

GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr.: 153 – 2022 | **Az.: 804 K 9/22**

Bewertungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung (Hausnummer 60),
Einfamilienhaus (Hausnummer 62)
Niederperlesreut 60 und 62, 94157 Perlesreut
Flst. Nr. 937 – Gemarkung Niederperlesreut

Auftraggeber: Amtsgericht Passau
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schustergasse 4
94032 Passau



Wertermittlungstichtag: 19. August 2022
Verkehrswert: 605.000 €

Seitenzahl Gutachten / Anlagen: 59 / 32

Ausfertigungen: 5 Stück (inkl. Büroausfertigung)

Abensberg, 4. November 2022

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ZUSAMMENFASSUNG**Auftrag:**

Ortsbesichtigung	19. August 2022
Wertermittlungstichtag	19. August 2022
Auftraggeber	Amtsgericht Passau - Vollstreckungsgericht
Art / Verwendungszweck	Verkehrswertgutachten / Grundlage für Zwangsversteigerung

Grundstück:

Adresse	Niederperlesreut 60 und 62, 94157 Perlesreut
Flurstücknummer	Flurstück 937, Gemarkung Niederperlesreut
Grundstücksgröße	1.528 m ²
Lage / Baurecht	vorwiegend Innenbereich / Dorfgebiet gem. § 34 BauGB

Gebäude – Hausnummer 60:

Objektart / Nutzung	Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung
Baujahr	ca. 1974
Bruttogrundfläche	ca. 413 m ² ; ca. 37 m ² (Garage)
Wohnfläche	ca. 259 m ²
Ausstattung	Standardstufe 2,2 von 5 gem. Anlage 2 SW-RL
Restnutzungsdauer	34 Jahre

Gebäude – Hausnummer 62:

Objektart / Nutzung	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1994
Bruttogrundfläche	ca. 268 m ² , ca. 20 m ² (Carport)
Wohnfläche	ca. 159 m ²
Ausstattung	Standardstufe 2,9 von 5 gem. Anlage 2 SW-RL
Restnutzungsdauer	52 Jahre

Wertermittlung:

Bodenwert (modellkonform)	61.120 €		
Sachwert – Hausnummer 60	298.900 €	1.154 €/m ² WoFl	1.000 €/m ² Gebäude
Sachwert – Hausnummer 62	326.950 €	2.056 €/m ² WoFl	1.923 €/m ² Gebäude
boG ¹	-4.000 €	(Kosten der Realteilung)	
	-16.000 €	(Instandhaltungsstau Wohnung 2, HsNr. 60)	
	-840 €	(Wertnachteil eines im Falle einer Realteilung erforderlichen Geh- und Fahrtrechts)	

Verkehrswert **rd. 605.000 €** → abgeleitet von den Sachwerten

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeine Grundlagen	7
I.1 Auftraggeber	7
I.2 Art und Zweck des Gutachtens	7
I.3 Bewertungsobjekt	7
I.4 Stichtage	7
I.5 Ortbesichtigung	8
I.6 Prämissen	8
I.7 Verwendete Unterlagen	9
I.8 Bewertungsgrundsätze	10
II. Grundbuch	11
II.1 Deckblatt	11
II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)	11
II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)	11
II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	11
II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	11
III. Objektbeschreibung	12
III.1 Beschreibung des Grundstücks	12
III.1.1 Lagemerkmale	12
III.1.1.1 Basisdaten	12
III.1.1.2 Makrostandort	13
III.1.1.3 Mikrostandort	14
III.1.1.4 Nachbarbebauung	14
III.1.1.5 Demografische Entwicklung	15

¹ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften	16
III.1.3 Erschließung	16
III.1.4 Baurechtlicher Zustand	17
III.1.5 Außenanlagen.....	17
III.2 Beschreibung Gebäude 1 – Wohnhaus, Hausnummer 60	19
III.2.1 Zweckbestimmung	19
III.2.2 Baujahr	19
III.2.3 Rohbau	19
III.2.4 Ausbau.....	20
III.2.4.1 Untergeschoss	20
III.2.4.2 Erdgeschoss – Wohneinheit 3	21
III.2.4.3 Dachgeschoss – Wohneinheit 4	23
III.2.4.4 Spitzboden	23
III.2.4.5 Fassaden	24
III.3 Beschreibung Gebäude 2 – Garagenanbau an Straße.....	24
III.3.1 Zweckbestimmung	24
III.3.2 Baujahr	24
III.3.3 Rohbau	24
III.3.4 Ausbau.....	24
III.4 Beschreibung Gebäude 3 – Wohnhaus, Hausnummer Nr. 62	25
III.4.1 Zweckbestimmung	25
III.4.2 Baujahr	25
III.4.3 Rohbau	25
III.4.4 Ausbau.....	26
III.4.4.1 Untergeschoss	26
III.4.4.2 Erdgeschoss.....	27
III.4.4.3 Dachgeschoss.....	27
III.5 Beschreibung Gebäude 4 – Carport.....	28
III.5.1 Zweckbestimmung	28
III.5.2 Baujahr	28
III.5.3 Rohbau / Ausbau	28
III.6 Baulicher Zustand	29
III.6.1 Wirtschaftliche Gestaltung.....	29
III.6.2 Nutzungsdauer.....	31
III.6.2.1 Hausnummer 60	31
III.6.2.2 Hausnummer 62	32
III.6.3 Baulicher Unterhaltungszustand.....	33
III.6.4 Energetische Eigenschaften.....	36

IV. Wertermittlung	37
IV.1 Bodenwertermittlung	37
IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens	37
IV.1.2 Bodenrichtwert	38
IV.1.3 Anpassung	38
IV.1.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	39
IV.2 Sachwertermittlung	40
IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens	40
IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert	40
IV.2.1.2 Marktanpassung	41
IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten – Hausnummer 60	42
IV.2.2.1 Normalherstellungskosten	42
IV.2.2.2 Außenanlagen	43
IV.2.2.3 Sachwertfaktor	43
IV.2.3 Wertrelevante Basisdaten – Hausnummer 62	45
IV.2.3.1 Normalherstellungskosten	45
IV.2.3.2 Außenanlagen	45
IV.2.3.3 Sachwertfaktor	46
IV.2.4 Ermittlung Sachwert Grundstück	47
IV.2.4.1 Hausnummer 60	47
IV.2.4.2 Hausnummer 62	50
IV.3 Ableitung des Verkehrswertes	53
IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	53
IV.3.1.1 Kosten der Realteilung	53
IV.3.1.2 Instandhaltungstau – Wohnung Nr. 2, Untergeschoss – Haus Nr. 60	54
IV.3.1.3 Geh- und Fahrrecht	54
IV.3.2 Zusammenstellung der Werte	55
IV.3.2.1 Hausnummer 60	55
IV.3.2.2 Hausnummer 62	55
IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung	56
IV.3.3.1 Hausnummer 60	56
IV.3.3.2 Hausnummer 62	57
IV.3.4 Verkehrswert	59

ANLAGENVERZEICHNIS

Nr.	Bezeichnung	Datum	Maßstab	Seiten
1.	Landkarte	29.03.2022	1 : 200.000	1
2.	Ortsplan	29.03.2022	1 : 10.000	1
3.	Geodaten			
3.1	Lageplan	29.03.2022	1 : 1.000	1
3.2	Luftbild Grundstücksteilung	06.10.2022	1: 1.500	1
4.	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	20.03.2001	-	1
5.	Planunterlagen			
5.1	Grundrisssskizze UG, Hausnummer 60	-	-	1
5.2	Grundriss EG, Hausnummer 60	-	-	1
5.3	Grundrisssskizze DG, Hausnummer 60	-	-	1
5.4	Schnitt, Hausnummer 60	-	-	1
5.5	Grundriss UG, Hausnummer 62	01.03.1993	-	1
5.6	Grundriss EG, Hausnummer 62	01.03.1993	-	1
5.7	Grundriss DG, Hausnummer 62	01.03.1993	-	1
5.8	Schnitt, Hausnummer 62	01.03.1993	-	1
6.	Bruttogrund- / Geschossflächen			
6.1	BGF / GF, Hausnummer 60	27.10.2022	-	2
6.2	BGF / GF, Hausnummer 62	27.10.2022	-	1
7.	Wohnflächen			
7.1	Wohnflächen, Hausnummer 60	03.11.2022		2
7.2	Wohnflächen, Hausnummer 62	03.11.2022	-	1
8.	Fotodokumentation	19.08.2022	38 Fotos	13
Seitenzahl der Anlagen				32

I. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

I.1 Auftraggeber

Amtsgericht Passau
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schustergasse 4
94032 Passau

I.2 Art und Zweck des Gutachtens

Art: Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB
Zweck: Grundlage für Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

I.3 Bewertungsobjekt

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung (Hausnummer 60),
Einfamilienhaus (Hausnummer 62)
Niederperlesreut 60 und 62
94157 Perlesreut

Flst. Nr. 937 - Gemarkung Niederperlesreut

I.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag: 19. August 2022
Qualitätsstichtag: entspricht Wertermittlungsstichtag

I.5 Ortbesichtigung

Zeitpunkt: 19.08.2022 – 10:05 bis 12:25 Uhr

Umfang: Grundstück und Gebäude mit sämtlichen Räumen;

Anwesende Personen:

- XXXXXXXXXXXXXXXX → Antragsgegnerin
- XXXXXXXXXXXXXXXX → Antragsteller
- XXXXXXXXXXXXXXXX → ö.b.u.v. Sachverständige (IHK)
- XXXXXXXXXXXXXXXX → ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK)

Die Aufnahme aller wertrelevanten Details des Grundstücks wurde von der Unterzeichnerin mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an den Gebäuden sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

I.6 Prämissen

Die nachfolgende Wertermittlung steht unter diversen Annahmen bzw. Vorbehalten, wobei die Begutachtung regelmäßig nach dem Augenschein erfolgt.

Insbesondere eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit technischer Anlagen oder Bauteilöffnungen bzw. zerstörerische Untersuchung sind explizit nicht Gegenstand des Auftrags, wobei eine uneingeschränkte Funktionsfähigkeit sämtlicher gebäudetechnischer Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Medien, etc.) unterstellt wird.

Weiter wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen die zum Wertermittlungsstichtag gültigen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie Schall- und Wärmeschutz, erfüllen oder ein entsprechender Bestandschutz vorliegt.

Ausnahmen bilden konkrete Hinweise involvierter Personen, welche gegebenenfalls die Hinzuziehung entsprechender Fachleute erforderlich machen.

Außerdem steht das Gutachten unter dem Vorbehalt, dass keine Kontaminierungen an Grund und Boden sowie an Gebäuden vorhanden sind bzw. ein altlastenfreier Zustand vorliegt.

Gegenteilige Erkenntnisse können sich aufgrund eingeholter Auskünfte aus dem Altlastenkataster ergeben und sind entsprechend wertmäßig zu berücksichtigen.

Abschließend steht die Wertermittlung unter der Annahme, dass die aufstehende Bebauung genehmigt ist, entsprechend der Baugenehmigung errichtet wurde und weiter allen sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht.

Für Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit, sofern die Maße aus vorhandenen Plänen entnommen wurden sowie Angaben Dritter kann keine Gewähr übernommen werden.

I.7 Verwendete Unterlagen

Für die Wertermittlung standen der Unterzeichnerin folgende Unterlagen zur Verfügung:

a) vom Gericht zur Verfügung gestellt:

- Beweisbeschluss vom 24.05.2022
- Grundbuchauszug vom 25.05.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03.05.2022

b) von der Gutachtenfertigerin besorgt:

- Auszüge aus der Kaufpreissammlung des Landratsamt Freyung-Grafenau vom 24.08.2022
- Bodenrichtwertauskunft des Landratsamt Freyung-Grafenau vom 24.08.2022
- Lageplan vom 15.06.2022 Geodaten
- Auskünfte des Marktes Perlesreut vom 20.06.2022
- Flächennutzungsplan 1:5.000 vom 20.06.2022
- Planunterlagen der Verwaltungsgemeinschaft Perlesreut vom 16.08.2022

I.8 Bewertungsgrundsätze

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Zum 1. Januar 2022 trat im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft, worin zahlreiche Regelungen aus nachfolgenden Richtlinien übernommen wurden:

- Bodenwertrichtlinie
- Vergleichswertrichtlinie
- Ertragswertrichtlinie
- Sachwertrichtlinie
- Wertermittlungsrichtlinien 2006

Die neue ImmoWertV überführt somit die entsprechenden Richtlinien in eine Rechtsverordnung und macht diese bundeseinheitlich und rechtsverbindlich.

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind sämtliche Gutachten ab 1. Januar 2022, unabhängig des Wertermittlungsstichtags, nach dieser neuen Verordnung zu erstellen.

