



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

Dipl.-Ing. Franz Höng
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Hochstraße 18
94081 Fürstenzell

Telefon 08502/3427
e-mail: info@sv-hoeng.de

Wertgutachten

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



Objekt:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Erbbaurecht auf Flurnummer 1445/4 zu 677m ² , Gemarkung Pocking Mater-Brigitta-Straße 16, 16a, 94060 Pocking
Aktenzeichen:	804 K 7/24
Wertermittlungsstichtag:	17.01.2025
Verkehrswert:	EUR 300.000,00 (dreihunderttausend Euro)
Ausfertigung	pdf
Anzahl der Ausfertigungen	5 (incl. Büroausfertigung)
2404012	Seite 1 von 37

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Auftrag und Zweck	3
1.3	Bewertungsobjekt	3
1.4	Unterlagen	3
1.5	Ortsbesichtigung	4
1.6	Wertermittlungsstichtag	4
1.7	Qualitätsstichtag	4
1.8	Recherchen	4
1.9	Technische Daten	4
2	Grundbuch	4
3	Lagebeschreibung	7
3.1	Kommune - Makrolage	7
3.2	Grundstückslage – Mikrolage	8
3.3	Mikrolage	8
3.4	Verkehrsinfrastruktur	8
4	Grundstücksbeschreibung	9
4.1	Digitale Karten	9
4.2	Zuschnitt und Beschaffenheit	10
4.3	Erschließung	10
4.4	Baurechtliche Gegebenheiten	10
4.5	Denkmalschutz	10
4.6	Immissionen	10
4.7	Vorhandene Bebauung	10
5	Gebäudebeschreibung	11
5.1	Gebäude	11
5.1.1	Allgemein	11
5.1.2	Konstruktion - Ausstattung	11
5.1.3	Grundrisse und Raumeinteilung	13
5.2	Außenanlagen	16
5.3	Energetische Verhältnisse	16
5.4	Sonstige Feststellungen	16
5.5	Nutzung	16
5.6	Unterhaltszustand	17
6	Beurteilung	19
6.1	Marktverhältnisse	19
6.2	Marktgängigkeit / Fazit	19
7	Flächen	19
7.1	Angewandte Berechnungsvorschriften	19
7.2	Verwendete Unterlagen	19
7.3	Brutto Grundfläche	19
7.4	Wohnflächen	19
8	Bewertung	20
8.1	Wahl des Bewertungsverfahrens	20
8.1.1	Vergleichswert	20
8.1.2	Ertragswert	20
8.1.3	Sachwert	20
8.1.4	anzuwendendes Bewertungsverfahren	20
8.1.5	Berücksichtigung des Erbbaurechtes	21
8.2	Bodenwert	22
8.2.1	Vergleichspreise	22
8.2.2	Richtwerte	22
8.2.3	Bodenwertermittlung - modellkonform	22
8.2.4	Bodenwert – aktuell zum Stichtag: 06.06.2024	23
8.3	Sachwertermittlung	24
8.3.1	Schema des Sachwertverfahrens	24
8.3.2	Vorläufiger Sachwert	24
8.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
8.3.4	Ermittlung des Sachwertes (Volleigentum)	29
8.3.5	Ermittlung des Wertes des Erbbaurechtes	29
9	Verkehrswert	31
10	Anlagen	32
10.1	Lichtbilder	32
10.2	Bruttogrundfläche	34
10.3	Wohnfläche	35
10.4	Standardstufen (Wohnhaus)	36
10.5	Literaturverzeichnis	37

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
Aktenzeichen 804 K 7/24, mit Auftrag vom 18.04.2024

1.2 Auftrag und Zweck

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

1.3 Bewertungsobjekt

Das Erbbaurecht auf dem Grundstück Flurstück 1445/4 der Gemarkung
Pocking ist mit einem Einfamilienwohnhaus (HsNr. 16) mit erheblichem
Restfertigstellungsbedarf und einer vermieteten Einliegerwohnung (HsNr. 16a)
bebaut. Die Grundstücksfläche beträgt 677m².

Mater-Brigitta-Straße 16, 16a, 94060 Pocking

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend
wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und
Wärmeschutz vorgenommen. Ebenso wurden keine Untersuchungen bezüglich
Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk etc.)
bzw. Rohrfraß (in Leitungen etc.) vorgenommen. Das Bauwerk wurde nicht nach
schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach ev. Verunreinigungen
(Altlasten) untersucht. Zerstörerische Untersuchungen von Bauteilen,
Baustoffprüfungen, Funktionsprüfungen gebäudetechnischer (Heizung, Sanitär,
Elektro) und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen.

1.4 Unterlagen

- Grundbuchauszug für Pocking, Blatt 8585 vom 28.02.2024
- Lageplan im Maßstab 1:1500 vom 19.03.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.03.2024
- Hausnummernauskunft der Stadt Pocking vom 21.03.2024

Vom Schuldner zu 1: im pdf-Format/MP4-Datei

- Erbbaurechtsvertrag vom 10.05.2017
- Erbbauzinsrechnung vom 26.09.2024
- Eingabeplan
- Genehmigungsfreistellung vom 26.05.2017
- technische Berechnungen vom 25.04.2017/02.05.2017
- Mietvertrag vom 18.03.2018
- Versicherungsschein vom 17.06.2021
- Bescheinigung über das Ergebnis der Feuerstättenbeschau vom 12.12.2017
- Beschreibung des Zustandes der baulichen Anlage
- Auszug aus dem Bebauungsplan Pocking Ost III
- Kostenschätzung vom 25.04.2017
- Bilder aus der Rohbauphase (ohne Datum)
- Bilder der Einliegerwohnung (ohne Datum)
- 2 Videosequenzen (Aufnahmen des Außenbereichs und des Innenbereichs der
Hauptwohnung)

1.5 Ortsbesichtigung

17.01.2025 (Besichtigung von außen, ohne Betreten des Grundstücks)

1.6 Wertermittlungsstichtag

17.01.2025

1.7 Qualitätsstichtag

17.01.2025

1.8 Recherchen

Stadt Pocking, Bauamt

Landratsamt Passau, Gutachterausschuss

1.9 Technische Daten

Baujahr: lt. Bauplan: 2017

2 Grundbuch

Amtsgericht Passau			
Gemarkung Pocking			
Blatt:	8585		
Erbbaurecht an Grundstück Pocking Blatt 8584 BVNr.1			
Eingetragen in Abteilung II/1 bis zum 10.05.2116			
Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur			
A) Veräußerung,			
B) Belastung mit Grundpfandrechten, Dauerwohn-/Dauernutzungsrechten;			
C) Zur Inhaltsänderung dieser Rechte, soweit diese Änderung eine weitere Belastung enthält.			
Grundstückseigentümer: Pfarrpfündestiftung Pocking			
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	1445/4	Mater-Brigitta-Straße 16, 16a, Gebäude- und Freifläche	677

Eintragungen in Abt. II 2 und 3 des Grundbuches bleiben hier unberücksichtigt,
Der Erbbauzins Abt. II 1 wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt.

lfde Nr. 1: Erbbauzins in Höhe von 1354 € jährlich -Wert gesichert- für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Gemäß Bewilligung vom 10.05.2017

lfde Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Gemäß Bewilligung vom 10.05.2017

lfde Nr. 3 Zwangsversteigerung ist angeordnet

Erbbaurechtsvertrag:

Im Erbbaurechtsvertrag vom 10.05.2017 wurde das Erbbaurecht mit folgenden wesentlichen Vereinbarungen bestellt:

§3 Vertragsdauer: Das Erbbaurecht endet 99 Jahre nach Abschluss dieses Vertrages, gerechnet vom Tag der Beurkundung an.

