



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

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

Hochstraße 18
94081 Fürstzell

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

Wertgutachten

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



Objekt:	Einfamilienwohnhaus mit Garage auf Flurnummer 666/32 zu 616m ² , Gemarkung Würding Raiffeisenstraße 6 • 94072 Bad Füssing
Aktenzeichen:	804 K 75/24
Wertermittlungsstichtag:	16.07.2025
Verkehrswert:	EUR 540.000,00 (fünfhundertvierzigtausend Euro)
Ausfertigung Anzahl der Ausfertigungen 2412028	pdf-Format 4 (incl. Büroausfertigung) Seite 1 von 37

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Auftrag und Zweck	3
1.3	Bewertungsobjekt	3
1.4	Unterlagen	3
1.5	Ortsbesichtigung	3
1.6	Wertermittlungsstichtag	3
1.7	Qualitätsstichtag	3
1.8	Recherchen	4
1.9	Technische Daten	4
2	Grundstück	4
2.1	Grundbuch	4
3	Lagebeschreibung	4
3.1	Kommune - Makrolage	4
3.2	Grundstückslage – Mikrolage	5
3.3	Verkehrsinfrastruktur	6
4	Grundstücksbeschreibung	7
4.1	Digitale Karten	7
4.2	Zuschnitt und Beschaffenheit	7
4.3	Erschließung	8
4.4	Baurechtliche Gegebenheiten	8
4.5	Denkmalschutz	9
4.6	Immissionen	9
4.7	Vorhandene Bebauung	9
4.8	Außenanlagen	9
5	Gebäudebeschreibung	9
5.1	Gebäude	9
5.1.1	Allgemein	9
5.1.2	Konstruktion - Ausstattung	9
5.1.3	Grundrisse und Raumeinteilung	11
5.2	Energieausweis	13
5.3	Sonstige Feststellungen	13
5.4	Nutzung	13
5.5	Unterhaltszustand	14
6	Beurteilung	14
6.1	Marktverhältnisse	14
6.1.1	Immobilienmarkt allgemein	14
6.1.2	Marktgängigkeit	14
6.2	Fazit	14
7	Flächen	15
7.1	Angewandte Berechnungsvorschriften	15
7.2	Verwendete Unterlagen	15
7.3	Bruttogrundfläche	15
7.4	Wohnflächen	15
8	Bewertung	16
8.1	Wahl des Bewertungsverfahrens	16
8.1.1	Vergleichswert	16
8.1.2	Ertragswert	16
8.1.3	Sachwert	16
8.1.4	anzuwendendes Bewertungsverfahren	16
8.2	Bodenwert	17
8.2.1	Vergleichspreise	17
8.2.2	Bodenwertermittlung	17
8.2.3	Ergebnis der Bodenwertermittlung - modellkonform	17
8.2.4	Bodenwert – aktuell zum Stichtag: 16.07.2025	18
8.3	Sachwertermittlung	18
8.3.1	Schema des Sachwertverfahrens	18
8.3.2	Vorläufiger Sachwert	19
8.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
8.3.4	Ermittlung des Sachwertes	23
8.3.5	Vergleichswerte	24
9	Verkehrswert	25
10	Anlagen	26
10.1	Lichtbilder	26
10.2	Bruttogrundflächen	33
10.3	Wohnfläche	34
10.4	Standardstufen (Wohnhaus)	36
10.5	Literaturverzeichnis	37

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
Aktenzeichen 804 K 75/24, mit Auftrag vom 08.01.2025

1.2 Auftrag und Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

1.3 Bewertungsobjekt

Einfamilienwohnhaus mit Garage
auf Flurnummer 666/32 zu 616m² Gemarkung Würding
Raiffeisenstraße 6, 94072 Bad Füssing

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

1.4 Unterlagen

- Grundbuchauszug für Würding, Blatt 3259 vom 01.08.2024
- Lageplan im Maßstab 1:250 vom 02.09.2024
- Hausnummernauskunft der Gemeinde Bad Füssing vom 16.09.2024

Vom Antragsgegner

- Energieausweis vom 23.09.2013 (gültig bis 09/2023)

Von der Gemeinde Bad Füssing

- Kopie des Baugenehmigungsaktes Bad Füssing, Nr. 74/13
- Grundrisspläne vom 18.09.2013 und 16.10.2013
mit technischen Berechnungen im pdf-Format

1.5 Ortsbesichtigung

16.07.2025

Anwesend waren der Antragsgegner und der Unterzeichner

1.6 Wertermittlungstichtag

16.07.2025

1.7 Qualitätsstichtag

16.07.2025

1.8 Recherchen

Gemeinde Bad Füssing, Bauamt
Landratsamt Passau, Gutachterausschuss

1.9 Technische Daten

Baujahr: 2013

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Passau			
Gemarkung Würding			
Blatt:	3259		
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
1	666/32	Raiffeisenstraße 6, Gebäude- und Freifläche	616

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches bleiben hier unberücksichtigt.

3 Lagebeschreibung

3.1 Kommune - Makrolage

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Die Gemeinde Bad Füssing liegt im Landkreis Passau (Regierungsbezirk Niederbayern), grenzt an das Staatsgebiet von Österreich an und befindet sich ca. 26 km südlich von Passau. Bad Füssing beherbergt rd. 8.200 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Wald die Funktion eines Grundzentrums. Bad Füssing ist Deutschlands übernachtungsstärkstes Heilbad mit rd. 335.000 Übernachtungsgästen und mehr als 1,6 Millionen Tagesbesucher. Der Inn verläuft südöstlich von Bad Füssing.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Bad Füssing insgesamt ca. 2.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 3.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 1.147 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 362 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Bad Füssing wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Tourismus & Gastronomie sowie von der Gesundheitswirtschaft geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Bad Füssing bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Passau derzeit 3,7 % (zum Vergleich: Bayern: 3,8 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Dezember 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 98,7 Punkten für den Landkreis Passau, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Bad Füssing als stark schrumpfende und alternde Gemeinde in strukturschwacher Region (Demographietyp 1) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Passau den 222. Rang von insgesamt 400 Rängen.