Aufgrund der neuen Anforderungen an die Gutachterausschüssen in Bezug auf die Bereitstellung von Bodenrichtwerten und Marktdaten sowie der fehlenden Novellierung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) ist eine Anwendung der neuen ImmoWertV derzeit noch nicht möglich, weshalb gem. § 53 ImmoWertV 2021 den Gutachterausschüssen eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2024 zur Bereitstellung der Daten eingeräumt wurde.

Das vorliegende Gutachten wird demnach weiterhin auf Basis der ImmoWertV 2010 sowie den auf dieser Basis bereitgestellten Marktdaten erstellt.

Zur Wertermittlung von Grundstücken beschreibt die Verordnung folgende, normierte Verfahren:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Näheres zum Ablauf und zur Wahl der Verfahren ist den jeweiligen Kapiteln (Kap. IV. ff.) dieses Gutachtens zu entnehmen.

II. GRUNDBUCH**II.1 Deckblatt**

Amtsgericht: Freyung Band: -
Grundbuch von: Niederperlesreut Blatt: 937
Ausdruck vom: 25.05.2022

II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
937	Niederperlesreut 60 und 62, Gebäude- und Freifläche	1.528 m ²

II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)

- 1.1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- zu ½ -
- 1.2 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- zu ½ -

II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

- Wohnungs- und Mitbenützungsrecht für die Rentnereheleute XXXXXXXXXX, geb. XXXXXXXX in Niederperlesreut, in Gütergemeinschaft;
→ *Das Recht ist auf Grund des Ablebens der Berechtigten nicht von wertrelevanter Bedeutung;*
- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet;

II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in der Abteilung III bleiben im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig unberücksichtigt, da diese zwar den Preis beeinflusst nicht aber den Wert.

Es ist vielmehr zu unterstellen, dass sie durch den Verkaufserlös befriedigt werden und daher den Käufer nicht betreffen.

III. OBJEKTDESCHEIBUNG

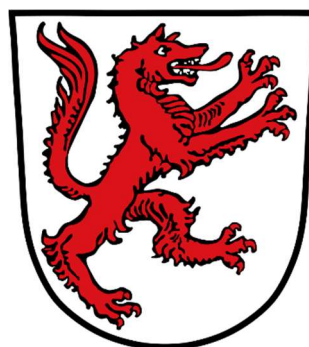
III.1 Beschreibung des Grundstücks

III.1.1 Lagemerkmale

III.1.1.1 Basisdaten²

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Freyung-Grafenau
Verwaltungsgemeinschaft:	Perlesreut
Höhe:	ca. 546 m ü. NHN
Fläche:	29,73 km ²
Einwohner:	2873 (31.12.2021)
Bevölkerungsdichte:	97 Einwohner je km ²
Homepage:	www.perlesreut.de

Wappen:



Lage des Marktes Perlesreut im Landkreis Freyung-Grafenau:



² <https://de.wikipedia.org/wiki/Perlesreut>

III.1.1.2 Makrostandort

Perlesreut ist ein Markt im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau.

Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Perlesreut und staatlich anerkannter Erholungswert.

Er liegt in der Region Donau-Wald im Bayerischen Wald zwischen den Flusstälern der Ilz und der Ohe.

Er verfügt insgesamt über 31 Gemeindeteile.

Es kreuzen im Westen die Bundesstraße B85 und im Osten die B12.

Weiter entfernt im Südwesten verläuft die Autobahn A3 (Passau – Nürnberg) und ist nach rund 25 km erreichbar.

Der Markt selbst verfügt über keinen eigenen Bahnhof, der nächste Bahnhof in Fürsteneck ist in 9 km zu erreichen.

Von dort aus erhält man Anschluss über Passau an das Schienennetz der Deutschen Bahn.

Ferner verfügt Perlesreut über zwei Kindertageseinrichtungen sowie eine Volksschule.

Weiterführende Schulen wie beispielsweise eine Haupt- und Mittelschule sowie ein Gymnasium befinden sich im 20 km entfernten Waldkirchen.

Es gibt vor Ort einige wenige Anlaufstellen des täglichen Bedarfs.

Insgesamt ist die Makrolage als unterdurchschnittlich zu betrachten, was auf die abgeschiedene Lage sowie die begrenzten Möglichkeiten zur Versorgung zurückzuführen ist.

Wichtige Entfernungen:

Perlesreut	-	Passau	ca. 5 km
Perlesreut	-	Freyung / Grafenau	ca. 12 km
Perlesreut	-	Passau	ca. 55 km
Perlesreut	-	Straubing	ca. 90 km
Perlesreut	-	Linz (A)	ca. 100 km

III.1.1.3 Mikrostandort

Das zu bewertende Objekt liegt im Ortsteil Niederperlesreut, südlich von Perlesreut.

Das Gebäude befindet sich in einem Siedlungsgebiet, das vorwiegend geprägt ist durch eine Einzelhausbebauung sowie vereinzelt landwirtschaftliche Hofstellen.

Vor Ort selbst gibt es keine Anlaufstellen des täglichen Bedarfs.

In ca. 1,5 km sind im Hauptort Perlesreut derartige Anlaufstellen in Form eines Discounters, eines Getränkemarktes und eines Baumarktes anzutreffen.

In Niederperlesreut gibt es keine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die Bundesstraße B12 ist nach 8 km, die B85 nach 9 km zu erreichen.

Der Marktplatz von Perlesreut befindet sich in 1 km Entfernung und ist innerhalb von 2 min mit dem Auto anfahrbar.

Dort sind Restaurants, Bars und Konsumgütergeschäfte situiert.

Insgesamt ist die Lage in Niederperlesreut als unterdurchschnittlich bzw. einfach einzustufen, was auf der abgeschiedenen Lage, der fehlenden Möglichkeiten zur Nahversorgung sowie der fehlenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr beruht.

Ungeachtet dessen ist der Erholungswert als gut anzusehen.

III.1.1.4 Nachbarbebauung

Nordosten:	Wohnhaus, EG, OG, DG bzw. EG, OG, nicht ausgebautes DG;
Nordwesten:	Wiese
Südosten:	UG, EG, DG;
Südwesten:	Brachland, ehemals Wiese, aktuell hoch gewachsenes Gras;

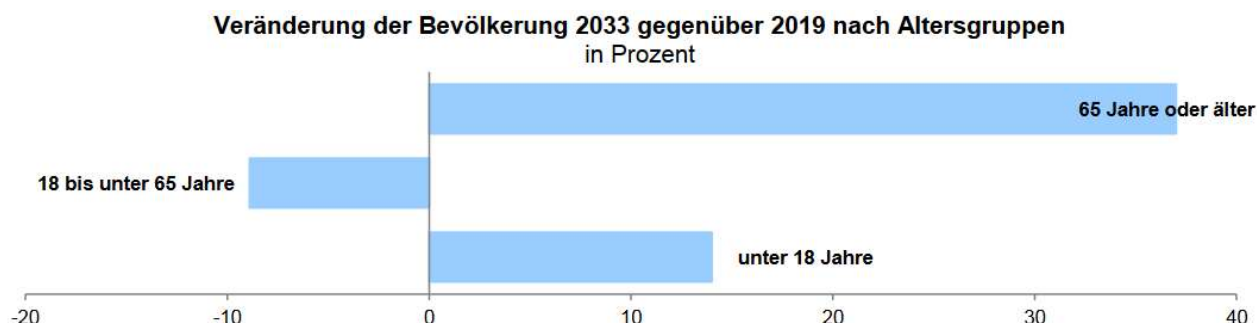
III.1.1.5 Demografische Entwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik erstellt den Demographie-Spiegel Bayern, der insbesondere die Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde wiedergibt, wobei für die vorliegende Gemeinde nachfolgende Auswertungen erfolgt sind:

Datenblatt 09 272 138 Perlesreut

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 929	528	1 816	585
2020	2 910	520	1 790	600
2021	2 930	520	1 790	610
2022	2 940	540	1 780	620
2023	2 960	550	1 760	650
2024	2 970	570	1 720	680
2025	2 990	570	1 720	700
2026	3 000	580	1 710	710
2027	3 010	590	1 690	720
2028	3 020	600	1 680	740
2029	3 030	600	1 680	750
2030	3 040	620	1 660	760
2031	3 050	610	1 660	780
2032	3 050	600	1 650	800
2033	3 060	600	1 650	800

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.



Es ist demnach allgemein von einem leichten Anstieg der Bevölkerung auszugehen, wobei eine Abwanderung im Bereich der 18- bis unter 65-Jährigen prognostiziert wird.

III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften

Oberfläche:	mittel bis stark geneigt, Richtung Niederperlesreuter Bach bzw. nach Südwesten;
Form:	unregelmäßig, Ausbuchtung für Verkehrsfläche im Nordwesten des Grundstücks, nach Südosten leicht zulaufend;
Mittlere Abmessungen:	ca. 32,0 m x 48 m
Baugrund:	sandiger Boden;
Grundwasser:	nicht bekannt
Altlasten:	nicht bekannt, auftragsmäßig nicht abgeklärt;
Überschwemmungsgebiet:	nein
Denkmalschutz:	nein

III.1.3 Erschließung

Straße:	asphaltiert, alt, schmal;
Kanal:	vorhanden
Kanal:	vorhanden
Strom:	vorhanden
Gasanschluss:	nicht vorhanden;
Kabelanschluss:	nicht vorhanden;
Internetübertragungsrate:	zufriedenstellend, VDSL-Anschluss vorhanden, Internetfernsehen möglich;
Besonderheit:	Hauswasserbrunnen vorhanden, darf verwendet werden zur Gartenbewässerung;
Beiträge:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Marktes Perlesreut sind sämtliche Erschließungsbeiträge abgegolten;

III.1.4 Baurechtlicher Zustand

Gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan vom 03.03.1983 des Marktes Perlesreut ist das zu bewertende Grundstück zu einem Großteil als Dorfgebiet („MD“) ausgewiesen.

Teile des an den Bach angrenzenden Grundstücks liegen im Außenbereich und stellen Flächen der Landwirtschaft dar, wobei diese eine wohnungswirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigen.

Ferner existiert kein Bebauungsplan.

Das Baurecht richtet sich daher nach den Vorgaben des § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt.

Somit ist das Grundstück als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV zu bewerten.

III.1.5 Außenanlagen

Verkehrsflächen:

Hofraum zw. Haus Nr. 60 u. 62:	großzügig befestigt, ca. 7 – 8 m, Betonrechteckpflaster, Stern eingelegt, Granitkleinsteinpflaster, ca. 1994; Stützmauer im Südosten, überwindet Höhenunterschied zur Straße, bis über 2 m, zweistufig errichtet, Granitmauer, dann Gartenbeete, nach ca. 1 m hoher Granitmauerkopf, Böschung schließt an die Straße;
Südliche Haus Nr. 60:	Waschbetonplatten, 3 Reihen, letzte Reihe kippt weg, alt;
Nördlich Haus Nr. 60:	Rollkiesstreifen, bis Eingang Wohnung 1;
Zufahrt von Straße Haus Nr. 60:	asphaltiert, ohne Einfassung am Knickpunkt Neigung Zufahrt, vielfach gerissen, Zufahrtsbreite, ca. 3,50 m, Zufahrt selbst, ca. 2,50 m;
Stellplatz Haus Nr. 60:	befestigt, Mineralbeton, Granitsplitt, anschließend Böschungsausbildung Richtung Garten, Granitbruch, grob, Böschungsfläche, abgedeckt, Übergang Stellplätze zur nördlichen Gartenfläche;
Terrasse Westen Haus Nr. 62:	Betonverbundsteinpflaster, eingefasst mit Graniteinzeiler, Stützmauer, fängt Höhenunterschied ab, überwachsen, Unkraut;

Grünflächen:

Umgriffsbereich Haus Nr. 60:	gepflegt, ältere Gartenanlage, einzelne Obstbäume, groß, Grasflächen;
Fläche zu ehemaligem Stall:	annähernd waagrecht, andere Flächen, mittel bis stark geneigt;

Umgriffsbereich Haus Nr. 62:	Grasflächen, Granittreppe vorhanden, überwachsen, kaum sichtbar, Zugang von oberer Gartenfläche zur unteren bzw. bis Bach möglich;
Nordwesten Haus Nr. 60:	ehemaliger Gemüsegarten, verwildert, eingezäunt, Maschendraht, einfach, Gartentürchen, alt, eingefasst, Betonfundament, schmal, alt;
Zwischen Haus Nr. 60 und 62:	im Anschluss an ehemaligen Stall, geneigt, verwildert, 1 große Linde;
Sonstiges:	Betontreppe, alt, Gartenbereich zum Bach hinunter, südlich ehemaliger Stall, ca. 9 Steigungen, früher Anschluss an Treppe, schmaler Steg, über Bach auf angrenzende Wiese, früher Pferdekoppel;

Zäune:

Süden:	Blatthecke, Wildwuchs;
Südwesten:	Westen, am Bach, kein Zaun;
Nordosten:	Bretterzaun, einfach, Bretter waagrecht, Metallsäulen;
Eingangsbereich:	Jägerzaun
Südosten:	kein Zaun, Wildwuchs;
Sonstiges:	Betonbrücke, schmal, über Bach, genutzt als Übergang ehemalige Pferdekoppel, verwildert;

Ehemaliger Stall bei Haus Nr. 60:

Bauart:	UG, EG, nicht ausgebautes DG, massiv errichtet, Pultdach;
Nutzung:	aktuell Schuppen, vormals Heu- und Strohlager bzw. Pferdehaltung;
Wände:	verputzt, alt, gestrichen;
Decke:	keine
Dachstuhl:	erneuert vor ca. 20 Jahre;
Westseite:	Art Holzanbau, Pferdeunterstellmöglichkeit, einfach;
Fenster:	Holz, Isolierverglasung;
Türen:	Holz, alt, wohl Zweitverwendung;
Boden:	Holzdielen

Lagerung:	Unrat
Wertermittlung:	ohne Werteinfluss, wegen Einfachheit und Zustand; gegenteilig kein Ansatz von Freilegungskosten;

III.2 Beschreibung Gebäude 1 – Wohnhaus, Hausnummer 60

III.2.1 Zweckbestimmung

Das Gebäude wurde zu Wohnzwecken errichtet und wird entsprechend genutzt.