Eintragung ins Grundbuch		10.05.2017	
Laufzeit		99	Jahre
Stichtag		17.01.2025	
bisherige Laufzeit	rd.	8	Jahre
Restlaufzeit	rd.	91	Jahre

§6 Partnerschafts- und Loyalitätsklausel

Grundstück und Gebäude dürfen nicht zu Handlungen und Zwecken verwendet werden, die gegen die katholische Kirche, ihre Glaubensbetätigung und ihr Wirken in der Gesellschaft gerichtet sind oder bestimmt bzw. geeignet sind, das Ansehen der Kirche, auch in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin des Grundstücks, ihre Glaubens- und Sittenlehre zu bekämpfen oder öffentlich herabzusetzen.

§8 Besichtigungsrecht

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, nach vorheriger Anmeldung das Erbbaugrundstück und das Bauwerk selbst oder durch Beauftragte zu besichtigen oder auf seinen baulichen Zustand und die vertragsgemäße Verwendung zu prüfen.

§15 Heimfall

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten auf dessen Kosten die Übertragung des Erbbaurechts an sich selbst oder an einen von ihm zu benennenden Dritten vor Ablauf der in §3 vereinbarten Dauer zu verlangen:

- bei Verstoß des Erbbauberechtigten gegen die in den §§ 4,6-11 dieses Vertrages vereinbarten Verpflichtungen
-
- Bei Zahlungsverzug des Erbbauberechtigten mit dem Erbbauzins in Höhe mindestens zweier Jahresbeiträge, sowie der Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung durch den Erbbauberechtigten
-
- Bei Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts
- ...

§16 Entschädigung bei Heimfall:

Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallrecht gemäß §15 dieses Vertrages Gebrauch, hat der Grundstückseigentümer eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zum Zeitpunkt des Heimfalls des Erbbaurechtes zu zahlen.

....

Kommt zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten innerhalb einer Frist von 2 Monaten nach Ausübung des Heimfallanspruchs zu keiner Einigung über die Höhe des gemeinen Wertes des Erbbaurechtes bzw. über die Höhe des Verkehrswertes der Bauwerke, so entscheidet ein von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter. Seine Kosten tragen der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte je zur Hälfte.

§17 Erbbauzins

Der Erbbauberechtigte hat für die Dauer des Erbbaurechts an den jeweiligen Grundstückseigentümer einen Erbbauzins von jährlich 2,00 €/m² somit bei 667 m² 1354,00 € zu entrichten.

Der Erbbauzins ist jeweils zur Hälfte am 1. April (für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni) und am 1. Oktober (für die Zeit vom 1. Juli bis 31. Dezember) jeden Jahres zur Zahlung fällig.

§18 Erbbauzinsanpassung

Hat sich der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland Basisjahr 2010 = 100 oder der an seine Stelle tretender Index gegenüber dem Indexstand vom Monat des Vertragsschlusses bzw. Vormonat der letzten Anpassung geändert, so erhöht oder ermäßigt sich der Erbbauzins bzw. der Erbbauzins gemäß der letzten Anpassung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben in demselben Verhältnis, ohne dass es eines gesonderten Anpassungsverlangens bedarf.

Erzielbarer Erbbauzins: eEz

		Verbraucherpreisindex		
	Stand	2020=100	Stand	Erbbauzins
vereinbarter Erbbauzins	10.05.2017	96,2	Mai 17	1.354,00 €
angepasster Erbbauzins	17.01.2025	120,5	Dez 24	1.696,02 €

3 Lagebeschreibung

3.1 Kommune - Makrolage

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025[^]

Die Kleinstadt Pocking liegt im Landkreis Passau (Regierungsbezirk Niederbayern), grenzt an das Staatsgebiet von Österreich an und befindet sich ca. 20 km südwestlich von Passau. Pocking beherbergt rd. 16.500 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Wald zusammen mit Ruhstorf a.d.Rott die Funktion eines Mittelzentrums. Der Inn verläuft östlich von Pocking.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Pocking insgesamt ca. 6.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 4.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.347 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 502 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Pocking wird dabei neben dem Branchencluster Handwerk & Dienstleistung auch maßgeblich von der Agrarwirtschaft sowie von der Handelsindustrie geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Pocking bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 6,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Passau derzeit 3,7 % (zum Vergleich: Bayern: 3,8 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Dezember 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 98,7 Punkten für den Landkreis Passau, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Pocking als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Passau den 222. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

3.2 Grundstückslage – Mikrolage

Stadtplan (ohne Maßstab)



3.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,2 km nordöstlich des Stadtzentrums von Pocking in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten auch diverse Gaststätten vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Pocking bis auf eine Realschule über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Lage existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Außen- und einen Carport-Stellplatz. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als gute Wohnlage klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

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

3.4 Verkehrsinfrastruktur

Pocking ist über die Bundesstraße B12 sowie über die Autobahnen A3 und A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A3 liegt rd. 5,1 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Pocking. Die Bushaltestelle Pocking Passauer-Str befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den

Schienenverkehr besteht über den Bahnhof Pocking mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 21 km zum IC(E)-Bahnhof Passau Hbf bzw. rd. 67 km zum internationalen Verkehrsflughafen Linz [AT].

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Digitale Karten

Lageplan - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Luftbild - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

4.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Die Flurnummer 1445/4 ist insgesamt gut, fast quadratisch mit einer Seitenlänge von ca. 26 m geschnitten. Das Gelände ist eben.

Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind als gut einzustufen.

Altlasten: Auswertungen der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ergaben keinen konkreten Hinweis auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden können. Untersuchungen des Baugrundes in Hinblick auf dessen Beschaffenheit (Grundwassersituation, Tragfähigkeit des Baugrundes) und auf jegliche Art von Kontaminierung wurden nicht vorgenommen und sind vom Bewertungsauftrag ausdrücklich ausgeschlossen. Entsprechendes gilt auch für die baulichen Anlagen. Etwaige diesbezügliche Untersuchungen gehören nicht zum Bestellungsgebiet des Sachverständigen und müssen außerhalb des Gutachtens berücksichtigt werden.

4.3 Erschließung

vollerschlossen: Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Mater-Brigitta-Straße, die ca. 50 m westlich des Anwesens als Sackgasse mit Wendehammer endet; Wasseranschluss an die öffentliche Versorgung, Kanalanschluss, Gasanschluss und Elektrizitätsanschluss ist vorhanden.

4.4 Baurechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pocking Ost III“ und ist dort als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen.

Wesentlichen Festsetzungen:

Grundflächenzahl, GRZ:0,3

Geschoßflächenzahl, GFZ:0,8

maximale Wandhöhe:7,5 m

Pulldach mit maximal 12° Neigung



4.5 Denkmalschutz

Das Anwesen ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt

4.6 Immissionen

4.7 Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung mit Erd-, und Dachgeschoss. Der westliche, der Einliegerwohnung zugeordnete Carport mit Abstellraum wurde errichtet, der östliche, der Hauptwohnung zugeordnete Carport wurde noch nicht erstellt.

5 Gebäudebeschreibung

Allgemein: Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien; sie nimmt für sich nicht in Anspruch eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen und Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Verdeckte Mängel und Schäden können nicht berücksichtigt werden. Zerstörerische Untersuchungen von Bauteilen, Baustoffprüfungen, Funktionsprüfungen gebäudetechnischer und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen.

5.1 Gebäude

5.1.1 Allgemein

Hinweis: eine Innenbesichtigung wurde vom Schuldner nicht zugelassen. Die folgende Beschreibung beruht auf den schriftlichen Angaben und Videoaufnahmen des Schuldners:

Danach ist die Einliegerwohnung fertiggestellt und vermietet.

Im Bad ist der Boden zu erneuern, an der Innenwand der Küche zum Wohnzimmer treten in den Fugen Rissbildungen auf, die gespachtelt und gestrichen werden müssen.

