



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@svweber.de

Grundstück in:	94572 Schöfweg Freundorf 9
Flurstück:	3771
Gemarkung:	Schöfweg
Bebauung:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage, Geräteschuppen und Carport
Bewertung:	$\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück 3771
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4 94032 Passau <b>AZ.: 804 K 59/22</b>
Wertermittlungsstichtag:	25. Mai 2023
Ausfertigung:	5
Dieses Gutachten umfasst:	28 Seiten 13 Seiten Anlagen
<b>Verkehrswert:</b>	<b>Gesamtwert 237.000,- €</b> <b><math>\frac{1}{2}</math> Miteigentumsanteil 118.500,- €</b>

Eppenschlag, 30. Juni 2023

# **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	Lagemeerkmale.....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale .....	5
2.3	Erschließungszustand .....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen .....	8
3.1	Geb. 1: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung .....	8
3.2	Geb. 2: Doppelgarage .....	11
3.3	Geb. 3: Geräteschuppen .....	12
3.4	Geb. 4: Carport.....	13
3.5	Außenanlagen.....	14
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	15
4.1	Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV) .....	15
4.2	Gewähltes Verfahren .....	16
5.	Ermittlung des Bodenwertes.....	17
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) .....	17
5.2	Vergleichspreise.....	17
5.3	Abweichungen vom Bodenrichtwert .....	17
5.4	Grundstücklasten und Beschränkungen.....	17
5.5	Grundstücksrechte .....	17
5.6	Bodenwert:.....	17
6.	Sachwertermittlung .....	18
6.1	Begriffserläuterungen .....	18
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen.....	20
6.3	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) .....	25
6.4	Ermittlung des marktangepassten Sachwertes .....	26
6.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	26
6.6	Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks .....	27
7.	Verkehrswert Gesamtobjekt.....	27

# **1. Grundlagen dieses Gutachtens**

## **1.1 Auftrag, Stichtag**

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 06.03.2023 mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens (Hälfteanteil) für das Anwesen in 94572 Schöfweg, Freundorf 9.

## **1.2 Auftragsinhalt**

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

## **1.3 Stichtag**

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 25.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

## **1.4 Ortsbesichtigung**

Tag der Ortsbesichtigung: 25.05.2023  
Teilnehmer am Ortstermin:  
- Sachverständiger  
- Mitarbeiter SV-Büro  
- Zwei Miteigentümerinnen

## **1.5 Zweck der Wertermittlung**

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

## **1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen**

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 15.09.2022
- Liegenschaftskatasterauszug
- Lageplan M 1:1000
- Schreiben der Gemeinde bzgl. Bebauung

Eigene Recherchen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (BayernAtlas)
- Auszug aus Flächennutzungsplan von der Gemeindeverwaltung
- Planunterlagen Gebäude von der Miteigentümerin

## **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 Lagemeerkmale**

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

#### **2.1.1 Großräumige Lage**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Freyung-Grafenau
Gemeinde:	Schöfweg, Verwaltungsgemeinschaft Schönberg
Ort:	Schöfweg
Höhenlage:	ca. 730 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt:	Freyung, ca. 40 km entfernt
Landeshauptstadt:	München, ca. 170 km entfernt
Bundesstraße:	B 533 von Schönberg nach Hengersberg liegt unmittelbar
Autobahnzufahrt:	A3, Anschlussstelle Hengersberg mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 20 km entfernt
ÖPNV:	Bushaltestelle, ca. 5 Gehminuten entfernt
Flughafen:	Erding, ca. 140 km entfernt Linz, ca. 165 km entfernt

#### **2.1.2 Kleinräumige Lage**

##### **Ortslage**

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der Ortschaft Freundorf, ca. 1 km nördlich des Gemeindehauptortes Schöfweg.

##### **Nachbarschaftsbebauung**

Zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung, nach Norden schließt eine Resthofstelle an.

##### **Lagequalität**

Es handelt sich um eine gute und ruhige Wohnlage. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

##### **Infrastruktur**

Die Gemeinde Schöfweg zählt ca. 1.346 Einwohner (Dez. 2021). Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sowie ärztliche Grundversorgung sind in Schöfweg gegeben. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich in den nahe gelegenen Städten Grafenau, Regen oder Deggendorf.

## **Demografische Entwicklung**

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Freyung-Grafenau ein Bevölkerungsrückgang um 0,8 % bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Der Altersquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird im selben Zeitraum von 37,8 auf 61,8 ansteigen. Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung.

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

(Auszug aus Strukturdaten 2022/23, IHK Niederbayern)

## 2.2 Beschaffenheitsmerkmale

## 2.2.1 Grundstücksgröße

Flurstück 3771 F = 1.121 m<sup>2</sup>

## 2.2.2 Zuschnitt

Annähernd trapezförmiger Grundstückszuschnitt, Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße ca. 25 m, Grundstückstiefe i. M. ca. 57 m.

### 2.2.3 Oberflächengestalt

Das Grundstück fällt von Westen nach Osten leicht ab. Der Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks beträgt ca. 3 m.

## 2.2.4 Bodenbeschaffenheit

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

## **2.3 Erschließungszustand**

### **2.3.1 Straßenerschließung**

Das Grundstück wird von Osten über eine öffentliche innerörtliche Erschließungsstraße ausreichend erschlossen.

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

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

## **2.4 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)**

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Schöfweg  
Blatt 2082

Grundbuchbeschrieb (Auszug vom 15.09.2022):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 3771, Freundorf 9, Gebäude- und Freifläche  
Größe 0 ha 11 a 21 m<sup>2</sup>

Abt. II lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet;... eingetragen am 13.09.2022

### **2.4.2 Bauordnungsrecht**

Genehmigungsunterlagen für das Wohngebäude liegen vor. Die Bauausführung entspricht weitgehend der Darstellung in den Planunterlagen.

### **2.4.3 Bauplanungsrecht**

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsbereiches von Freundorf. Die Bebaubarkeit ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Nach §34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb des Ortsbereiches zulässig, 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.

### **2.4.4 Denkmalschutz**

Die Gebäude auf dem Grundstück sind nicht in die Denkmalliste eingetragen, so dass diesbezüglich keine Beschränkungen bestehen. Es liegt auch kein Bodendenkmal vor.

#### **2.4.5 Überbau**

Ein Überbau ist nicht festzustellen

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

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

### **3. Beschreibung der baulichen Anlagen**

#### **3.1 Geb. 1: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

##### **3.1.1 Art**

Massivbauweise, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, teilweise unterkellert

##### **3.1.2 Baujahr**

1957 Neubau Einfamilienhaus  
1961 Aufstockung  
1972 Anbau an Bestandsgebäude

##### **3.1.3 Modernisierungen**

1995 Bäder, Fenster und Fassadenanstrich erneuert

##### **3.1.4 Nutzung**

KG: Kellerraum  
EG: Küche, Flur, Wohnzimmer, WC, Bad, Heizungs- u. Tankraum  
OG: Küche, Flur, Wohnzimmer, Bad, 3 Zimmer, 2 Balkone  
DG: Dachraum

##### **3.1.5 Bauzahlen**

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m<sup>2</sup>]</u>
EG:	9,00	8,50	76,50
	10,24	6,49	66,46
OG:	9,00	8,50	76,50
	10,24	6,49	66,46
	3,20	1,50	-4,80
DG:	9,00	8,50	76,50
	10,24	6,49	66,46
Gesamt:			424,08
		rd.	<b>424</b>

##### Wohnfläche:

Die wohnlich nutzbare Fläche kann aufgrund der unzureichend vermassten Planunterlagen und der fehlenden Flächenberechnungen im vorliegenden Fall lediglich aus der Brutto-Grundfläche abgeleitet werden. Mit Hilfe eines Nutzflächenfaktors lässt sich die Brutto-Grundfläche auf die Nutzfläche umrechnen, d. h. um die nicht anrechenbaren Grundflächen (Mauerwerk usw.) reduzieren. Der Nutzflächenfaktor NFF ist insbesondere eine Funktion des Baujahrs, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudetiefe. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Ermittlung. Für Wohngebäude, die ab 1960 errichtet wurden liegt der Faktor entsprechend den Vorgaben der einschlägigen Fachliteratur bei ca. 0,76.