III.2.2 Baujahr

Baujahr: Bezugsfertigkeit, ca. 1974;

III.2.3 Rohbau

Bauart:	UG, EG, voll ausgebautes DG;
Außenwände KG bis DG:	Rheinischer Bims;
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Beton, System Einhängedecke und Aufbeton;
Treppen:	Stahlbeton, belegt mit Naturstein, Juraplatten, KG bis OG, Nadelfilz, verbraucht, Differenzterre Zwischengeschoß zu DG, aufgelegt, Keilstufen, Kunststein;
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach;
Dacheindeckung:	Betondachsteine, erneuert, ca. 1984, in diesem Zusammenhang, Dachgaube erstellt, verkleidet mit Kupfer;
Spenglerarbeiten:	Kupfer;

III.2.4 Ausbau

III.2.4.1 Untergeschoss

III.2.4.1.1 Wohneinheit 1 - Einliegerwohnung Nordwest

Eingangstüre:	Kunststoff, Vorsatzrollladen, ins Wohn-/Schlafzimmer;
Fenster:	Kunststoff, Isolierverglasung, ca. 90er Jahre;
Boden:	Fliesen
Schlafzimmer:	Laminat, Holzoptik;
Elektroinstallation:	Standard, Ausbaujahr, Schalterprogramm erneuert;
Türen:	Holzumfassungszargen, Holztürblätter, Edelstahlbeschläge, ca. 2012;
Küche:	Ziehharmonikatüre, Kunststoff;
Bad:	Dusche, Duschtasse, Duschvorhang, Waschbecken, Stand-WC, Spülkasten, vergilbt;
Boden:	gefliest
Wände:	raumhoch gefliest, ca. 2012;
Küche:	Pantryküche vorhanden;
Heizungsverteilung:	Radiatoren, ca. 2012;

III.2.4.2.2 Wohneinheit 2 - Einliegerwohnung Südwest

Erschließung:	Süden
Boden:	Fliesen, verschmutzt, Katzenbereich, Unrat, Gestank;
Bad:	verschmutzt, alt, verbraucht;
Allgemein:	nicht bewohnbar;

III.2.4.2.3 Allgemeinbereich

Erschließung:	Innen über Wohnung 3, EG sowie Süden vom Hofraum;
Waschraum:	
Boden:	Fliesen, Gefälle, alt, Gebrauchsspuren;
Wände:	verputzt, gestrichen, Umgriffsfläche Waschbecken gefliest;
Decke:	verputzt, gestrichen;
Fenster:	wie vor;
Türe:	FH-Türe, Z-Zarge;
Sanitäre Anschlüsse:	Waschmaschinen- und Waschbeckenanschluss, Kalt- und Warmwasser, ursprünglich Wasser Brunnen, später gemeindliche Zentralversorgung;
Elektroinstallation:	Standard, Baujahr, insgesamt 3 Stromzähler plus Allgemeinstromzähler;
Technische Ausstattung:	Ölzentralheizung, Heizkessel Viessmann, ca. 1984, Abrechnung separat möglich, Wärmemengenzähler, eingebaut, Heizraum, elektronische Steuerung vor kurzem erneuert, Festbrennheizkessel vorhanden, ca. 1980, Heizraum Stromzähler vorhanden, Erfassung Allgemeinstrom;
Öllagerraum:	standgeschweißter Öltank, Fassungsvermögen, ca. 6.000 L, zu erreichen über Wohnung 1;
Fenster:	Kellerfenster, alt, Ursprungbaujahr;

III.2.4.2 Erdgeschoss – Wohneinheit 3

Einbauküche:	ca. 2012, Anschaffungskosten, ca. 5.000 Euro, Elektrogeräte AEG, Geschirrspülmaschine, Backofenherd mit Ceranfeld, Dunstabzug, Gefrierschrank, Kühlschrank;
Kaminofen:	
Wintergarten:	vorhanden
Wohnzimmer:	vorhanden
Offener Kamin:	
Büroraum:	gemauert, Vollziegel;
Fenster:	wie vor;

Boden:	Fliesen, drei verschiedene Muster und Formate;
Schlafen / Arbeiten:	Korkbelag
Wände:	verputzt, gestrichen;
Decken:	verputzt, gestrichen;
Türen:	Metallumfassungszargen, Holztürblätter, einfach, mittelbraun;
Lichte Höhe:	ca. 1,83 m;
Technische Ausstattung:	Radiatoren in Wandnischen;
Elektroinstallation:	Standard, Baujahr, Schalterprogramm erneuert;
Hauseingangstüre:	Holz
Wohnungsabschlusstüre:	Kunststoff, ca. 12 Jahre alt;
Bad:	Badewanne, groß, Duschtasse, Duschabtrennung, Glas, Waschbecken mit Fuß, grau;
Boden:	gefliest
Wände:	raumhoch gefliest, ca. 90er Jahre;
WC:	Stand-WC;
Boden:	gefliest
Wände:	Reibeputz
WC-Vorraum:	Handwaschbecken, klein;
Wände:	Reibeputz
Wintergarten:	Fertigstellung ca. 1991/92; automatische Querlüftung vorgesehen, außer Betrieb genommen, automatische Markise, zu erneuern, Brüstungshöhe Fenster, lediglich ca. 0,78 m;
Bauart:	aufgelagert Stützen bzw. Außenwand, Betondecke, aufgesetzt, Holzkonstruktion, 2 Seiten Pultdach, unterseitig angebracht, ca. 10 cm dicke Wärmedämmung, Holzverkleidung unterseitig angegriffen, einzelne Bretter heben sich ab, Hemlocktanne;
Wintergarten:	Schrägfenster, ca. 3 Stück zu tauschen, Gas entwichen;

III.2.4.3 Dachgeschoss – Wohneinheit 4

Ausbaujahr:	ca. 1994;
Zugang:	über Zwischengeschoss Anbau Treppenhaus
Einbauküche:	Alter ca. 6 Jahre, Anschaffungskosten ca. 4.500 Euro, Elektrogeräte Junker, Geschirrspülmaschine, Backofen, Ceranfeld, Kühlschrank, Gefrierfach;
Fenster:	wie vor;
Küche:	Kunststoff, neu, innenliegende Jalousie, ca. 10 Jahre alt;
Boden:	Korkbeläge, Stöße gehen teilweise auf, teilweise Gebrauchsspuren, vor allem Bereich Balkontüre;
Wände:	verputzt, gestrichen;
Decken:	abgehängt, zementgebundene Holzfaserplatte, verputzt, gestrichen;
Dachschräge:	teilweise verkleidet, Holz, Nut- und Feder, gekalkt, weiß;
Türen:	Metallumfassungszargen, Holztürblätter, dunkel, übliche Höhe;
Balkon:	
Boden:	Fliesen
Geländer:	Metall, verzinkt, einfach;
Bad:	Alter ca. 10 Jahre, Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss;
Boden:	gefliest
Wände:	raumhoch gefliest;
WC:	Stand-WC, separater Raum, Waschbecken, klein;
Sonst:	wie Bad;

III.2.4.4 Spitzboden

Zugang:	Holzeinschubtreppe
Dämmung:	sichtbar zwischen Sparren, Aluminium kaschiert, gemäß Angabe, Decke zwischen Kehlbalken gedämmt, ca. 12 cm, Dachisolierung dazwischen, waagrecht, Bereich Schiffsbodenleuchte, keine Dämmung;

III.2.4.5 Fassaden

Allgemein:	verputzt, gestrichen;
Giebelwände:	Holzschalung, einfach;
Ortgang:	Abschlussbretter, angewittert;

III.3 Beschreibung Gebäude 2 – Garagenanbau an Straße

III.3.1 Zweckbestimmung

Das Gebäude wurde zum Abstellen eines konventionellen PKWs errichtet und wird entsprechend genutzt.

III.3.2 Baujahr

Baujahr:	wie Wohnhaus;
----------	---------------

III.3.3 Rohbau

Allgemein:	wie Wohnhaus;
Dach:	Flachdach, erneuert ca. 1984, belegt, Kunststeinplatten;
Erschließung:	Tor von Hofraum Süden sowie Türe zu Untergeschoss;

III.3.4 Ausbau

Erschließung:	Tor von Hofraum Süden sowie Türe zu Untergeschoss;
Niveau zum Wohnhaus:	Untergeschoss
Tor:	Holz, zweiflügelig, alt;
Boden:	Fliesen, Anschluss Einfahrt, vielfach gebrochen oder abgerissen, Anschlussschiene korrodiert;
Wände:	verputzt, gestrichen, Putz- bzw. Farbschichtabfall, unterer Bereich, vielfach nicht sichtbar, da verstellt, Unrat;
Fenster:	Holz, Ursprungsbaupjahr;
Türe zu Wohnhaus:	FH-Türe, verstellt;

Decke:	verputzt, gestrichen, sichtbar, 2 Stahlträger, Doppel-T- Träger, gestrichen;
Elektroinstallation:	Standard, Baujahr, Starkstromsteckdose vorhanden, möglicherweise 16 Ampere;
Fassaden:	verputzt, gestrichen, Einfahrtsseite, eingewachsen, Rankgewächse;

III.4 Beschreibung Gebäude 3 – Wohnhaus, Hausnummer Nr. 62

III.4.1 Zweckbestimmung

Das Gebäude wurde zu Wohnzwecken errichtet und wird entsprechend genutzt.

III.4.2 Baujahr

Baujahr: Bezugsfertigkeit ca. 1994;

III.4.3 Rohbau

Allgemein:	Nach Angabe wurde bei Errichtung auf biologische Bauweise geachtet.
Außen- / Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Decken:	
Über KG:	Eingangdecke, Ziegel, Ringanker aus Beton;
Über EG:	Sichtholzmassivdecke
Treppen:	Holz, massiv, Buche, UG bis EG;
Dach:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl;
Dacheindeckung:	Tonziegel

III.4.4 Ausbau

III.4.4.1 Untergeschoss

Hauswirtschaftsraum:	Waschbecken, Waschmaschine;
Boden:	gefliest
Bad:	Dusche, Duschtrennung, Kunststoff, Eckeinstieg, Waschbecken, Hänge-WC;
Boden:	gefliest
Wände:	raumhoch gefliest, Zierbordüre, modern;
Fenster:	Holz, Isolierverglasung;
Türen:	Holzumfassungszargen, Holztürblätter, Aluminiumbeschlag, modern;
Boden:	Fertigparkett
Flur:	Fliesen
Hauswirtschaftsraum:	Fliesen
Technische Ausstattung:	Zentralheizung, Solarunterstützung für Warmwasserbereitung, 3 Kunststofftanks, ca. 3 x 1500 L;
Balkon Südwest:	Holzkonstruktion
Boden:	Holz
Geländer:	Holz;
Sonstiges:	Kaminofenanschluss vorhanden;

III.4.4.2 Erdgeschoss

Boden:	Fertigparkett
Windfang:	Fliesen
Türen:	Holzumfassungszargen, Holztüren, aufwändiger gestaltet, Glasausschnitt, teilweise kassettenartig ausgebaut;
Sonstiges:	Wohnzimmer mit Ofenanschluss;
Decken:	Wohnzimmer, Sichtholz
Fenster:	wie UG, Hemlocktanne;
WC:	Hänge-WC, Bidet, Waschbecken, klein;
Boden:	gefliest
Wände:	raumhoch gefliest, Einlegefliesen, Motiv modern;
Elektroinstallation:	Standard, Baujahr, Großflächenschalter, modernes Design;

III.4.4.3 Dachgeschoss

Boden:	Fertigparkett
Decke:	Sichtdachstuhl, offen bis First;
Bereich Galerie:	Verlängerung zur Außenwand, kleiner horizontaler Riss;
Fenster:	wie vor;
Technische Ausstattung:	Verteilung allgemein, Konvektoren;
Balkon:	wie UG;
Belichtung:	zusätzlich über First, 2 x dreieckig verglast;
Bad:	Eckbadewanne, Waschbecken, groß, Dusche, Halbkreis, Ganzglasabtrennung, Hänge-WC;
Boden:	gefliest
Wände:	raumhoch gefliest, Raum bis Dachschräge, Fliesen in sich strukturiert, einzeln moderne Bildfliesen;
Besonderheit:	Belichtung, Bereich Fenster zum Erker hin, fasst 2 ganze Felder, 2 x schmale Streifen, innen Beschattung angebracht, vermindert Erwärmung;

III.5 Beschreibung Gebäude 4 – Carport

III.5.1 Zweckbestimmung

Das Gebäude wurde zum Abstellen eines konventionellen PKWs errichtet und wird entsprechend genutzt.