Im Technikraum fehlen Putz- und Malerarbeiten, sowie der Bodenbelag. Die Erneuerung der Nebeneingangstüre ist erforderlich.

Bei der Hauptwohnung besteht noch deutlicher Fertigstellungsbedarf:

Restfertigstellungsbedarf an den Wänden und Decken (spachteln, Malerarbeiten), Fliesenarbeiten im Bad des Erdgeschosses und Einmauerung der Badewanne, Einbau einer Innentreppe, Fertigstellung des Bades im Obergeschoss, sowie eines Kinderzimmers, Einbau der Innentüren, und Bodenbeläge im OG und die Fertigstellung der Elektroendinstallation.

Restfertigstellungsbedarf an der Fassade (Aufbringen der letzten Putzschicht und Malerarbeiten an Fassade und am Ortgang)

Außenanlagen: Herstellen der Terrassen, der Befestigung der Zufahrten und der restlichen Einfriedung.

5.1.2 Konstruktion - Ausstattung

Einliegerwohnung: lt. Plan, Beschreibung des Schuldners
keine Innenbesichtigung möglich!
im Wesentlichen wie Hauptwohnung aber fertiggestellt.

Hauptwohnung: lt. Plan, Beschreibung des Schuldners und der
Videoaufnahmen des Schuldners
- keine Innenbesichtigung möglich!

gemäß Bauplan:	2017
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte
Außenwände:	Massivmauerwerk
Fassade:	lt. Angabe ist eine Lage Putz aufgebracht;
Innenwände	massiv, teilweise Ständerwände
Decke:	massiv
Treppe:	als Provisorium erstellt, ohne Absturzsicherung
Dach:	Pultdach, Blechdeckung; Deckenverkleidung fehlt
Heizung:	Gasbrennwerttherme, Fußbodenheizung

Warmwasser:	über Heizung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	fehlen innen
Bodenbeläge:	vermutlich Laminat im EG; fehlen im OG
Sanitär:	Wände geputzt, Sanitärobjekte vorhanden, Einmauerung der Badewanne, Bodenbelag und Fliesenarbeiten fehlen; Dusche fehlt OG: Grundinstallation vorhanden
Küche:	übliche Anschlüsse
Elektro:	Endinstallation im Obergeschoss fehlt
Terrasse:	straßenseitig: Betonsteine; Rückbereich: Unterbau
Carport:	zu Einliegerwohnung
Außenwände:	Holzständerkonstruktion
Wände:	OSB-Platten und Sichtschutzelemente
Dach:	Pulldach, Blechdeckung
Boden:	Betonsteine
Fenster:	---
Türen:	Abstellraum mit 2 Kunststofftüren

5.1.3 Grundrisse und Raumeinteilung

Plandeckblatt

EINGABEPLAN M 1:100

ZUM NEUBAU EINES EINFAMILIEN-
WOHNHAUSES MIT EINLIEGER-
WOHNUNG UND CARPORTS

BAUHERR:



BAUORT:

MATER-BRIGITTA-STR. 16
94060 POCKING
FLURNR. 1445/4
GMKG. POCKING

DER BAUHERR

DIE NACHBARN

Flurnr. 1446/9

Flurnr. 1444/5

Flurnr. 1445

Flurnr.

Flurnr.

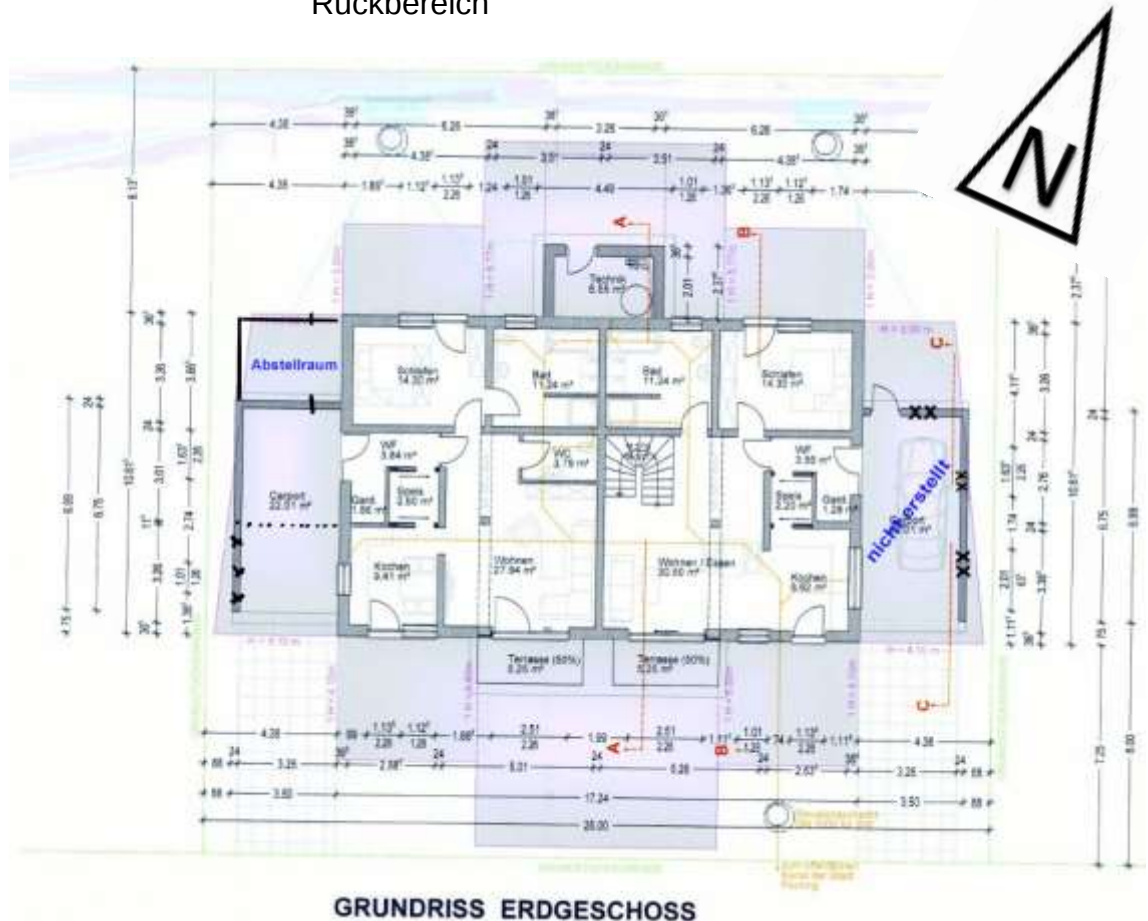
Die Stadt POCKING ist
zu verlegenden
Bauvorhaben Nr. 581/2017
ein Genehmigungsverfahren ein
Pocking 26.05.2017
STADT POCKING
Brunnhuber

GRUNDRISSE - SCHNITTE - ANSICHTEN

Erdgeschoss: Hauptwohnung (rechts): Windfang, Garderobe, Speis, Küche, Terrasse, Wohnen/Essen, Treppe zum Obergeschoss, Bad, Schlafen

