengebäude (ehem. Stall u. Scheune)	=	82.055,-- €
Sachwert Geb. 3, Vierfachgarage	=	41.623,-- €
Gesamt:	=	417.218,-- €

x Wertminderungsfaktor 0,04 = - 16.688,-- €

### Unvollständige Bauausführungen Geb. 1, Einfamilienhaus:

Das EG befindet sich zum Teil in einem rohbauartigen Zustand. Betroffen ist eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>.

Der ermittelte Gebäudesachwert bezieht sich hingegen auf das fertiggestellte Gebäude. Die Defizite sind durch einen entsprechenden Abschlag zu berücksichtigen.

Abschlag ca. 110 m <sup>2</sup> x 500,-- €/m <sup>2</sup> Geschossfläche	=	-55.000,-- €
Gesamt:	=	- 71.688,-- €

## 2.12 Sachwert, marktangepasst

639.318,-- € - 71.688,-- €  
Zur Rundung

= 567.630,-- €  
= + 370,-- €  
rd. 568.000,-- €

## 2.13 Verkehrswert Hofstelle

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 94078 Freyung, Ahornöd, Speltenbach 6 (Flst. 564, Gem. Ahornöd), zum 10. Juli 2023 mit

**568.000,-- €**

(in Worten: fünfhundertachtundsechzigtausend Euro)

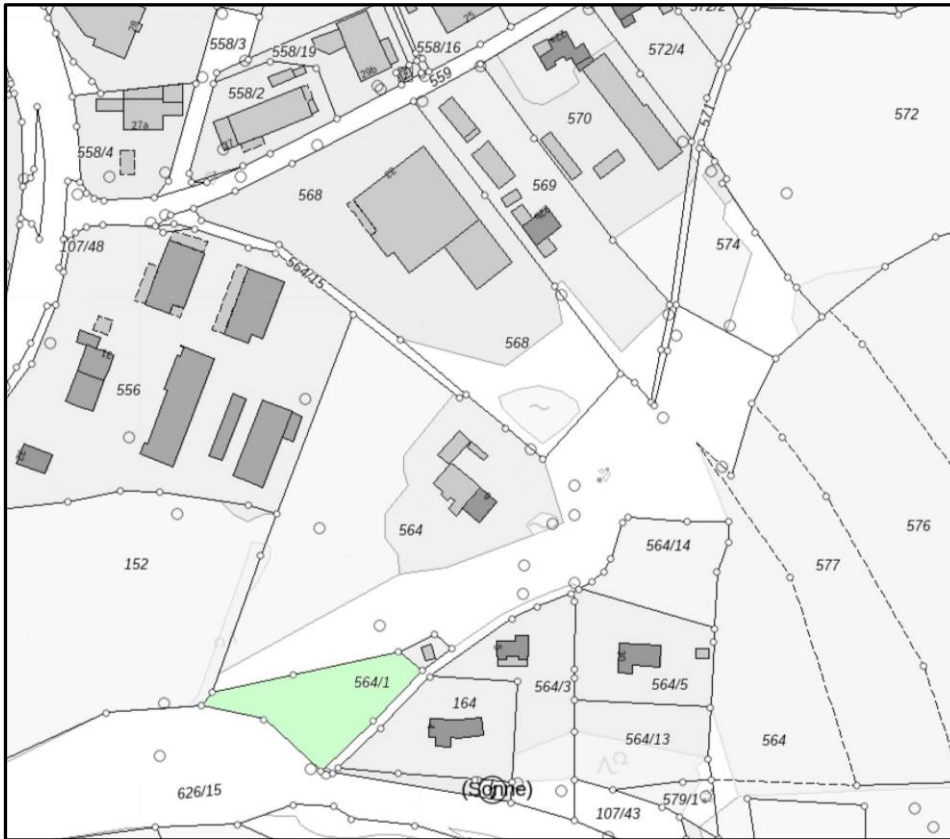
### Definition des Verkehrswertes

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.

### 3. Wertermittlung Flurstück 564/1, Fläche der Landwirtschaft

#### 3.1 Lagemerkmale

Wie unter Ziffer 2.1 beschrieben.