III.5.2 Baujahr

Baujahr: wie Wohnhaus;

III.5.3 Rohbau / Ausbau

Bauart: erdgeschossig aus Holz, offene Konstruktion;
Dach: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach;
Eindeckung: wie Wohnhaus;
Boden: wie Hofraum;
Besonderheit: bewachsen mit Rank-Gewächs;

III.6 Baulicher Zustand

III.6.1 Wirtschaftliche Gestaltung

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um zwei separat genutzt Wohnhäuser, welche zwar auf demselben Grundstück stehen, jedoch im Rahmen der Bewertung eine separate Betrachtung mit einer gewissen Umgriffsfläche erhalten.

Niederperlesreut 60 – Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das Gebäude wurde ursprünglich als Einfamilienhaus konzipiert und im Zeitverlauf mit vier Wohneinheiten aus- bzw. umgebaut, davon zwei im Untergeschoss, eine im Erdgeschoss und eine im Dachgeschoss.

Vorab ist in Frage zu klären, ob vier eigenständig nutzbare Wohneinheiten genehmigungsfähig sind, was auf Grund der Umgebungsbebauung als unwahrscheinlich anzusehen ist.

Auch ist ein Vier-Parteien-Mietshaus für die abgeschiedene Lage in Perlesreut atypisch, weshalb ein Erwerb für die Eigennutzung preisbildend ist.

Entsprechend ist von einer Nutzung als Zweifamilienhaus bzw. Zweigenerationenhaus auszugehen, wobei die untergeordneten Wohnflächen im Untergeschoss ggf. gemeinschaftlich oder für ältere Kinder genutzt werden können.

Von einer Fremdvermietung ist nicht auszugehen.

Das Wohnhaus wird in erster Linie über einen nachträglich angebauten Windfang samt Treppenhaus von Osten betreten, worüber die wesentlichen Wohneinheiten im Erd- und Dachgeschoss zu erreichen sind.

Das Untergeschoss unterteilt sich in einen Kellerbereich sowie zwei Einliegerwohnungen.

Während letztere separat von außen zu erreichen sind, kann der Keller sowohl über die Treppe von der Erdgeschosswohnung als auch vom Hofraum aus betreten werden.

Die Wohneinheit 1 wird über einen Wohnraum begangen, an welchen ein Flur anschließt, der zu einer Küche führt.

Letzterer ist ein Bad mit Dusche angegliedert, welches einen gefangenen Raum darstellt-

Die Wohneinheit 2 im Untergeschoss ist von außen erschlossen und besteht aus einem Flur, einem Wohnraum sowie einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Ferner sind im Untergeschoss eine Waschküche, der Heizungsraum und im Anbaubereich eine Garage vorhanden.

Erdgeschossig befindet sich die Wohneinheit 3, in welcher ein länglicher Flur alle Wohnräume erschließt.

Hierzu gehören eine großzügige Küche mit Essbereich, ein Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer entlang der südlichen Gebäudeseite.

Den beiden Letzteren ist ein schmaler Balkon vorgelagert.

Gegenüberliegend sind das Wohnzimmer mit Wintergartenerweiterung, ein WC und ein Badezimmer mit Eckbadewanne sowie Dusche verortet.

Im Dachgeschoss ist der Grundriss der Wohneinheit 4 nahezu identisch mit der darunterliegenden Wohneinheit 3.

So gibt es auch hier eine großzügige Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer, ein WC, ein Bad und eine Abstellkammer.

Auf dem Grundstück befindet sich ein kleines Gartenhaus, das zum Abstellen von Gartengeräten dient.

Außerdem liegt im westlichen Grundstücksteil ein ehemaliger Pferdestall, der erdgeschossig über zwei Boxen mit zwei Nebenräumen verfügt und untergeschossig eine längliche Garage mit einem zweiflügligen Tor.

Dieser ist im Zusammenhang mit einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung sowie auf Grund des einfachen Zustands nicht wertrelevant.

Nördlich des Hauses sind zusammen mit der Garage ausreichend Stellplätze vorhanden.

Die Liegenschaft ist trotz eines nicht mehr vollumfänglich dem Zeitgeschmack entsprechenden Zustands nachhaltig und uneingeschränkt zu Wohnzwecken nutzbar.

Niederperlesreut 62 – Einfamilienwohnhaus

Das Wohnhaus wird von Westen her über einen Windfang betreten.

Im Untergeschoss erschließt ein zentraler Flur zunächst Nutzflächen wie den Vorratsraum und den Heizraum mit Öllager sowie Wohnräume wie das Bad mit Dusche, ein Kinder- und ein Schlafzimmer.

Nach Südwesten befindet sich ein Balkon, nach Westen eine Terrasse.

Im Erdgeschoss befinden sich ein WC mit Bidet, eine Küche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie ein kleines Babyzimmer.

Auch hier befindet sich nach Südwesten bezeichneter Balkon.

Das Dachgeschoss umfasst neben einer großzügigen Galerie mit Luftraum zum Erdgeschoss, welche ebenso einen Austritt auf den darüberliegenden Balkon im Westen bietet, ein Schlafzimmer sowie ein Bad mit Dusche und Badewanne.

Zu dem Wohnhaus gehört ein Carport im Norden des Hauses, welcher zum Abstellen eines konventionellen PKWs dient.

Das Gebäude ist als sehr individuell, annähernd zeitgemäß und uneingeschränkt marktgängig als Einfamilienwohnhaus zu beschreiben.

Das Grundstück bietet aufgrund seiner Abmessungen ausreichend Platz zur freien Entfaltung, wobei der Hauptanteil der Fläche auf Grund der örtlichen Gegebenheiten dem alten Wohnhaus zuzuordnen ist.

Abschließend ist festzustellen, dass die Grundstückssituation mit zwei unabhängig nutzbaren Wohnhäusern ungewöhnlich ist.

Normalerweise würde man hierfür eine Realteilung des Grundstücks anstreben, um beim Bau nur den betreffenden Teil zu belasten und für eine separate Verkaufsmöglichkeit zu sorgen.

Daher ist auch im Zuge der Verkehrswertableitung davon auszugehen, dass ein Erwerber entweder das eine oder das andere Teilgrundstück erwerben möchte, weshalb die beiden Liegenschaften getrennt voneinander bewertet werden.

Die Kosten der Realteilung sind dabei wertmindernd zu berücksichtigen, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich.

III.6.2 Nutzungsdauer

III.6.2.1 Hausnummer 60

Für ein Baujahr ca. in 1974 ergibt sich ein Gebäudealter von 48 Jahren.

Gemäß Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer eines Wohnhauses 80 Jahre, was gleichermaßen dem Modell des Gutachterausschuss im Rahmen der Ableitung seiner Sachwertfaktoren entspricht.

Um einer modellkonformen Wertableitung Rechnung zu tragen, wird entsprechend verfahren.

Folglich beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer 32 Jahre.

Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich regelmäßig um eine Rechengröße, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Gebäudes widerspiegelt und nicht deren tatsächliche Lebensdauer.

Ungeachtet dessen existieren Gebäude meist länger, als die Gesamtnutzungsdauer vermuten lässt, da sie in gewissen Zeitabständen umfassend saniert bzw. modernisiert werden, um sie weiterhin wirtschaftlich nutzen zu können.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kann durch Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen herbeigeführt werden.

Gleichermaßen mindern unterlassene Instandhaltungen, Baumängel bzw. -Schäden oder sonstige ertragsschwächende Einflüsse die Restnutzungsdauer.

Seit der Errichtung waren mehrere wertrelevanten Baumaßnahmen zu verzeichnen, welche Einfluss auf die Nutzungsdauer nehmen können.

Dabei handelt es sich um den Anbau des Wintergartens, den Ausbau des Dachgeschosses sowie der Einliegerwohnung im Nordwesten und die Erneuerung des Daches.

Diese Maßnahmen liegen allesamt in den 90er Jahren und können zum Stichtag lediglich anteilig berücksichtigt werden.

Zusammenfassend ist in Anlehnung an die Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ca. von kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung auszugehen, was zu einer modifizierten Restnutzungsdauer in Höhe von 34 Jahren führt.

Entsprechend ergibt sich auf Grund der Maßnahmen in Verbindung mit dem relativen Alter eine Verlängerung von lediglich 2 Jahren, welche zu einem fiktiven Baujahr in 1976 führt.

Gegenteilige Merkmale waren entweder nicht ersichtlich oder werden im Folgekapitel fiktiv behoben, weshalb diesbezüglich kein Abschlag erfolgt.

Die Garage stellt dabei eine wirtschaftliche Einheit mit dem Wohnhaus dar und teilt deshalb dessen Schicksal sowie auch dessen Restnutzungsdauer.

III.6.2.2 Hausnummer 62

Für ein Baujahr ca. in 1994 ergibt sich ein Gebäudealter von 28 Jahren.

Für eine Gesamtnutzungsdauer von ebenfalls 80 Jahren ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von 52 Jahren.

Seit der Errichtung waren keine wertrelevanten Baumaßnahmen zu verzeichnen, welche Einfluss auf die Nutzungsdauer nehmen könnten.

Gegenteilige Merkmale waren entweder nicht ersichtlich oder werden im Folgekapitel fiktiv behoben, weshalb diesbezüglich kein Abschlag erfolgt.

Der Carport stellt dabei eine wirtschaftliche Einheit mit dem Wohnhaus dar und teilt deshalb dessen Schicksal sowie auch dessen Restnutzungsdauer.

III.6.3 Baulicher Unterhaltungszustand

Etwaige im Rahmen der Gebäudebeschreibung aufgezeigte Problembereiche können als alterskonform und entsprechend vernachlässigbar in Bezug auf ihren Werteinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale betrachtet werden.

Vor dem Hintergrund, dass derartige Abnutzungserscheinungen bereits im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt werden bzw. der Abnutzung durch eine entsprechend niedrigere Restnutzungsdauer Rechnung getragen wird, ist dies modellkonform.

Darüber hinaus fallen geringfügige Mängel, unter die Kategorie „laufende Instandhaltung“.

Auch wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer im Rahmen seiner Kaufpreisüberlegungen nicht sämtliche Kostenpunkte erkennen oder diese wertmindernd ansetzen.

Ausgenommen in diesen Überlegungen und Gegebenheiten des Marktes sind bauliche Maßnahmen, die keinen zeitlichen Aufschub dulden, die Gebäudesubstanz schädigen oder eine rechtlich und baulich uneingeschränkten Nutzung entgegenstehen.

Derartige indisponible Mängel waren für die Hausnummer 62 nicht ersichtlich.

In Bezug auf die Hausnummer 60 ist weiter zu konstatieren, dass die Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss uneingeschränkt nutzbar sind und entsprechend eine baujahrestypischen Unterhaltungs- als auch Abnutzungszustand aufweisen.

Dies gilt gleichermaßen für die Wohnung 1 im Untergeschoss (Nordwest) nicht aber für die als Abstell- und Tierhaltungsflächen verkommenen Einheit 2 auf dieser Ebene.

Um die Flächen in Form des Ganges, des Bades und des Wohnraums wieder nutzbar zu machen, ist eine bauliche Instandsetzung anzustreben.

Auch verfügt die Einheit nicht über einen eigenen Stromzähler oder Ablesevorrichtungen.

Es ist in diesem Zusammenhang grundsätzlich als sach- und marktgerecht zu betrachten, dass Gebäude hinsichtlich ihres Ausbaus und ihrer technischen Einbauten (Elektro, Heizung, Sanitär) in gewissen Zeitabständen modernisiert bzw. erneuert werden, um dem Verfall entgegenzuwirken und zum Stand der Technik aufzuschließen.