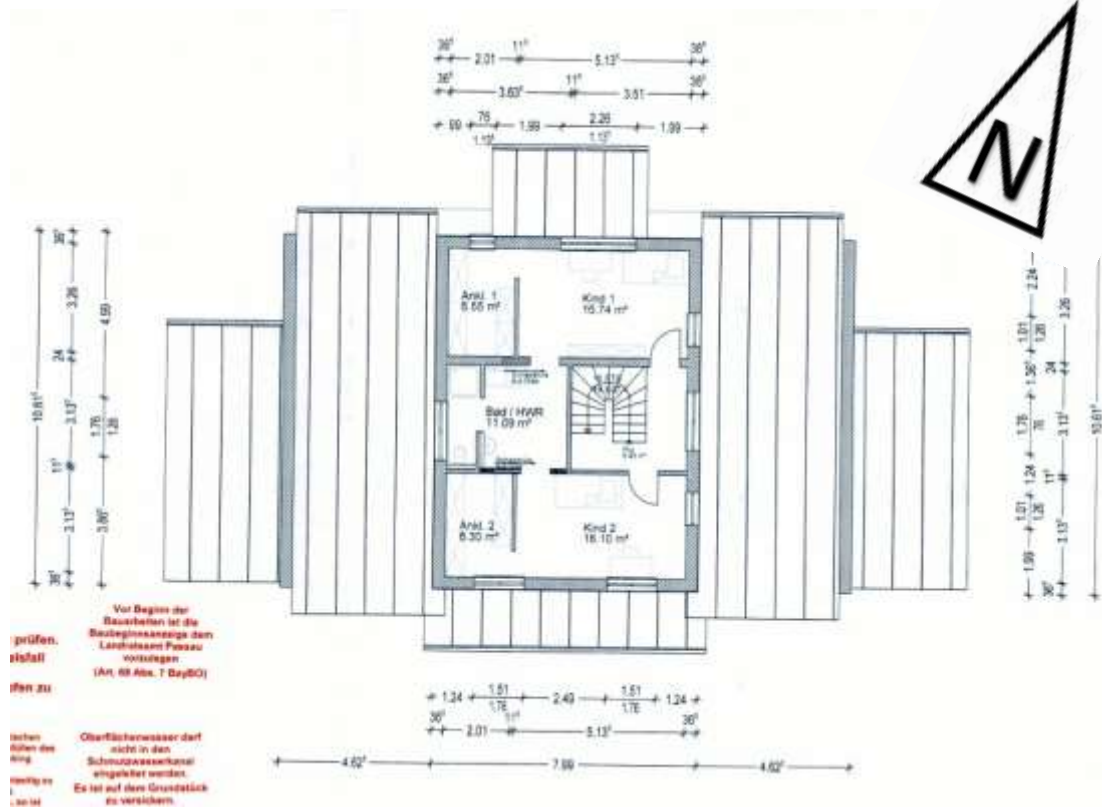
Einliegerwohnung (links): Windfang, Garderobe, Speis, Küche, Wohnen, WC, Bad, Schlafen, Terrasse

Carport: 1 Pkw Stellplatz und Abstellraum im Rückbereich



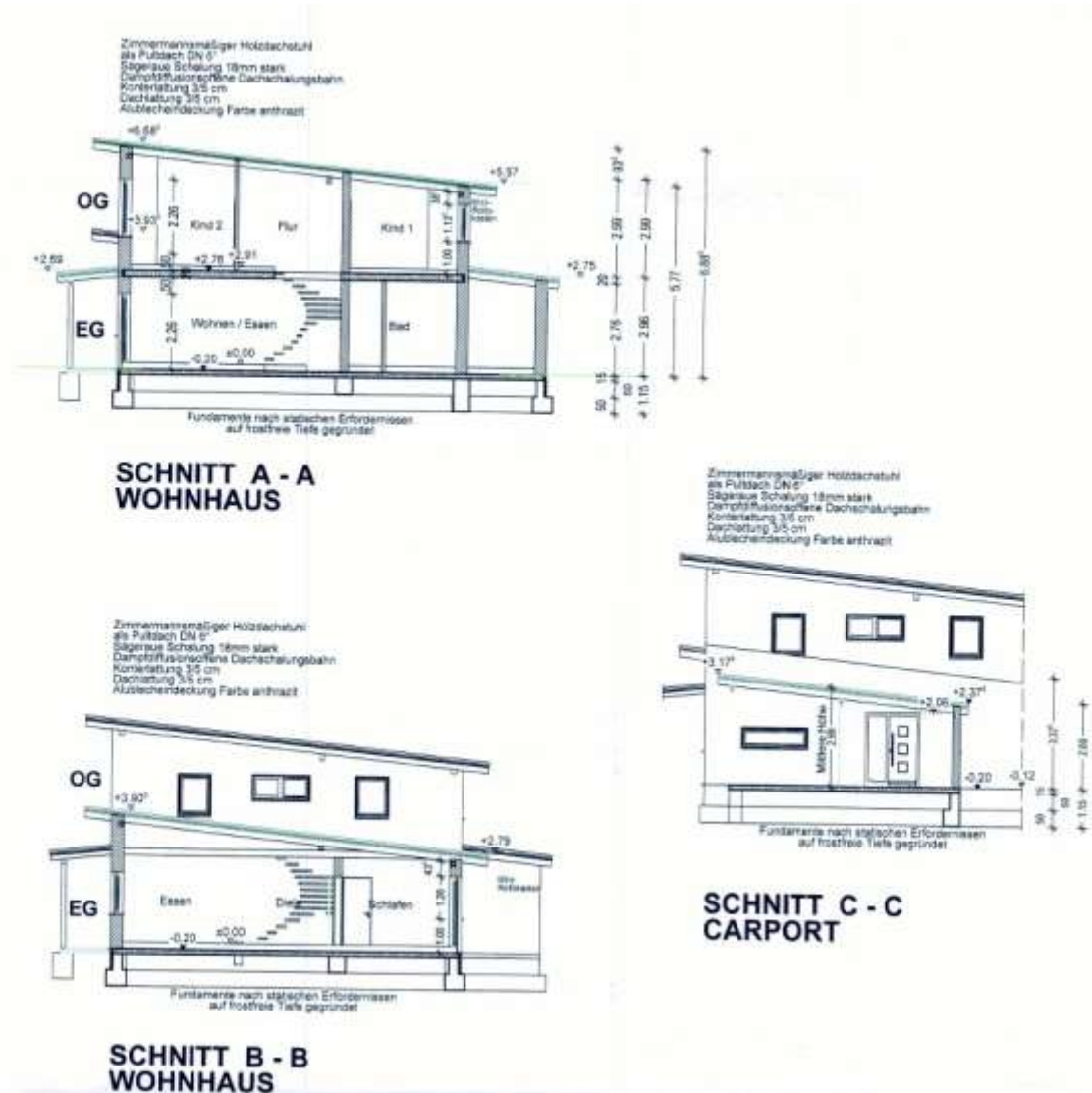
ohne Maßstab, skizzenhaft ergänzt

Obergeschoss: zu Hauptwohnung: Treppe, Flur, Kind 1, Ankleide 1, Kind 2, Ankleide 2, Bad, Hauswirtschaftsraum



ohne Maßstab

Schnitte



ohne Maßstab

5.2 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Zufahrt zum Carport geschottert
- straßenseitige Einfriedung mit Holzzaun und Kirschlorbeerhecke
- Einliegerwohnung: Gartentüre an gemauerten Säulen; Mülltonnenboxen
- Folienpool mit Sichtschutzmauer

5.3 Energetische Verhältnisse

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

5.4 Sonstige Feststellungen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann nicht beurteilt werden, ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht

5.5 Nutzung

die Hauptwohnung ist offensichtlich vom Schuldner bewohnt, die Einliegerwohnung ist vermietet (monatliche Nettomiete 480,00 €)

5.6 Unterhaltszustand

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-Schäden fand vom Unterzeichner nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-Schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige oder gesundheitsschädliche Baumaterialien geprüft (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/Gebäude Verunreinigungen/Altlasten, Elektromog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

Ermittlung des durchschnittlichen Fertigstellungsgrades:

Hauptwohnung				
Gew erk	Anteil [%]	anrechenbar ca.	anteilig [%]	Bemerkung
Rohbau:				
Erdarbeiten	1,9	100%	1,90	
Fundamente	3,0	100%	3,00	
Wände und Schornsteine	22,0	100%	22,00	
Decken	10,1	100%	10,10	
Treppen und Geländer	2,6	0%	0,00	fehlt
Dachkonstruktion	3,0	80%	2,40	Verkleidung innen fehlt
Dachdeckung	3,2	100%	3,20	
Dachentwässerung	1,2	100%	1,20	
Ausbau:				
Innenputz	6,0	100%	6,00	
Aussenputz	3,0	50%	1,50	Restfertigstellung
Fußböden	10,0	50%	5,00	fehlen im OG
Türen	5,0	10%	0,50	fehlen
Fenster	5,0	100%	5,00	
Verglasung	1,5	100%	1,50	
Malerarbeiten	6,0	0%	0,00	komplett erforderlich
El-, Gas-, Wasserinstallation	5,0	90%	4,50	Restfertigstellung
Heizung	6,0	100%	6,00	
Küchenanschlüsse	2,5	100%	2,50	
Bad- und WC-Einrichtung	3,0	30%	0,90	Restfertigstellung
Summe:	100,0		77,20	
geschätzter Fertigstellungsgrad			77,00	gerundet

Einliegerwohnung				
Gew erk	Anteil [%]	anrechenbar ca.	anteilig [%]	Bemerkung
Rohbau:				
Erdarbeiten	1,9	100%	1,90	
Fundamente	3,0	100%	3,00	
Wände und Schornsteine	22,0	100%	22,00	
Decken	10,1	100%	10,10	
Treppen und Geländer	2,6	0%	0,00	
Dachkonstruktion	3,0	100%	3,00	
Dachdeckung	3,2	100%	3,20	
Dachentwässerung	1,2	100%	1,20	
Ausbau:				
Innenputz	6,0	100%	6,00	
Außenputz	3,0	50%	1,50	Restfertigstellung
Fußböden	10,0	85%	8,50	Restfertigstellung im Bad
Türen	5,0	100%	5,00	
Fenster	5,0	100%	5,00	
Verglasung	1,5	100%	1,50	
Malerarbeiten	6,0	50%	3,00	Fassade fehlt
El-, Gas-, Wasserinstallation	5,0	100%	5,00	
Heizung	6,0	100%	6,00	
Küchenanschlüsse	2,5	100%	2,50	
Bad- und WC-Einrichtung	3,0	100%	3,00	
Summe:	100,0		91,40	
geschätzter Fertigstellungsgrad			91,00	gerundet

Durchschnittlicher Fertigstellungsgrad des Hauses anhand der anteiligen Bruttogeschossflächen:

Anwesen	LÄNGE	BREITE	BGF Teilfläche [m²]	BGF [m²]	Fertigstellungsgrad	
			Tf		Fg	Tf x Fg
Erdgeschoss Hauptwohnung	8,620	10,615	91,50		77%	70,456001
Erdgeschoss Einliegerwohnung	8,620	10,615	91,50		91%	83,266183
Technik	2,375	4,490	10,66		77%	8,2110875
			193,67	194		
Obergeschoss Hauptwohnung	7,990	10,615	84,81	85	77%	65,3066645
Anwesen		BGF	Summe:	279	81,45%	227,239936
durchschnittlicher Fertigstellungsgrad des Hauses				rd.	81%	

Außenanlagen

☐ einfache Verhältnisse, teilweise vernachlässigter Zustand

6 Beurteilung

6.1 Marktverhältnisse

Seit dem 2. Quartal 2022 belastet die Kombination aus steigenden Hypothekenzinsen, der hohen Inflation, den stark zunehmenden Bau- und Energiekosten sowie der Unsicherheiten infolge des Ukrainekrieges die Entwicklung auf dem Käufermarkt. Im Frühjahr 2023 wurde nun deutlich, dass die Kehrtwende am bayerischen Immobilienmarkt, wenn auch in unterschiedlichem Maß, angekommen ist.

6.2 Marktgängigkeit / Fazit

Auf eine Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Passau konnten 3 Vergleichspreise für bebaute Erbbaurechte aus dem Jahr 2023/2024 mitgeteilt werden, die über annähernd vergleichbare wertbestimmende Merkmale (z.B. Baujahr, Grundstückgröße, Standardstufe, Lage, etc.), aber offensichtlich über keinen Restfertigstellungsbedarf verfügen.

Eine direkte Ableitung des Verkehrswertes aus diesen Vergleichspreisen ist nicht möglich, da teilweise Angaben zu den wertbestimmenden Merkmalen (z.B. Wohnfläche) fehlten, können diese Daten daher nur zu Orientierungszwecken dienen.

Ebenso können nähere Einzelheiten wegen des erheblichen Restfertigstellungsbedarfs und der Besichtigung nur von außen nicht beurteilt werden. Es ist daher von einer unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit auszugehen.

7 Flächen

7.1 Angewandte Berechnungsvorschriften

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

7.2 Verwendete Unterlagen

- ☒ Bauplan mit technischen Berechnungen
- ☒ Lageplan M 1:1000

Anmerkung: Berechnungsgrundlage sind der Bauplan und der Lageplan. Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine andere Verwendung nicht geeignet.

7.3 Brutto Grundfläche

(Details siehe Anlagen)

Erdgeschoss	194 m ²
Obergeschoss	<u>85 m²</u>
Gesamt	279 m ²

Carport - West.....28 m²

7.4 Wohnflächen

Wohnung Einliegerwohnung, EG:	77,8 m ²
Wohnung EG/OG:	<u>138,1 m²</u>
Insgesamt	215,9 m ²

8 Bewertung

8.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

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

8.1.1 Vergleichswert

Dieses Verfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren überlegen. Es muss jedoch eine genügend große Anzahl von vergleichbaren Objekten vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah um den Wertermittlungstichtag angefallen sein.

8.1.2 Ertragswert

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital erbringt. Der Sachwert wird bei den Rentenobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

8.1.3 Sachwert

Das Sachwertverfahren wird regelmäßig dann für die Wertermittlung eines bebauten Grundstücks angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstücks im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potentielle Käufer des Grundstücks überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat.

8.1.4 anzuwendendes Bewertungsverfahren

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung auf Erbbaurecht. Einfamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung) und Zweifamilienhäuser werden überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Dem zufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Der **Verkehrswert** des Objektes wird daher in einem ersten Schritt vom Sachwert (Volleigentum) unter Berücksichtigung der näheren Umstände als Basis für die folgende Ermittlung des Erbbaurechtes abgeleitet.

8.1.5 Berücksichtigung des Erbbaurechtes

Das Erbbaurecht ist das vererbzbare und veräußerbare Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben.

Das im BGB in den §§ 1012-1017 behandelte Erbbaurecht gehört zu den **grundstücksgleichen Rechten**, die rechtlich wie Grundstücke behandelt werden.

Das Erbbaurecht ist im Übrigen weder hinsichtlich des Belastungsgegenstandes, noch hinsichtlich der Person des Erbbauberechtigten eingeschränkt. Durch seine Ausgestaltung als dingliche Belastung des Grundstückseigentums und als grundstücksgleiches Recht kann das Erbbaurecht in den typischen Formen sonstiger dinglicher Belastungen bestellt werden, aber auch selbst Belastungsgegenstand sein.

Der Grund und Boden und die aufgrund des Erbbaurechts errichteten Gebäude bilden für die Dauer des Erbbaurechtsvertrages **physikalisch** zwar **eine** unlösbare Einheit, **rechtlich** gilt das Gebäude aber als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts.

Erbbaurecht und Volleigentum unterscheiden sich im Wesentlichen dadurch, dass dem Erbbauberechtigten Gebäude und Boden nur zeitlich begrenzt auf die Laufzeit des Erbbaurechts zur Verfügung stehen und der Erbbauberechtigte durch die üblicherweise gegebenen Zustimmungsvorbehalte zur Belastung, Veräußerung etc. in der Ausübung der Rechte eines Volleigentümers behindert ist.

Aufgrund der Vereinbarungen sind ggfs. folgende Punkte zu berücksichtigen:

- wegen zeitlich beschränkter Nutzung des Grundstücks
- wegen ganz oder teilweise fehlender Entschädigung für das Gebäude bei Vertragsablauf, sofern Restnutzungsdauer des Gebäudes größer ist als die Restlaufzeit des Erbbaurechts
- wegen der Zustimmungsvorbehalte zur Veräußerung, Belastung etc.
- laufend zu zahlender Erbbauzins

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert auf Basis des Sachwertes abgeleitet. Der Wert des Erbbaurechtes wird dann nach der finanzmathematischen Methode ermittelt (§50 ImmowertV). Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums. Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird dann ermittelt durch die Bildung der Summe aus dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks (Gebäudewertanteil) und des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins (Bodenwertanteil).

8.2 Bodenwert

Grundlagen für die Wertermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- bzw. Richtwert- und Bewertungsgrundstück ausdrücken
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität technischer Zustand usw.

8.2.1 Vergleichspreise

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

8.2.2 Richtwerte

Die zum Stichtag aktuelle Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses bei Landratsamt Passau mit dem Stand vom 01.01.2024 weist für Grundstücke dieser Lage in Pocking einen Bodenrichtwert.....€ 165,00/m² aus.

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

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

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Passau mit dem Stand vom 31.12.2022 weist für Grundstücke dieser Lage in Pocking einen Bodenrichtwert von **EUR 150,00/m² ebf¹** aus.

Bodenrichtwert/m² (2022):EUR/m² 150,00

8.2.3 Bodenwertermittlung - modellkonform

Bodenrichtwert/m² (2022):EUR/m² 150,00

Marktanpassung wegen

- konjunktureller Entwicklung seit

Festlegung des Richtwertes +10%EUR/m² + 15,00

Marktangepasster BodenrichtwertEUR/m² 165,00

¹ erschließungsbeitragsfrei - incl. Erschließungskosten

8.2.4 Bodenwert – aktuell zum Stichtag: 06.06.2024

Brauchbare Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke aus der Kaufpreissammlung konnten auf Anfrage von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht mitgeteilt werden. Der Bodenwert ist daher vom marktangepassten Bodenrichtwert abzuleiten.

Das Bewertungsgrundstück stimmt in den wesentlichen Qualitätsmerkmalen, Lageimage (soziologische Struktur), Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Art der Nutzung und Bodenbeschaffenheit mit den Grundstücken lt. Richtwertliste hinreichend überein, sodass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist.

Marktangepasster Bodenrichtwert/m² (Stichtag):EUR/m² 165,00

Weitere Anpassung nicht erforderlich

Bodenwert (Stichtag)EUR/m² 165,00

Flurstück 1445/4 m² 677

Bodenwert/m² EUR 165,00

Bodenwert (Stichtag) EUR 111.705,00

Bodenwert der fiktiv unbelasteten Grundstücksfläche

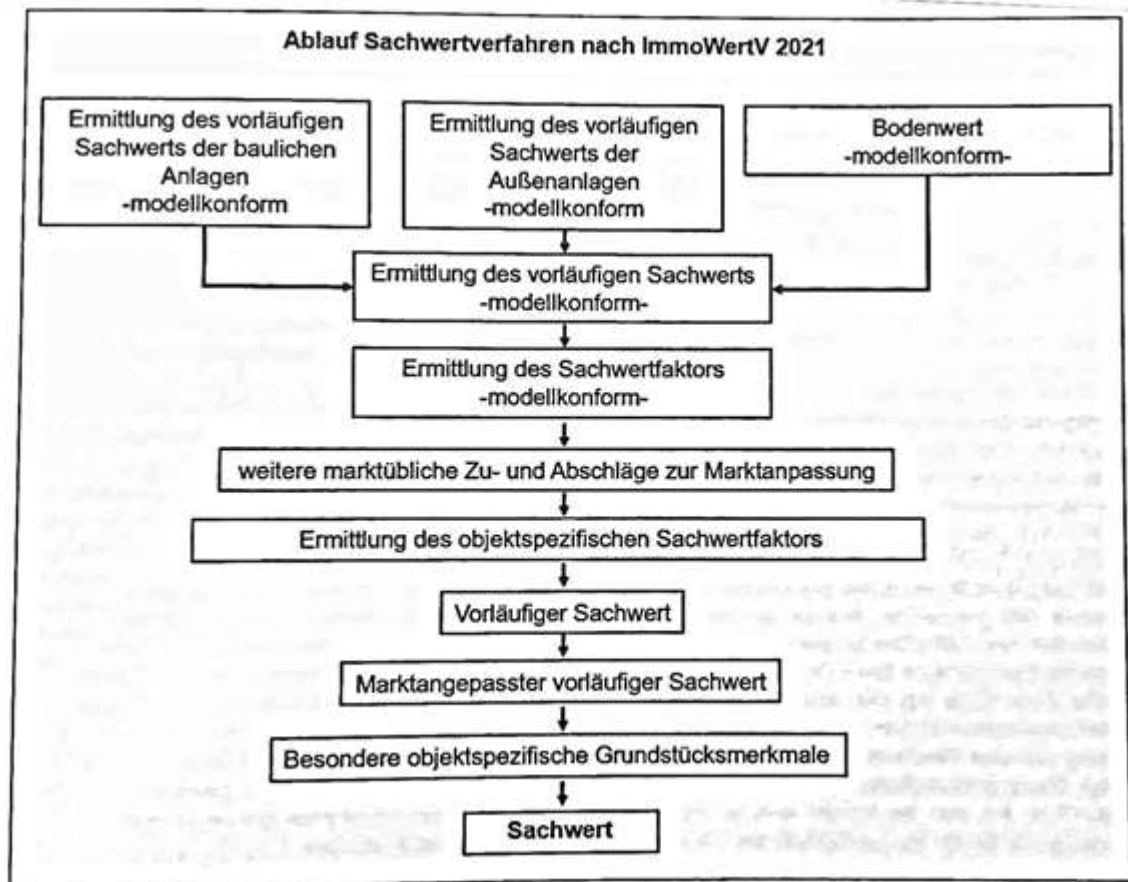
Bei den objektspezifischen Merkmalen

zu berücksichtigende Bodenwertänderung seit

Festlegung der Bodenrichtwerte 2022EUR 0,00

8.3 Sachwertermittlung

8.3.1 Schema des Sachwertverfahrens



8.3.2 Vorläufiger Sachwert

Nach ImmoWertV 2021

Begriffe:

Gebäudestandard: Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten bis zu 5 Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften, sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind von Bedeutung. Die Beschreibung (Anlage 4 zu §12 Abs. 5, Satz 3 ImmoWertV) ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

Kostenkennwert für nicht unterkellertes Wohnhaus mit Erd- und Obergeschoss und flach geneigten Dach: Gebäudeart 1.33 (fertiggestellt)

Zuordnung der Standardstufen	Standardstufe					Wägungs- anteil (fix)
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,00			23
Dächer			1,00			15
Außentüren und Fenster			1,00			11
Innenwände und -türen			1,00			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11
Fußböden			1,00			5
Sanitäreinrichtungen				1,00		9
Heizung			1,00			9
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.33	EUR/m² BGF					gerundet
	785	870	1000	1205	1510	Anteil
Außenwände			230,00			0,69
Dächer			150,00			0,45
Außentüren und Fenster			110,00			0,33
Innenwände und -türen			110,00			0,33
Deckenkonstruktion und Treppen			110,00			0,33
Fußböden			50,00			0,15
Sanitäreinrichtungen				108,45		0,36
Heizung			90,00			0,27
Sonstige technische Ausstattung			60,00			0,18
Standardstufe	3,09					
gewichteter Kostenkennwert (Summe)						1018,45

geschätzter Fertigstellungsgrad des Anwesens: 81% (siehe 5.6)

Kostenkennwert für Carport - West

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte für Gebäudeart Carport	EUR/m² BGF					Ansatz
			190	245	365	190,00

Baupreisindex: Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf Preisverhältnisse der Vergangenheit. Daher müssen diese mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages angepasst werden.