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

3.2 Grundstückslage – Mikrolage

Ortsplan (ohne Maßstab)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Würding, ca. 2,5 km östlich des Ortskerns von Bad Füssing in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet gleichermaßen durch Ein-/ sowie durch Zweifamilienhäuser in jeweils offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 3,3 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit gedeckt werden. Bad Füssing verfügt weiterhin über eine Grundschule und neben der ärztlichen Primärversorgung ist auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs weitestgehend vor Ort gewährleistet. Ergänzende Einrichtungen dieser Art sowie ergänzende gängige Schularten befinden sich jeweils im rd. 5,9 km nordwestlich gelegenen Pocking. Bedingt durch die Nähe zum Inn und der sonstigen Gegebenheiten existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Sackgasse entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über zwei zugehörige Garagenstellplätze. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als gute Wohnlage klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

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

3.3 Verkehrsinfrastruktur

Bad Füssing ist über die Bundesstraßen B12 und B148 sowie über die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 12 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Pocking. Die Bushaltestelle Würding Raiffeisenbank befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof Pocking mit Regionalzugesanbindung. Bad Füssing selbst verfügt über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 26 km zum IC(E)-Bahnhof Passau Hbf bzw. rd. 64 km zum internationalen Verkehrsflughafen Linz [AT].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

4 Grundstücksbeschreibung

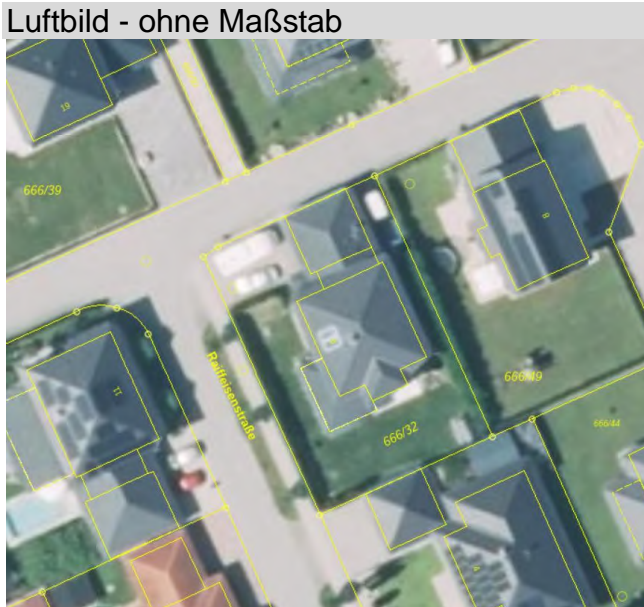
4.1 Digitale Karten

Lageplan - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Luftbild - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

4.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Die Flurnummer 666/32 liegt als Eckgrundstück an der Raiffeisenstraße und bildet ein Rechteck mit einer Breite von 20m (Ost-Westrichtung) und einer Grundstückslänge von ca. 31m (Nord-Südrichtung). Das Gelände an sich ist eben.

Das zu bewertende Wohnhaus steht zentral dem Grundstück. Die nach Norden angebaute Garage ist als Grenzbebauung an der Nordgrenze errichtet. Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind gut, an der Ostseite durch die hohe Hecke etwas eingeschränkt.

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

4.3 Erschließung

Voll erschlossen: Straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Raiffeisenstraße, die als Sackstraße ausgebildet ist. Kanal-, Gas-, Wasseranschluss an die öffentliche Versorgung und Elektrizitätsanschluss ist vorhanden.

4.4 Baurechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wasnerfeld 1A“ und ist dort als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.



© Gemeinde Bad Füssing

(Rechtsverbindlich seit 16.08.2010)

4.5 Denkmalschutz

Das Anwesen ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt

4.6 Immissionen

4.7 Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist bebaut mit einem nicht unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit Erd- Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer Doppelgarage mit Erd- und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

4.8 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Zuwegung/Garagenvorplatz/Gartenwege mit Betonsteinen befestigt
- Gartengerätehäuschen
- Einfriedung: Hohe Thujen- und Kirschlorbeerhecke
- gärtnerische Anlage

5 Gebäudebeschreibung

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

5.1 Gebäude

5.1.1 Allgemein

Baujahr: 2013

5.1.2 Konstruktion - Ausstattung

Wohnhaus: lt. Plan

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Massivmauerwerk, Mauerstärke: 0,365 m
Fassade:	Putz, gestrichen
Innenwände	massiv, 0,115m bzw. 0,24m stark, geputzt, gestrichen
Decken:	Massivdecke
Treppe:	Massivtreppe, Edelstahlgeländer Einschubtreppe zum Dachgeschoss
Dach:	Walmdach, Rauhschalung, Pfannendeckung
Heizung:	Gaszentralheizung; Fußbodenheizung; Heizkamin mit Eckverglasung im Wohnzimmer;
Warmwasser:	über 300L-Standspeicher mit Solarunterstützung (2 Paneele)
Fenster:	Kunststofffenster und -türen mit Isolierverglasung Rollläden;
Türen:	Haustüre mit verglasten Feldern innen: weiß lackierte MDF-Türen und Zargen

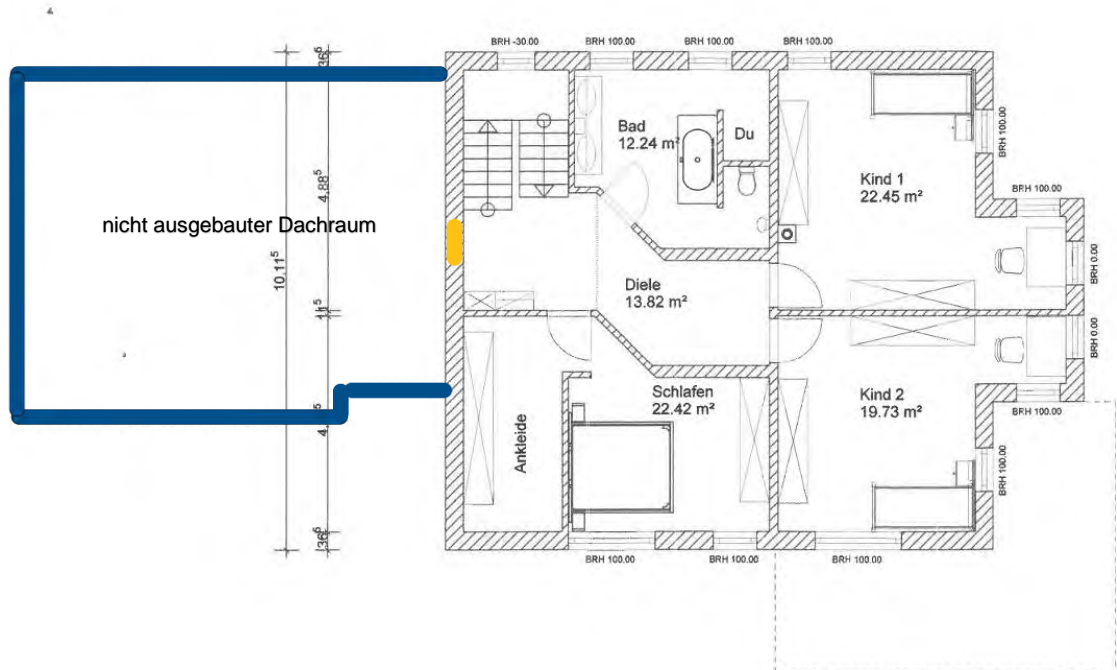
Bodenbeläge:	EG: Fliesen, Laminat OG: Parkett
Sanitär:	EG: Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, ½ hoch bzw. deckenhoch gefliest Im Technikraum: Waschmaschinen- und Trockneranschluss OG: Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC, deckenhoch gefliest
Küche:	übliche Anschlüsse
Elektro:	guter Standard
Zugang:	gefliest
Terrasse:	Fliesenbelag, Überdachung mit Pfannendeckung

Garage:

Bauweise:	Massivbauweise, Massivdecke
Dach:	Walmdach, Pfannendeckung
Boden:	keramischer Belag im Speicher: Laminatboden; Dachflächenfenster in Kunststoff
Tor:	funkferngesteuertes Sektionaltor; Türe zum Garten

Obergeschoss: Treppe, Diele, Schlafzimmer, Ankleide,
Bad, 2 Kinderzimmer

von Diele aus (über Türe mit zu geringer
Durchgangshöhe) Zugang zum nicht ausgebauten
Dachraum über Eingangsbereich und Garage

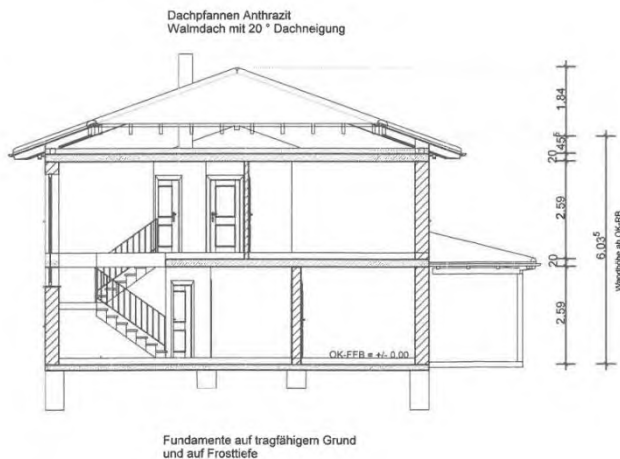


ohne Maßstab (skizzenhaft ergänzt)

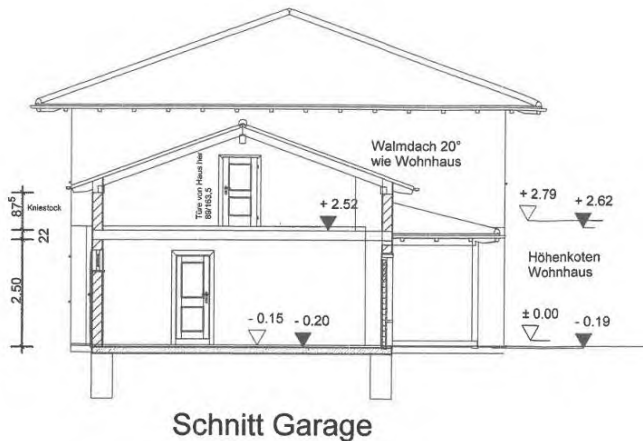
Dachgeschoss: nicht ausgebauter Dachraum, über Einschubtreppe von
der Diele aus zugänglich

Schnitt:

Schnitt A-A (Wohnhaus)



ohne Maßstab



Schnitt Garage

ohne Maßstab

5.2 Energieausweis

Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor. Der vorliegende Energieausweis vom 23.09.2013 (gültig bis 09/2023) weist einen Primärenergieverbrauch des Gebäudes von 51,1 kWh/(m².a) aus. Der Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) liegt bei 19,7 kWh/(m².a). Das Gebäude wäre damit (nach dem nicht mehr aktuellen Energieausweis) der Energieeffizienzklasse B (energetisch sehr gutes Gebäude) zuzuordnen (GEG 2020 bzw. GEG 2023).

5.3 Sonstige Feststellungen

Verdacht auf ökologische Altlasten oder Hausschwamm besteht nicht (soweit ohne zerstörerische Untersuchungen feststellbar)

5.4 Nutzung

Das Einfamilienwohnhaus wird vom Antragsgegner bewohnt.

5.5 Unterhaltszustand

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

Einfamilienwohnhaus und Garage:

- übliche Gebrauchsspuren und partielle Schäden
- Risse an der Außenwand der Garage
- Schimmelschaden an den Holzteilen im DG über Garage
- Kleinerer Schönheitsreparaturstau (partielle Frostschäden am Terrassenbelag und an der Türzarge im DG der Garage, etc.)

Außenanlagen

- leichte Absenkungen im Belag der Garagenzufahrt
- durchschnittlicher Umfang in durchschnittlichem Zustand

6 Beurteilung

6.1 Marktverhältnisse

6.1.1 Immobilienmarkt allgemein

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

6.1.2 Marktgängigkeit

Inwieweit es zu Preisabschlägen kommt, hängt stark von Lage und Qualität der Immobilie ab. Außerdem spielen der Energieträger und der energetische Zustand der Immobilie eine zunehmend größere Rolle. In den vergangenen Monaten zeichnete sich ab, dass die Immobilien mit einem höheren Energiekennwert gefragter und preisstabiler sind als unsanierte Objekte. Beim hier zu bewertenden Objekt ist aufgrund des Alters, der Bauweise und des energetischen Zustandes von einer guten Marktgängigkeit auszugehen.

6.2 Fazit

Solide errichtetes Einfamilienwohnhaus mit Garage mit gutem Wohnflächenangebot in guter Wohnlage von Würding/Bad Füssing.

7 Flächen

7.1 Angewandte Berechnungsvorschriften

- o Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) nach DIN 277
- o Richtlinie der Berechnung der Mietfläche für Wohnungen (MF/W) vom 1.05.2012

7.2 Verwendete Unterlagen

- Baupläne mit technischen Berechnungen
- Lageplan M 1:250

Anmerkung: Berechnungsgrundlage sind die Baupläne und die zugehörigen technischen Berechnungen. Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine andere Verwendung nicht geeignet.

7.3 Bruttogrundfläche

(Details siehe Anlagen)

Einfamilienwohnhaus:

Erdgeschoss	135 m ²
Obergeschoss.....	120 m ²
Dachgeschoss (nicht ausgebaut).....	<u>135 m²</u>
Gesamt	390 m ²

Garage:

Erdgeschoss	46 m ²
Dachgeschoss - ohne Ansatz (nicht ausgebaut).....	<u>0 m²</u>
Gesamt	46 m ²

Grundflächenzahl ¹ (GRZ) 181/616.....	0,29
Geschoßflächenzahl (GFZ) 301/616.....	0,49

7.4 Wohnflächen

Details siehe Anlagen

Erdgeschoss:	112,5 m ²
Obergeschoss:.....	<u>90,7 m²</u>
Insgesamt	203,2 m ²

¹ Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO: gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind
Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO: gibt an wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind

8 Bewertung

8.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Nach § 6 ImmoWertV sind für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren anwendbar:

8.1.1 Vergleichswert

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

8.1.2 Ertragswert

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

8.1.3 Sachwert

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

8.1.4 anzuwendendes Bewertungsverfahren

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Garage. Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung) werden überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet.

Dem zufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Der **Verkehrswert** des Objektes wird daher vom Sachwert unter Berücksichtigung der näheren Umstände abgeleitet.

8.2 Bodenwert

Grundlagen für die Wertermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

8.2.1 Vergleichspreise

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Passau konnte auf Anfrage 3 Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken mit direkt vergleichbaren Grundstücksmerkmalen aus der unmittelbaren Nachbarschaft aus dem Jahr 2024 mitteilen.

Nr.	Gemarkung	Jahr	Fläche (rd.)	Kaufpreis/m ²
1	Würding	2024	648	164,11 €
2	Würding	2024	725	163,61 €
3	Würding	2024	648	164,11 €
			Mittelwert	163,94 €
			Median	164,11 €

8.2.2 Bodenwertermittlung

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

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

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Passau mit dem Stand vom 31.12.2022 weist für Grundstücke dieser Lage in Würding einen Bodenrichtwert von **EUR 100,00/m² ebf²** aus.

Bodenrichtwert/m² (2022): EUR/m² 100,00

8.2.3 Ergebnis der Bodenwertermittlung - modellkonform

Bodenrichtwert/m² (2022): EUR/m² 100,00
 Marktanpassung
 Entwicklung der Grundstückspreise +60%..... EUR/m² + 60,00
 (siehe auch Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung)
 Marktangepasster Bodenrichtwert EUR/m² 160,00

² erschließungsbeitragsfrei - incl. Erschließungskosten

8.2.4 Bodenwert – aktuell zum Stichtag: 16.07.2025

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

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Passau mit dem Stand vom 01.01.2024 weist für Grundstücke dieser Lage in Bad Füssing einen Bodenrichtwert von **EUR 160,00/m² ebf³** aus.

Bodenrichtwert/m² (2024): EUR/m² 160,00
 Weitere Anpassungen nicht erforderlich

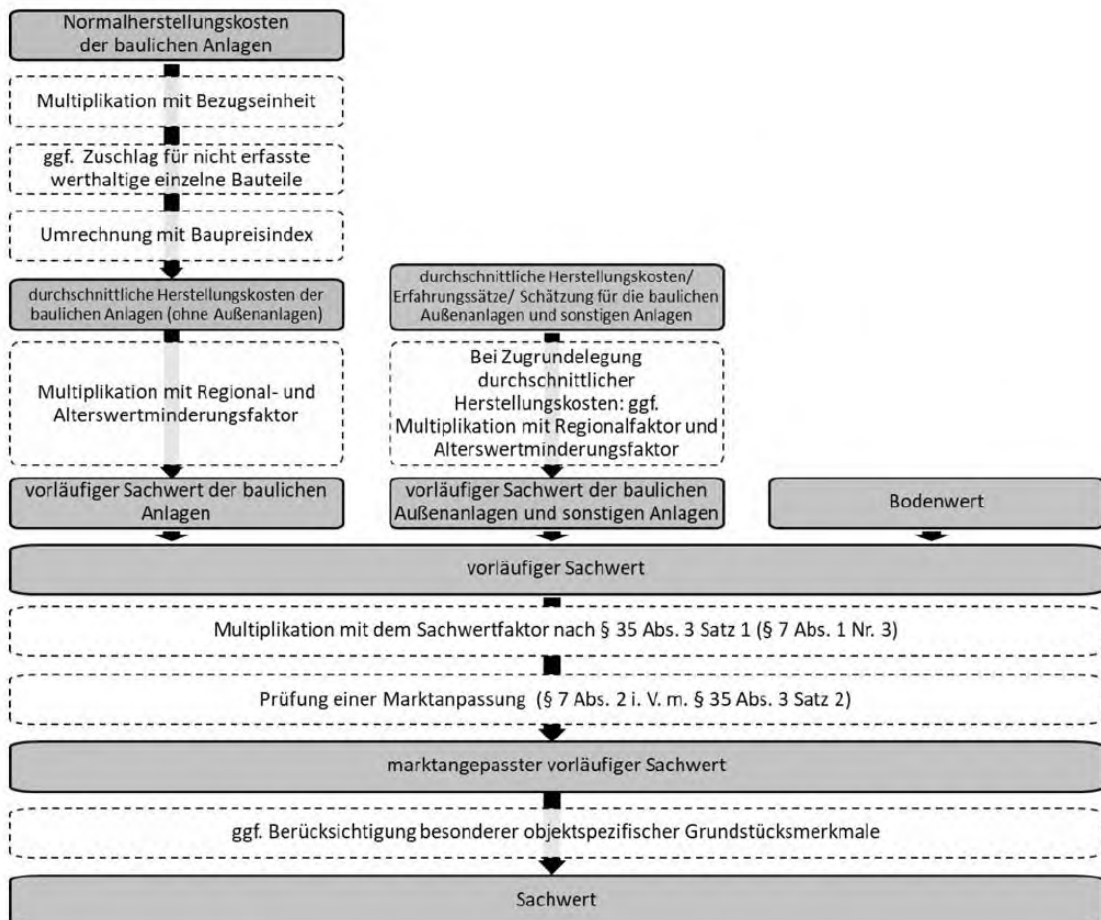
Flurstück 666/32	m ²	616
Bodenwert/m ²	EUR	160,00

Bodenwert (Stichtag) EUR 98.560,00

Bei den objektspezifischen Merkmalen zu berücksichtigende Bodenwertänderung EUR 0,00

8.3 Sachwertermittlung

8.3.1 Schema des Sachwertverfahrens



³ erschließungsbeitragsfrei - incl. Erschließungskosten



8.3.2 Vorläufiger Sachwert

Nach ImmoWertV 2021

Begriffe:

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

Kostenkennwert für das hier zu bewertende freistehende Einfamilienwohnhaus nicht unterkellert, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss: 1.32:

Zuordnung der Standardstufen	Standardstufe					Wägungsanteil (fix)
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,50	0,50		23
Dächer				1,00		15
Außentüren und Fenster			0,50	0,50		11
Innenwände und -türen			1,00			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11
Fußböden			0,50	0,50		5
Sanitäreinrichtungen				1,00		9
Heizung				1,00		9
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart	EUR/m² BGF					gerundet
1.32	620	690	790	955	1190	Anteil 877,00
Außenwände			90,85	109,83		0,81 200,68
Dächer				143,25		0,60 143,25
Außentüren und Fenster			43,45	52,53		0,39 95,98
Innenwände und -türen			86,90			0,33 86,90
Deckenkonstruktion und Treppen			86,90			0,33 86,90
Fußböden			19,75	23,88		0,18 43,63
Sanitäreinrichtungen				85,95		0,36 85,95
Heizung				85,95		0,36 85,95
Sonstige technische Ausstattung			47,40			0,18 47,40
Standardstufe						3,53
gewichteter Kostenkennwert (Summe)						876,63

Garage 14.1: Standardstufe 5

Kostenkennwerte für Gebäudeart	Standardstufe					Ansatz
	1	2	3	4	5	
14.1	EUR/m² BGF					
			245	485	780	780,00

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

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

Baupreisindex (2021=100): Mai 2025:133,6

Baupreisindex des Bezugsstichtages der NHK 2010:70,8

Indexfaktor: $133,6/70,8 = \dots\dots\dots 1,88701$

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

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

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

Einfamilienwohnhaus und Garage: 80 Jahre
(gemäß Anlage 1 zu §12 Abs. 5 ImmoWertV)

