



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

Wertermittlung bebauter Grundstücke

Fortschreibung des Gutachtens vom 18.11.2022

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



dipl. ing. (fh)
max weber

architekt

im ebenfeld 8
94536 eppenschlag

tel.: 09928 -1665
max.weber@swweber.de

Grundstück in: **94139 Breitenberg
Schmiedberg 40**

Flurstück: 49
Gemarkung: Breitenberg

Bebauung: Einfamilienhaus mit Garage und Wintergarten

Auftraggeber: Amtsgericht Passau
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schustergasse 4
94030 Passau
AZ.: 804 K 26/22

Wertermittlungstichtag: 10. Oktober 2024

Ausfertigung: 5

Dieses Gutachten umfasst: 25 Seiten
13 Seiten Anlagen

Verkehrswert: 108.000,-- €

Eppenschlag, 22. November 2024

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Auftragsinhalt.....	3
1.3	Zweck der Wertermittlung	3
1.4	Stichtag	3
1.5	Ortsbesichtigung	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	3
1.7	Voraussetzungen der Wertermittlung	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lagemerkmale	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	6
2.3	Erschließungsanlagen	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1	Geb. 1: Einfamilienhaus mit Garage und Wintergarten.....	8
3.2	Geb. 2: Holzschuppen.....	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.4	Mögliches Zubehör.....	12
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung	13
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens –Wertermittlungsmodell.....	13
4.2	Gewähltes Verfahren:	14
5.	Ermittlung des Bodenwertes	15
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	15
5.2	Vergleichspreise	15
5.3	Anpassung des Bodenrichtwertes.....	15
5.4	Bodenwert.....	15
6.	Sachwertermittlung	16
6.1	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes.....	17
6.2	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	21
6.3	Ermittlung des marktangepassten Sachwertes.....	22
6.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	23
6.5	Sachwert	24
7.	Verkehrswert	24

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungsverfahren, beauftragte mich mit Beschluss vom 27.06.2024 mit der Aktualisierung des Vorgutachtens vom 18.11.2022 über den Verkehrswert für das Anwesen in 94139 Breitenberg, Schmiedberg 40.

1.2 Auftragsinhalt

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.
Die Fortschreibung basiert, wie das Vorgutachten, auf der ImmoWertV 2010.

1.3 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.4 Stichtag

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag: 10.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.5 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 10.10.2024
Teilnehmer am Ortstermin: Miteigentümerin,
Tochter der Miteigentümerin
Sachverständiger

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber im Jahr 2018 erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 10.01.2018
- Lageplan M. 500
- Schreiben der Gemeinde bzgl. der Bebauung
- Beschluss des Amtsgerichtes

Eigene Unterlagen:

- Lageplan aus dem Bayern-Atlas
- Genehmigungspläne von der Gemeinde
- Mitteilung der Gemeindeverwaltung bzgl. des Erschließungszustandes
- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses

1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen (Wasser, Heizung, Elektro, etc.) ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Kreis	Passau
Gemeinde	Breitenberg
Ort	Breitenberg
Höhenlage	ca. 695 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:

Kreisstadt	Passau, 33 km
Landeshauptstadt	München, 220 km
Straßenverbindung	direkt an St2132 von Breitenberg nach Passau
Autobahnzufahrt	A3/A92, Anschlussstelle Passau mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 33 km entfernt
Bahnhof	Passau, ca. 33 km entfernt
Flughafen	Erding, ca. 190 km entfernt Linz, ca. 80 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt am südöstlichen Ortsrand von Breitenberg, ca. 300 m von der Ortsmitte entfernt.

Infrastruktur

Die Gemeinde Breitenberg zählt ca. 2.040 Einwohner. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Volksschule sind in Breitenberg vorhanden. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich in der ca. 33 km entfernt liegenden Kreisstadt Passau.

Nachbarschaftsbebauung

Nach Norden und Westen: zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung,
Nach Süden: Gewerbliches Betriebsgebäude einer ehem. Glaserei
Nach Osten: Trasse der Staatstraße St. 2128

Lagequalität

Es handelt sich um eine gute Wohnlage am Rande eines Dorfgebietes mit aufgelockerter Bebauung. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Demographische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Passau ein Bevölkerungsanstieg um 4,5 % bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Der Altenquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen) wird im selben Zeitraum von 38,3 auf 57,7 ansteigen. Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung. Zugleich wird der Anteil der Erwerbspersonen sinken.

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

(Auszug aus Strukturdaten 2022/23, IHK Niederbayern)

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 49 $F = 1.109 \text{ m}^2$

2.2.2 Zuschnitt

unregelmäßiger, annähernd dreieckiger Grundstückszuschnitt

2.2.3 Oberflächengestalt

Gelände von Osten nach Westen abfallend; der Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks beträgt ca. 4 Meter.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

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

2.3 Erschließungsanlagen

2.3.1 Straßenerschließung

Das zu bewertende Eckgrundstück wird über die von der Kreisstraße abzweigende, öffentliche Erschließungsstraße „Schmiedberg“ erschlossen.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Passau, Grundbuch von Breitenberg, Blatt 771

Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 49, Schmiedberg 40, Gebäude- und Freifläche

Größe 00 ha 11 a 09 m²

Abt. II, lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet eingetragen am 10.01.2018

2.4.2 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schmiedberg“ vom 08.01.1993. Die Fläche ist als Mischgebiet ausgewiesen. Der Plan sieht für das Grundstück eine zweigeschossige Bebauung vor, bei einer max. GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8. Entlang der Staatstraße ist eine anbaufreie Zone mit 20 m Breite festgesetzt.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Bei der Gemeindeverwaltung liegen folgende Baugenehmigungsunterlagen vor:

08/1969 Bau einer Garage

08/1973 Wohnhauserweiterung

04/1980 Anbau einer Garage und Terrasse

Die Bauausführung entspricht im Wesentlichen den genehmigten Planunterlagen. Der Wintergartenaufbau über der Terrasse wurde ohne Baugenehmigung errichtet.

2.4.4 Denkmalschutz

Die Gebäude auf dem Grundstück sind nicht in die Denkmalliste eingetragen, ebenso liegt kein Bodendenkmal vor.

2.4.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt sind gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Breitenberg vollständig hergestellt und veranlagt.

2.4.6 Grundstückslasten und Beschränkungen

Nach dem Grundbuchauszug vom 10.01.2018 sind aus Abteilung II des Grundbuches keine Lasten und Beschränkungen ersichtlich, welche den Wert des Grundstückes beeinflussen können. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.7 Grundstücksrechte

Keine bekannt

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

Allgemein:

Nach dem äußeren Anschein wurden am Gebäude keine Veränderungen vorgenommen, so dass die nachfolgende Baubeschreibung mit gleichem Wortlaut aus dem Gutachten vom 27.06.2018 übernommen wird.

3.1 Geb. 1: Einfamilienhaus mit Garage und Wintergarten

3.1.1 Art

Freistehendes Gebäude in Massivbauweise, Untergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

3.1.2 Baujahr

Ca. 1959 ursprüngliches Gebäude
Ca. 1973 Wohnhauserweiterung
Ca. 1980 Anbau einer Garage mit Terrasse

3.1.3 Modernisierungen

Ca. 2015 Gastherme erneuert
Ca. 1993 Dach erneuert

3.1.4 Nutzung

Das Gebäude ist für private Wohnnutzung als Einfamilienhaus konzipiert. Die Raumaufteilung erlaubt auch eine Nutzung als kleines Zweifamilienhaus mit je einer Wohnung im EG und DG. Die Wohnungen sind jedoch nicht abgeschlossen.

Bei der Ortsbesichtigung ergab sich folgender Ausbauzustand:

UG: Kellerräume, Garage, Heizungsraum
EG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Terrasse
DG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Balkon

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

UG:	14,00 x 8,35	=	116,90 m ²
	+9,00 x 2,00	=	18,00 m ²
	+ 3,60 x 8,60	=	30,96 m ²
EG:	14,00 x 8,35	=	116,90 m ²
	+9,00 x 2,00	=	18,00 m ²
DG:	14,00 x 8,35	=	116,90 m ²
Gesamt:		=	417,66 m ² rd. 418 m²

Wohnfläche (gem. Genehmigungsplan und Kontrollmaßen):

EG:

Wohnen	30,90 m ²	
Kochen/Esse	17,25 m ²	
Flur	3,00 m ²	
Vorraum	2,30 m ²	
Schlafzimmer	16,85 m ²	
Kinderzimmer	18,40 m ²	
Bad	10,75 m ²	
Eingang (1/2 Ansatz)	6,00 m ²	
Wintergarten 1/2 Ansatz)	<u>15,50 m²</u>	120,95 m ²

DG:

Wohnen	19,80 m ²	
Kochen/Esse	14,60 m ²	
Arbeiten	12,95 m ²	
Flur	5,22 m ²	
Schlafzimmer	12,05 m ²	
Bad	5,00 m ²	
Abstellraum	2,60 m ²	
Balkon 1/4 Ansatz)	<u>1,25 m²</u>	73,47 m ²
	194,42 m ²	rd. 194 m²

3.1.6 Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Ziegel- oder Bimssteinmauerwerk, ca. 30 cm dick, im Keller teilweise Bruchsteinmauerwerk 60 cm dick, Garagenanbau Betonsteinmauerwerk, 24 cm dick
Außenputz:	Kratzputz, Fassade an drei Seiten mit Faserzementplatten verkleidet
Trennwände:	Mauerwerk, 24 cm bzw. 12,5 cm
Wandbehandlung	Verputz mit Anstrich, Bad im EG und DG gefliest, teilweise Holzverkleidungen
Decken:	Über UG: Stahlbetondecke unterseitig mit Holzwerkstoffplatten verkleidet, über EG und DG: Holzbalkendecken, Deckenunterseiten verputzt oder mit Holz oder Paneelen verkleidet
Böden:	Platten-, Laminat- und Teppichböden
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl, Schleppgaube nach Südwesten
Dachhaut:	Falziegeldeckung auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Treppen:	KG-EG: Stahlbetontreppe mit Plattenbelag EG-DG: Massivholztreppe mit Holzgeländer
Fenster:	Leichtmetall-, Kunststoff- und Holzfenster, nachträglich angebrachte Außenrollläden, in Kellerräumen Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung, Dachflächenfenster mit Aluminium- und Holzrahmen

Türen:	innen teilweise Sperrholz- oder Röhrenspantüren mit glatten Türblättern, teilweise alte Füllungstüren aus Massivholz; Hauseingangstüre aus Leichtmetall mit verglastem Seitenteil, Garage mit Stahlschwinger
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Gastherme, Fabrikat Buderus, Außentank; im Wohnzimmer EG zusätzlich Einzelofen für Holzbrennstoffe
Sanitäre Ausstattung:	EG: Duschraum mit Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss, einfache Ausstattung DG: Bad mit Eckbadewanne, 2 Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss, Standardausstattung, UG: Waschmaschinenanschluss
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	Balkon nach Südosten in Holzkonstruktion mit Holzgeländer, Wintergarten in Metall-Glas-Konstruktion über Garagenanbau nach Nordwesten, Abmessungen ca. 3,50 m x 8,50 m, Pultdach mit Schrägverglasung, Verglasung wurde auf bestehendes Holzgeländer aufgesetzt; Eingangsbereich mit Aluminiumrahmen und Doppelverglasung, Ganzglas-Eingangstüre, Boden mit keramischen Platten belegt, Dachschräge mit Holzverkleidung

3.1.7 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungstau

3.1.8 Baumängel, Bauschäden

- Außenwand an Eingangsfassade mit Putzschäden
- Innenwände insgesamt verschmutzt
- Teppichböden erneuerungsbedürftig, Laminatböden mit Oberflächenschäden
- Einzelne Boden- und Wandfliesen in den Bädern gerissen
- Paneeldecke im Wohnzimmer EG nach Rohrbruch wellig
- Putzdecke im Bad EG mit Rissen und nach Rohrbruch mit Putzschaden
- Wände im Bad EG mit verschiedenartigen Fliesen bekleidet, einzelne Fliesen schadhaf
- Zwei Innentüren im DG beschädigt
- Innenwände im KG zur Hangseite mit starker Schimmelbildung
- Wärmedämmung der Dachschräge im DG unvollständig und Dampfsperre nicht fachgerecht ausgeführt
- Elektroinstallation veraltet
- Heizung mit Einrohrsystem veraltet
- Treppengeländer unvollständig ausgeführt
- Außenwandverkleidung aus Faserzementplatten mit Schäden
- Allgemeiner erheblicher Reparaturstau

3.1.9 Asbestrisiko

Drei Außenwände des Wohngebäudes sind mit Faserplatten bekleidet und wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist jedoch sehr wahrscheinlich, dass es sich um asbesthaltige Materialien (Eternit) handelt, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird. Prinzipiell gibt es aus bautechnischer Sicht keine Einwendungen gegen derartige Wandverkleidungen oder Dacheindeckungen. Solange asbestzementgebundene Baustoffe im Außenbereich nicht bearbeitet werden, stellen sie nach heutigem Kenntnisstand auch keine Gesundheitsgefährdung dar. Jedoch wurde das Thema „Asbestzement“ als Baustoff in den vergangenen Jahren durch die gesundheitlichen Risiken von Asbestfasern zunehmend kritisch betrachtet. Außerdem können sich unter Umständen Probleme bzw. erhebliche Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen ergeben, wenn diese saniert oder sogar völlig erneuert werden sollen. Insofern reagiert der Immobilienmarkt bei derartigen Objekten in der Regel eher zurückhaltend, was in der nachfolgenden Bewertung durch einen pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt wird.

3.1.10 Grundrisslösung

Ungünstige Raumaufteilung mit Durchgangszimmern, Bäder jeweils vom Wohnzimmer aus zugänglich

3.1.11 Raumhöhen

UG: 2,15 m
EG: 2,43 m
DG: 2,32 m Deckenhöhe, 1,25 Kniestockhöhe
Spitzboden: 1,50 m

3.1.12 Energieeffizienz

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG muss ein Energieausweis vorgelegt werden können, wenn ein Gebäude neu vermietet oder verkauft wird. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist. Ein entsprechender Ausweis war zum Wertermittlungstichtag nicht vorhanden. Aufgrund der altersbedingten Bauausführung ist davon auszugehen, dass das Gebäude nicht den Anforderungen eines zeitgemäßen Wärmeschutzes gerecht wird.

3.1.13 Überbau

Ein Überbau ist nicht fest zu stellen.

3.2 Geb. 2: Holzschuppen

Auf der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein Schuppen in einfacher Holzbauweise. Das Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 12 m² und ist mit Profilblech eingedeckt. Der Schuppen befindet sich in schlechtem Bauzustand.

3.3 Außenanlagen

- Hauszugang mit Granit-Kleinsteinpflaster befestigt
- Garagenzufahrt asphaltiert, Asphalt uneben und mit Rissen
- Verwilderter Garten mit mehreren Sträuchern
- Verandafläche aus Holzkonstruktion, ca. 20 m²
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom und Kanal

3.4 Mögliches Zubehör

Alle Möbel und sonstigen beweglichen Gegenstände dienen ausschließlich privaten Wohnzwecken und sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens –Wertermittlungsmodell

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

4.1.1 Vergleichswertverfahren:

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender zeitnahe Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten Kaufpreise bekannt. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl realisierter Kaufpreise aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- c) geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und Umrechnungskoeffizienten (z.B. Indexreihen) für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart gegeben sind.

4.1.2 Ertragswertverfahren:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung eines bebauten Grundstücks üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreismechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken in diesem Bewertungsmodell insbesondere Einflussgrößen wie Liegenschaftszinssatz, Mieten, Restnutzungsdauer, aber auch Zustandsbesonderheiten.

4.1.3 Sachwertverfahren:

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Die Wertermittlung nach dem Sachwert basiert hierbei auf dem Gedanken, dass der Wert eines Gebäudes aus den Herstellungskosten abgeleitet wird.

4.2 Gewähltes Verfahren:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, welches sich vorrangig zur Eigennutzung eignet. Bei eigen genutzten Objekten steht in der Regel nicht die zu erwartende Rendite im Vordergrund einer Kaufentscheidung; vielmehr findet in den meisten Fällen nach einem Kauf ein sukzessiver Aus- und Umbau des Gebäudes nach den individuellen Schwerpunkten des Käufers statt.

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

Zuvor wird der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

5. Ermittlung des Bodenwertes

5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat für den Ortsbereich von Breitenberg einen **Bodenrichtwert von 60,00 €/m²** festgelegt. Der Wert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke, erschließungsbeitragsfrei, zum Stand 01. Januar 2024.

5.2 Vergleichspreise

Das Grundstück befindet sich in einem Ortsbereich mit weitgehend abgeschlossener Bauentwicklung. Direkte Vergleichspreise konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

5.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in durchschnittlicher Wohnlage innerhalb des Richtwertgebiets. Die Grundstücksfläche mit 1.109 m² entspricht ebenfalls der durchschnittlichen Grundstücksfläche von Einfamilienhausgrundstücken in diesem Bereich. Für den ungünstigen dreieckigen Grundstückszuschnitt erfolgt ein Wertabschlag von 10 %.

Bodenrichtwert:	60,00 €/m ²
Abschlag ungünstiger Zuschnitt, ca. 10 %:	<u>- 6,00 €/m²</u>
Relativer Bodenwert zum Stichtag:	54,00 €/m ²

5.4 Bodenwert

Bodenwert gesamt: 1.109 m² x 54,00 €/m² = 59.886,-- €

5 % Wertminderung wegen Nutzungseinschränkungen
im Bereich der anbaufreien Zone entlang der
Staatstraße auf eine Breite von 20 m.

= -2.994,-- €
= 56.892,-- €
rd. 56.900,-- €

6. Sachwertermittlung

Begriffserläuterungen

Herstellungskosten:

Die Baukosten für Gebäude werden in der Regel über die Bruttogrundfläche oder den Rauminhalt als Berechnungsbasis definiert, welche dann mit einem entsprechenden Einheitspreis pro Quadratmeter bzw. Kubikmeter multipliziert werden.

Die Höhe dieses Einheitspreises berücksichtigt die Art, Ausstattung und Bauqualität des Gebäudes.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV):

Die Baunebenkosten enthalten die Kosten für Planung, Vorbereitung, Durchführung, behördliche Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen, Finanzierung und Abgaben. Baunebenkosten betragen je nach Gebäudegüte in der Regel 8 bis 20 v.H. der reinen Baukosten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV):

Die Alterswertminderung berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlage unter der Voraussetzung einer normalen Nutzung und Instandhaltung. Sie setzt eine normale Nutzung und Instandhaltung voraus. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen (lineare Abschreibung). Sie wird auf der Basis der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlage, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte. Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte haben in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV):

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

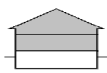
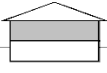
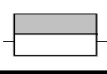
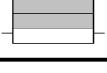
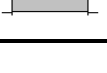
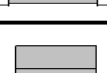
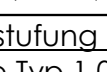
6.1 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

6.1.1 Einfamilienhaus mit Garage und Wintergarten

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Normalherstellungskosten NHK 2010 gem. Anlage zur ImmoWertV

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

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

Einstufung des Bewertungsobjekts:

Wie Typ 1.01 Freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (gem. Sachwertrichtlinie Tabelle 1)

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen.

Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010)

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugen-glattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmeverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Naturstein-fassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrenddämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen-dachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massiv tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leicht Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massiv-holztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5

Sanitär-Einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet /Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- und Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- und Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Zuordnung der Standardstufen entsprechend den Merkmalen in Tabelle 1:

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und -türen		1				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11
Fußböden		1				5
Sanitäreinrichtungen		1				9
Heizung		1				9
Sonstige technische Ausstattung		1				6
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 1.01:	655 €/m ² BGF	725 €/m ² BGF	835 €/m ² BGF	1005 €/m ² BGF	1.260 €/m ² BGF	

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:				
	Standardstufen-Anteil	Wägungs-anteil	€/m² BGF	Kostenanteil €/m² BGF
Außenwände	1 x	23%	655	150,65
	0 x	23%	0	0,00
Dächer	1 x	15%	725	108,75
	0 x	15%	0	0,00
Außentüren und Fenster	1 x	11%	725	79,75
	0 x	11%	0	0,00
Innenwände	1 x	11%	725	79,75
	0 x	11%	0	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x	11%	725	79,75
	0 x	11%	0	0,00
Fußböden	1 x	5%	725	36,25
	0 x	5%	0	0,00
Sanitäreinrichtungen	1 x	9%	725	65,25
	0 x	9%	0	0,00
Heizung	1 x	9%	725	65,25
	0 x	9%	0	0,00
Sonstige Technische Ausstattung	1 x	6%	725	43,50
	0 x	6%	0	0,00
	Zwischensumme			708,90
	Zuschlag +	0%	0	708,90
großer Kellertanteil, Garage	Abschlag -	3%	21,27	
	Kostenkennwert (Summe)			687,63

Indexierung des m²-Preises zum Stichtag 10.10.2024:

Baupreisindex Okt. 2024 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 184,0

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag:

$687,63 \text{ €/m}^2 \times 184,0/100 = 1.265,24 \text{ €/m}^2$ **rd. 1.265,-- €/m²**

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

$418 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 1.265,-- \text{ €/m}^2 = 528.770,-- \text{ €}$

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	Modernisierungsgrad Punkte
Dacherneuerung inclusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	2

Restnutzungsdauer/modifiziertes Gebäudealter:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Baujahr: 1959/1973, fiktive Annahme 1965

Fiktives Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag: 59 Jahre

Modernisierungsgrad: 2,0 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer, entsprechend SW-RL Tabelle 2.3: 16 Jahre

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Wertminderungsfaktor:

16 Jahre (Restnutzungsdauer)/70 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,23

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

528.770,-- € x 0,20 = 121.617,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Wintergartenaufbau pa. 2.000,-- €

Eingangsvordach mit Verglasung pa. 1.500,-- €

Balkon pa. 500,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = 125.617,-- €

6.1.2 Gebäude 2: Schuppen

Zeitwert incl. Nebenkosten: pa. 300,-- €

6.1.3 Wertanteil der Außenanlagen:

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

ermittelt werden. Eine überschlägige Ermittlung ergab zum Qualitätsstichtag einen Zeitwert von

(Dies entspricht ca. 3,5 % des Gebäudesachwertes) ca. 4.500,-- €

6.2 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert = 56.900,-- €

Sachwert Einfamilienhaus mit Garage und Wintergarten = 125.617,-- €

Sachwert Schuppen = 300,-- €

Wertanteil der Außenanlagen = 4.500,-- €

Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung = 187.317,-- €

6.3 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb an die Marktlage anzupassen. Ein potentieller Käufer ist erfahrungsgemäß nicht bereit, den vollen Sachwert zu bezahlen. Er wird überprüfen, ob und inwieweit das Objekt seinen Vorstellungen und Erfordernissen entspricht und welche Investitionen erforderlich werden, es nach seinen Vorstellungen abzuändern.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein großvolumiges Gebäude in einem Gebiet mit geringem Bodenwertniveau. Zudem besteht für einen Käufer ein erhebliches Sanierungsrisiko.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Grundstücksmerkmale gehe ich davon aus, dass bei einem Verkauf nicht der volle rechnerische Sachwert erzielbar ist. Einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 % (Sachwertfaktor 0,95) erachte ich als marktgerecht.

Das führt zu einem aus dem vorläufigen Sachwert abgeleiteten marktangepassten Grundstückssachwert (Objektwert):

$$187.317,-- \text{ €} \times 0,95 = 177.951,-- \text{ €}$$

6.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:

Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Da die Beseitigung aller Mängel und Schäden nicht zwangsläufig sofort erforderlich ist, bezieht sich der Abschlag in diesem Fall nicht auf die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern auf einen Betrag, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint. Bei altersgemäß üblichen Schäden erfolgen aus Erfahrungen prozentuale Abschläge von ca. 5 %, bezogen auf den Gebäudesachwert; bei umfangreichen Schäden 10 % und mehr. Aufgrund des erheblichen Schadensbildes und der Brandschutzdefizite erfolgt der prozentuale Wertabschlag unter Zuhilfenahme der sog. „Oswaldschen Tabellen“, welche die Abschlagshöhe in Abhängigkeit des Grades der Beeinträchtigung und der Bedeutung des Mangels aufzeigen.

Matrix zur Bewertung von Mängeln			Bedeutung des Merkmals										
			sehr wichtig			wichtig			eher unbedeutend			unwichtig	
			100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	5
Oswald 99			100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	5
Grad der Beeinträchtigung durch den Mangel	sehr stark	100	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	5
		90	90	81	72	63	54	45	36	27	18	9	4,5
		80	80	72	64	56	48	40	32	24	16	8	4
	deutlich	70	70	63	56	49	42	35	28	21	14	7	3,5
		60	60	54	48	42	36	30	24	18	12	6	3
		50	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5	2,5
	mäßig	40	40	36	32	28	24	20	16	12	6	3	2
		30	30	27	24	21	18	15	12	9	6	3	1,5
		20	20	18	16	14	12	10	8	6	4	2	1
	geringfügig	10		10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
5			5	4,5	4	3,5	3	2,5	2	1,5	1	0,5	0,25
Nacherfüllung i.d.R. erforderlich (über 15%)			Minderung diskutabel (bis max. 15%)						Bagatellen (unter 2%)				

Beurteilung:

Wohngebäude:

Bedeutung des Merkmals – wichtig

Grad der Beeinträchtigung durch den Mangel – deutlich

➡ Prozentualer Wertabschlag – 42 %

42 % aus 125.617, -- € = - 52.759, -- €

Wirtschaftliche Überalterung:

Raumaufteilung des Gebäudes mit Durchgangszimmern entspricht nicht mehr heutigen Wohnanforderungen. Dies trifft auch auf das optische Erscheinungsbild zu. Die Abmessung der Garage ist zu gering. Zur Berücksichtigung der zuvor beschriebenen objektspezifischen Umstände erachte ich einen Wertabschlag in Höhe von 10 % (Faktor 0,10), bezogen auf den Sachwert des Gebäudes als angemessen.

125.617, -- € x 0,10 = - 12.562, -- €

Asbestrisiko:

Risikoabschlag wie unter Ziffer 3.1.9

pa. - 5.000, -- €

Gesamt

= - 70.321, -- €

6.5 Sachwert

177.951,-- € - 70.321,-- €
Zur Rundung

=	107.630,-- €
=	- 370,-- €
rd.	<u>108.000,-- €</u>

7. Verkehrswert

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Vergleichspreise und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert des lastenfreien, bebauten Grundstücks mit

108.000,-- €

(in Worten: einhundertachttausend Euro)

Definition des Verkehrswertes

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

Eppenschlag, 22. November 2024

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

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

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Regen
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Telefon 09928/1665
Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag


Dipl. Ing. (FH) Max Weber



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

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-7	Grundrisse/Schnitt
Anlage 8-13	Fotos