Da die Baupreisindizes für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes nur noch auf der Basis 2021 geführt werden, muss der Index auf die Basis 2010 umgerechnet werden:

Stichtag: 17.01.2025

Baupreisindex (2021=100): Nov. 2024: 130,8

Baupreisindex des Bezugsstichtages der NHK 2010: 70,8

Indexfaktor: $130,8/70,8 =$ 1,84746

Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor soll der Berücksichtigung des Unterschieds zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich Landkreis Passau hat den Regionalfaktor in seinem Geltungsbereich auf 1,0 festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht der üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Wohnhaus: 80 Jahre
 Carport (teilt Schicksal des Wohnhauses): 80 Jahre
 (gemäß Anlage 1 zu §12 Abs. 5 ImmoWertV)

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl an Jahren, in welchen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer kann durch durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert oder aber auch durch unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten verkürzt werden (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Restnutzungsdauer ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag. Sofern keine genauen Daten vorliegen, ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen. Das Ergebnis hieraus ist zu überprüfen, ob dies dem Zeitraum entspricht, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

		Wohnhaus	Carport	
	Baujahr	2017	2017	
	Jahr des Stichtages	2025	2025	
	Alter A	8	8	Jahre
	Gesamtnutzungsdauer GND	80	80	Jahre
	Restnutzungsdauer RND=GND-A	72	72	Jahre

Alterswertminderung: Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird aufgrund des Alters gemindert. Damit wird der alters- und nutzungsbedingte Verschleiß der baulichen Anlagen Rechnung getragen. Die Alterswertminderung erfolgt durch Multiplikation des **Alterswertminderungsfaktors** mit den durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§38 ImmoWertV).

Alterswertminderungsfaktor = Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

Wohnhaus/Carport: $72/80 = \dots\dots\dots 0,9000$

Sachwertfaktor: Um die Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, ist der vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierfür wird der vorläufige Sachwert durch Multiplikation mit einem zutreffenden Sachwertfaktor an den Markt angepasst. Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus dem Verhältnis von Kaufpreisen von vergleichbaren Grundstücken bzw. Gebäuden zu deren entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Stellt der Gutachterausschuss keinen zutreffenden Sachwertfaktor zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden oder unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden (Ziff. 5 Abs. 1 SW-RL). Bei der Herleitung des Sachwertfaktors ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Höhe des Sachwertfaktors von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abhängt. Je höher der vorläufige Sachwert, umso niedriger ist der Sachwertfaktor. Ebenso fließt das Bodenrichtwertniveau mit ein. Je niedriger das Bodenrichtwertniveau ist, umso niedriger ist der Sachwertfaktor. Neben Ausstattung und Qualität der Immobilie ist ebenfalls die Immobiliennachfrage am Objektstandort bzw. in der Region zu berücksichtigen. Die Nachfrage an Immobilien hängt unter anderem von der Qualität der infrastrukturellen Einrichtungen am Ort (Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule) sowie von der Verkehrsanbindung und dem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ab.

Sachwertfaktor:

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

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

Begründung: Das, dieser Auswertung zugrundeliegende Streudiagramm zeigt bei einem vorläufigen Sachwert im Bereich von 500.000€ wenige Einträge in einer Spanne von 0,90 - 1,05. Die rechnerische Trendlinie liegt im Bereich eines Sachwertfaktors von rd. 0,97.

Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ein Ansatz des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors im unteren Bereich der für den südlichen Landkreis maßgeblichen Sachwertfaktoren mit 0,95 angemessen und erforderlich.

Außenanlagen: soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Hier: wegen unterdurchschnittlichem Umfang und Zustand:

2% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage

8.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind lt. §8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht:

- Wertanteile der mit dem Sachwertfaktor nicht erfassten besonderen Bauteile
- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- etc.

Im vorliegenden Fall sind folgende Umstände zu berücksichtigen:

☐ nicht mögliche abschließende Beurteilung aufgrund fehlender Besichtigung
Abschlag, Risiko

vorsorglich rd. 20% vom vorläufigen altersgeminderten Sachwert

☐ Der Restfertigstellungsbedarf wird durch einen Ansatz des durchschnittlichen Fertigstellungsgrades des Hauses berücksichtigt (siehe Sachwertermittlung)

Besondere Bauteile:

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

8.3.4 Ermittlung des Sachwertes (Volleigentum)

Sachwertermittlung		Wohnhaus	Carport - West
Gebäudetyp		1.33	Carport
gewichteter Kostenkennwert (€/m²BGF) nach NHK 2010 im Jahr 2010		1.018,00 €	190,00 €
nachrichtlich darin enthaltene Baunebenkosten		17%	12%
ggfs. Korrekturfaktor - durchschnittlicher Fertigstellungsgrad		81,0%	100,0%
Bruttogrundfläche BGF (m²)		279	28
(gewichteter) Gebäudestandard (vgl. Berechnungsblatt)			
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	17.01.2025		
Baupreisindexreihe Basis 2021=100	Nov. 24		
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	130,8		
Baupreisindex des Bezugsstichtags der NHK 2010	70,8		
Indexfaktor		1,84746	1,84746
Regionalfaktor		1,00	1,00
gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		1.880,71 €	351,02 €
gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag			
insgesamt (eines Neubaus)		425.022,00 €	9.828,00 €
Stichtag (Jahr)		2025	2025
Baujahr (tats./fiktiv)		2017	2017
Alter (tats./fiktiv)		8	8
Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer	(Anlage 1 ImmoWertV)	80	80
Restnutzungsdauer		72	72
Alterswertminderungsfaktor		0,9000	0,9000
Vorläufiger altersgeminderter Gebäudesachwert		382.519,80 €	8.845,20 €
Vorläufiger altersgeminderter Gebäudesachwert (1)		Summe:	391.365,00 €
Aussenanlagen			
pauschaler dem Sachwertfaktor zugrundeliegender Ansatz v.H. der altersgeminderten Gebäudesachwerte	2%		7.827,00 €
Bodenwert			
	Flurstück	m²	€/m²
	1445/4	677	165,00 €
			111.705,00 €
Vorläufiger Sachwert		Summe:	510.897,00 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,95	x	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			485.352,15 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
fehlende abschließende Beurteilungsmöglichkeit, da keine Innenbesichtigung möglich	(1) x	-20%	-78.273,00 €
Sachwert		Summe:	407.079,15 €
Sachwert - insgesamt bei VOLLEIGENTUM		gerundet	410.000,00 €
		dies entspricht:	1.899,03 € /m²Nfl/Wfl

8.3.5 Ermittlung des Wertes des Erbbaurechtes

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich nach §50 ImmoWertV aus dem Wert des fiktiven Volleigentums, vermindert um den Bodenwert des fiktiven unbelasteten Grundstücks, zuzüglich der kapitalisierten Differenz aus dem marktüblichen und dem erzielbaren Erbbauzins, abzüglich des Wertes der nicht zu entschädigenden abgezinsten baulichen Anlagen.