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

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

		Wohnhaus/Garage	
	(fiktives) Baujahr	2013	
	Jahr des Stichtages	2025	
	Alter A	12	Jahre
	Gesamtnutzungsdauer GND	80	Jahre
	Restnutzungsdauer RND=GND-A	68	Jahre
	Alterswertminderungsfaktor: RND/GND	0,8500	

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

Alterswertminderungsfaktor = Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

Einfamilienwohnhaus und Garage: 68/80 = 0,8500

Sachwertfaktor: Um die Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, ist der vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierfür wird der vorläufige Sachwert durch Multiplikation mit einem zutreffenden Sachwertfaktor an den Markt angepasst. Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus dem Verhältnis von Kaufpreisen von vergleichbaren Grundstücken bzw. Gebäuden zu deren entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Stellt der Gutachterausschuss keinen zutreffenden Sachwertfaktor zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden oder unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden (§9 Abs.3 ImmoWertV). Bei der Herleitung des Sachwertfaktors ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Höhe des Sachwertfaktors von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abhängt. Je höher der vorläufige Sachwert, umso niedriger ist der Sachwertfaktor. Ebenso fließt das Bodenrichtwertniveau mit ein. Je niedriger das Bodenrichtwertniveau ist, umso niedriger ist der Sachwertfaktor. Neben Ausstattung und Qualität der Immobilie ist ebenfalls die Immobiliennachfrage am Objektstandort bzw. in der Region zu berücksichtigen. Die Nachfrage an Immobilien hängt unter anderem von der Qualität der infrastrukturellen Einrichtungen am Ort (Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule) sowie von der Verkehrsanbindung und dem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ab.

Sachwertfaktor:

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat für das Jahr 2023 mit Stichtag 30.06.2023 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser südlich der Donau, beschlossen und veröffentlicht.

Mittelwert:	0,96
Median:	0,94
Minimum:	0,69
Maximum:	1,34
Standardabweichung	0,16

Begründung: Das, dieser Auswertung zugrundeliegende Streudiagramm zeigt bei einem vorläufigen Sachwert im Bereich von rd. 740.000€ keine Einträge. Die rechnerische Trendlinie liegt bei 0,75. Im vorliegenden Fall ist daher unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und der Lage ein Ansatz des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors mit0,75 angemessen und erforderlich.

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

Hier: 4% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage

8.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Im vorliegenden Fall sind folgende Umstände zu berücksichtigen:

- Gebrauchsspuren und partielle Schäden
- Schimmelschaden an den Holzteilen im DG über Garage
- Risse an der Außenwand der Garage
- Kleinerer Schönheitsreparaturstau (partielle Frostschäden am Terrassenbelag und an der Türzarge im DG der Garage, etc.)

Pauschal: rd. 50,00€/m² Wfl. bzw. rd. 10.000,00€

Anmerkung: Dieser Ansatz für den Werteinfluss der Mängel und Schäden oder des Instandhaltungsrückstands beinhaltet keine Modernisierungen bzw. werterhöhenden Maßnahmen, sondern nur die Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes. Er stellt nur eine grobüberschlägige Beurteilung aufgrund des optischen Eindrucks und von allgemeinen Erfahrungssätzen dar, es handelt sich nicht um Kostenschätzungen oder kalkulierte Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlichen Kosten, die bei einer üblichen kombinierten Renovierung mit Modernisierung anfallen würden, können deutlich höher liegen.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile:

Eingangs- und Terrassenüberdachung

Ansatz: 10.000,00€

8.3.4 Ermittlung des Sachwertes

Sachwertermittlung		Wohnhaus	Garage
Gebäudetyp		1.32	14.1
gewichteter Kostenkennwert (€/m²BGF) nach NHK 2010 im Jahr 2010	gKKW	877,00 €	780,00 €
nachrichtlich darin enthaltene Baunebenkosten		17%	13%
ggfs. Korrekturfaktor	Kf	1,00	1,00
Bruttogrundfläche BGF (m²)	BGF	390	46
(gewichteter) Gebäudestandard (vgl. Berechnungsblatt)			
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	16.07.2025		
Baupreisindexreihe Basis 2021=100	Mai. 25		
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	133,6		
Baupreisindex des Bezugsstichtags der NHK 2010	70,8		
Indexfaktor	If	1,88701	1,88701
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (€/m² BGF) (=gKKW x Kf x If)		1.654,90 €	1.471,86 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	x BGF	645.411,00 €	67.706,00 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Eingangs- und Terrassenüberdachung	+	10.000,00 €	0,00 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	Hk	655.411,00 €	67.706,00 €
Stichtag (Jahr)		2025	2025
Baujahr (tats./fiktiv)		2013	2013
Alter (tats./fiktiv) A		12	12
Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND		80	80
Restnutzungsdauer RND		68	68
Alterswertminderungsfaktor Af	=RND/GND	0,8500	0,8500
Regionalfaktor Rf		1,0	1,0
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	Hk x Af x Rf	557.099,35 €	57.550,10 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	(1)	Summe:	614.649,45 €
Außenanlagen			
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	4%	x (1)	24.585,98 €
Bodenwert			
	Flurstück	m²	€/m²
	666/32	616	160,00 €
			98.560,00 €
Vorläufiger Sachwert		Summe:	737.795,43 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,75	x	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			553.346,57 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
	(Wfl m²)	(€/m² Wfl)	
Mängel und Schäden, Schönheitsreparaturen	203,20	50,00 €	-10.160,00 €
Sachwert		Summe:	543.186,57 €
Sachwert		gerundet	540.000,00 €
	dies entspricht:	2.657,48 €	/m²Nfl/Wfl

8.3.5 Vergleichswerte

Nach Auswertungen des IVD⁴ gaben die Preise für Einfamilienwohnhäuser im Jahr 2024 in Bad Füssing im Vergleich zum Jahr 2023 um durchschnittlich 6% nach.

