



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

Verkehrswertgutachten nach äußerem Anschein

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



Grundstück in: 94136 Thyrnau
Hundsdorf 30 a

Flurstück: 982/5
Gemarkung: Thyrnau
Bebauung: Doppelhaushälfte

Auftraggeber: Amtsgericht Passau
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schustergasse 4
94032 Passau
Aktenzeichen: 804 K 78/22

Wertermittlungstichtag: 06. Februar 2024

Ausfertigung: 5
Dieses Gutachten umfasst: 24 Seiten
12 Seiten Anlagen

Verkehrswert: 282.000,-- €

Eppenschlag, 15. April 2024

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

architekt

im ebenfeld 8
94536 eppenschlag

tel. 09928 - 1665

max.weber@svweber.de

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
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale.....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungsanlagen.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1	Doppelhaushälfte	9
3.2	Außenanlagen	11
3.3	Bewegliche Gegenstände	11
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	12
4.1	Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 (§ 6)	12
4.2	Gewähltes Verfahren	13
5.	Ermittlung des Bodenwertes	14
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	14
5.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	14
5.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen.....	15
5.4	Bodenwert.....	15
6.	Sachwertermittlung	16
6.1	Gebäude 1: Doppelhaushälfte	17
6.2	Wertanteil der Außenanlagen.....	21
6.3	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	21
6.4	Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	22
6.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	22
6.6	Sachwert, marktangepasst.....	23
7.	Verkehrswert.....	23

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 27.10.2023 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Anwesen in 94136 Thyrnau, Hundsdorf 30 a.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag: 06.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 06.02.2024
Teilnehmer am Ortstermin: Max Weber, Sachverständiger
Josef Weber, Mitarbeiter SV-Büro

Der Zutritt zum Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Bewertung erfolgt nach **dem äußeren Anschein.**

1.5 Zweck der Wertermittlung

Wertfindung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 16.12.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Lageplan)
- Schreiben der Gemeinde bzgl. der Bebauung
- Beschluss des Amtsgerichts Passau
- Ehem. Verkaufsexposé vom Amtsgericht Passau

Eigene Recherchen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Planunterlagen von der Gemeindeverwaltung Thyrnau
- Mitteilung über abgabenrechtlichen Zustand von der Gemeindeverwaltung Thyrnau
- Überlassungsvertrag vom 14.11.1991 vom Grundbuchamt

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Kreis	Passau
Gemeinde	Thyrnau
Ort	Hundsdorf
Höhenlage	ca. 425 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:

Kreisstadt Passau	13 km
Landeshauptstadt München	204 km
Bundesstraße	B 12 ca. 10 km entfernt
Autobahnzufahrt	A3, Anschlussstelle Passau mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 40 km entfernt
Bahnhof	Passau-Bahnhof, ca. 12 km entfernt
Flughafen	Erding, ca. 169 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt zusammen mit dem angebauten Nachbargebäude in Alleinlage ca. 500 m nordöstlich der Ortschaft Hundsdorf. Der Gemeindehauptort Thyrnau liegt ca. 1,7 Kilometer entfernt.

Infrastruktur

Die Gemeinde Thyrnau zählt ca. 4.200 Einwohner. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sowie ärztliche Grundversorgung sind in Thyrnau gegeben. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich in der nahe gelegenen Stadt Passau.

Nachbarschaftsbebauung

Doppelhausartiger Anbau nach Norden, ansonsten keine Nachbarschaftsbebauung.

Lagequalität

Es handelt sich um eine abgelegene Wohnlage mit Immissionsbelastung von der nahegelegenen Staatsstraße 2132. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Demografische Entwicklung

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

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

(Auszug aus Strukturdaten 2022/23, IHK Niederbayern)

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 982/5 F = 1.340 m²

2.2.2 Zuschnitt

Unregelmäßiger, annähernd trapezförmiger Grundstückszuschnitt, Grundstück läuft spitz auf die Erschließungsstraße zu,

2.2.3 Oberflächengestalt

Das Grundstück beschreibt eine leichte Muldenform.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

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

2.3 Erschließungsanlagen

2.3.1 Straßenerschließung

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Thyrnau erfolgt die Erschließung zunächst über die Staatstraße 2132 bzw. deren parallel verlaufender Begleitstraße. Das Bewertungsgrundstück selbst liegt nicht unmittelbar an dieser öffentlichen Straße, die Zufahrt erfolgt hier über das Nachbargrundstück Flst. 982/2. Die Zufahrt ist durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Thyrnau ist das Anwesen an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine private Kleinkläranlage (3-Kammer-Grube mit Überlauf in Vorfluter) auf dem Grundstück. Die Elektrizitätsversorgung ist gegeben.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (vom 16.12.2022, auszugsweise)

Amtsgericht Passau, Grundbuch von Thyrnau, Blatt 1868

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 982/5, Hundsdorf 30a, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 13 a 40 m²

Abt. II, lfd. Nr. 2 der Eintragungen

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Passau, AZ: 804 K 0078/2022);
eingetragen am 16.12.2022.