(Auszug aus dem BayernAtlas)

#### 3.2 Beschaffenheitsmerkmale

##### 3.2.1 Größe

Flurstück 564/1                      F = 2.433 m<sup>2</sup>

##### 3.2.2 Zuschnitt

Unregelmäßiger, annähernd trapezförmiger Grundstückszuschnitt

##### 3.2.3 Oberflächengestalt

Wiesenfläche, starke Hanglage nach Süden, Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks ca. 20 m.

##### 3.2.4 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.

### **3.2.5 Grundstückseigenschaften gemäß Festlegung nach dem Bodenschätzungsgesetz**

2.412 m<sup>2</sup> Grünland, Lehmiger Sand, Bodenstufe III, Wasserstufe 2, Klimastufe 6,9° C bis 5,7° C, Grünlandzahl 8, Ertragsmesszahl 193  
21 m<sup>2</sup> Grünland, Lehmiger Sand, Bodenstufe III, Wasserstufe 2, Klimastufe 6,9° C bis 5,7° C, Grünlandgrundzahl 30, Grünlandzahl 26, Ertragsmesszahl 5

### **3.2.6 Nutzung**

Landwirtschaftliche Grünfläche

## **3.3 Erschließungszustand**

### **3.3.1 Straßenerschließung**

Zufahrtsmöglichkeit besteht von der Bundesstraße 12 ausgehend über einen privaten Weg auf Flst. 564.

### **3.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung**

keine

## **3.4 Rechtliche Gegebenheiten**

### **3.4.1 Grundbuch (auszugsweise)**

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Ahornöd, Blatt 1059

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2

Flurstück 564/1, Flur Speltenbach, Landwirtschaftsfläche  
Größe 0 ha 24 a 33 m<sup>2</sup>

Abt. II, lfd. Nr. 16

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; ..... eingetragen am 10.02.2023

### **3.4.2 Bauplanungsrecht**

Außenbereich gem. §35 BauGB ohne Baurecht und ohne Bauerwartung.

### **3.4.3 Schutzgebiete**

Biotop:

Die südliche Grundstücksecke ist mit einer Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> als Biotop kartiert. Beschreibung wie Ziffer 2.4.5 (Karte siehe Anlagen zu diesem Gutachten).

Naturpark:

Das Grundstück liegt im Flächenbereich des Naturparks Bayerischer Wald. Beschreibung wie Ziffer 2.4.5.

### **3.4.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)**

Für das Grundstück sind bisher keine Erschließungsbeiträge nach BauGB und keine Herstellungsbeiträge nach KAG angefallen.

### 3.5 Ermittlung des Bodenwertes

#### 3.5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Bodenrichtwert für Flächen der Landwirtschaft wurde vom Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau zum Stichtag für den gesamten Gemeindebereich Freyung mit **2,60 €/m<sup>2</sup>** festgelegt.

#### 3.5.2 Vergleichspreise

Aufgrund der besonderen Lage- und Zustandsmerkmale stehen keine direkten Vergleichspreise zur Verfügung. Den Bodenwert leite ich daher vom Bodenrichtwert ab.

#### 3.5.3 Wertableitung

Die Grundstücksfläche mit 2.433 m<sup>2</sup> befindet sich im Außenbereich und ist als Fläche der Landwirtschaft einzustufen. Gemäß Bodenschätzung (Bodenschätzungsgesetz) handelt es sich bei der Fläche um Grünland mit sehr geringer Ertragsfähigkeit.

Ableitung des relativen Bodenwertes:

Bodenrichtwert für Flächen der Landwirtschaft:	2,60 €/m <sup>2</sup>
Wertminderung sehr geringe Ertragsfähigkeit, ca. 25 %	-0,65 €/m <sup>2</sup>
Wertminderung starke Hanglage, 20 %	- 0,52 €/m <sup>2</sup>
Wertsteigerung Stadtnähe, 20 %	<u>+0,52 €/m<sup>2</sup></u>
Relativer Bodenwert	<b>1,95 €/m<sup>2</sup></b>

#### 3.5.4 Grundstückslasten

In Abteilung 2 des Grundbuches sind keine Lasten eingetragen, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

#### 3.5.5 Grundstücksrechte

Keine bekannt

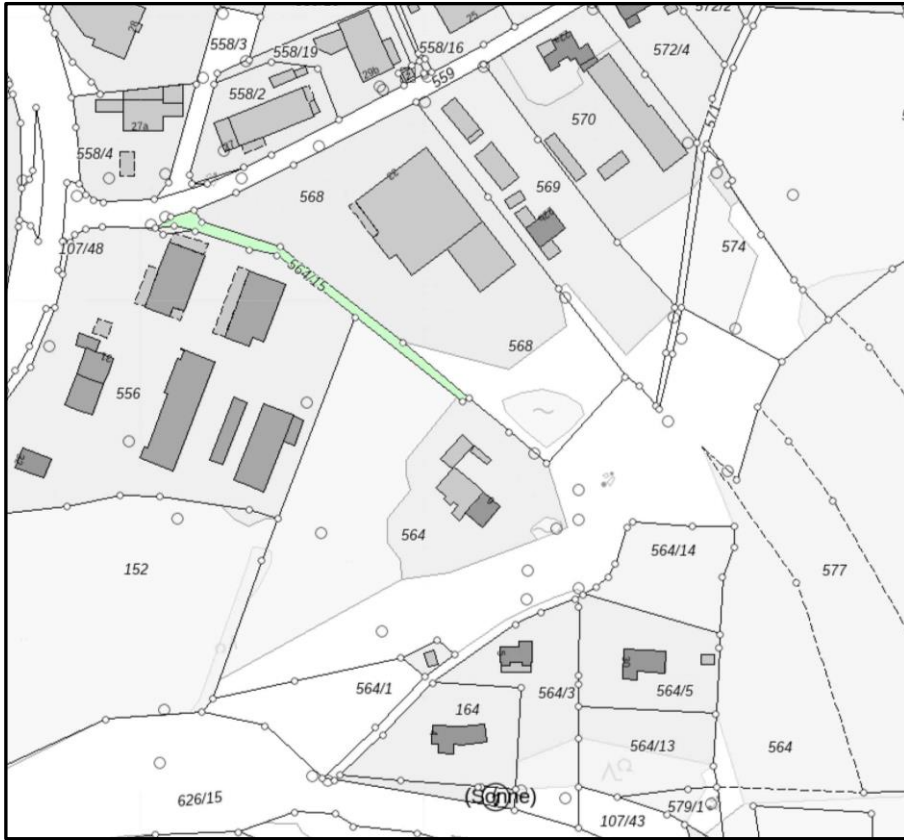
#### 3.5.6 Bodenwert

2.433 m <sup>2</sup> x 1,95 €/m <sup>2</sup>	=	4.744,-- €
	<b>rd.</b>	<b><u>4.700,-- €</u></b>

## 4. Wertermittlung Flurstück 564/15, Verkehrsfläche

### 4.1 Lagemerkmale

Wie unter Ziffer 2.1 beschrieben.



(Auszug aus dem BayernAtlas)

### 4.2 Beschaffenheitsmerkmale

#### 4.2.1 Größe

Flurstück 564/15                       $F = 716 \text{ m}^2$

#### 4.2.2 Zuschnitt

Schmaler, lang gezogener Grundstücksstreifen

#### 4.2.3 Oberflächengestalt

Weg, teilw. asphaltiert, teilw. mit Schotter befestigt

#### 4.2.4 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.

### 4.3 Rechtliche Gegebenheiten

#### 4.3.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Ahornöd, Band 18, Blatt 721

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 564/15, In Speltenbach, Weg  
Größe 0 ha 7 a 16 m<sup>2</sup>

Abt. II, lfd. Nr. 16

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet;..... eingetragen am 10.02.2023

### 4.4 Ermittlung des Bodenwertes

#### 4.4.1 Vergleichspreise

Gemäß Auskunft der Bauabteilung der Stadt Freyung kauft die Stadt benötigte Verkehrsflächen zu sehr unterschiedlichen Preisen an. Diese sind abhängig von der Größe, der Lage und dem besonderen Interessensdruck. Die Kaufpreise liegen üblicherweise innerhalb einer Spanne von 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 20,00 €/m<sup>2</sup>. In der Regel handelt es sich um kleinflächige Zukäufe.

#### 4.4.2 Wertableitung

Die Grundstücksfläche mit 716 m<sup>2</sup> erschließt, ausgehend vom Speltenbacher Weg, die zuvor bewertete Hofstelle. Ein Wertansatz im unteren Bereich der von der Stadt vorgegebenen Preisspanne erachte ich hierfür als angemessen.

Relativer Bodenwert bei freier Schätzung: **5,00 €/m<sup>2</sup>**

#### 4.4.3 Grundstückslasten

In Abteilung 2 des Grundbuches sind keine Lasten eingetragen, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

#### 4.4.4 Grundstücksrechte

Keine bekannt

#### 4.4.5 Bodenwert (gesamt):




716 m<sup>2</sup> x 5,00 €/m<sup>2</sup> = 3.580,-- €



**davon 1/2 Miteigentumsanteil:**

3.580,-- € x 1/2 = 1.790,-- €  
**rd. 1.800,-- €**

## 5. Mögliches Zubehör

In den Nebengebäuden befinden sich mehrere landwirtschaftlich genutzte Maschinen und Geräte, welche Zubehöreigenschaften haben könnten. Diese werden nachfolgend aufgeführt und bewertet:

Pos.	Gegenstand	Schätzwert
01	<p>Traktor, Fabrikat Same, Bj. 1987; ca. 100 PS, Allrad, Frontlader</p> <p>Radlader, Fabrikat Schaeff, Bj. 1973 ca. 4 Tonnen Gesamtgewicht</p> 	<p>10.000,-- €</p> <p>8.000,-- €</p>
02	<p>Minibagger, Fabrikat Atlas, Bj. ca. 1978</p> 	5.000,-- €
03	<p>Viehanhänger mit Tandemachse, Fabrikat Westfalia, 2.000 kg zul.Gesamtgewicht</p> 	1.500,-- €

04	<p>Maschinenschuppen mit Metallcontainer, abbaubar, provisorische Mischkonstruktion aus Holz mit Trapezblecheindeckung; Sparren statisch unterbemessen, teilw. mit vertikaler Holzverkleidung; Abmessung Schuppen ca. 7,50 m x 5,00 m, Containermaße, ca. 7,50 m x 2,40 m</p> 	2.000,-- €
05	<p>Bürocontainer (Doppelcontainer, innen verbunden, mit Strom-, Wasser- und Gasinstallation, Außenmaße ca. 6,00 m x 5,00 m)</p> 	3.000,--€
06	<p>Miststreuer, älteres Baujahr, Fabrikat Kemper (Foto siehe Pos. 04 oben)</p>	250,--€
07	<p>Kreiselmähwerk, älteres Baujahr, Fabrikat Fella, (ohne Foto)</p>	250,-- €
	<b>Gesamt</b>	<b>30.000,-- €</b>

## 6. Zusammenstellung der Werte

### Wirtschaftliche Einheit:

Die zuvor bewerteten 3 Einzelflurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Flurstück 564/1 ist aufgrund seines ungünstigen Zuschnitts und Topografie nur zusammen mit dem Hofgrundstück wirtschaftlich nutzbar. Die Verkehrsfläche Flurstück 564/15 ist zur Erschließung der Hofstelle erforderlich.

Ifd. Nr.	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>	Wirtschaftsart	Verkehrswert	
				Einzelwert €	Wert der wirtschaftlichen Einheit €
1	564	27.721	Hofstelle, Flächen der Land- und Forstwirtschaft	568.000,--	<b>574.500,-- €</b>
2	564/1	2.433	Fläche der Landwirtschaft	4.700,--	
3	564/15	716	Verkehrsfläche (½ Miteigentumsanteil)	1.800,--	
4	Mögliches Zubehör	Container, Landwirtschaftliche Maschinen, Baumaschinen			<b>rd. 30.000,--</b>

Eppenschlag, 17. August 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 Freyung-Grafenau  
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag  
Telefon 09928/1665

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	Übersichtsplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5	Flächennutzungsplan
Anlage 6	Biotopkartierung
Anlage 7-8	Auszug Liegenschaftskataster
Anlage 9-13	Grundrisse
Anlage 14-22	Fotos