	IVD Herbst 2023/24 freistehende EFH zum Kauf, Bestand				
	einfacher	mittlerer	guter	sehr guter	Spitzenwert
Herbst	Wohnwert				
2023	220.000,00 €	310.000,00 €	450.000,00 €	700.000,00 €	850.000,00 €
2024	200.000,00 €	300.000,00 €	425.000,00 €	650.000,00 €	800.000,00 €
Δ	-9%	-3%	-6%	-7%	-6%

Auch im Frühjahr 2025 hat sich in Bayern ein leichter Abwärtstrend für Einfamilienwohnhäuser fortgesetzt - bei weiterhin hoher Nachfrage nach freistehenden Häusern – jedoch zunehmend selektiv nach Qualität und Lage.

Zur Orientierung: Ein Vergleichspreis aus dem Jahr 2025 aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Anwesens mit deutlich jüngeren Baujahr, jedoch geringerer Wohnfläche und gemäß Kaufpreissammlung besserer Standardstufe liegt ebenfalls in der Größenordnung des ermittelten Verkehrswertes.

Fazit: Das hier zu bewertende Einfamilienwohnhaus ist dem guten Wohnwert zuzuordnen und der ermittelte Verkehrswert ist aufgrund der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale angemessen.

⁴ IVD Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH



9 Verkehrswert

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

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und Marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Stichtag 16.07.2025 folgende Werte:

Sachwert	EUR	540.000,00
Ertragswert:		nicht ermittelt
Verkehrswert wird abgeleitet vom Sachwert	EUR	540.000,00

Verkehrswert

**Einfamilienwohnhaus mit Garage
auf Flurnummer 666/32 zu 616m²
der Gemarkung Würding**

Raiffeisenstraße 6, 94072 Bad Füssing

EUR 540.000,00
(fünfhundertvierzigtausend Euro)

nachrichtlich: dies entspricht: 100% des Sachwertes und 2.657,00€/m² Wfl.

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

Fürstencell, den 2025-07-24

Franz Höng
Dipl.-Ing.

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

10 Anlagen

10.1 Lichtbilder

Lichtbilder vom 16.07.2025



Bild 1: Ansicht von Süden



Bild 2: Ostfassade des Hauses

Lichtbilder vom 16.07.2025



Bild 3: Ansicht von Norden



Bild 4: Garage von Westen

Lichtbilder vom 16.07.2025



Bild 5: Gesamtansicht von Westen



Bild 6: Gartengerätehäuschen in der Südostecke des Grundstücks

Lichtbilder vom 16.07.2025



Bild 7: Gasheizung

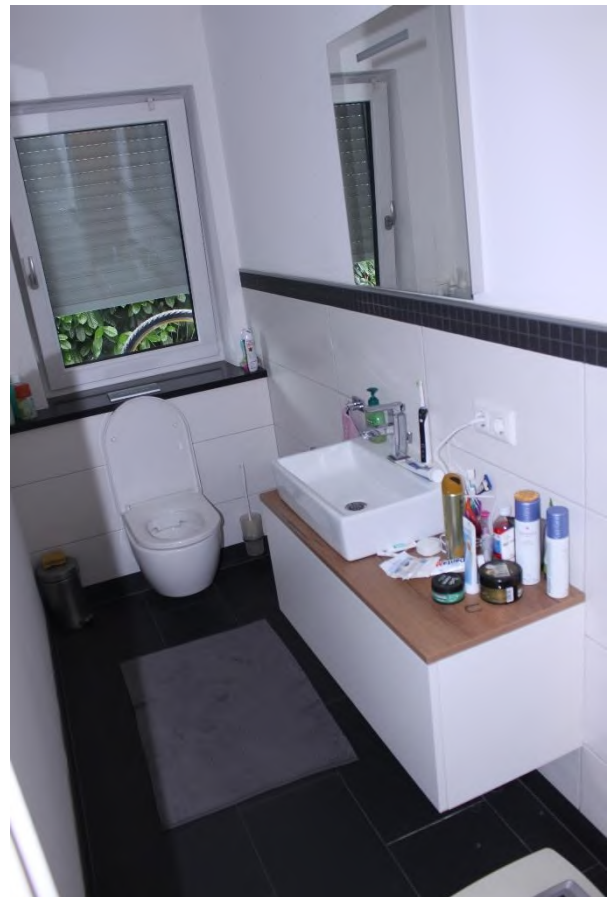


Bild 8: Badstandard im Erdgeschoss

Lichtbilder vom 16.07.2025



Bild 9: Standard im Obergeschoss



Bild 10: Badstandard im Obergeschoss

Lichtbilder vom 16.07.2025



Bild 11: nicht ausgebauter Dachraum des Hauses



Bild 12: Zugang zum Dachraum über der Garage

Lichtbilder vom 16.07.2025



Bild 13: Absatz im Dachraum über der Garage



Bild 14: partieller Schimmelbefall der Holzteile im Dachraum über der Garage

10.2 Bruttogrundflächen

ERMITTLUNG DER BRUTTO GRUNDFLÄCHE						
Wohnhaus	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m²]	BGF [m²]
Erdgeschoss	11,115	10,115			112,43	
	4,115	1,865			7,67	
	2,375	6,365			15,12	
Erdgeschoss gesamt					135,22	135
Obergeschoss	11,115	10,115			112,43	
	4,115	1,865			7,67	
Obergeschoss gesamt					120,10	120
Dachgeschoss	11,115	10,115			112,43	
(nicht ausgebaut)	4,115	1,865			7,67	
	2,375	6,365			15,12	
Dachgeschoss gesamt					135,22	135
Wohnhaus insgesamt	Brutto Grundfläche			BGF		390
Garage	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m²]	BGF [m²]
Erdgeschoss	6,490	6,990			45,37	
Wandscheibe	0,240	0,625			0,15	
Erdgeschoss gesamt					45,52	46
Garage insgesamt	Brutto Grundfläche			BGF		46

10.3 Wohnfläche

Flächenberechnung aus Bauakte:

Flächenberechnung nach der WoFIV:

Wohnen/Essen	$\frac{1}{2} \times 0.007 \times 4.63 + 0.993 \times 4.63 + 2.39 \times 8.13 + 3 \times 6.26 + 1.76 \times 0.195 + 0.885 \times 0.195 + 2.38 \times 0.195 + 0.885 \times 0.195 - 3\%$	=	42.61 m ²
Büro	$2.63 \times 2.64 + 1.13 \times 1.39 - 3\%$	=	8.25 m ²
Speis	$1.14 \times 3.76 - 0.36^2 - 3\%$	=	4.01 m ²
WC/Du	$\frac{1}{2} \times 0.988 \times 0.988 + 0.272 \times 0.988 + 2.77 \times 1.26 + 1.25 \times 1.01 - 3\%$	=	5.35 m ²
Küche	$2.76 \times 3.01 - \frac{1}{2} \times 2.76 \times 0.007 - 3\%$	=	8.04 m ²
Gäste	$3.01 \times 4.01 + 1.76 \times 0.195 - 3\%$	=	12.04 m ²
HWR/Techn. Flur/Gard.	$\frac{1}{2} \times 0.814 \times 0.814 + 1.21 \times 0.814 + 2.32 \times 2.01 - 3\%$ $(0.985 \times 0.427 + 0.985 \times 0.198) \times 0.5 + 5.12 \times 2.14 - \frac{1}{2} \times 1.89 \times 1.89 - \frac{1}{2} \times 2.14 \times 0.00466 + \frac{1}{2} \times 1.71 \times 1.71 + \frac{1}{2} \times 0.0424 \times 0.0424 + \frac{1}{2} \times 1.51 \times 1.51 + \frac{1}{2} \times 1.51 \times 1.51 + 1.4 \times 1.51 + 1.26 \times 2.39 + 2.76 \times 2.13 - 1.56 \times 0.985 - 0.986 \times 1.82 - 3\%$	=	20.24 m ²
Schlafen	$\frac{1}{2} \times 1.25 \times 1.25 + 0.0656 \times 1.25 + 0.579 \times 1.13 + 2.01 \times 4.39 + 3.13 \times 4.07 - 3\%$	=	22.42 m ²
Kind 1	$4.01 \times 4.89 + 1.86 \times 1.89 - 0.36^2 + 0.885 \times 0.195 - 3\%$	=	22.45 m ²
Bad	$\frac{1}{2} \times 1.25 \times 1.25 + 1.14 \times 1.25 + 0.115 \times 0.825 + 2.39 \times 2.9 + 1.05 \times 0.82 + 1.03 \times 0.94 + 0.94 \times 1.67 - 3\%$	=	12.24 m ²
Diele	$1.38 \times 3.51 - \frac{1}{2} \times 1.38 \times 1.38 - \frac{1}{2} \times 1.38 \times 1.38 + \frac{1}{2} \times 0.177 \times 0.177 + \frac{1}{2} \times 0.177 \times 0.177 + 1.59 \times 0.177 + 0.567 \times 2.39 + 1.15 \times 2.33 + 0.986 \times 2.07 + 1.56 \times 0.164 + 2.12 \times 2.14 + 0.76 \times 0.195 - 3\%$	=	13.82 m ²
Kind 2	$4.01 \times 4.39 + 1.86 \times 1.39 + 0.885 \times 0.195 - 3\%$	=	19.73 m ²
Wohnfläche Gesamt:		=	197.00 m ²

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHE nach MF/W*					
			Zuordnung		
Erdgeschoss	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)		(MF-1.1)	Gewichtung	WFL
lt. Berechnung	106,340		a	100%	106,3
überdachte Terrasse	2,500	6,900	b	25%	4,3
	3,000	2,500	b	25%	1,9
Erdgeschoss					112,5
Obergeschoss	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)		(MF-1.1)	Gewichtung	WFL
lt. Berechnung	90,660		a	100%	90,7
Obergeschoss					90,7
GESAMTWOHNFLÄCHE					203,2
*Richtlinie der Berechnung der Mietfläche für Wohnungen (MF/W) vom 1. Mai 2012					
Mietflächentypisierung			(MF-1.1)	Gewichtung	
keine räumliche Nutzungseinschränkung			a	100%	
überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen			b	25%	
nicht überdeckt			c	25%	
lichte Raumhöhe unter 1,5 m			d	0%	
nicht für Wohnzwecke zugelassen			e	0%	
Nicht unterbaute, angrenzende Terrassen			2.1.1	25%	

10.4 Standardstufen (Wohnhaus)

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

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Natur-schiefer); 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 Falrohre 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 Falrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive 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 (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türlätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, 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
Sanitäreinrichtungen	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. zwei 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- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

10.5 Literaturverzeichnis

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