Eine Entschädigung der baulichen Anlagen fällt nicht an, da die Laufzeit des Erbbaurechts (91 Jahre) länger als die in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer (72 Jahre) der baulichen Anlagen ist.

angemessener Erbbauzins aEz:

analog Liegenschaftszinssatz für Einfamilienwohnhäuser: 2,5%

erzielbarer Erbbauzins eEz:

Laut Erbbaurechtsvertrag: gemäß Indexstand zum Stichtag fortgeschrieben:

		Verbraucherpreisindex		
	Stand	2020=100	Stand	Erbbauzins
vereinbarter Erbbauzins	10.05.2017	96,2	Mai 17	1.354,00 €
angepasster Erbbauzins	17.01.2025	120,5	Dez 24	1.696,02 €

Erbbaurechtsfaktor: vom Gutachterausschuss wird derzeit kein derartiger Faktor veröffentlicht. Ansatz: 1,0

Marktanpassung: wegen eingeschränkter Marktgängigkeit von bebauten Erbbaurechten, Verfügungsbeschränkungen hinsichtlich Zustimmung zur Veräußerung oder Belastung (Grundpfandrechte, Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten), sowie Besichtigungsrecht durch den Grundstückseigentümer.

Marktanpassung: -10 % vom vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: ---

nach finanzamthematischer Methode: § 49 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV				
Volleigentum wie vor				410.000,00 €
abzüglich angemessener Bodenwert	Bw	-		-111.705,00 €
angemessener Erbbauzins %	aE%	2,50%		
angemessener Erbbauzins € aEz = Bw x aE%	aEz	2.792,63 €		
(lt. Erbbaurechtsvertrag, indiziert auf Stichtag)				
erzielbarer Erbbauzins € eEz	eEz	1.696,02 €		
D = (Differenz aEz - eEz)	D	1.096,61 €		
auf Restlaufzeit kapitalisiert	Restlaufzeit	91		
	Zinssatz	2,5%		
	K-Faktor	35,7715		
zuzüglich kapitalisierte Differenz aus aEz - eEz (D x K-Faktor)		+		39.227,25 €
Entschädigung nach Ablauf des Erbbaurechts (Restlaufzeit des Erbbaurechts größer Restnutzungsdauer der Gebäude)		entfällt		0,00 €
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts		Su		337.522,25 €
Erbbaurechtsfaktor (§49 Abs. 2)		x		1,0
Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts				337.522,25 €
Marktanpassung: Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung (ImmoWertV §47 Abs.4 Satz 2)	-10%	+/-		-33.752,23 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts =				303.770,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		+/-		0,00 €
Vergleichswert des Erbbaurechts		Su		303.770,03 €
Verkehrswert des Erbbaurechtes		rd.		300.000,00 €

9 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§194 BauGB)

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Stichtag 17.01.2025 folgende Werte:

Vergleichswert des Erbbaurechtes	EUR	300.000,00
Ertragswert:	nicht ermittelt	
Verkehrswert wird abgeleitet vom Vergleichswert des Erbbaurechtes	EUR	300.000,00

Verkehrswert

**Mit Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
bebautes Erbbaurecht
auf Flurnummer 1445/4 zu 677m²
der Gemarkung Pocking**

Mater-Brigitta-Straße 16, 16a 94060 Pocking

EUR 300.000,00
(dreihunderttausend Euro)

nachrichtlich: dies entspricht: 100% des Sachwertes und rd. 1.390,00€/m² Wfl.

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

Fürstenzell, 2025-01-24

Franz Höng
Dipl.-Ing.

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

10 Anlagen

10.1 Lichtbilder

Lichtbilder vom 17.01.2025



Bild 1: Ansicht von Osten



Bild 2: Hauptwohnung von Südosten

Lichtbilder vom 17.01.2025



Bild 3: Ansicht von Süden



Bild 4: Ansicht von Norden

10.2 Bruttogrundfläche

Bruttogrundflächen						
ERMITTLUNG DER BRUTTO GRUNDFLÄCHE						
Wohnhaus	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m²]	BGF [m²]
Erdgeschoss	17,240	10,615			183,00	
Technik	2,375	4,490			10,66	
Erdgeschoss gesamt					193,67	194
Obergeschoss	7,990	10,615			84,81	
Obergeschoss gesamt					84,81	85
Wohnhaus	Brutto Grundfläche			BGF		279
Carport - West	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m²]	BGF [m²]
Erdgeschoss	8,000	3,500			28,00	
Carport - West					28,00	28
Carport - West	Brutto Grundfläche			BGF		28

10.3 Wohnfläche

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHE nach MF/W*					
			Zuordnung		
Erdgeschoss	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)	(MF-1.1)	Gewichtung	WFL	
Windfang	3,560	a	100%	3,56	
Garderobe	1,280	a	100%	1,28	
Küche	8,920	a	100%	8,92	
Speis	2,200	a	100%	2,20	
Wohnen/Essen	30,500	a	100%	30,50	
Schlafen	14,300	a	100%	14,30	
Bad	11,240	a	100%	11,24	
Terrasse	11,500	2.1.1.	25%	2,88	
Erdgeschoss			74,9		
Obergeschoss	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)	(MF-1.1)	Gewichtung	WFL	
Flur	6,430	a	100%	6,43	
Kind 1	16,740	a	100%	16,74	
Ankleide 1	6,550	a	100%	6,55	
Bad/Hauswirtschaft	11,090	a	100%	11,09	
Kind 2	16,100	a	100%	16,10	
Ankleide 2	6,300	a	100%	6,30	
Obergeschoss			63,2		
Einliegerwohnung EG	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)	(MF-1.1)	Gewichtung	WFL	
Windfang	3,840	a	100%	3,84	
Garderobe	1,600	a	100%	1,60	
Küche	9,410	a	100%	9,41	
Speis	2,800	a	100%	2,80	
Wohnen	27,940	a	100%	27,94	
WC	3,790	a	100%	3,79	
Bad	11,240	a	100%	11,24	
Schlafen	14,300	a	100%	14,30	
Terrasse	11,500	2.1.1.	25%	2,88	
Einliegerwohnung EG			77,8		
GESAMTWOHNFLÄCHE			215,9		
*Richtlinie der Berechnung der Mietfläche für Wohnungen (MF/W) vom 1. Mai 2012					
Mietflächentypisierung		(MF-1.1)	Gewichtung		
keine räumliche Nutzungseinschränkung		a	100%		
überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen		b	25%		
nicht überdeckt		c	25%		
lichte Raumhöhe unter 1,5 m		d	0%		
nicht für Wohnzwecke zugelassen		e	0%		
Nicht unterbaute, angrenzende Terrassen		2.1.1	25%		

10.4 Standardstufen (Wohnhaus)

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wärgungs- anzahl
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holztafelwerk, Ziegelmauerwerk, z. B. Gitterziegel, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassade mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eisblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Welplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung teilweise als Dachterrassen; Konstruktion in Brettstichholz, schwaches Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsperrdämmung, 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 (elektr.); 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 Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsedien; leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebeteurelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wärgungs- anzahl
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, 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, Deckenverkleidungen (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 teilweise zwei Waschbecken, teilweise Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckung)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerkasten (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	5

10.5 Literaturverzeichnis

- [1] Kleiber, Kleiber-digital,
u.a. kompletter Inhalt des bekannten Handbuchs "Verkehrswertermittlung von
Grundstücken" mit fortlaufender Aktualisierung
- [2] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertverordnung -ImmowertV) vom 14.07.2021
- [3] Vogels
Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten
2. Auflage 1992, Bauverlag Wiesbaden und Berlin
- [4] Schmitz/Gerlach/Meisel
Baukosten 2024/25 Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser
23. Auflage 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen GmbH & Co. Essen
- [5] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
25. Auflage 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen GmbH & Co. Essen
- [6] Arbeitsgemeinschaft Dr. Aurnhammer
Lehrgänge I. - IV.
- [7] Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum (MF/W)
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
1.Mai 2012