Dies hat in Zeiten stetiger steigender Betriebskosten auch energetische Gründe, wobei versucht werden soll, Strom- und Heizkosten einzusparen.

Ein derartiges Vorgehen konnte für diese Wohneinheit, im Gegensatz zu den sonstigen Flächen im Gebäude, nicht festgestellt werden.

Zur Schätzung der diesbezüglich versäumten Kosten, welche durch einen möglichen Erwerber nachzuholen sind, wird eine Veröffentlichung des IVD (Immobilienverband Deutschland) herangezogen, welche Instandsetzungs- und Modernisierungskosten nach Bauzustandsnoten angibt.

Dabei wird zwischen folgenden Kategorien unterschieden:

Sehr gut	Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernis, Zustand i. d. R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
Gut	Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
Normal	Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
Ausreichend	Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
Schlecht	Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

Im sachverständigen Ermessen schätzt die Unterfertigerin die Zustandsnote des Bewertungsobjekts im Bereich „ausreichend“.

Entsprechend den Zustandsnoten wurden zum Betrachtungszeitpunkt 2017/2018 folgende Kostenansätze festgesetzt:

Bauzustandsnoten	Durchschnittlicher Kostenaufwand (€/m ² WoFl)	
Sehr gut	keiner	
Gut	0 €/m ²	150 €/m ²
Normal	150 €/m ²	600 €/m ²
Ausreichend	600 €/m²	1.200 €/m²
Schlecht	1.200 €/m ²	1.800 €/m ²

Folglich betragen die Kosten der Instandsetzung bzw. vorliegend die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus ca. 600 bis 1.200 €/m² Wohnfläche (inkl. MwSt.) in 2017/2018.

Fortgeschrieben auf Basis des Baupreisindex ergibt sich ein Ansatz von rund 820 bis 1.640 €/m².

Bei einer gegenständlichen Wohnfläche der Liegenschaft von ca. 31 m² ergeben sich für eine Mittelwertbetrachtung (1.230 €/m²) Kosten in Höhe von 38.130 €.

Dieser Betrag wird überschlägig fällig, um zu einer zeitgemäßen Einheit umfangreich aufzuschließen, was jedoch nicht der Anspruch sein kann, da gleichermaßen nicht vollumfänglich zeitgemäße Liegenschaften uneingeschränkt nutzbar sein können.

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Darüber hinaus sind vorliegend fiktiv Instandhaltungsmaßnahmen nachzuholen, welche bereits in der Vergangenheit angestanden hätten.

Folglich wären diese Maßnahmen bei einer modellkonformen Vorgehensweise zum Wertermittlungsstichtag bereits wieder teilweise verbraucht.

Um diesen Umstand zu berücksichtigen hat sich die Unterfertigerin dazu entschlossen, den vorstehenden Kostenansatz lediglich anteilig in Abzug zu bringen.

Dafür wird der Betrag im selben Verhältnis gemindert, wie die Alterswertminderung im Rahmen der Sachwertermittlung (vgl. Kapitel IV.2.3), folglich um 58 %.

Auf diese Weise verbleibt ein Betrag in Höhe von gerundet ca. 16.000 € zur Beseitigung des Instandhaltungs- bzw. Investitionsrückstaus, der als sogenanntes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd zu berücksichtigen ist.

Zur Plausibilisierung dieses Ansatzes werden die Ansätze für eine übliche Instandhaltung aus der II. Berechnungsverordnung betrachtet, welche bei 9,21 bis 14,92 €/m² Wohnfläche für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2022 liegen.

Die Höhe ist abhängig vom Gebäudealter, wobei ab 32 Jahren von einem Ansatz im Bereich der Obergrenze auszugehen ist.

Entsprechen ergeben sich für das Bewertungsobjekt jährliche Kosten wie folgt:

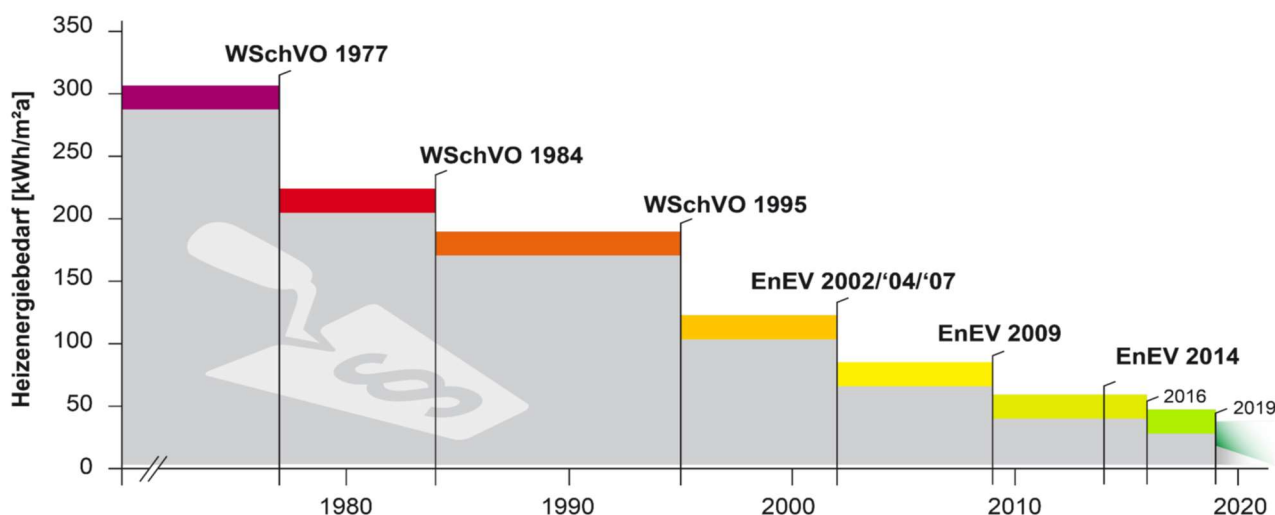
$$\text{- Wohnung 2, Untergeschoss: } 31 \text{ m}^2 \quad * \quad 14,92 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 462,52 \text{ €}$$

Vorliegend ergibt sich für die Standzeit von 48 Jahren ein Ansatz von 333,33 € pro Jahr (16.000 € / 48 Jahre), was rund 72 % einer üblichen Instandhaltung bedeutet und damit einen schlüssigen Eindruck zur vollumfänglich ursprünglichen Wohneinheit liefert.

III.6.4 Energetische Eigenschaften

Es liegt der Unterfertigerin im Rahmen der Wertermittlung kein Energieausweis vor, der den Energieverbrauch oder -Bedarf der beiden Häuser belegt, was der Eigennutzung geschuldet ist.

Zum Stichtag gelten bereits die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes 2020, welches die Grenzwerte zum Heizenergieverbrauch der Energieeinsparverordnung 2014, mit Änderungen 2016, implementiert hat, was sich im Zeitverlauf wie folgt darstellt:



Auf Grund von Baujahren um 1974 und 1994 in Verbindung mit nicht wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen in die Gebäudehülle sowie die Haustechnik ist von wenig bzw. nicht zeitgemäßen und damit unterdurchschnittlichen Eigenschaften auszugehen.

Ungeachtet dessen ist diesbezüglich nicht von einem Werteinfluss auszugehen bzw. sind die energetischen Eigenschaften in der Baualtersgruppe enthalten.

IV. WERTERMITTLUNG

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gem. § 8 Abs. 1 ImmoWertV 2010 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die Wahl des maßgeblichen Verfahrens ist zu begründen.

Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser ist üblicherweise vom Sachwert abzuleiten, da die Eigennutzung und damit die Baukosten bei solchen Objekten regelmäßig im Vordergrund stehen.

Näheres zur Wahl des maßgeblichen Verfahrens sowie zur Plausibilitätsprüfung und Kennzahlenanalyse ist den Kapiteln IV.3 ff. zu entnehmen.

IV.1 Bodenwertermittlung

IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Eine Anwendung von Umrechnungskoeffizienten wird insbesondere dann erforderlich, wenn das Maß der baulichen Nutzung (GFZ bzw. wGFZ) oder die Grundstücksgröße und –tiefe vom Richtwert- bzw. Vergleichsgrundstück abweichen.

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

IV.1.2 Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Freyung-Grafenau ist für die betreffende Richtwertzone zum Stichtag 01.01.2022 ein Wert von 40 €/m² dargestellt.

Dieser ist bezogen auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand, eine durchschnittliche Lage innerhalb des Gebiets, verknüpft mit durchschnittlichen Grundstückseigenschaften.

IV.1.3 Anpassung

Zunächst ist festzustellen, dass das Grundstück mit 1.528 m² und zwei eigenständig nutzbaren Wohngebäuden einerseits eine Übergröße in Bezug auf das Grundstück aufweist und andererseits selbständig nutzbare Teilflächen regelmäßig gesondert zu bewerten sind.

Hierbei lässt sich das Grundstück gut in zwei Parzellen unterteilen, wobei eine Grenze ca. 5 m südlich der Südgrenze des Wohnhauses mit der Hausnummer 60 gezogen wird.

Danach ergeben sich Teilflächen für das Haus Nr. 60 von rund 1.000 m² und für Nr. 62 von rund 528 m².

Da die Garage des Grundstücks 60 lediglich über 62 zu erreichen ist, muss hier ein Geh- und Fahrrecht angenommen werden, welches unter Kapitel IV.3.1 ff. wertmindernd berücksichtigt wird.

Ebenfalls ergeben sich durch die Teilung des Grundstücks, welche für eine separate Handelbarkeit der bebauten Bereiche notwendig ist, einige Kostenpositionen, welche ebenfalls unter Kapitel IV.3.1 ff. behandelt werden.

Weiter ist im Zuge einer modellkonformen Wertableitung gemäß den Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses vom nicht marktangepassten Bodenrichtwert auszugehen.

Konjunkturelle Preisabweichungen oder wertrelevante Umstände des Einzelfalls werden im Zuge der weiteren Wertableitung durch entsprechende Marktanpassungen (Sachwertfaktor) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Anpassungen sind daher an dieser Stelle nicht vorzunehmen.

IV.1.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bezeichnung	Bodenwert 2022		
Zone 05, ebf, 01.01.2022;			
Flurstück 937 - Niederperlesreut 60 und 62	1.528 m ²		
Teilgrundstück Hausnummer 60	1.000 m ²	40 €/m ²	40.000 €
Marktanpassung		1,00	- €
Zwischensumme	1.000 m ²	40 €/m ²	40.000 €
Anpassung an Grundstücksgröße		1,000	- €
Anpassung an Grundstücksausnutzung (GFZ)		1,000	- €
Sonstige Anpassungen		1,000	- €
Zwischensumme	1.000 m ²	40 €/m ²	40.000 €
abzgl./zzgl. Rundung			- €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert – Teilfläche Hausnummer 60	1.000 m²	40 €/m²	40.000 €
Teilgrundstück Hausnummer 62	528 m ²	40 €/m ²	21.120 €
Marktanpassung		1,00	- €
Zwischensumme	528 m ²	40 €/m ²	21.120 €
Anpassung an Grundstücksgröße		1,000	- €
Anpassung an Grundstücksausnutzung (GFZ)		1,000	- €
Sonstige Anpassungen		1,000	- €
Zwischensumme	528 m ²	40 €/m ²	21.120 €
abzgl./zzgl. Rundung			- €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert – Teilfläche Hausnummer 62	528 m²	40 €/m²	21.120 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert - Tfl. HsNr. 60	1.000 m ²	40 €/m ²	40.000 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert - Tfl. HsNr. 62	528 m ²	40 €/m ²	21.120 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert - gesamt	1.528 m²	40 €/m²	61.120 €

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

IV.2 Sachwertermittlung

IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens

IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschließlich der Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) der darauf befindlichen, nutzbaren Gebäude und baulichen Anlagen.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Bezugseinheit (BGF / m², BRI / m³, etc.) mit der entsprechenden Anzahl zu vervielfachen.

Gewöhnliche Kosten stellen die sogenannten Normalherstellungskosten dar, welche marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten werden im Zeitverlauf in Richtlinien neu veröffentlicht und sind in der Regel unter Anwendung geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Die NHK sind daraufhin, unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 VI S. 1 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen wegen Alters zu mindern.

Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige, lineare Wertminderung zugrunde zu legen.

Im gegenständlichen Bewertungsfall beziehen sich die NHK sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauern auf die Vorgaben der SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

IV.2.1.2 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert beschreibt ein fiktives Gebäude, das weiter an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist.

Hintergrund dafür ist der abweichende Wert eines bestimmten Gebäudes in unterschiedlichen Lagen.

Diese Marktanpassung ist in der Regel durch Anwendung eines zutreffenden Sachwertfaktors (§ 8 II Nr. 1, § 14 II Nr. 1 ImmoWertV) vorzunehmen, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (§ 193 V S. 2 Nr. 2 BauGB).