Wohnfläche:

EG:	142,96 m <sup>2</sup> x 0,76 NFF	= ca. 109 m <sup>2</sup>
OG:	138,16 m <sup>2</sup> x 0,76 NFF	= <u>ca. 105 m<sup>2</sup></u>
Gesamt:		= ca. 214 m <sup>2</sup>

### 3.1.6 Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Bruchsteinen oder Beton
Außenwände:	KG: Bruchsteinmauerwerk, ca. 50 cm dick, EG/OG: Mauerwerk, ca. 30 cm
Außenputz:	Kratzputz, Westfassade mit Sockelplatten aus Faserzement verkleidet
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung	Verputz mit Farbanstrich, Bäder und WC`s gefliest;
Decken:	über KG: Stahlbetondecke über EG: teilw. Stahlbetondecke, teilw. Holzbalkendecke, über OG: Stahlbetondecke bei Aufstockung 1961, mit Aufdämmung 2 x 5 cm und Abdeckung mit Spanplatten; Deckenunterseiten verputzt mit Farbanstrich, im Heizungsraum nur mit Farbanstrich
Böden:	KG: Plattenbelag EG: PVC-Böden, Anbau teilw. Laminatböden, OG: Holzdielenböden, Parkettboden im Elternschlafzimmer
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Falzziegeleindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Treppen:	KG-EG: Stahlbetontreppe mit Plattenbelag EG-OG: Terrazzoblockstufen, gleiche Ausführung im Anbau OG-DG: einfache Holztreppe ohne Handlauf
Fenster:	KG: Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung, EG/OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke aus Natursteinplatten
Türen:	Innentüren als Sperrholz- oder Röhrenspanttüren, Brandschutztür in Heizungsraum (T-30), im OG Schiebetür als Verbindungstür in den Anbau Haustüre Haupteingang: einfache Holztüre mit Glasausschnitt
Beheizung:	Nebeneingangstüre: Leichtmetalltür mit Drahtglasfüllung Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung, Heizkessel Fabrikat Viessmann, Bj. 1995, Ölbevorratung in 4 x 1.000 Liter doppelwandigen Metalltanks
Sanitäre Ausstattung:	EG: Bad mit Badewanne, Eckdusche und Waschbecken, separates WC mit Handwaschbecken OG: Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige	
Bauausführungen:	westlicher Balkon mit Plattenbelag, Metallgeländer und Handlauf aus Edelstahl, ca. 10,40 m x 1,20 m; Fläche unter Balkon mit Holzwand geschlossen als Holzlege; nordöstlicher Balkon als Betonplatte ausgeführt, mit Holzgeländer auf Metallkonstruktion, ca. 3,20 m x 1,50 m; 1 Kellerraum, ca. 4,10 m x 5,55 m; Edelstahlkamin an nördlicher Fassade für Heizung,

### **3.1.7 Baulicher Zustand**

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand; es weist jedoch viele Baumängel und Schäden auf.

### **3.1.8 Baumängel, Bauschäden**

- Plattenbelag im Eingangsbereich teilw. schadhaft
- Putzschäden im Kellerraum durch aufsteigende Feuchtigkeit
- Edelstahlkamin im Bereich der Dachdurchführung zu wenig hinterlüftet, (Beanstandung durch Kaminkehrer)
- Rauchrohr in Küche EG nicht vorschriftsmäßig ausgeführt, Abstand zu nicht brennbaren Stoffen zu gering (Beanstandung durch Kaminkehrer)
- Plattenbelag Kellertreppe schadhaft
- Kellertreppe mit unterschiedlich hohen Stufen
- Dachluken teilw. undicht
- Kamin im DG mit massiven Putzschäden und Versinterungen, Kamineinfassung vermutlich undicht
- Geländer an nordöstlichem Balkon erneuerungsbedürftig
- Östliche Fassadenverkleidung unvollständig mit darunterliegenden Außenputzschäden
- Metallgitter der Grundstückseinfriedung sind stark korrodiert
- Hauszugangspflaster mit offenen Fugen, allgemein erneuerungsbedürftig
- Dachkonstruktion statisch unterbemessen

### **3.1.9 Grundrisslösung**

Einfache Raumaufteilung mit Mittelflur

### **3.1.10 Lichte Raumhöhen**

KG: ca. 1,80 m  
EG: ca. 2,40 m  
OG: ca. 2,40 m  
DG: ca. 3,00 m Firsthöhe, ohne Kniestock

### **3.1.11 Energieeffizienz**

Die Bauausführung des Gebäudes entspricht nicht den Anforderungen des derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetzes GeG. Die Wärmedämmung der Außenbauteile (Wände, obere Geschossdecke) ist unzureichend. Der Heizkessel ist überaltert. Der Umfang der Defizite kann nur durch eine Wärmebedarfsberechnung festgestellt werden. Ein Energieausweis war zum Wertermittlungstichtag nicht vorhanden.

### **3.2 Geb. 2: Doppelgarage**

#### **3.2.1 Art**

Massivbauweise, eingeschossig, nicht unterkellert

#### **3.2.2 Baujahr**

Unbekannt, ca. 1970er Jahre

#### **3.2.3 Nutzung**

2 Kfz-Stellplätze

#### **3.2.4 Bauzahlen**

Bruttogrundfläche nach DIN 277

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m<sup>2</sup>]</u>
EG:	7,50	6,00	45,00
Gesamt:			45,00

rd. **45**

#### **3.2.5 Baubeschreibung**

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Betonsteinmauerwerk, ca. 24 cm dick
Außenputz:	Kratzputz
Decken:	Stahlbetondecke
Böden:	Estrichboden mit Anstrich
Tragwerk d. Daches:	flachgeneigtes Pultdach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Stehfalzblecheindeckung aus Kupfer, Dachrinne und Fallrohre aus Kupferblech
Treppen:	keine
Fenster:	keine
Türen:	2 Stahlschwingtore
Beheizung:	keine
Elt. Ausstattung:	einfache Ausstattung für Beleuchtung
Sonstige	
Bauausführungen:	keine

#### **3.2.6 Baulicher Zustand**

Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Bauzustand.  
Es besteht erheblicher Instandhaltungsstau.

#### **3.2.7 Baumängel, Bauschäden**

- Estrichboden mit massiven Oberflächenschäden
- Massive Putzschäden im Sockelbereich
- Einfahrtsschwellen stark korrodiert bzw. schadhaft
- Garage nicht rechtwinklig, ca. 25 cm Versatz

#### **3.2.8 Lichte Raumhöhen**

Unterzug, ca. 1,90 m; Decke, ca. 2,10 m

### **3.3 Geb. 3: Geräteschuppen**

#### **3.3.1 Art**

Holzbauweise, eingeschossig, nicht unterkellert

#### **3.3.2 Baujahr**

Ca. 1983

#### **3.3.3 Nutzung**

Gerätelager

#### **3.3.4 Bauzahlen**

Bruttogrundfläche nach DIN 277

Ca. 5,0 m x 3,50 m = 17,50 m<sup>2</sup>

#### **3.3.5 Baubeschreibung**

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Holzkonstruktion
Außenputz:	vertikale Holzverschalung
Decken:	einfache Zwischendecke aus Holz
Böden:	Betonboden
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Falzziegeldeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Treppen:	keine
Fenster:	keine
Türen:	zweiflügeliges Holztor
Elt. Ausstattung:	keine
Sonstige	
Bauausführungen:	keine

#### **3.3.6 Gebäudehöhe**

Ca. 2,30 m bis 4,30 m

#### **3.3.7 Baulicher Zustand**

Das Bauwerk befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand.

#### **3.3.8 Baumängel, Bauschäden**

keine

### **3.4 Geb. 4: Carport**

#### **3.4.1 Art**

Holzbauweise, eingeschossig, nicht unterkellert

#### **3.4.2 Baujahr**

2020

#### **3.4.3 Nutzung**

Traktorstellplatz

#### **3.4.4 Bauzahlen**

Bruttogrundfläche nach DIN 277

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m <sup>2</sup> ]
EG:	5,13	4,20	21,55
Gesamt:			21,55
		rd.	<b>22</b>