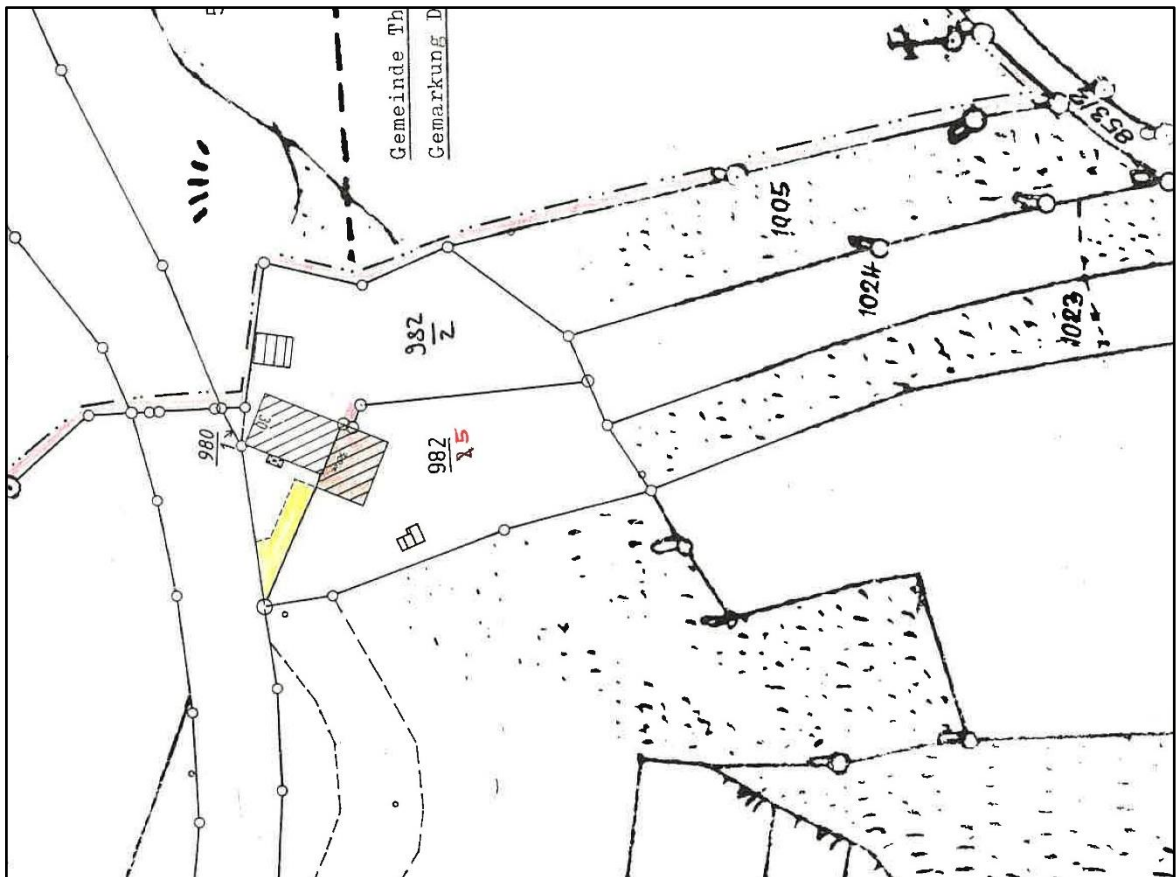
2.4.2 Grundstücksrechte

Geh- und Fahrtrecht:

Gemäß notariellem Überlassungsvertrag vom 14. 11. 1991 (URNr. 3776/1991)
wurde zulasten des Nachbargrundstücks Flst. 982/2 ein Geh- und Fahrtrecht für
das Bewertungsgrundstück eingetragen. Der Ausübungsbereich ist im u. a.
Lageplan gelb markiert.

Bauabstandsdienstbarkeit:

In o. a. Überlassungsvertrag wurde zeitgleich die Übernahme der Abstandsfläche
des Bewertungsgrundstücks durch das Nachbargrundstück Flst. 982/2 vereinbart.
Der Ausübungsbereich ist im u. a. Lageplan rot markiert.



(Auszug aus notariellem Überlassungsvertrag vom 14.11.1991)

2.4.3 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft der Gemeinde Thyrnau liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist das Objekt als Einzelvorhaben im Außenbereich dargestellt. Die Bebaubarkeit ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Nach § 35 BauGB ist eine Bebauung im Außenbereich nur zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben (Vorhaben mit besonderer Zweckbestimmung) handelt. Unter anderem ist auch die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

2.4.4 Bauordnungsrecht

Genehmigungsunterlagen für das Einfamilienhaus (Ausführung wie Doppelhaushälfte) aus dem Jahr 1991 liegen vor. Die Bauausführung entspricht, soweit von außen ersichtlich, weitgehend der Darstellung in den Planunterlagen. Abweichend davon wurde das Gebäude in seinen Außenabmessungen offensichtlich geringfügig größer errichtet. Die weiteren Nebengebäude auf dem Grundstück wurden ohne Baugenehmigung errichtet. Diesbezüglich besteht ein bauordnungsrechtliches Risiko.

2.4.5 Überbau

Nicht gegeben

2.4.6 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Gemäß Mitteilung der Gemeindeverwaltung fallen für die Straßenerschließung keine Beiträge an, da diese über die bestehende Staatstraße gesichert ist. Auch besteht keine Beitragspflicht für die Schmutzwasserentsorgung, weil das Grundstück über eine private Kleinkläranlage entsorgt wird. Ein Herstellungsbeitrag für die Wasserversorgung wurde im Jahr 2018 erhoben und bezahlt. Insgesamt wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die bisher erhoben wurden, bezahlt sind.

2.4.7 Denkmalschutz

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

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich, so dass die wesentlichen Ausstattungsmerkmale nicht besichtigt werden konnten. Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich daher auf Feststellungen und Vermutungen, welche sich bei der Besichtigung von außen ergaben, sowie den Angaben in der Baubeschreibung, welche den Genehmigungsunterlagen zugrunde lagen.

Als weitere Informationsquelle diente ein Verkaufsexposé aus dem Jahr 2020.

3.1 Doppelhaushälfte

3.1.1 Art

Doppelhaushälfte, Untergeschoss, Erdgeschoss, Ober-/Dachgeschoss mit Spitzgiebel

3.1.2 Baujahr

Ca. 1992

3.1.3 Modernisierungen

2019 laut Exposé umfassend saniert und modernisiert

3.1.4 Nutzung gem. Genehmigungsplan

UG: 2 Kellerräume, Heizungsraum

EG: Wohnzimmer, Essküche, Speis, Abstellraum, Bad, Windfang, Flur

OG/DG: Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Dusche/WC, Diele

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m²]</u>
UG:	11,50	8,50	97,75
EG:	11,50	8,50	97,75
OG:	11,50	8,50	97,75
Gesamt:			293,25
		rd.	293

Wohnfläche (gem. vorliegendem Exposé):

ca. 240 m²

Sonstige Nutzflächen:

ca. 70 m²

3.1.6 Baubeschreibung

Außenwände:	UG: Stahlbetonwände EG/OG: vermutlich Holzständerbauweise
Außenputz:	Strukturputz
Trennwände:	unbekannt, vermutlich Holzständerwände mit Gipskartonverkleidung,
Wandbehandlung:	unbekannt, vmtl. Farbanstrich, Bad und WC: Teilflächen mit Fliesenverkleidungen
Decken:	über UG vmtl. Stahlbetondecke, über EG und OG Holzbalkendecken
Deckenbehandlung:	vmtl. Gipskartonverkleidungen mit Anstrich, im UG: Putzdecke
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Betondachsteine auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Innen vermutlich Füllungstüren aus Massivholz, Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Glasausschnitt
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer
Böden:	vmtl. Plattenbeläge und Laminatböden
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung, teilw. Fußbodenheizung, Brennwertkessel Fabrikat Buderus, zusätzlich Kachelofen im Wohnzimmer
Sanitäre Ausstattung:	2 Bäder, Gäste-WC
Elf. Ausstattung:	unbekannt, vermutlich Standardausstattung
Sonstige Bauausführungen:	Eingangsvordach in Holzkonstruktion mit Satteldach, ca. 4 m ²

Hinweis:

Laut vorliegendem Verkaufsexposé aus dem Jahr 2020 wurde das Gebäude im Jahr 2019 umfangreich saniert. Genauere Angaben zu den verwendeten Baustoffen (Bodenbeläge, Türen, etc.) sind nicht bekannt. Die o. a. Angaben wurden soweit nachvollziehbar dem Exposé entnommen.

Raumhöhen

unbekannt

Baumängel, Bauschäden

Unbekannt – bei der Bewertung wird von einem ordnungsgemäßen, durchschnittlichen Bauzustand ausgegangen

Energetischer Zustand

Die Bauausführung des Gebäudes erfüllt aufgrund der baujahrgemäßen Ausführung offensichtlich nicht die Anforderungen der derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetzes GEG. Die Wärmedämmung der Außenbauteile dürfte Defizite aufweisen. Eine genaue Beurteilung der Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Umfang von noch bestehenden Defiziten kann nur durch eine Wärmebedarfsberechnung festgestellt werden. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist. Ein entsprechender Ausweis war zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden. Es wird bei der Bewertung von einem durchschnittlichen Energieverbrauch ausgegangen.

3.2 Außenanlagen

- Zufahrt und Hoffläche z. T. mit Rasengittersteinen aus Beton befestigt
- Einfacher Holzzaun im südlichen Grundstücksbereich
- Schuppen, einfache Holzkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Abmessungen ca. 4,00 m x 2,60 m
- Schuppen, vmtl. Mischkonstruktion aus Holz und Mauerwerk, Eindeckung mit Flachdachpfannen, Abmessungen ca. 5,00 m x 3,50 m
- Gewächshaus, Abmessungen ca. 5,00 m x 2,50 m
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Kanal und Stromversorgung
- Kleinkläranlage

3.3 Bewegliche Gegenstände

Die vorhandene Möblierung und sonstigen beweglichen Gegenstände im Gebäude sind nicht Bestandteile dieser Bewertung.

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 (§ 6)

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

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)

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

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

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

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

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

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

4.2 Gewähltes Verfahren

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

Der Verkehrswert von Einfamilienhausgrundstücken wird entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

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

Zuvor wird der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

5. Ermittlung des Bodenwertes

5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat folgenden Bodenrichtwert für den betreffenden Bereich zum Stand 01. Januar 2022 ermittelt:

Thyrnau, Hundsdorf, Bodenrichtnummer 27501427
Baureifes Land 60,-- €/m² erschließungsbeitragsfrei

Thyrnau, Hundsdorf, Bodenrichtnummer 27500331
Landwirtschaftliche Fläche 5,-- €/m² erschließungsbeitragsfrei

5.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich. Eine weitere Bebauung auf dem Grundstück kann daher nicht unterstellt werden. Um eine marktgerechte Bewertung zu gewährleisten, teile ich die Gesamtfläche in zwei unterschiedliche Wertbereiche auf, welche differenziert betrachtet werden (siehe Anlage).

Teilfläche A – baureifes Land

Die Teilfläche ist mit dem Wohngebäude und Nebengebäuden bebaut. Sie beinhaltet auch Zufahrts- und Hofflächen für das Anwesen. Bei mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken herrschen in ländlichen Bereichen Grundstücksgrößen von ca. 600 - 800 m² vor. Bei diesem Bewertungsobjekt erachte ich eine Fläche von 600 m² als angemessen. Der Bodenrichtwert für den Ortsbereich Hundsdorf ist mit 60,-- €/m², erschließungsbeitragsfrei, festgesetzt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Bodenrichtwert auf den Ortsbereich von Hundsdorf bezieht. Er spiegelt nicht die Marktpreise für Flächen im Außenbereich wider, sondern den innerörtlichen Baulandpreis. Der Bodenrichtwert ist daher den entsprechenden örtlichen Verhältnissen anzupassen.

Unter Berücksichtigung der nachteiligen Lage im abgelegenen Außenbereich mit eingeschränktem Baurecht gem. § 35 BauGB, erachte ich eine Wertminderung von 15 %, bezogen auf den Bodenrichtwert, als marktkonform.

Bei der Teilfläche ist außerdem zu beachten, dass die Abwasserentsorgung nicht über öffentliche Anlagen sichergestellt wird, sondern über eine private Kleinkläranlage. Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung ist die Erstellung einer öffentlichen Kanalisation in absehbarer Zeit auch nicht zu erwarten.

Um die Schmutzwasserentsorgung langfristig sicherstellen zu können, entstehen laufende Kosten für die Instandhaltung der Kleinkläranlage und für die Entsorgung. Da sich der Bodenrichtwert auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke bezieht, ist der Bodenwert zu mindern. Eine weitere Wertminderung in Höhe von 10 %, bezogen auf den Bodenrichtwert, erachte ich zur Berücksichtigung der unvollständigen öffentlichen Erschließung als angemessen.

Teilfläche B - Gartenland:

Die restliche Grundstücksfläche von 740 m² ist als Gartenland einzustufen. Sie stellt eine erweiterte Umgriffsfläche in Verbindung mit der Baulandfläche dar und ist als Freizeitfläche oder für gärtnerische Zwecke nutzbar. Für Gartenlandflächen gibt es keinen eigenen Grundstückmarkt. Gemäß den Gepflogenheiten des hiesigen Grundstücksmarktes erfolgt eine Bewertung in der Regel in Abhängigkeit von benachbarten Baulandflächen. Die Werte sind insbesondere abhängig von der Größe und dem Nutzungswert der Flächen. In Innerortsbereichen liegen die Wertspannen bei ca. 15 bis 40 %, bezogen auf den Wert des benachbarten Baulandes. Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Zustandsmerkmale erachte ich einen Wert von 25% des benachbarten Baulandwertes als marktgerecht.

5.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Nach dem Grundbuchauszug vom 16.12.2022 sind aus Abteilung II des Grundbuches keine Lasten und Beschränkungen ersichtlich, welche den Wert des Grundstückes beeinflussen können.

5.4 Bodenwert

Teilfläche A:

Bodenrichtwert:		60,00 €
Minderung wegen Außenbereichslage, 15 %:		- 9,00 €
Minderung wegen fehlender öffentlicher Schmutzwasserentsorgung, 10 %:		- 6,00 €
Bodenwert je m ² :		45,00 €

Bodenwert: 600 m² x 45,00 €/m² = 27.000,-- €

Teilfläche B:

Bodenwert: 740 m² x 45,00 €/m² x 0,25 = 8.325,-- €

Bodenwert Gesamtgrundstück: = 35.325,-- €
rd. 35.300,-- €

6. Sachwertermittlung

Begriffserläuterungen

Herstellungskosten:

Die Baukosten für Gebäude werden in der Regel über die Bruttogrundfläche oder den Rauminhalt als Berechnungsbasis definiert, welche dann mit einem entsprechenden Einheitspreis pro Quadratmeter bzw. Kubikmeter multipliziert werden. Die Höhe dieses Einheitspreises berücksichtigt die Art, Ausstattung und Bauqualität des Gebäudes.

Baunebenkosten:

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlage, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte. Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte haben in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

Außenanlagen:

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

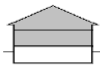
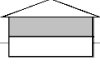





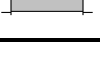


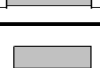
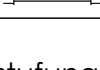
6.1 Gebäude 1: Doppelhaushälfte

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

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

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Typ			Ausstattung					Auswahl
			1	2	3	4	5	
	1.01.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	
	2.01.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	100%
	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 2.01 Doppel- und Reihenhäuser, Untergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

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

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

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

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

Zuordnung der Standardstufen:

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und -türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.01:	615 €/m ² BGF	685 €/m ² BGF	785 €/m ² BGF	945 €/m ² BGF	1.180 €/m ² BGF	100

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:					
	Standardstu- fen- Anteil		Wägu- ngs- anteil	NHK €/m ² BGF	Kostenanteil €/m ² BGF
Außenwände	1	x	23%	785	180,55
	0	x	23%	0	0,00
Dächer	1	x	15%	785	117,75
	0	x	15%	0	0,00
Außentüren und Fenster	1	x	11%	785	86,35
	0	x	11%	0	0,00
Innenwände	1	x	11%	785	86,35
	0	x	11%	0	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	1	x	11%	785	86,35
	0	x	11%	0	0,00
Fußböden	1	x	5%	785	39,25
	0	x	5%	0	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,5	x	9%	785	35,33
	0,5	x	9%	945	42,53
Heizung	0,5	x	9%	785	35,33
	0,5	x	9%	945	42,53
Sonstige Technische Ausstattung	1	x	6%	785	47,10
	0	x	6%	0	0,00
	Zwischensumme				799,40
DG als Vollgeschoss + Spitzgiebel	Zuschlag	+	5%		39,97
	Abschlag	-	0%		0,00
	Kostenkennwert (Summe)				839,37

Indexierung des m²-Preises zum Stichtag 06.02.2024:

Baupreisindex Nov. 2023 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 179,1

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag:

839,37 €/m² x 179,1/100 = 1.503,31 €/m²

rd. 1.503,-- €/m²

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

293 m² Bruttogrundfläche x 1.503,-- €/m²

= 440.379,-- €

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude mit Mischnutzung unter Berücksichtigung von Modernisierungen gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1 und 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1):

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	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	6

Modifizierte Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1: 80 Jahre

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag: ca. 32 Jahre

Modernisierungsgrad: 6,0 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

Modifizierte Restnutzungsdauer gem. Formel zur Restnutzungsdauer: 50 Jahre

Wertminderung wegen Alters(linear):

Alterswertminderungsfaktor:

50 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,63

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

440.379,-- € x 0,63

= 277.439,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Eingangsüberdachung:

pa. 2.000,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:

= **279.439,-- €**

6.2 Wertanteil der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen kann gemäß ImmoWertV 2021 nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten (unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) ermittelt werden.

Eine überschlägige Ermittlung ergab zum Qualitätstichtag einen Zeitwert

von

ca. 15.000,-- €

(Dies entspricht ca. 5,4 % des Gebäudesachwertes)

6.3 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert

= 35.300,-- €

Sachwert Doppelhaushälfte

= 279.439,-- €

Wertanteil der Außenanlagen

= 15.000,-- €

Vorläufiger Grundstückssachwert ohne

Marktanpassung

= **329.739,-- €**

6.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

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

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Passau wurden aktuell für den Zeitraum 2021 bis 2022 Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert abgeleitet. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurde bei vorläufigen Sachwerten von ca. 320.000, -- € ein Sachwertfaktor von ca. 1,10 ermittelt. Das bedeutet, dass hier in der Regel ein Marktanpassungszuschlag vorzunehmen wäre. Es wurden insgesamt 68 Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet. Die Bandbreite der Einzelergebnisse ist erheblich und liegt zwischen 0,80 und 1,30. Auch wurden keine Lageunterschiede getroffen. Es handelt sich daher um landkreisweite Durchschnittswerte welche nur als Orientierungswerte verwendbar sind.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich von der Bauart um eine Doppelhälfte in Holzbauweise mit vermutlich durchschnittlicher Ausstattung. Es befindet sich allerdings etwas abgelegen in Außenbereichslage mit ländlicher Prägung, nahe einer viel befahrenen Staatsstraße. Außerdem ist es nicht freistehend, sondern als Doppelhaushälfte mit dem Nachbargebäude verbunden. Die Käufernachfrage dürfte hier unter dem Landkreisdurchschnitt liegen. Zudem lässt sich ein konjunkturbedingter Rückgang der Kaufpreise auch bei Doppelhaushälften feststellen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Art der Bebauung und der derzeitigen Nachfragesituation gehe ich davon aus, dass ein Marktanpassungsabschlag von ca. 10 % vorzunehmen ist. Damit ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,90.

Marktangepasster Sachwert:

$$329.739,-- \text{ €} \times 0,90 = 296.765,-- \text{ €}$$

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

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung liegen keine Erkenntnisse über eventuell vorhandene Baumängel/Bauschäden vor. Bei altersgemäß üblichen Schäden erfolgen aus Erfahrungen prozentuale Abschläge von ca. 5 %, bezogen auf den Gebäudesachwert; bei umfangreichen Schäden 10 % und mehr. Im vorliegenden Fall erachte ich einen Risikoabschlag von 5 % als angemessen.

$$279.439,-- \text{ €} \times 0,05 = -13.972,-- \text{ €}$$

6.6 Sachwert, marktangepasst

296.265,-- € +/- 13.972 €

= 282.293,-- €
rd. **282.000,-- €**

7. Verkehrswert

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Vergleichspreise und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert **des bebauten Grundstücks in** Hundsdorf 30 a, 94136 Thyrnau zum 06.02.2024 mit

282.000,-- €

(in Worten: zweihundertzweiundachtzigtausend Euro)

Definition des Verkehrswertes

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

Eppenschlag, 15. April 2024

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

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

Mitglied im Gutachterausschuss der Landkreise FRG, Regen und Deggendorf
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag, Telefon 09929/1665

Dipl. Ing. (FH) Max Weber



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

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5	Flächennutzungsplan
Anlage 6-9	Grundrisse/Schnitt
Anlage 10-12	Fotos