Es ist Aufgabe des zuständigen Gutachterausschusses solche SWF abzuleiten, welche sowohl positiv (>1) als auch negativ (<1) ausfallen können.

Dabei kommt es darauf an, ob der Wert eines Gebäudes auf dem gegenständlichen Grundstück vom Markt akzeptiert wird.

Erfahrungsgemäß werden niedrigpreise bzw. günstige Gebäude in eher niedrigen Richtwertzonen eher akzeptiert als Luxusimmobilien und umgekehrt.

Die Zahl der Gutachterausschüsse in Bayern, die derartige SWF ableiten ist zunehmend aber nicht flächendeckend, weshalb alternativ SWF von GAA heranzuziehen sind, die über ein ähnliches Bodenrichtwertniveau verfügen.

Unter Kapitel IV.2.2.3 bzw. IV.2.3.3 ist die Ableitung des Sachwertfaktors nachzulesen.

IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten – Hausnummer 60

IV.2.2.1 Normalherstellungskosten

Wohnhaus:

Gebäudetyp ³ :	39 %:	1.01 – freistehendes Einfamilienhaus mit Keller, Erd- und voll ausgebautem Dachgeschoss
	61 %:	1.31 – freistehendes Einfamilienhaus mit Erd-, Ober- und voll ausgebautem Dachgeschoss
Baunebenkosten:	17 % im Ansatz enthalten	
Standardstufe:	2,21 gem. sachverständiger Gewichtung	
Sonstiges:	<p>Eine Anpassung an die wirtschaftliche Nutzbarkeit eines nicht ausgebauten Dachgeschosses nach SW-RL 4.1.1.5 Abs. 2 ist gemäß dem Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Freyung-Grafenau im Falle einer fehlenden Ausbaureserve nach sachverständigem Ermessen durch einen Abschlag von 4 bis 12 % zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Anpassung an das individuelle Ausbauverhältnis (BGF zu Wohnfläche) eines ausgebauten Dachgeschosses nach SW-RL 4.1.1.5 Abs. 3 ist im Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Freyung-Grafenau nicht vorgesehen.</p>	

Anbau - Treppenhaus:

Allgemein:	Stellte eine Erweiterung des Wohnhauses dar und bildet damit eine wirtschaftliche Einheit, weshalb es den NHK Ansatz des Wohnhauses teilt.
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Erweiterung - Wintergarten:

Allgemein:	Stellte eine Erweiterung des Wohnhauses dar und bildet damit eine wirtschaftliche Einheit, weshalb es den NHK Ansatz des Wohnhauses teilt.
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Garage:

Gebäudetyp:	14.1 – Einzelgaragen
Baunebenkosten:	12 % im Ansatz enthalten
Standardstufe:	4 – Garage in Massivbauweise

³ Gewichtet nach den Wohnflächen zur gesamten Innenfläche der untersten Geschossebene

IV.2.2.2 Außenanlagen

Vorgabe: Gutachterausschuss Landkreis Freyung-Grafenau 3 bis 5 %

Auswahl: 4 % aufgrund durchschnittlicher Anlagen

IV.2.2.3 Sachwertfaktor

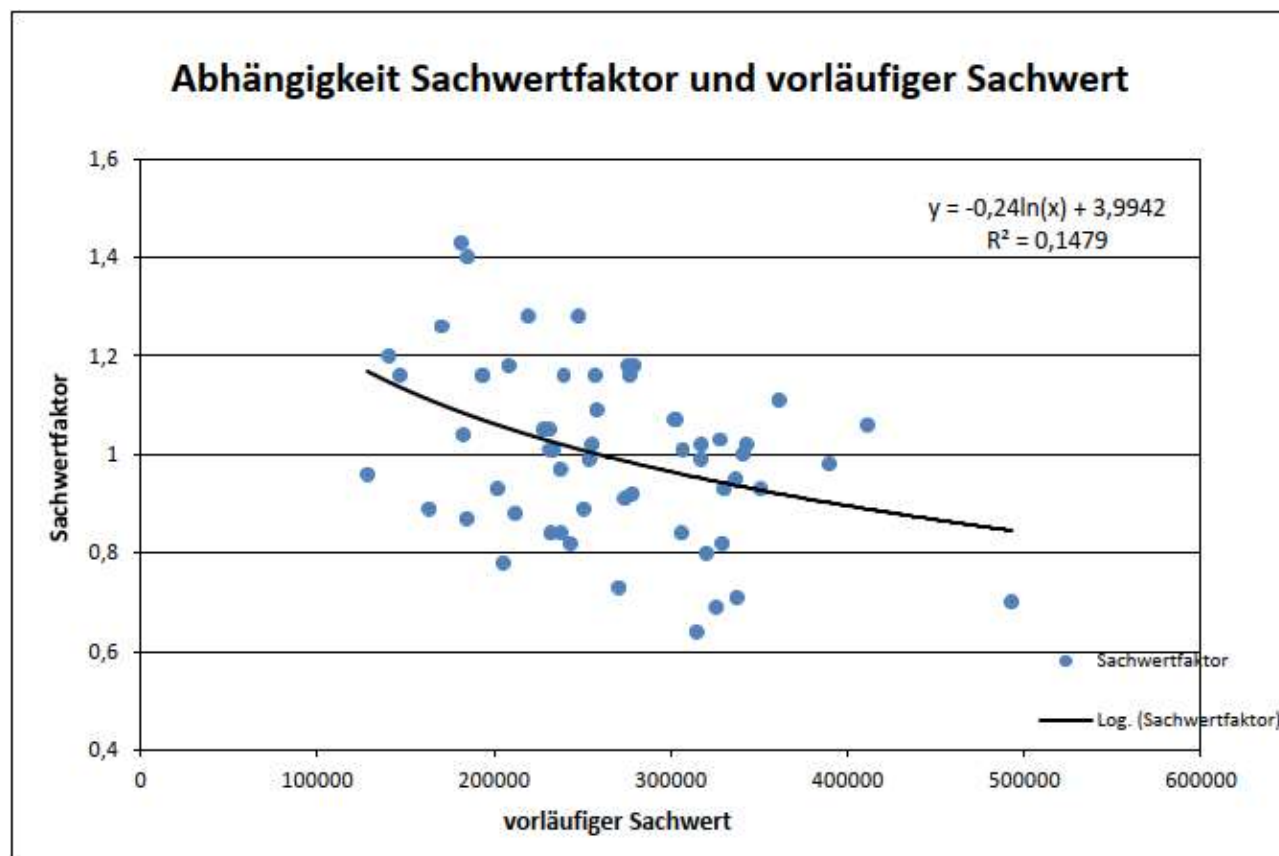
Der Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau beschreibt eine Spanne an Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern von 0,64 bis 1,43 sowie einen Median von 1,01 bzw. einen Mittelwert von 1,00.

Diese Auswertung entstammt dem jüngsten Betrachtungszeitraum über die Kalenderjahre 2019 und 2020.

Zur Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Wertentwicklung wurden hinsichtlich des Grundstücks der Bodenrichtwert zum 01.01.2022, anstelle des Wertes zum 31.12.2018 sowie bezüglich der aufstehenden Bebauung der aktuelle Baupreisindex übernommen.

Die ausgewiesene Regressionsgleichung nimmt ausschließlich Bezug auf den vorläufigen Sachwert, wobei weitere Abhängigkeiten vom Gebäudealter, der Wohnfläche sowie der Grundstücksgröße beschrieben werden.

Die Auswertung stellt sich wie folgt dar:



Weiter beschreibt der Gutachterausschuss die Grenzen des Modells wie folgt:

	arith. Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung	Stichproben- größe
(fikt.) Gebäudealter	33,5 Jahre	2 Jahre	53 Jahre	14 Jahre	58
Kaufpreis (bereinigt)	261.117 €	123.000 €	435.050 €	66.610 €	58
Wohnfläche	165 m ²	80 m ²	327 m ²	53 m ²	56
Grundstücksfläche	902 m ²	530 m ²	1.487 m ²	245 m ²	58

Damit liegt das Objekt insgesamt vollumfänglich innerhalb der wesentlichen Kriterien des Modells.

Für die vorliegenden Objekteigenschaften ergibt sich eine durchschnittliche Marktanpassung in Höhe von 0,97, wobei eine Standardabweichung von 0,172 beschrieben wird.

Wie die Gesamtauswertung zeigt, unterliegt die Auswertung einer deutlichen Streuung, wobei die Faktoren von -36 bis +43 um den Mittelwert reichen.

Eine Spanne innerhalb der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert ist daher als sachgerecht anzusehen, wofür sich eine Bandbreite von ca. 0,80 bis 1,14 bzw. +/- 17,5 % ergibt.

Eine Streuung von bis zu 20 % ist gemäß einschlägigen Rechtsprechungen zum Verkehrswert als üblich bzw. unvermeidbar anzusehen, weshalb die Annahmen als marktgerecht gilt.

Die Auswertung zeigt, dass der Sachwertfaktor mit zunehmendem Gebäudealter steigt sowie mit zunehmender Wohn- und Grundstücksfläche sinkt.

Während die anteilige Grundstücksgröße mit 1.000 m² vom Mittel der Auswertung (902 m²) lediglich rund 10 % abweicht, betragen die Abweichungen zum Gebäudealter (46 zu 33,5 Jahre) rund +37 % und zur Wohnfläche rund +57 %.

Da der Einflussfaktor Alter gemäß Sachwertmodell gewichtiger ausfällt (ca. 60 %) gleichen sich die Eigenschaften aus, was zunächst für einen Faktor im Mittel spricht.

Jedoch ist der Markt aus Stichtagssicht, trotz der jüngsten Zinsentwicklungen stärker als im Schnitt der Jahre 2019 und 2020, weshalb ein Faktor oberhalb des Mittels schlüssig ist.

Dennoch hält die Unterfertigerin eine Anpassung lediglich knapp darüber für angebracht, was der einfachen Mikrolage geschuldet ist.

Der Sachwertfaktor wird mit 1,00 festgelegt.

IV.2.3 Wertrelevante Basisdaten – Hausnummer 62**IV.2.3.1 Normalherstellungskosten**Wohnhaus:

Gebäudetyp ⁴ :	43 %:	1.01 – freistehendes Einfamilienhaus mit Keller, Erd- und voll ausgebautem Dachgeschoss
	57 %:	1.31 – freistehendes Einfamilienhaus mit Erd-, Ober- und voll ausgebautem Dachgeschoss
Baunebenkosten:	17 % im Ansatz enthalten	
Standardstufe:	2,90 gem. sachverständiger Gewichtung	
Sonstiges:	<p>Eine Anpassung an die wirtschaftliche Nutzbarkeit eines nicht ausgebauten Dachgeschosses nach SW-RL 4.1.1.5 Abs. 2 ist gemäß dem Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Freyung-Grafenau im Falle einer fehlenden Ausbaureserve nach sachverständigem Ermessen durch einen Abschlag von 4 bis 12 % zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Anpassung an das individuelle Ausbauverhältnis (BGF zu Wohnfläche) eines ausgebauten Dachgeschosses nach SW-RL 4.1.1.5 Abs. 3 ist im Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Freyung-Grafenau nicht vorgesehen.</p>	

Carport:

Gebäudetyp:	14.1 – Einzelgaragen
Baunebenkosten:	12 % im Ansatz enthalten
Standardstufe:	in der Sachwertrichtlinie nicht vorgesehen aber durch den Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau definiert

IV.2.3.2 Außenanlagen

Vorgabe:	Gutachterausschuss Landkreis Freyung-Grafenau 3 bis 5 %
Auswahl:	4 % auf Grund durchschnittlicher Anlagen

⁴ Gewichtet nach den Wohnflächen zur gesamten Innenfläche der untersten Geschossebene

IV.2.3.3 Sachwertfaktor

Details zur Auswertung sind dem Kapitel IV.2.2.3 zu entnehmen, wobei auch dies Objekt vollumfänglich innerhalb der wesentlichen Kriterien des Modells liegt.

Für die vorliegenden Objekteigenschaften ergibt sich eine durchschnittliche Marktanpassung in Höhe von 0,98.

Eine Spanne innerhalb der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert ist daher als sachgerecht anzusehen, wofür sich eine Bandbreite von ca. 0,81 bis 1,15 bzw. +/- 17,5 % ergibt.

Die Auswertung zeigt, dass der Sachwertfaktor mit zunehmendem Gebäudealter steigt sowie mit zunehmender Wohn- und Grundstücksfläche sinkt.

Während die Wohnfläche und das Alter annähernd dem Mittel der Auswertung entsprechen, befindet sich die anteilige Grundstücksgröße mit 528 m² im Bereich der Untergrenze der Auswertung.