#### **3.4.5 Baubeschreibung**

Fundamente:	Einzelfundamente aus Beton
Außenwände:	Holzkonstruktion
Außenputz:	vertikale Holzverschalung
Decken:	sichtbarer Dachstuhl
Böden:	Betonpflaster (H-Pflaster)
Tragwerk d. Daches:	Pultdach als Holzkonstruktion
Dachhaut:	Anthrazit beschichtete Stehfalzblecheindeckung
Treppen:	keine
Fenster:	keine
Türen:	zweiflügeliges Holztor
Beheizung:	keine
Elt. Ausstattung:	keine
Sonstige	
Bauausführungen:	keine

#### **3.4.6 Baulicher Zustand**

Das Bauwerk befindet sich in einem ordnungsgemäßen Bauzustand.

#### **3.4.7 Baumängel, Bauschäden**

keine

#### **3.4.8 Lichte Raumhöhen**

Seitliche Höhe ca. 2,45 m, Firsthöhe ca. 2,95 m

### **3.5 Außenanlagen**

- Terrasse im Osten mit Betonplatten befestigt, ca. 15 m<sup>2</sup>
- Grundstückszufahrt und Garagenzufahrt mit Betonpflaster befestigt
- Hausumgang im Süden mit Betonpflaster befestigt
- Hauszugang mit Bruchpflaster befestigt
- Nördliche Böschungsbefestigung bei Garagenzufahrt mit Gabionenwand, Höhe ca. 2,00 m
- Grundstückseinfriedung nach Westen mit Metallzaun zwischen gemauerten Granitsäulen
- Restliche Grundstückseinfriedung mit Thujenhecke und Holzzaun

## **4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung**

### **4.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)**

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 Gegebenheiten 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 ImmoWertV)**

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 Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

#### **4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)**

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

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs.2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

#### **4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**

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 ImmoWertV)**

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.

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 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Objekte dieser Art werden vorrangig nicht vermietet, sondern eigen genutzt.

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 demnach vom Sachwert abgeleitet.

## **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 Freyung-Grafenau hat für das Richtwertgebiet, in welchem sich das zu bewertende Grundstück befindet, folgenden Bodenrichtwert zum Stand 01. Januar 2022 ermittelt:

Gemeinde Schöfweg – Richtwert für Freundorf  
Baureifes Land, Mischnutzung: **35,00 €/m<sup>2</sup>**

### **5.2 Vergleichspreise**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb eines Ortsbereiches mit abgeschlossener Bauenentwicklung so dass keine direkten Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Der Bodenwert wird daher vom Bodenrichtwert abgeleitet.

### **5.3 Abweichungen vom Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert stellt einen Durchschnittswert für Grundstücke im gesamten Richtwertgebiet dar. Besondere, vom Durchschnitt abweichende Zustandsmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge anzupassen:

Bodenrichtwert zum 01.01.2022, ebf	35,00 €/m <sup>2</sup>
Wertsteigerung allgemeine Preisentwicklung	<u>+3,50 €/m<sup>2</sup></u>
seit 01.01.2022, ca. 10 %	<u>38,50 €/m<sup>2</sup></u>
Bodenwert, abgabenpflichtig	<b>rd. 39,-- €/m<sup>2</sup></b>

### **5.4 Grundstücklasten und Beschränkungen**

Nach dem Grundbuchauszug vom 15.09.2022 sind aus Abteilung II des Grundbuchs keine Lasten und Beschränkungen ersichtlich, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

### **5.5 Grundstücksrechte**

Keine bekannt

### **5.6 Bodenwert:**

1.121 m<sup>2</sup> x 39,-- €/m<sup>2</sup> = 43.719,-- €  
**rd. 43.700,-- €**

## **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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 mit Einliegerwohnung

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

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

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

Einstufung des Bewertungsobjekts:

Wie Typ 1.32 freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

**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 sachverständlich 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 zeitgemäß Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäß Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmeverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (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 zeitgemäß 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, Dach-begrünung, 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/ Lehmmautze, 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, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneeli); 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, 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 Luftschiellschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneeli /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 Hartholztreppenanlage 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, Ferigparkett, 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, Nachtstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- und Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Block-heizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Block-heizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fl-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		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und -türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden	0,5	0,5				5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.32:	620 €/m <sup>2</sup> BGF	690 €/m <sup>2</sup> BGF	790 €/m <sup>2</sup> BGF	955 €/m <sup>2</sup> BGF	1.190 €/m <sup>2</sup> BGF	100
--------------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	----------------------------------	-----

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)

<b>Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:</b>				
	Standardstufen-Anteil	Wägungsanteil	€/m² BGF	Kostenanteil €/m² BGF
Außenwände	1,00	x 0,23	690,00	158,70
	0,00	x 0,23	0,00	0,00
Dächer	1,00	x 0,15	690,00	103,50
	0,00	x 0,15	0,00	0,00
Außentüren und Fenster	1,00	x 0,11	690,00	75,90
	0,00	x 0,11	0,00	0,00
Innenwände	1,00	x 0,11	690,00	75,90
	0,00	x 0,11	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,50	x 0,11	690,00	37,95
	0,50	x 0,11	790,00	43,45
Fußböden	0,50	x 0,05	690,00	17,25
	0,50	x 0,05	790,00	19,75
Sanitäreinrichtungen	1,00	x 0,09	790,00	71,10
	0,00	x 0,09	0,00	0,00
Heizung	1,00	x 0,09	790,00	71,10
	0,00	x 0,09	0,00	0,00
Sonstige Technische Ausstattung	1,00	x 0,06	790,00	47,40
	0,00	x 0,06	0,00	0,00
Zwischensumme				722,00
Zuschlag + 0,00				0,00
Abschlag - 0,00				0,00
Kostenkennwert (Summe)				722,00

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

Baupreisindex Feb. 2023 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 176,40

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag 25. Mai 2023:

$$722,00 \text{ €/m}^2 \times 176,40/100 = 1.273,61 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 1.274,-- \text{ €/m}^2$$

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

$$424 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 1.274,-- \text{ €/m}^2 = 540.176,-- \text{ €}$$

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

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

### Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Baujahr: ca. 1957/1972

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag: 66 Jahre/51 Jahre

Modernisierungsgrad: 4,0 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer Gesamtgebäude, gem. Berechnungsformel

ImmoWertV: ca. 29 Jahre

### Alterswertminderungsfaktor:

29 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,36

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

$$540.176,- \text{ €} \times 0,36 = 194.463,- \text{ €}$$

### Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Kellerraum pa. 4.000,- €

Balkon pa. 3.000,- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = 201.463,- €

## 6.2.2 Gebäude 2: Doppelgarage

### Ermittlung der Normalherstellungskosten:

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

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

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

<sup>21</sup> Standardstufe 3: Fertiggaragen;

Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise

Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

### Gewählt:

Wie Typ 14.1, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 4,

Normalherstellungskosten: 485,- €/m<sup>2</sup>

Minderung einfache Bauausführung, 5 % - 24,- €/m<sup>2</sup>

Kosten der Bruttogrundfläche: 461,- €/m<sup>2</sup>

Indexierung des m<sup>2</sup>-Preises zum Stichtag 25.05.2023:

Baupreisindex Feb. 2023 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 176,40

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag:

461 €/m<sup>2</sup> x 176,40/100 = 813,20 €/m<sup>2</sup> **rd. 813,- €/m<sup>2</sup>**

#### Berechnung:

Herstellungskosten für die Garage einschl. Baunebenkosten:  
 $45 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 813,-- \text{ €/m}^2$  =  $36.585,-- \text{ €}$

#### Restnutzungsdauer:

Alter des Gebäudes: ca. 50 Jahre  
 Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre  
 Restnutzungsdauer: 10 Jahre

#### Alterswertminderungsfaktor:

10 Jahre RND/60 Jahre GND = 0,17

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten  
 $36.585,-- \text{ €} \times 0,17$  =  $6.219,-- \text{ €}$

#### Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

keine	pa. 00,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:	<b>= 6.219,-- €</b>

### **6.2.3 Gebäude 3: Geräteschuppen**

Zeitwert incl. Nebenkosten gem. eigenen Erfahrungswerten:  
 $17,5 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 150,-- \text{ €/m}^2$  =  $2.625,-- \text{ €}$

### **6.2.4 Gebäude 4: Carport**

Zeitwert incl. Nebenkosten gem. eigenen Erfahrungswerten:  
 $22 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 300,-- \text{ €/m}^2$  =  $6.600,-- \text{ €}$

### **6.2.5 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 Wertermittlungsstichtag einen anteiligen Zeitwert von **ca. 8.000,-- €**  
 (Dies entspricht ca. 3,7 % des Gebäudesachwertes)

## **6.3 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktangpassung)**

Bodenwert Flurstück 3771	=	43.700,-- €
Sachwert Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	=	201.463,-- €
Sachwert Doppelgarage	=	6.219,-- €
Sachwert Geräteschuppen	=	2.625,-- €
Sachwert Carport	=	6.600,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	=	8.000,-- €
<b>Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktangpassung</b>	<b>=</b>	<b>268.607,-- €</b>

## **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 Freyung-Grafenau wurden für den Zeitraum 2019 bis 2020 Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert abgeleitet. Für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen bei vorläufigen Sachwerten von ca. 270.000,-- € die Sachwertfaktoren innerhalb einer Spanne von ca. 0,9 bis 1,1. Es wurden jedoch nur wenige Kaufpreise ausgewertet, die Bandbreite ist erheblich und daher nur als Orientierungswert verwendbar. Die Auswertung bezog sich zudem auf das gesamte Landkreisgebiet.

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 wirtschaftlich überaltertes Einfamilienhaus mit kleiner Grundstücksfläche in ruhiger Wohnlage. Gebäude dieser Art waren zum Wertermittlungsstichtag zwar gut nachgefragt. Andererseits liegt es relativ abgelegen in einem ländlichen Gebiet mit geringem Bodenwertniveau, was sich Preisdämpfend auswirkt.

Erfahrungen aus der Bewertung vergleichbarer Objekte sowie Erkenntnisse örtlicher Makler beim Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern haben ergeben, dass für Gebäude dieser Art bei einem Verkauf in der Regel die vollen rechnerischen Sachwerte erzielt werden konnten. Im vorliegenden Bewertungsfall erachte ich einen Sachwertfaktor von 1,0 als marktgerecht.

Marktangepasster Sachwert:

$$268.607,-- \text{ €} \times 1,00 = 268.607,-- \text{ €}$$

## **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

Das Gebäude wies zum Stichtag eine Vielzahl an Baumängeln/Bauschäden auf. Zudem bestand ein erheblicher Instandhaltungsstau. Es handelte sich aber durchwegs um leichtere Schäden, deren Beseitigung nicht zwangsläufig sofort erfolgen muß. 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 erscheint ein Abschlag von 10 % für das Wohngebäude als angemessen. Für die Doppelgarage erfolgt wegen des erheblichen Schadensbildes ein Abschlag von 25 %

Sachwert Einfamilienhaus:	201.463,-- € x 0,10	=	-20.146,-- €
Sachwert Doppelgarage:	6.219,-- € x 0,25	=	-1.555,-- €

#### Wirtschaftliche Überalterung:

Geringe Raumhöhen, Durchgangszimmer,

Wohnungen nicht abgeschlossen

Wertabschlag ca. 5 % des Gebäudesachwertes:	=	-10.073,-- €
	=	-31.774,-- €

## 6.6 Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks

268.607,-- € - 31.774,-- €	=	236.833,-- €
Zur Rundung	=	+ 167,-- €
	rd.	<b>237.000,-- €</b>

## 7. Verkehrswert Gesamtobjekt

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 (Gesamtobjekt)** in 94572 Schöfweg, Freundorf 9 im lastenfreien Zustand mit

**237.000,-- €**

(in Worten: zweihundertsiebenunddreißigtausend 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.

#### Ableitung des Wertes für ½ Miteigentumsanteil

Der ½ Anteil für das o.a. Bewertungsobjekt beträgt:

237.000,-- € x ½ =

**118.500,-- €**

(in Worten: einhundertachtzehntausendfünfhundert Euro)

Eppenschlag, 30. Juni 2023

Dipl. Ing. (FH) Max Weber  
Architekt

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

Mitglied im Gutachterausschuss der Landkreise Freyung-Grafenau, Regen und Deggendorf  
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag; Tel. 09928-1665



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