



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

Verkehrswertgutachten

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



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

architekt

im ebenfeld 8
94536 eppenschlag
tel. 09928 - 1665

max.weber@swweber.de

Grundstück in:	94538 Fürstenstein Alter Fuhrweg 6
Flurstück:	2620
Gemarkung:	Fürstenstein
Bebauung:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagenanbau
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4 94032 Passau Aktenzeichen 804 K 52/23
Wertermittlungstichtag:	10. Juli 2024
Ausfertigung:	5
Dieses Gutachten umfasst:	26 Seiten 19 Seiten Anlagen
Verkehrswert:	416.000, -- €

Eppenschlag, 28. August 2024

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag, Stichtag.....	3
1.2	Auftragsinhalt	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung.....	3
1.5	Zweck der Wertermittlung.....	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	3
1.7	Voraussetzungen der Wertermittlung	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale.....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungsanlagen.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1	Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	8
3.2	Gebäude 2: Garagenanbau	11
3.3	Außenanlagen.....	12
3.4	Bewegliche Gegenstände	12
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	13
4.1	Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 (§ 6)	13
4.2	Gewähltes Verfahren	14
5.	Ermittlung des Bodenwertes	15
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	15
5.2	Vergleichspreise.....	15
5.3	Abweichungen vom Bodenrichtwert	15
5.4	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen.....	15
5.5	Bodenwert.....	15
6.	Sachwertermittlung	16
6.1	Begriffserläuterungen	16
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen.....	18
6.3	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	23
6.4	Ermittlung des marktangepassten Sachwertes.....	23
6.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	24
6.6	Sachwert, marktangepasst.....	24
7.	Verkehrswert.....	25

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 25.03.2024 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Einfamilienhausgrundstück in 94538 Fürstenstein, Nammering, Alter Fuhrweg 6.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag: 10.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 10.07.2024
Teilnehmer am Ortstermin: Eigentümer,
Sachverständiger

1.5 Zweck der Wertermittlung

Wertfindung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 29.09.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Lageplan)

Eigene Recherchen:

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

1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung

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

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

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Passau
Gemeinde:	Fürstenstein
Ort:	Nammering
Höhenlage:	ca. 445 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:

Landeshauptstadt	München ca. 146 km
Bundesstraße	B 85 in ca. 9,2 km Entfernung
Autobahnzufahrt	A 92/A3 von Deggendorf nach München/Regensburg, Anschlussstelle Aicha v. W., ca. 5,5 km entfernt
Bahnhof	Passau, ca. 20 km entfernt
Flughafen	München, ca. 112 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt im südlichen Ortsbereich von Nammering, einer ländlich geprägten Ortschaft südwestlich von Fürstenstein.

Infrastruktur

Fürstenstein liegt etwa 20 Kilometer nordöstlich von Vilshofen an der Donau und ist etwa 10 Kilometer von der Bundesautobahn A3 (Ausfahrt Aicha vorm Wald) entfernt. Die Entfernungen zu den Städten Passau und Grafenau betragen jeweils etwa 20 Kilometer. Fürstenstein besteht aus 20 Gemeindeteilen, darunter das Pfarrdorf Fürstenstein sowie weitere Dörfer, Weiler und Einöden. Hauptsehenswürdigkeit und Wahrzeichen des Ortes ist das Schloss Fürstenstein. Die Wirtschaft in Fürstenstein umfasst Land- und Forstwirtschaft sowie lokale Betriebe und ist überwiegend von Kleingewerbe geprägt. Die Gemeinde verfügt insgesamt über eine gute Infrastruktur und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Nachbarschaftsbebauung

Zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise.

Lagequalität

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

Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Passau ein Bevölkerungsanstieg um 4,5 % bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Der Altersquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird im selben Zeitraum von 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 2620 F = 881 m²

2.2.2 Zuschnitt

Regelmäßiger, annähernd quadratischer Grundstückszuschnitt,
Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße ca. 27,5 m,
Grundstückstiefe i. M. ca. 32 m.

2.2.3 Oberflächengestalt

Hanglage, nach Nordosten abfallend

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

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

2.3 Erschließungsanlagen

2.3.1 Straßenerschließung

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

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (vom 29.09.2023, auszugsweise)

Amtsgericht Passau, Grundbuch von Fürstenstein, Band 51, Blatt 2163

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2

Flurstück 2620, Nammering, Alter Fuhrweg 6; Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 08 a 81 m²

Abt. II, lfd. Nr. 1 der Eintragungen

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Passau, AZ: 804 K 0052/2023); eingetragen am 29.09.2023.

2.4.2 Grundstücksrechte

Keine bekannt

2.4.3 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Fürstenstein liegt das Grundstück im Geltungsbereich einer Ortsabrundungssatzung. In deren textlichen Festsetzungen ist eine Bebauung nach §34 BauGB möglich, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist. Besondere Bauauflagen oder sonstige baubehördliche Beschränkungen bestehen nicht.

2.4.4 Bauordnungsrecht

Genehmigungsunterlagen für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und dem Anbau einer PKW-Garage habe ich bei der Gemeindeverwaltung eingeholt. Die Bauausführung entspricht im UG und EG der Darstellung in den Genehmigungsplänen. Die Grundrisse sind als Anlage beigefügt. Abweichend von der Baugenehmigung wurde das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut und zwei Dachgauben aufgebaut.

Zwar ist nach Art.57 Abs.1 Nr.11 BayBO der Ausbau einzelner Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, im Dachgeschoß überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude verfahrensfreier.

Da es sich jedoch im Prinzip um eine abgeschlossene Wohnung handelt und zugleich die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wurde, wäre hierfür eine Baugenehmigung erforderlich, welche nicht vorliegt. Bezüglich der ohne Baugenehmigung errichteten Bauteile besteht ein bauordnungsrechtliches Risiko. Dies wird im Zuge des Bewertungsverfahrens durch einen entsprechenden Risikoabschlag berücksichtigt.

2.4.5 Überbau

Nicht gegeben

2.4.6 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

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

2.4.7 Denkmalschutz

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

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Allgemein:

Die Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Zum Ortstermin konnte das Erdgeschoss, das Dachgeschoss, die Kellerräume und die Garage von innen besichtigt werden. Der Zugang zur Einliegerwohnung im Untergeschoss wurde vom Eigentümer nicht ermöglicht.

Die Beschreibung und Bewertung der nicht besichtigten Fläche erfolgt nach dem äußeren Anschein sowie mündlicher Beschreibungen des Grundstückseigentümers.

3.1.1 Art

Freistehendes Gebäude in Massivbauweise, Untergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

3.1.2 Baujahr

Ca. 1978

3.1.3 Modernisierungen

Ca. 2000 DG-Ausbau

Ca. 2017 Bad EG saniert

Ca. 2019 Heizkessel erneuert

Ca. 2020 Bad UG saniert

Ca. 2021 Einsatz des Kachelofens erneuert

3.1.4 Nutzung

UG: Einliegerwohnung, Kellerraum, Heizungs- und Tankraum

EG: Wohnung mit 4 Zimmern, Küche, HWS, Diele, Gäste-WC, Bad, Balkon

DG: Wohnung mit 2 Zimmern, Küche, Diele, Abstellraum, Bad, Balkon

Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m²]</u>
UG:	16,74	12,74	213,27
	-7,85	1,01	-7,93
	-8,25	1,38	-11,39
	-7,75	1,75	-13,56
EG:	16,74	12,74	213,27
	-7,85	1,01	-7,93
	-8,25	1,38	-11,39
	-7,75	1,75	-13,56
DG:	16,74	12,74	213,27
	-7,85	1,01	-7,93
	-8,25	1,38	-11,39
	-7,75	1,75	-13,56
<u>Gesamt:</u>			<u>541,17</u>
		rd.	541

Wohnflächenaufstellung:

<u>Geschoss</u>	<u>Raum</u>	<u>Nutzfläche [m²]</u>
UG:	<u>Einliegerwohnung</u>	<u>94,49</u>
EG:	<u>Wohnung EG</u>	<u>137,04</u>
DG:	Diele	15,00
	Wohnen	18,52
	Kind	12,15
	Eltern	19,00
	Bad	8,35
	Küche	10,80
	Essen	14,02
	WC	2,27
	<u>Summe DG:</u>	<u>100,11</u>
<u>Gesamt:</u>		<u>331,64</u>
rd.		332

Hinweis:

Die Wohnflächenermittlung für die Wohnungen im UG und EG wurde aus den Baugenehmigungsunterlagen übernommen und den Anlagen beigefügt.

Die Ermittlung für die Wohnung im DG erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung. Wohnflächen in Dachbereichen mit einer lichten Raumhöhe von 1,00 m bis 2,00 m wurden zur Hälfte berücksichtigt, Bereiche unter 1,00 m Höhe blieben unberücksichtigt.

3.1.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Mauerwerk, ca. 36,5 cm, im UG teilw. Stahlbetonwände
Außenputz:	Rieselputz
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken;
Wandbehandlung:	Sanitärräume wandhoch gefliest, sonst verputzt mit Anstrich
Decken:	Über UG und EG: Stahlbetondecke
Deckenbehandlung:	UG und EG: Putzdecken, im DG Gipskarton- und Holzdecken
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Betondachsteine auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech mit Farbanstrich; Dachgaupen mit Kupferblech- oder Holzverkleidung
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Außenrollläden, Dachflächenfenster im DG aus Kunststoff
Türen:	Massivholztüren als Füllungstüren Hauseingangstür aus Massivholz mit seitlich feststehendem Glaselement, Nebeneingangstüre im UG aus Kunststoff
Treppe:	UG-DG: Offene Massivholztreppe mit Unterkonstruktion aus Stahl und Holzgeländer
Böden:	Parkett-, Laminat- und PVC-Böden, Plattenbeläge
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung, Fabrikat De Dietrich, Baujahr 2019, Warmwasserspeicher, ca. 500 Liter, Heizölbevorratung in 4 x 1.500 Liter Kunststoffanks
Sanitäre Ausstattung:	UG: Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC EG: Gäste-WC mit Handwaschbecken, Bad mit höhen- gleicher Dusche, Glasabtrennung und Waschtisch mit Unterbau DG: Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung, 2 Zähler für UG und EG/DG
Sonstige Bauausführungen:	Balkon EG als Betonplatte mit keramischen Platten belegt, Holzgeländer; Balkon DG als Betonplatte mit Holzlamellen belegt, Holzgeländer mit Edelstahlhandlauf

Raumhöhen

UG	ca. 2,41 m
EG	ca. 2,46 m
DG	ca. 3,00 m Firsthöhe, ca. 1,40 m Kniestock

Baumängel, Bauschäden (Gebäude)

- Parkettboden zum Balkonausgang im EG mit Oberflächenschäden
- Terrassentüre EG ausgeleiert
- Putzschäden im Tankraum
- Winkelsteine als Abgrenzung zum Nachbarn durch Erddruck stark verformt
- Pflasterabsenkungen im Bereich der Bauwerkshinterfüllung entlang der Südfassade zum Hauseingang

Energetischer Zustand

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GeG muss ein Energieausweis vorgelegt werden können, wenn ein Gebäude neu vermietet oder verkauft wird. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist. Ein entsprechender Ausweis liegt nicht vor. Die Bauausführung aus den 1970er Jahren lässt einen über dem Durchschnitt liegenden Energieverbrauch vermuten. Der Dachausbau im Jahr 2000 und die Erneuerung des Heizkessels im Jahr 2019 wirken sich positiv aus.

Insgesamt gehe ich bei der Bewertung von einem mittleren Energieverbrauch aus, wie er für den Gebäudedurchschnitt in Deutschland zutrifft.

3.2 Gebäude 2: Garagenanbau

Art

Anbau an das Wohngebäude, eingeschossig mit eingeschränkt nutzbarem Dachraum

Baujahr

ca. 1982

Nutzung

EG: Garagenstellplatz

Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m²]</u>
EG:	9,28	4,94	45,84
	rd.		46

Nutzfläche:

<u>Geschoss</u>	<u>Raum</u>	<u>Nutzfläche [m²]</u>
EG:	PKW-Garage	34,26
	Geräte	7,37
<u>Gesamt:</u>		41,63
rd.		42

Baubeschreibung

Außenwände:	Betonsteinmauerwerk, ca. 24 cm dick
Außenputz:	EG: Rieselputz, DG: Vertikale Holzverkleidung
Trennwände:	keine
Decken:	Stahlbetondecke mit Anstrich
Böden:	Plattenbelag
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Treppen:	keine
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	breites Sektionaltor mit Elektroantrieb; Nebeneingangstüre wie Balkontüre mit Isolierverglasung

Sanitäre Ausstattung: keine
Elf. Ausstattung: Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige
Bauausführungen: Dachraum eingeschränkt nutzbar

Raumhöhen

EG ca. 2,53 m
DG ca. 1,50 m Firsthöhe, ca. 0,30 m Kniestock

Baumängel, Bauschäden

- Betonierte Einfahrtsschwelle mit Rissen
- Leichte Schimmelspuren an den Außenecken der Stahlbetondecke

3.3 Außenanlagen

- Hauszufahrt großflächig mit H-Pflaster aus Beton befestigt
- 2 Eingangsstufen aus Granit
- Stützmauer aus Beton entlang der Garagenzufahrt, Höhe ca. 0,50 m bis 1,00 m
- Terrasse mit Betonplatten belegt
- Hauszugang und -umgang mit Waschbetonplatten belegt
- Außentreppe zum UG mit Granitstufen
- Terrasse, ca. 60 m² neu aufgefüllt, hochwertige Ausführung mit Stützwand aus Trockenmauerwerk mit Beton-Ziersteinen, Betonpflasterfläche, Baumscheibe mit Granit-Kleinsteinpflaster eingefasst, errichtet ca. 2017
- Grundstückseinfriedung mit Lattenzaun aus Holz zwischen Granitpfeilern
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Kanal und Stromversorgung

3.4 Bewegliche Gegenstände

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

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 (§ 6)

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

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40)

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

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

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)

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

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

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

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

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

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

4.2 Gewähltes Verfahren

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

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

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wird entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

5. Ermittlung des Bodenwertes

5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat für das Grundstück folgenden Bodenrichtwert zum Stand 01. Januar 2024 ermittelt:

Für Fürstenstein, Nammering,
Bodenrichtwertnummer 27500909

80,-- €/m²
erschließungsbeitragsfrei

5.2 Vergleichspreise

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

5.3 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Keine

5.4 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Nach dem Grundbuchauszug vom 29.09.2023 sind aus Abteilung II des Grundbuches keine Lasten und Beschränkungen ersichtlich, die den Wert des Grundstückes beeinflussen können.

5.5 Bodenwert

Bodenwert: 881 m² x 80,00 €/m² = **70.480,-- €**

6. Sachwertermittlung

6.1 Begriffserläuterungen

6.1.1 Bruttogrundfläche

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

6.1.2 Normalherstellungskosten

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

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

6.1.3 Indexierung (§36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

6.1.4 Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

6.1.5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

6.1.6 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

6.1.7 Zusatzbauteile (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

6.1.8 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

6.2 Sachwert der baulichen Anlagen

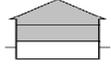
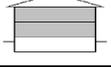
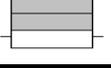
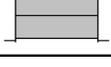
6.2.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

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

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

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

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

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

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmeverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massiv tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); gerädläufige 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, Schwerkraft-heizung	Fern- und Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- und Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Zuordnung der Standardstufen:

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23
Dächer		0,5	0,5			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 1.02:	655 €/m ² BGF	725 €/m ² BGF	835 €/m ² BGF	1.005 €/m ² BGF	1.160 €/m ² BGF	

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:				
	Standardstufen- Anteil	Wägungs- anteil	€/m² BGF	Kostenanteil €/m² BGF
Außenwände	1 x	23%	725,00	166,75
	0 x	23%	0,00	0,00
Dächer	0,5 x	15%	725,00	54,38
	0,5 x	15%	835,00	62,63
Außentüren und Fenster	1 x	11%	725,00	79,75
	0 x	11%	0,00	0,00
Innenwände	1 x	11%	725,00	79,75
	0 x	11%	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x	11%	835,00	91,85
	0 x	11%	0,00	0,00
Fußböden	1 x	5%	835,00	41,75
	0 x	5%	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	1 x	9%	1.005,00	90,45
	0 x	9%	0,00	0,00
Heizung	1 x	9%	835,00	75,15
	0 x	9%	0,00	0,00
Sonstige Technische Ausstattung	1 x	6%	835,00	50,10
	0 x	6%	0,00	0,00
	Zwischensumme			792,56
UG teilweise ausgebaut	Zuschlag +	5%	39,63	
DG geringe Höhe	Abschlag -	3%	23,78	0,00
	Kostenkennwert (Summe)			808,41

Indexierung des m²-Preises zum Stichtag 10.07.2024:

Baupreisindex Mai 2024 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 181,2

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag:

808,41 €/m² x 181,2/100 = 1.464,84 €/m²

rd. 1.465,- €/m²

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

541 m² Bruttogrundfläche x 1.465,- €/m²

= 792.565,- €

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

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

Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1: 80 Jahre
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag: 46 Jahre
Modernisierungsgrad: 5,0 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Modifizierte Restnutzungsdauer, entsprechend Berechnungsformel ImmoWertV, Anlage 2: **38 Jahre**

Alterswertminderungsfaktor:

38 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,48

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten
792.565,-- € x 0,48 = 380.431,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Kachelofen	pa.	2.500,-- €
Balkon EG	pa.	2.500,-- €
Balkon DG	pa.	1.500,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:	=	386.931,-- €

6.2.2 Gebäude 2: Garagenanbau

Herstellungskosten für das Gebäude einschl. Baunebenkosten gem. eigenen Erfahrungswerten zum Wertermittlungsstichtag:
46 m² Bruttogrundfläche x 950,-- €/m² = 43.700,-- €

Wertminderung wegen Alters:

Alter des Gebäudes: 42 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Restnutzungsdauer: 18 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

18 Jahre RND/60 Jahre GND = 0,30

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten
43.700,-- € x 0,30 = 13.110,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:	pa.	00,-- €
	=	13.110,-- €

6.2.3 Wertanteil der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen kann gemäß ImmoWertV 2021 nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten (unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) ermittelt werden. Eine überschlägige Ermittlung ergab zum Qualitätsstichtag einen Zeitwert von

ca. 20.000,--€

(Dies entspricht ca. 5 % des Gebäudesachwertes)

6.3 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert	=	70.480,-- €
Sachwert Einfamilienhaus	=	386.931,-- €
Sachwert Garagenanbau	=	13.110,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	=	<u>20.000,-- €</u>
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung	=	490.521,-- €

6.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

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

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Passau wurden zuletzt für den Zeitraum 2022 bis 2023 Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert abgeleitet. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden bei vorläufigen Sachwerten von ca. 500.000, -- € Sachwertfaktoren innerhalb einer Spanne von ca. 0,80 bis 1,10 ermittelt. Dass bedeutet, dass hier in der Regel bei einem Verkauf der rechnerische Sachwert zu erzielen ist oder geringe Marktanpassungsabschläge vorzunehmen sind.

Es wurden insgesamt 68 Kaufpreise ausgewertet. Die Bandbreite der Einzelergebnisse ist erheblich und daher nur als Orientierungswert verwendbar.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein großzügig geschnittenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und DG-Ausbau im Baustil der 1970er Jahre. Die Nachfrage nach Gebäuden dieser Art ist derzeit rückläufig. Seit 2023 sind Preisrückgänge von ca. 10 bis 15 % feststellbar.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Art der Bebauung und der derzeit rückläufigen Nachfrage erachte ich bei dem Bewertungsobjekt einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % (Sachwertfaktor 0,90) als angemessen.

Marktangepasster Sachwert:

$$490.521,-- \text{ €} \times 0,90 = 441.469,-- \text{ €}$$

6.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:

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

Wertminderungen können berücksichtigt werden

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

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

Geb. 1: Einfamilienhaus ca. 5 % aus 386.931,-- €	=	-19.347,-- €
Geb. 2: Garagenanbau ca. 5 % aus 13.110,-- €	=	-656,-- €
Gesamt:	=	-20.003,-- €

Bauordnungsrechtliches Risiko:

Für DG-Ausbau und Dachgauben besteht eine Genehmigungspflicht.

Zwar kann davon ausgegangen werden, dass eine Genehmigungsfähigkeit besteht, dennoch besteht für einen Erwerber diesbezüglich ein Risiko. Zudem entstehen Planungskosten.

Zur Berücksichtigung der zuvor genannten Risiken erfolgt ein Risikoabschlag in Höhe von

	pa.	- 5.000,-- €
Gesamt	=	25.003,-- €

6.6 Sachwert, marktangepasst

441.469,-- € - 25.003,-- €	=	416.466,-- €
Zur Rundung	=	-466,-- €
	rd.	416.000,-- €

7. Verkehrswert

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Vergleichspreise und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks in 94538 Fürstenstein, Nammering, Alter Fuhrweg 6 zum 10.07.2024 mit

416.000,-- €

(in Worten: vierhundertsechzehntausend Euro)

Definition des Verkehrswertes

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

Eppenschlag, 28.08.2024

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 der Landkreise Regen und Deggendorf
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

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

Dipl. Ing. (FH) Max Weber



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

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-7	Grundrisse/Schnitt
Anlage 8	Wohnflächen
Anlage 9-19	Fotos