Dies rechtfertigt einen Sachwertfaktor im oberen Bereich der Spanne, da dieser mit abnehmender Fläche steigt.

Auch ist der Markt aus Stichtagssicht, trotz der jüngsten Zinsentwicklungen stärker als im Schnitt der Jahre 2019 und 2020, weshalb ein Faktor im Bereich der Obergrenze schlüssig ist.

Der Sachwertfaktor wird mit 1,15 festgelegt.

IV.2.4 Ermittlung Sachwert Grundstück**IV.2.4.1 Hausnummer 60****Sachwertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern nach NHK 2010****Ausgangsdaten:**

Wertermittlungsstichtag (Jahr)	2022
Baujahr	1974
BGF Wohnhaus	413 m ²
(ohne Teilunterkellerungen und Anbau)	
BGF Garage	37 m ²
BGF Nebengiebel - nicht vorhanden	
BGF teil-KG - nicht vorhanden	

1. NHK-Ansatz Wohnhaus

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		695 €/m ²	770 €/m ²	885 €/m ²	1.065 €/m ²	1.335 €/m ²	
Außenwände	23%	100%					160 €/m ²
Dächer	15%		100%				116 €/m ²
Außentüren und Fenster	11%		50%	50%			91 €/m ²
Innenwände und -türen	11%		50%	50%			91 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			100%			97 €/m ²
Fußböden	5%			100%			44 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9%			100%			80 €/m ²
Heizung	9%		100%				69 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6%		100%				46 €/m ²
vorl. NHK (Summe) , entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.		2,21					794 €/m²

1.1 Anpassungen des NHK-Ansatzes

1.1.1	Flachdach bzw. flach geneigtes Dach (lichte Höhe unter 1,25 m) - Anpassung nicht erforderlich		0 €/m ²
1.1.2	Individuelle Anpassung an das Ausbauverhältnis		
1.1.3	Korrektur für freistehende Zweifamilienhäuser	5%	40 €/m ²
	Zwischensumme		834 €/m ²
1.1.4	Sonstiges	nicht erforderlich	0 €/m ²
	objektspezifische NHK		834 €/m ²
	objektspezifische NHK, gerundet		835 €/m²

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.2 Objektspezifischer NHK-Ansatz für Teilunterkellerung nicht vorhanden

1.3 Objektspezifischer NHK-Ansatz für das Nebengebäude nicht vorhanden

1.4 NHK-Ansatz Garage

Gebäudetyp 14.1 (Standardstufen 1 und 2 sind nicht vergeben)

	Beschreibung	Ansatz zu	Kostenkennwert	Kostenanteil
Standardstufe 3:	Fertigarage	0%	245 €/m ²	
Standardstufe 4:	Garagen in Massivbauweise	100%	485 €/m ²	485 €/m ²
Standardstufe 5:	individuelle Garagen in Massivbauweise	0%	780 €/m ²	
objektspezifische NHK		100%		485 €/m ²

objektspezifische NHK, gerundet

485 €/m²

2. Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) nach Anlage 3 SW-RL

2.1 Wohnhaus

Die GND ist in Abhängigkeit der Standardstufe zu wählen:

z.B. Standardstufe 1: 60 Jahre, Standardstufe 5: 80 Jahre.

Kostenkennwert	770 €/m ² bei Standardstufe	2	GND	65 Jahre
Kostenkennwert	885 €/m ² bei Standardstufe	3	GND	70 Jahre
objektsp. NHK	794 €/m ² gew. Standardstufe	2,21	GND	66,0 Jahre

Gesamtnutzungsdauer, gewichtet

66 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gem. Vorgaben des zuständigen GAA

80 Jahre

3. Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit vom jeweiligen Zeitpunkt und Umfang der Maßnahmen nach sachverständigem Ermessen, noch zeitgemäße Bauteile sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselement	Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	max. 4 1,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	max. 2 1,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	max. 2 0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	max. 2 0,00
Wärmedämmung der Außenwände	max. 4 0,00
Modernisierung von Bädern	max. 2 1,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	max. 2 1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2 0,00
Summe Modernisierungspunkte	4,00

Summe Modernisierungspunkte (Modernisierungsgrad, gerundet auf 0,5 Punkte)

4,0

ursprüngliches Baujahr

1974

Wertermittlungstichtag

2022

rechnerisches Gebäudealter (im Folgenden kurz "Alter", maximal die GND)

48 Jahre

rechnerische Restnutzungsdauer

32 Jahre

3.2 Modifizierte Restnutzungsdauer

Die modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) ergibt sich nach folgender Formel:

$$a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{100} = \text{mod. RND}$$

Die Variablen a, b und c werden entsprechend des jeweiligen Modernisierungsgrads und rechnerischen Gebäudealters nach Anlage 4 SW-RL interpoliert.

Im vorliegenden Fall entspricht

a =	0,0073
b =	1,577
c =	111,33

Es ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 34,39 Jahren.

3.3 Anzusetzende Restnutzungsdauer

Die modifizierte RND ist entsprechend Anlage 4 SW-RL nur anwendbar, wenn das relative Alter (in % der GND, entspr. der linearen Alterswertminderung) bei mindestens 40% liegt.
(Zwischenwerte wurden in Abhängigkeit des Modernisierungsgrades interpoliert.)

Das relative Alter beträgt hier 60% der Restnutzungsdauer.

Somit ist die modifizierte RND von 34,39 Jahren ansetzbar.

Die modellkonform ermittelte RND entspricht dem Zeitraum, in dem das Objekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, und wird gerundet auf volle Jahre angesetzt.

anzusetzende Restnutzungsdauer **34 Jahre**

4. lineare Alterswertminderung

Alterswertminderung	$\frac{80 \text{ Jahre} - 34 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}}$	x 100%	= rd.	58%
---------------------	----------------------------------------------------------------	--------	-------	------------

5. Baupreisindex

<https://www.bki.de/baupreisindex.html>

Index für Wohngebäude zum Wertermittlungsstichtag, Basis 2015	$\frac{147,2}{90,1}$	=	1,634
---------------------------------------------------------------	----------------------	---	--------------

6. Sachwert der baulichen Anlagen

Wohnhaus	413 m² BGF	x	835 €/m²	x	1,634	563.404 €
Garage	37 m² BGF	x	485 €/m²	x	1,634	29.317 €
Herstellungskosten						592.721 €
Alterswertminderung						58%
alterswertgeminderte Herstellungskosten						-343.778 €
Außenanlagen, pauschal						4%
Sachwert der baulichen Anlagen						248.943 €
						9.958 €
						258.901 €

7. Sachwert

Bezeichnung	Verkehrswert 2022
Sachwert der baulichen Anlagen	258.901 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	40.000 €
vorläufiger Sachwert	298.901 €
Marktanpassung - Sachwertfaktor	1,00
zzgl. / abzgl. Rundung	0 €
marktangepasster Sachwert	-1 €
	298.900 €

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

IV.2.4.2 Hausnummer 62**Sachwertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern nach NHK 2010****Ausgangsdaten:**

Wertermittlungstichtag (Jahr)	2022	Wohnfläche (ohne Anbau)	18 m ²
Baujahr	1994	Wohnfläche pro Vollgeschoss (ohne Balkon)	18 m ²
BGF Wohnhaus (ohne Teilunterkellerungen und Anbau)	268 m ²	Wohnfläche* im DG ca.	0 m ²
BGF Carport	20 m ²	*) realisierbare bzw. tatsächliche Wfl., ggf. reduzierte Ansätze für "wohnraumähnliche" Räume	
BGF Nebenge - nicht vorhanden			
BGF teil-KG - nicht vorhanden			

1. NHK-Ansatz Wohnhaus

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.31					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		690 €/m ²	770 €/m ²	885 €/m ²	1.060 €/m ²	1.330 €/m ²	
Außenwände	23%		50%	50%			190 €/m ²
Dächer	15%		50%	50%			124 €/m ²
Außentüren und Fenster	11%		50%	50%			91 €/m ²
Innenwände und -türen	11%			100%			97 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			100%			97 €/m ²
Fußböden	5%			100%			44 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9%			50%	50%		88 €/m ²
Heizung	9%			50%	50%		88 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6%			100%			53 €/m ²
vorl. NHK (Summe) , entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.					2,90		873 €/m²

1.1 Anpassungen des NHK-Ansatzes

1.1.1 Anpassung an den Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des ausgebauten DG

1.1.2 Individuelle Anpassung an das Ausbauverhältnis

1.1.3 Korrektur für freistehende Zweifamilienhäuser	nicht erforderlich	0 €/m ²
Zwischensumme		873 €/m ²

1.1.4 Sonstiges	nicht erforderlich	0 €/m ²
objektspezifische NHK		873 €/m ²

objektspezifische NHK, gerundet		875 €/m²
----------------------------------------	--	----------------------------

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.2 Objektspezifischer NHK-Ansatz für Teilunterkellerung nicht vorhanden

1.3 Objektspezifischer NHK-Ansatz für das Nebengebäude nicht vorhanden

1.4 NHK-Ansatz Carport **gem. Gutachterausschuss** **190 €**

2. Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) nach Anlage 3 SW-RL

2.1 Wohnhaus

Die GND ist in Abhängigkeit der Standardstufe zu wählen:
z.B. Standardstufe 1: 60 Jahre, Standardstufe 5: 80 Jahre.

Kostenkennwert	770 €/m ² bei Standardstufe	2	GND	65 Jahre
Kostenkennwert	885 €/m ² bei Standardstufe	3	GND	70 Jahre
objektsp. NHK	873 €/m ² gew. Standardstufe	2,90	GND	69,5 Jahre

Gesamtnutzungsdauer, gewichtet

Gesamtnutzungsdauer gem. Vorgaben des zuständigen GAA

69 Jahre

80 Jahre

3. Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit vom jeweiligen Zeitpunkt und Umfang der Maßnahmen nach sachverständigem Ermessen, noch zeitgemäße Bauteile sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselement	Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	max. 4 0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	max. 2 0,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	max. 2 0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	max. 2 0,00
Wärmedämmung der Außenwände	max. 4 0,00
Modernisierung von Bädern	max. 2 0,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	max. 2 0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2 0,00
Summe Modernisierungspunkte	0,00

Summe Modernisierungspunkte (Modernisierungsgrad, gerundet auf 0,5 Punkte)

0,0

ursprüngliches Baujahr

1994

Wertermittlungstichtag

2022

rechnerisches Gebäudealter (im Folgenden kurz "Alter", maximal die GND)

28 Jahre

rechnerische Restnutzungsdauer

52 Jahre

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3.2 Modifizierte Restnutzungsdauer

Die modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) ergibt sich nach folgender Formel:

$$a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{100} = \text{mod. RND}$$

Die Variablen a, b und c werden entsprechend des jeweiligen Modernisierungsgrads und rechnerischen Gebäudealters nach Anlage 4 SW-RL interpoliert.

Im vorliegenden Fall entspricht

a =	0,0125
b =	2,625
c =	152,50

Es ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 60,75 Jahren.

3.3 Anzusetzende Restnutzungsdauer

Die modifizierte RND ist entsprechend Anlage 4 SW-RL nur anwendbar, wenn das relative Alter (in % der GND, entspr. der linearen Alterswertminderung) bei mindestens 60% liegt.
(Zwischenwerte wurden in Abhängigkeit des Modernisierungsgrades interpoliert.)

Das relative Alter beträgt hier 35% der Restnutzungsdauer.

Somit ist die gerechnete RND von 52,00 Jahren ansetzbar.

Die modellkonform ermittelte RND entspricht dem Zeitraum, in dem das Objekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, und wird gerundet auf volle Jahre angesetzt.

anzusetzende Restnutzungsdauer

52 Jahre

4. lineare Alterswertminderung

Alterswertminderung	$\frac{80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100\%$	= rd.	35%
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------	-------	------------

5. Baupreisindex

<https://www.bki.de/baupreisindex.html>

Index für Wohngebäude zum Wertermittlungsstichtag, Basis 2015	$\frac{147,2}{90,1}$	=	1,634
---------------------------------------------------------------	----------------------	---	--------------

6. Sachwert der baulichen Anlagen

Wohnhaus	268 m² BGF	x	875 €/m²	x	1,634	383.112 €
Carport	20 m² BGF	x	190 €/m²	x	1,634	6.208 €
Herstellungskosten						389.320 €
Alterswertminderung						35%
alterswertgeminderte Herstellungskosten						253.058 €
Außenanlagen, pauschal						4%
Sachwert der baulichen Anlagen						263.181 €

7. Sachwert

Bezeichnung	Verkehrswert 2022
Sachwert der baulichen Anlagen	263.181 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	21.120 €
vorläufiger Sachwert	284.301 €
Marktanpassung - Sachwertfaktor	1,15
zzgl. / abzgl. Rundung	4 €
Marktangepasster Sachwert	326.950 €

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

IV.3 Ableitung des Verkehrswertes

IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV kann eine Werterhöhung bzw. Wertminderung auf Grund von boG erfolgen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Eine solche Anpassung hat für alle angewandten Verfahren gleichermaßen zu erfolgen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.

Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (Art. 6 Abs. 1 SW-RL).

Beispielhaft können eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Pflichten sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

IV.3.1.1 Kosten der Realteilung

Vor dem Hintergrund einer angenommenen Parzellierung in zwei Teilgrundstücke sind die Kosten der Realteilung wertmindernd zu kalkulieren.

Dafür fallen neben den Kosten für die Vermessung und das Grundbuch auch die Notargebühren an.

Die Grundstücksteilung wird im amtsdeutsch „Flurstückzerlegung“ genannt.

Die genauen Kosten sind schwer einzuschätzen, denn sie hängen von verschiedenen Faktoren ab. Diese sind:

- Wert des Grundstücks
- Größe des Grundstücks
- Menge der Grenzsteine
- Menge der Parzellen
- Notarkosten
- Gebühren vor Ort

Damit die Gebühren für Grenzpunkte nicht unverhältnismäßig steigen, haben viele Bundesländer, beispielsweise Bayern, eine Mengentaffelung eingeführt.

Die Kosten der Flurstückszerlegung werden grob überschlägig mit rund 2.000 € geschätzt.

Grundbuchkosten zur Anlage von neuen bzw. zusätzlichen Grundbuchblättern sind mit ca. 1.500 € zu berücksichtigen.

Ferner werden die Notargebühren mit weiteren rund 1.000 € überschlägig geschätzt

Insgesamt sind grob geschätzt 4.000 € für die Realteilung zu veranschlagen, wobei diese jeweils hälftig den beiden Teilgrundstücken entgegengesetzt werden.

IV.3.1.2 Instandhaltungsstau – Wohnung Nr. 2, Untergeschoss – Hausnummer 60

Der Wertnachteil für den baulichen Unterhaltungszustand wurde unter Kapitel III.6.3 mit rund 16.000 € ermittelt.

IV.3.1.3 Geh- und Fahrrecht

Für die angenommene Parzellierung ergibt sich die Notwendigkeit eines Geh- und Fahrrecht über das Teil-Grundstück im Bereich der Hausnummer 62 von der Zufahrt bis zur Garage des Hauses Nr. 60.

Es handelt sich um eine Entfernung von rund 20 Metern, wobei üblicherweise von 3 bis 4 Meter Fahrgassenbreite ausgegangen wird.

Im Mittel beträgt die Fläche demnach 70 m² wobei sich der Wertnachteil gemäß einschlägigen Auswertungen⁵ wie folgt darstellt, abhängig vom Grad der Betroffenheit

<u>Betroffenheit</u>	<u>Wegerechtsfläche</u>
sehr geringe	bis 5 %
geringe	5 bis 15 %
mittlere	15 bis 30 %
stärkere	30 bis 50 %
dauernde starke Einschränkung	> 50 %

Es ist im wohnungswirtschaftlichen Bereich grundsätzlich von einer größeren Betroffenheit auszugehen als für ein Gewerbe, da hier der Anspruch an Privatsphäre wesentlich schwerer wiegt.

Ein Ansatz von rund 15 bis 30 % ist daher als schlüssig anzusehen.

Wegen eines vergleichsweise geringen Bodenwertniveaus vor Ort erachtet die Unterfertigerin einen Abschlag von rund 30 % für sachgerecht:

$$70 \text{ m}^2 \quad * \quad 40 \text{ €/m}^2 \quad * \quad 0,30 \quad = \quad 840 \text{ €}$$

⁵ Kleiber digital > Teil VIII - Rechte und Belastungen > 4 Beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter) > 4.2 Dienstbarkeit > 4.2.6 Wegerecht > 4.2.6.2 Wertermittlungsgrundsätze

IV.3.2 Zusammenstellung der Werte**IV.3.2.1 Hausnummer 60**

Bezeichnung	Verkehrswert 2022
Sachwert der baulichen Anlagen	258.901 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert – Tfl. Haus Nr. 60	40.000 €
vorläufiger Sachwert	298.901 €
Marktanpassung - Sachwertfaktor	1,00 - €
zzgl. / abzgl. Rundung	-1 €
marktangepasster Sachwert	298.900 €
abzgl. boG - Kosten der Realteilung zu 50 %	-2.000 €
abzgl. boG - Instandhaltungsstau Wohneinheit 2, Untergeschoss	-16.000 €
zzgl. / abzgl. Rundung	100 €
Sachwert / Verkehrswert⁶	281.000 €

KENNZAHLEN – BEZOGEN AUF DEN UNBELASTETEN VERKEHRSWERT (OHNE BOG)

Verkehrswert je m ² Mietfläche	Sachwert 298.900 €	:	Mietfläche 259 m ²	=	1.154 €/m ²
Gebäudewert je m ² Mietfläche	Gebäudewert 258.900 €	:	Mietfläche 259 m ²	=	1.000 €/m ²

IV.3.2.2 Hausnummer 62

Bezeichnung	Verkehrswert 2022
Sachwert der baulichen Anlagen	263.181 €
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert – Tfl. Haus Nr. 62	21.120 €
vorläufiger Sachwert	284.301 €
Marktanpassung - Sachwertfaktor	1,15 42.645 €
zzgl. / abzgl. Rundung	4 €
marktangepasster Sachwert	326.950 €
abzgl. boG - Kosten der Realteilung zu 50 %	-2.000 €
abzgl. boG - Wertnachteil Geh- und Fahrrecht	-840 €
zzgl. / abzgl. Rundung	-110 €
Sachwert / Verkehrswert⁷	324.000 €

⁶ gerundet auf volle 1.000 €⁷ gerundet auf volle 1.000 €

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

KENNZAHLEN – BEZOGEN AUF DEN UNBELASTETEN VERKEHRSWERT (OHNE BOG)

Verkehrswert je m ² Mietfläche	Sachwert 283.960 €	:	Mietfläche 259 m ²	=	1.096 €/m ²
Gebäudewert je m ² Mietfläche	Gebäudewert 243.960 €	:	Mietfläche 259 m ²	=	942 €/m ²

IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung**IV.3.3.1 Hausnummer 60**

Es wurde zusätzlich - zur Plausibilisierung - intern eine Ertragswertermittlung auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge durchgeführt, welche sich zusammengefasst wie folgt darstellt:

Rohertrag					16.236 €
Bewirtschaftungskosten	16.236 €	*	29,09 %	./.	4.723 €
Bodenwertverzinsung	40.000 €	*	2,50 %	./.	1.000 €
Reinertrag					10.513 €
Restnutzungsdauer	34 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	2,50 %				
Barwertfaktor der Kapitalisierung	$\frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$	=	$\frac{1,31532}{0,05788}$	=	22,7238
Ertragswert der baulichen Anlagen	10.513 €	*	22,7238	=	238.895 €
objektspez. angepasster Bodenrichtwert					40.000 €
zzgl. / abzgl. Rundung					5 €
vorläufiger Ertragswert					278.900 €

Damit bewegen sich die hier ermittelten Werte auf Augenhöhe, wobei der marktangepasste Sachwert lediglich rund 7 % höher ausfällt als der Ertragswert.

Eine gewisse Abweichung zu Gunsten des Sachwertes ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern regelmäßig zu beobachten, wobei die Annäherung der beiden Werte für sich die vorliegende Wertermittlung plausibel ist.

Ferner beschreibt der Gutachterausschuss in seinem jüngsten Marktbericht über das Kalenderjahr 2020 durchschnittliche Kaufpreise (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Baujahren 1950 bis 1974 von 1.194 €/m² und für 1975 bis 1989 in Höhe von 1.475 €/m².

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1974 errichtet und weist ein fiktives Baujahr in 1976 auf, weshalb ein Wert zwischen den beiden Werten schlüssig ist, wobei das Mittel bei 1.335 €/m² liegt.

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dass die sich hier ergebende Kennzahl bei lediglich 1.154 €/m² liegt ist auf Grund der deutlichen überdurchschnittlichen Wohnfläche von rund 259 m² schlüssig, wobei der Durchschnitt bei 151 bzw. 176 m² liegt.

Auch ist das vorliegende Bodenwertniveau mit lediglich 40 €/m² als unterdurchschnittlich anzusehen.

Insgesamt ist eine Abweichung von ca. 13,5 % zum Mittelwert der beiden Baualtersgruppen als plausibel anzusehen.

Darüber hinaus weist der Marktbericht (2021) des Gutachterausschusses des Landkreises Regen Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus.

Dabei ist zu konstatieren, dass der Landkreis Regen ein vergleichbares Bodenwertniveau aufweist, weshalb die Heranziehung als sachgerecht betrachtet werden kann.

Die veröffentlichte multiple Regressionsgleichung berücksichtigt die Eigenschaften Alter, Wohnfläche, Bodenrichtwert, Grundstücksgröße sowie Unterkellerung und Handelszeitpunkt, womit sie als sehr umfassend und repräsentativ anzusehen ist.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein rechnerischer Gebädefaktor von 925 €/m².

Um den sich vorliegend ergebenden Gebädefaktor zu erhalten, müssen der Bodenwert sowie der anteilige Wert der Garage herausgerechnet werden.

Das Ergebnis ist durch die Wohnfläche zu dividieren, wonach sich ein Gebädefaktor von 950 €/m² Wohnfläche ergibt, der von der Auswertung lediglich rund 3 % abweicht.

Vor diesem Hintergrund ist der ermittelte Verkehrswert uneingeschränkt plausibel.

IV.3.3.2 Hausnummer 62

Analog zum Haus Nr. 60 wurde auch für die Hausnummer 62 eine interne Ertragswertermittlung vollzogen, die zu folgendem Wert führt:

Rohrertrag				12.600 €
Bewirtschaftungskosten	12.600 €	*	20,24 % ./.	2.550 €
Bodenwertverzinsung	21.120 €	*	2,25 % ./.	475 €
Reinertrag				9.575 €
Restnutzungsdauer	52 Jahre			
Liegenschaftszinssatz	2,25 %			
Barwertfaktor der Kapitalisierung	$\frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$	=	$\frac{2,18048}{0,07156}$	= 30,4703

	Reinertrag		Barwertfaktor		
Ertragswert der baulichen Anlagen	9.575 €	*	30,4703	=	291.753 €
objektspez. angepasster Bodenrichtwert					21.120 €
zzgl. / abzgl. Rundung					-3 €
vorläufiger Ertragswert					312.870 €

Damit bewegen sich die hier ermittelten Werte auf Augenhöhe, wobei der marktangepasste Sachwert lediglich rund 4 % höher ausfällt als der Ertragswert.

Ferner beschreibt der Gutachterausschuss in seinem jüngsten Marktbericht über das Kalenderjahr 2020 durchschnittliche Kaufpreise (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Baujahren 1990 bis 2014 in Höhe von 1.838 €/m².

Die Wohnfläche liegt im Durchschnitt bei 163 m², das Grundstück bei 830 m².

Dass die sich hier ergebende Kennzahl bei 2.056 €/m² liegt ist trotz des vergleichsweise geringen Bodenwertniveaus schlüssig und auf die individuelle und für die Baualtersgruppe überdurchschnittliche Bauweise zurückzuführen.

Insgesamt ist eine Abweichung von ca. 11,9 % zum Median der Baualtersgruppe als sach- und marktgerecht anzusehen.

Der Gutachterausschusses des Landkreises Regen veröffentlicht für die Eigenschaften des Bewertungsobjekts einen rechnerischer Gebädefaktor von 1.792 €/m².

Nach Abzug des Bodenwerts und des anteiligen Werts des Carports ergibt sich für die Wohnfläche des Bewertungsobjekts ein Gebädefaktor von 1.893 €/m².

Dies liegt somit lediglich rund 6 % oberhalb der Auswertung was uneingeschränkt schlüssig ist.

Vor diesem Hintergrund ist der ermittelte Verkehrswert uneingeschränkt plausibel.

IV.3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück **Niederperlesreut 60 und 62, 94157 Perlesreut – Flurstück 937, Gemarkung Niederperlesreut** wurde zum **Wertermittlungstichtag 19. August 2022** wie folgt ermittelt:

Teilgrundstück	Grundstück	Verkehrswert	in Worten
Niederperlesreut 60	ca. 1.000 m ²	281.000 €	Zweihunderteinundachtzigtausend
Niederperlesreut 62	ca. 528 m ²	324.000 €	Dreihundertvierundzwanzigtausend
Verkehrswert		605.000 €	

Vorstehendes Gutachten wurde von der Unterzeichnerin als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, persönlich bzw. unter ihrer Anleitung, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Die Sachverständige hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht.

Diese darf nur zweckgebunden verwendet werden, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

Abensberg, 4. November 2022

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX