



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 Fürstenzell

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

Wertgutachten

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



Objekt: Anwesen auf Flurnummer 100/1 und
Grundstück Flurnummer 93,
Gemarkung Weng
Thal 20, 94086 Bad Griesbach

Aktenzeichen: 804 K 78/23

Wertermittlungsstichtag: 21.10.2024

Verkehrswert: **EUR 61.000,00** (einundsechzigtausend Euro)

Ausfertigung
Anzahl der Ausfertigungen
2402006

pdf
5 (incl. Büroausfertigung)
Seite 1 von 33

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.....	5
3.1	Kommune - Makrolage	5
3.2	Grundstückslage – Mikrolage.....	6
3.3	Verkehrslage	7
4	Grundstücksbeschreibung.....	7
4.1	Digitale Karten.....	7
4.2	Zuschnitt und Beschaffenheit	8
4.3	Erschließung	9
4.4	Baurechtliche Gegebenheiten.....	10
4.5	Denkmalschutz.....	10
4.6	Immissionen	10
4.7	Vorhandene Bebauung	10
4.8	Außenanlagen.....	10
5	Gebäudebeschreibung.....	11
5.1	Gebäude	11
5.1.1	Allgemein.....	11
5.1.2	Konstruktion - Ausstattung	11
5.1.3	Grundrisse und Raumeinteilung	11
5.2	Energieausweis.....	11
5.3	Unterhaltszustand	12
6	Beurteilung	13
6.1	Marktverhältnisse	13
6.1.1	Immobilienmarkt allgemein.....	13
6.1.2	Marktgängigkeit	13
6.2	Fazit	13
7	Flächen	14
7.1	Angewandte Berechnungsvorschriften.....	14
7.2	Verwendete Unterlagen.....	14
7.3	Brutto Grundfläche	14
7.4	Wohnflächen	14
8	Bewertung.....	15
8.1	Wahl des Bewertungsverfahrens	15
8.1.1	Vergleichswert.....	15
8.1.2	Ertragswert.....	15
8.1.3	Sachwert	15
8.1.4	anzuwendendes Bewertungsverfahren	16
8.2	Bodenwert.....	16
8.2.1	Vergleichspreise	16
8.2.2	Bodenwertermittlung.....	16
8.2.3	Ergebnis der Bodenwertermittlung - modellkonform.....	17
8.3	Sachwertermittlung	19
8.3.1	Schema des Sachwertverfahrens.....	19
8.3.2	Vorläufiger Sachwert	19
8.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
8.3.4	Ermittlung des Sachwertes Flurnummer 100/1.....	24
8.3.5	Bodenwert der Flurnummer 93	24
9	Verkehrswert	25
10	Anlagen.....	26
10.1	Lichtbilder	26
10.2	Bruttogrundflächen.....	31
10.3	Standardstufen (Wohnhaus)	32
10.4	Literaturverzeichnis.....	33

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
Aktenzeichen 804 K 78/23, mit Auftrag vom 15.02.2024

1.2 Auftrag und Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Festsetzung
gemäß §74a Abs. 5 ZVG.

1.3 Bewertungsobjekt

Anwesen auf Flurnummer 100/1 zu 925m² und
landwirtschaftliches Grundstück Flurnummer 93 zu 3301 m² Gemarkung Weng,
Thal 20, 94086 Bad Griesbach

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 Weng Blatt 1316 vom 28.11.2023
- Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 05.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.01.2024
- Hausnummernauskunft der Stadt Bad Griesbach vom 10.01.2024

Von der Stadt Bad Griesbach:

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan

1.5 Ortsbesichtigung

21.10.2024;

Auf die Ladung vom 01.10.2024 zum Ortstermin am 21.10.2024 erfolgte keine Reaktion. Zum Ortstermin erschien niemand am Objekt. Das Gutachten kann daher nur nach dem äußeren Anschein erstattet werden.

1.6 Wertermittlungstichtag

21.10.2024

1.7 Qualitätsstichtag

21.10.2024

1.8 Recherchen

Stadt Bad Griesbach, Bauamt
Landratsamt Passau, Gutachterausschuss

1.9 Technische Daten

Baujahr: unbekannt; im Bauarchiv der Stadt Bad Griesbach liegen keinerlei Informationen zu dem Objekt vor.

2 Grundstück**2.1 Grundbuch**

Amtsgericht Passau			
Gemarkung Weng			
Blatt:	1316		
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	93	Thalwiesen, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	3.301
2	100/1	Thal 20, Gebäude- und Freifläche	925

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches bleiben hier unberücksichtigt.

3 Lagebeschreibung

3.1 Kommune - Makrolage

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Bad Griesbach i. Rottal liegt nahe der österreichischen Grenze im Landkreis Passau (Regierungsbezirk Niederbayern) und befindet sich ca. 21 km südwestlich von Passau. Bad Griesbach beherbergt rd. 9.300 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Wald die Funktion eines Grundzentrums.

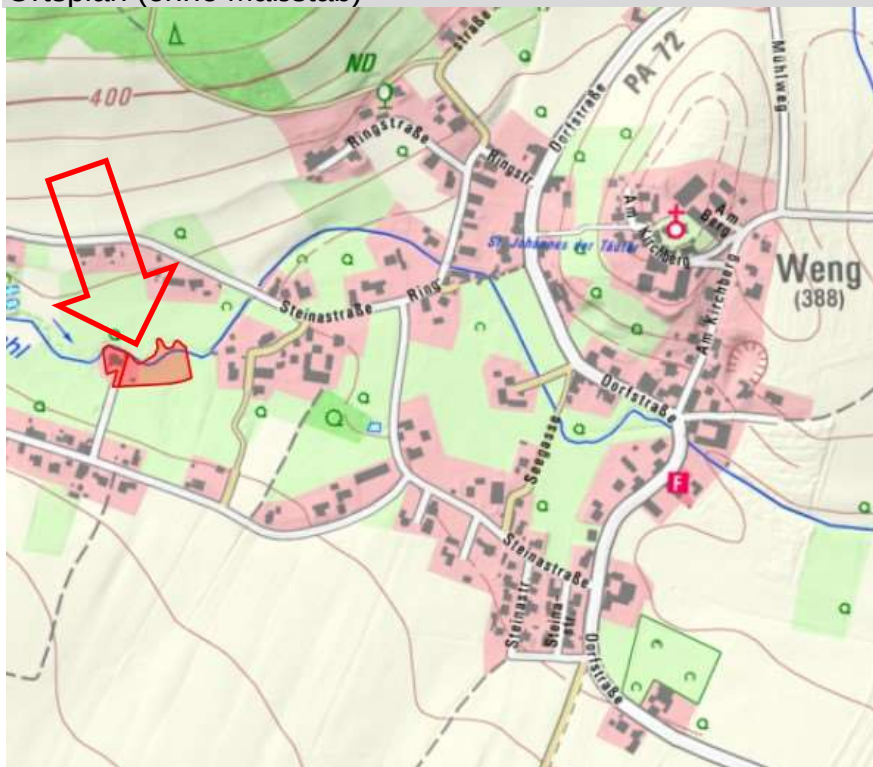
Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Bad Griesbach insgesamt ca. 3.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 3.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -733 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 277 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Bad Griesbach wird dabei neben dem Branchencluster Tourismus & Gastronomie auch maßgeblich von der Gesundheits- und Sportwirtschaft geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Bad Griesbach 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 3,3 % (zum Vergleich: Bayern: 3,8 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: September 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 97,9 Punkten für den Landkreis Passau, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommuntypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Bad Griesbach als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) 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 2024

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich westlich des Stadtteils Weng, ca. 3,8 km westlich des Stadtzentrums von Bad Griesbach. Die Umgebung zeichnet sich überwiegend durch unbebaute Grundstücke aus. In einem Umkreis von ca. 4,4 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten auch einige Gaststätten vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden. Bad Griesbach verfügt weiterhin bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 13,6 km südöstlich gelegenen Pocking befinden. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als einfache Wohnlage klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

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

3.3 Verkehrslage

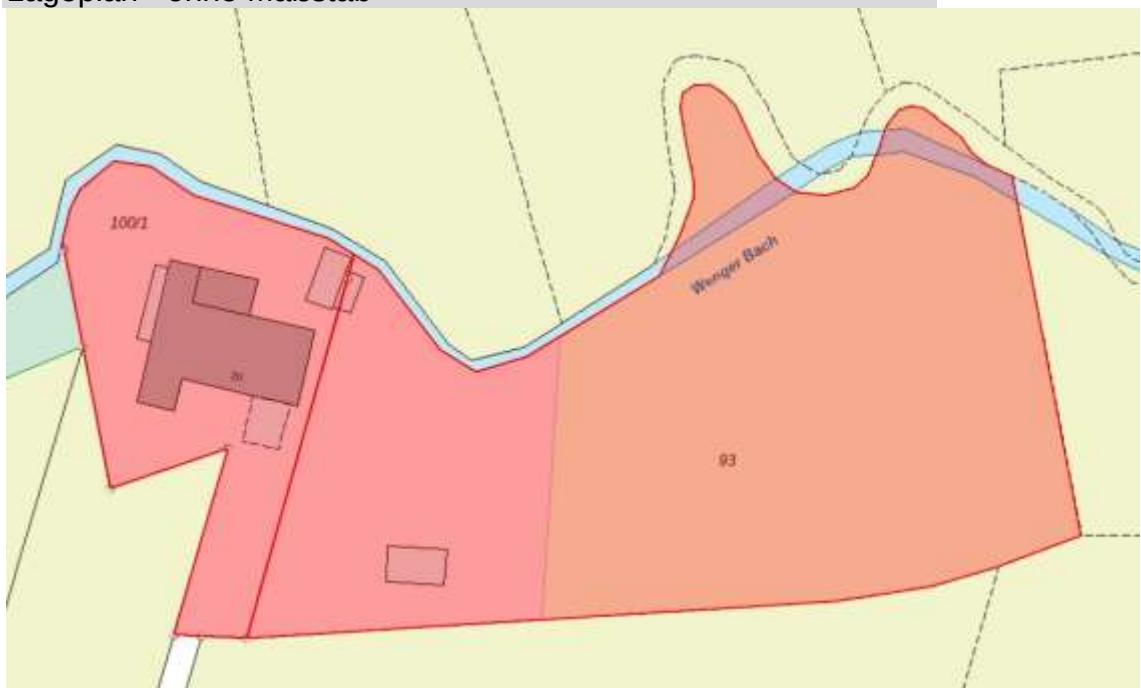
Bad Griesbach ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B388 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A94 liegt allerdings erst rd. 19 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Malching. Eine Bushaltestelle 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 Bayerbach mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 27 km zum IC(E)-Bahnhof Passau Hbf bzw. rd. 74 km zum internationalen Verkehrsflughafen Salzburg [AT].

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

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Digitale Karten

Lageplan - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Luftbild - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

4.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Die Flurnummer 100/1 ist unregelmäßig geschnitten, im Mittel ca. 27 m breit und rd. 29 m tief, an der Südostecke schließt sich ein 21m langes x 7 m breites Rechteck an. Das Wohnhaus steht zentral auf dem Grundstück. Die Nordgrenze bildet der Wenger Bach. Bei außergewöhnlichen Wetterereignissen besteht daher Überschwemmungsgefahr.

Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind mit durchschnittlich zu beurteilen.

Die Flurnummer 93 ist ebenfalls unregelmäßig geschnitten, ca. 82 m lang und im Mittel rd. 35 m breit. Im westlichen Bereich stehen einzelne einfache bzw. verfallene Schuppengebäude.

Das Gelände ist weitgehend eben.

Die Nordgrenze bildet ebenfalls der Wenger Bach. Bei außergewöhnlichen Wetterereignissen besteht daher auch Überschwemmungsgefahr.

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 Bestellsgebiet des Sachverständigen und müssen außerhalb des Gutachtens berücksichtigt werden.

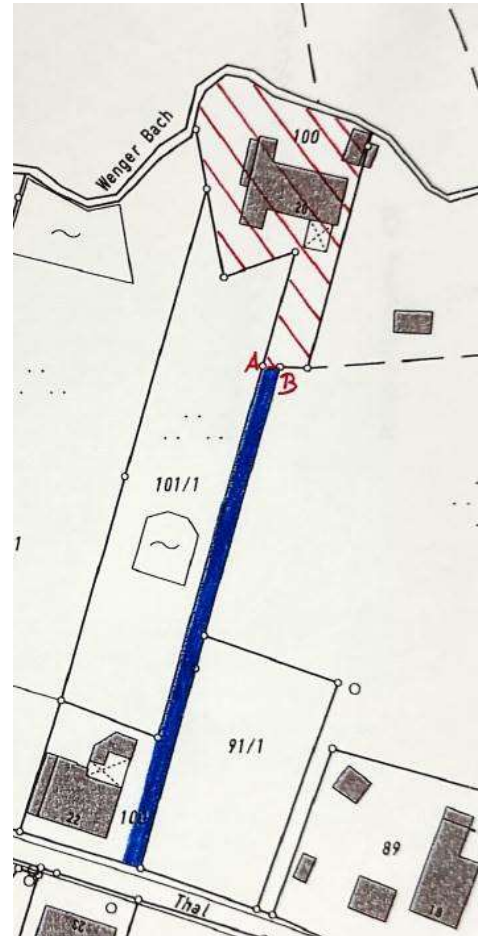
4.3 Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über ein Geh- und Fahrrecht an der Flurnummer 100 Gemarkung Weng.

Das Geh- und Fahrrecht wurde mit Kaufvertrag vom 22.10.2009 unter der laufenden Nummer 8 vereinbart: der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Flurnummer 100/1) ist berechtigt, auf dem Streifen zwischen den Grundstücken Flurnummer 101/1 und 91 jeweils der Gemarkung Weng und in dessen geradliniger Verlängerung nach Süden jederzeit zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren, um von der Hauptstraße (Flurnummer 76/2 der Gemarkung Weng) auf sein Grundstück hin und her gelangen zu können. Zur Unterhaltung der Geh- und Fahrrechtsfläche ist der Eigentümer des herrschenden Grundstücks alleine verpflichtet. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist ferner berechtigt, in der Geh- und Fahrrechtsfläche Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art, die dem herrschenden Grundstück dienen, zu verlegen und auf Dauer zu belassen, bzw. bestehende Leitungen dieser Art ebenfalls auf Dauer zu belassen, sowie zu unterhalten, das dienende Grundstück zu Kontroll- und Reparaturzwecken sowie Unterhaltungsarbeiten zu betreten und soweit erforderlich mit Fahrzeugen zu befahren und Aufgrabungsarbeiten vorzunehmen, wobei der frühere Zustand des Grundstücks wieder herzustellen ist.

Die Zufahrt (Geh- und Fahrrechtsfläche) ist in einem mäßigen, schlecht unterhaltenen Gesamtzustand und im Anschlussbereich zur Hauptstraße sehr steil.

Kanalanschluss, Wasseranschluss an die öffentliche Versorgung, Elektritätsanschluss ist vorhanden.



4.4 Baurechtliche Gegebenheiten

Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Streubebauung bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich dargestellt. Baurechtlich sind die Grundstücke damit nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.



© Stadt Bad Griesbach

4.5 Denkmalschutz

Das Anwesen ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt

4.6 Immissionen

4.7 Vorhandene Bebauung

Die Flurnummer 100/1 ist bebaut mit einem Anwesen mit Erd- und Dachgeschoss mit provisorisch angebauten Überdachungen und Schuppen, sowie weiteren teils behelfsmäßigen Gebäuden.

Das Grundstück Flurnummer 93 ist (teilweise grenzübergreifend auf Flurnummer 100/1) bebaut mit diversen Schuppen- und Nebengebäuden.

4.8 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorplatzbefestigung
- gärtnerische Anlage

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäude

5.1.1 Allgemein

Baujahr: unbekannt

5.1.2 Konstruktion - Ausstattung

Anwesen: **ohne eingehende Besichtigung nicht beurteilbar**

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	massiv
Fassade:	Putz, gestrichen, DG seitlich mit Holzschalung
Innenwände	---
Decken:	---
Treppe:	---
Dach:	flaches Satteldach, Welleternitdeckung
Heizung:	---
Warmwasser:	---
Fenster:	Holz
Türen:	---
Bodenbeläge:	---
Sanitär:	---
Küche:	---
Elektro:	----
Sonstiges:	im Norden ist in Holzkonstruktion ein Abstellraum und im Südosten eine Überdachung angebaut

5.1.3 Grundrisse und Raumeinteilung

Entfällt:

Es konnten keine Planunterlagen beigebracht werden und eine Innenbesichtigung war nicht möglich

5.2 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

5.3 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, Elektromog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

- ☐ soweit von außen beurteilbar: aufgelaßenes, weitgehend sich selbst überlassenes Anwesen.
Das Umfeld des Hauses ist ungepflegt und vermüllt. Im nördlichen Bereich sind größere Mengen Holzpaletten gelagert.
- ☐ Die Neben-/Schuppengebäude sind ebenfalls in einem schlechten Zustand / abbruchreif

Außenanlagen

- ☐ ungepflegter Gesamtzustand; vermüllt

6 Beurteilung

6.1 Marktverhältnisse

6.1.1 Immobilienmarkt allgemein

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

Die Nachfrage geht deutlich zurück; das Angebot sowie der Spielraum für Preisverhandlungen haben sich dagegen ausgeweitet. Für einen Großteil der Kaufinteressenten dürfte sich der Eigenheimerwerb aufgrund der stark gestiegenen Zinshöhe und einer restriktiveren Kreditvergabe der Banken wesentlich schwieriger gestalten.

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.

6.2 Fazit

Älteres, dem äußeren Anschein nach schlecht unterhaltenes, vermülltes Anwesen am Wenger Bach am Ortsrand von Weng, Stadtteil von Bad Griesbach. Im Landkreis Passau ist die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der Zeit um den Stichtag bei mäßigem Angebot und stabilen Preisen gegeben. Insgesamt ist aufgrund wertbestimmenden Merkmale im vorliegenden Fall, insbesondere der Lage und dem vorgefundenen äußeren Zustand von einer unterdurchschnittlichen bis schlechten Marktgängigkeit auszugehen.

7 Flächen

7.1 Angewandte Berechnungsvorschriften

- Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) nach DIN 277
- Richtlinie der Berechnung der Mietfläche für Wohnungen (MF/W) vom 1. Mai 2012

7.2 Verwendete Unterlagen

☒ Lageplan M 1:250

Anmerkung: Weder vom Auftraggeber noch vom Landratsamt Passau oder vom Bauamt konnten Bauunterlagen für die hier zu bewertenden Gebäude beigebracht werden. Die entsprechenden Maße wurden aus dem Lageplan M 1:250 entnommen. Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine andere Verwendung nicht geeignet.

7.3 Brutto Grundfläche

(Details siehe Anlagen)

Anwesen:

Erdgeschoss	167 m ²
Dachgeschoss	<u>140 m²</u>
Gesamt	307 m ²

7.4 Wohnflächen

Grob überschlägig

Erdgeschoss:	120 m ²
Dachgeschoss:	<u>90 m²</u>
Insgesamt	210 m ²

8 Bewertung

8.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Nach § 6 ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

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 offensichtlich um ein Einfamilienwohnhaus. Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung) werden überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Dem zufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Wegen der Lage im Außenbereich und der baurechtlichen Beurteilung nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) wird zum Erhalt des Baurechts der Verkehrswert auf Basis der noch werthaltigen Bausubstanz zuzüglich des Bodenwerts ermittelt.

Der **Verkehrswert** wird deshalb vom Sachwert unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten (insbesondere Erhalt des Baurechts) abgeleitet. Der Ertragswert führt bei derartigen Objekten üblicherweise zu keinem aussagekräftigen Ergebnis. Auf weitere Ausführungen zum Ertragswert wird daher im Folgenden verzichtet.

8.2 Bodenwert

Grundlagen für die Wertermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen
- 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

Aktuelle, brauchbare Vergleichswerte für bebaute und unbebaute Grundstücke in ausreichender Anzahl existieren gemäß Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht.

8.2.2 Bodenwertermittlung

Aufgrund der fehlenden Anzahl von brauchbaren Vergleichspreisen ist der Bodenwert vom Bodenrichtwert abzuleiten:

8.2.2.1 Bodenwert Flurnummer 100/1

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 zum Stichtag aktuelle Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses bei Landratsamt Passau mit dem Stand vom 01.01.2024 weist für Grundstücke dieser Lage lediglich einen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Grundstücke mit€ 7,00/m² aus.

Nächstgelegene Bodenrichtwertausweisungen mit dem Stand vom 01.01.2022 für Wohnbauland:

Ortsteil Thal: (100 m südlich) **€ 60,00/m² ebf¹**
 Weng: (400 m östlich) **€ 60,00/m² ebf**

Der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 liegt bei 60,00 €/m². Der modellkonform ermittelte Bodenwert entspricht damit auch dem Bodenwert zum Stichtag.

Ableitung des Bodenwertes vom

Bodenrichtwert/m ² (2022):	EUR/m ²	60,00
Anpassung wegen		
✎ Lage im Außenbereich - 10%	EUR/m ²	- 6,00
✎ unterdurchschnittlicher straßenmäßiger Erschließung und Lage im Bachgrund - 20%	EUR/m ²	- 12,00
Bodenwert (Stichtag)	EUR/m ²	42,00

8.2.3 Ergebnis der Bodenwertermittlung - modellkonform

Flurstück 100/1	m ²	925
Bodenwert/m ²	EUR	42,00
Bodenwert (2022)	EUR	38.850,00

Bei den objektspezifischen Merkmalen

zu berücksichtigende Bodenwertanpassung seit

Festlegung der Bodenrichtwerte 2022 **EUR** **0,00**

¹ erschließungsbeitragsfrei - incl. Erschließungskosten

8.2.3.1 Bodenwert der Flurnummer 93

Der Ausweisung im Liegenschaftskataster und den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend ist die Flurnummer 93 aufzuteilen in

Teilfläche 1: objektnahes Gartenland zu	918 m ²
Teilfläche 2: Grünland incl. Fließgewässer „Wenger Bach“ zu	<u>2.383 m²</u>
Insgesamt	3.301 m ²

Die auf Anfrage vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichspreise konnten aufgrund der wertbestimmenden Merkmale nicht zur Ableitung der entsprechenden Bodenwerte verwendet werden. Der Bodenwert wird daher vom benachbarten Baulandpreis bzw. vom Richtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen abgeleitet.

Teilfläche 1: objektnahes Gartenland

Ableitung des Bodenwertes vom

benachbarten Bodenwert: EUR/m² 42,00

Ansatz für Gartenland: 20% EUR/m² 8,40

Zur Rundung: EUR/m² - 0,40

Bodenwert objektnahes Gartenland EUR/m² 8,00

Teilfläche 2: Grünland

Ableitung des Bodenwertes vom

Bodenrichtwert: EUR/m² 7,00

Abschlag wegen Grünlandeinstufung: -30% EUR/m² -2,10

Zur Rundung: EUR/m² + 0,10

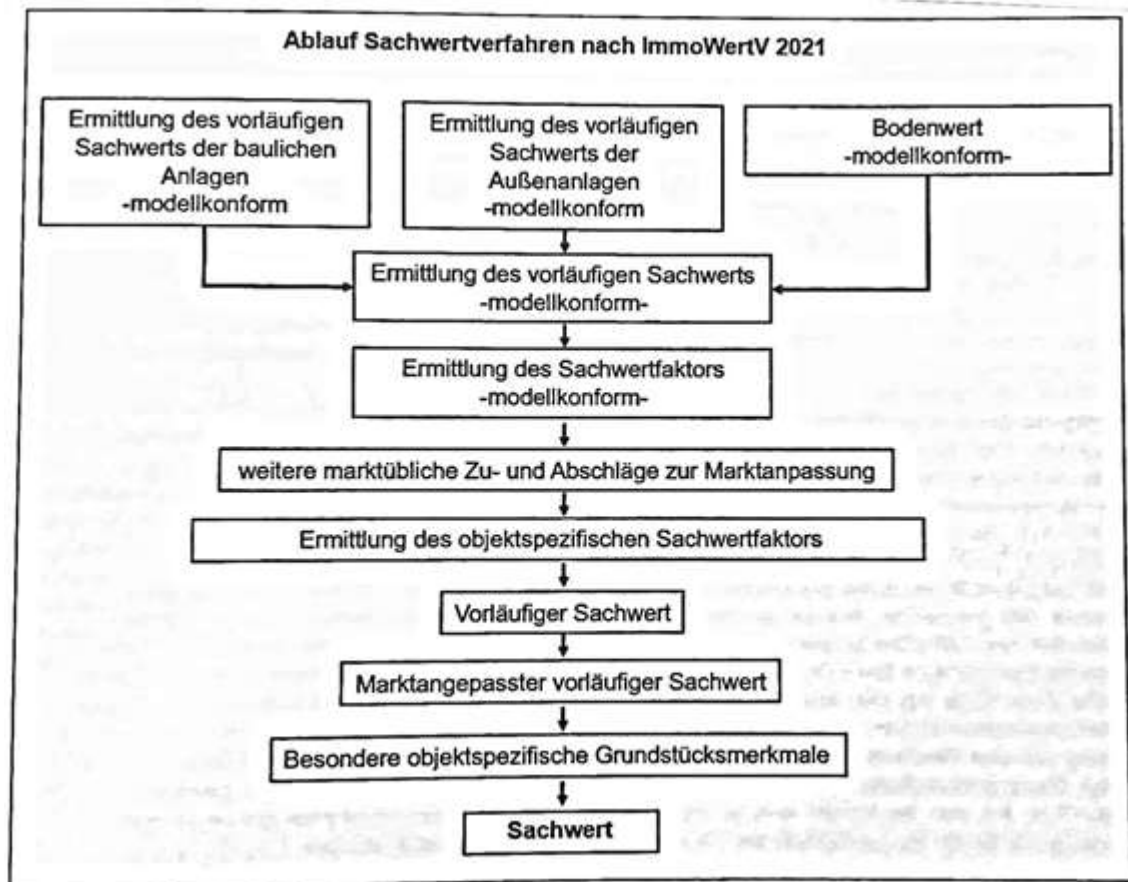
Bodenwert Grünland EUR/m² 5,00

damit

	m ²	€/m ²	
Flurstück 93 Teilfläche Gartenland	918	8,00 €	7.344,00 €
Flurstück 93 Teilfläche Grünland	2.383	5,00 €	11.915,00 €
			19.259,00 €
Bodenwert Flurnummer 93			gerundet 19.000,00 €

8.3 Sachwertermittlung

8.3.1 Schema des Sachwertverfahrens



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 gemäß Anlage 4 zu §12 Abs. 5, Satz 3 ImmoWertV:
Gebäudeart 1.21 (freistehendes Anwesen, Erd- und Dachgeschoss)

Zuordnung der Standardstufen	Standardstufe						Wägungs- anteil (fix)
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,00						23
Dächer	1,00						15
Außentüren und Fenster	1,00						11
Innenwände und -türen	1,00						11
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00						11
Fußböden	1,00						5
Sanitäreinrichtungen	1,00						9
Heizung	1,00						9
Sonstige technische Ausstattung	1,00						6
Kostenkennwerte für Gebäudeart	EUR/m² BGF						gerundet
1.21	790	875	1005	1215	1515	Anteil	790,00
Außenwände	181,70					0,23	181,70
Dächer	118,50					0,15	118,50
Außentüren und Fenster	86,90					0,11	86,90
Innenwände und -türen	86,90					0,11	86,90
Deckenkonstruktion und Treppen	86,90					0,11	86,90
Fußböden	39,50					0,05	39,50
Sanitäreinrichtungen	71,10					0,09	71,10
Heizung	71,10					0,09	71,10
Sonstige technische Ausstattung	47,40					0,06	47,40
Standardstufe						1,00	
gewichteter Kostenkennwert (Summe)							790,00

Überschlägiger Ansatz für werthaltige Bausubstanz: 33 %

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): Aug. 2024: 130,3
 Baupreisindex des Bezugsstichtags der NHK 2010: 70,8
 Indexfaktor: $130,3/70,8 =$ 1,84040

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 Landkreis 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.

Wohnhaus: 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.

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).

		Wohnhaus	
	(fiktives) Baujahr	1974	
	Jahr des Stichtages	2024	
	Alter A	50	Jahre
	Gesamtnutzungsdauer GND	80	Jahre
	Restnutzungsdauer RND=GND-A	30	Jahre
	Alterswertminderungsfaktor RND/GND	0,3750	

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 (Ziff. 5 Abs. 1 SW-RL). 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 2022 mit Stichtag 30.06.2022 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser südlich der Donau beschlossen und veröffentlicht:

Mittelwert:	1,14
Median:	1,11
Minimum:	0,87
Maximum:	1,58
Standardabweichung	0,19

In Anlehnung an obige Sachwertfaktoren:

Begründung: Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung der Lage, der objektspezifischen Verhältnisse, der fehlenden Innenbesichtigung und der aktuellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ein Ansatz des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors mit 0,75 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: 3% 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:

Abschlag

☐ wegen Mängel, Schäden	5.000,00€
Räumungs- und Entsorgungskosten des Hauses	
und der Grundstücke – Containerdienst	15.000,00€
Abbruch- und Verladearbeiten	5.000,00€
<u>Unvorhergesehenes und Risiko</u>	<u>5.000,00€</u>
Abschlag insgesamt	- 30.000,00€

Zum Erhalt der Modellkonformität:

zu berücksichtigende Bodenwertanpassung

seit Richtwertfestlegung 2022 EUR + 0,00

8.3.4 Ermittlung des Sachwertes Flurnummer 100/1

Sachwertermittlung			Wohnhaus
Gebäudetyp			1.21
gewichteter Kostenkennwert (€/m²BGF) nach NHK 2010 im Jahr 2010			790,00 €
nachrichtlich darin enthaltene Baunebenkosten			17%
ggfs. Korrekturfaktor/ geschätzte werthaltige Bausubstanz			33%
Bruttogrundfläche BGF (m²)			307
(gewichteter) Gebäudestandard (vgl. Berechnungsblatt)			
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	18.10.2024		
Baupreisindexreihe Basis 2021=100	Aug. 24		
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	130,3		
Baupreisindex des Bezugsstichtags der NHK 2010	70,8		
Indexfaktor			1,84040
Regionalfaktor			1,00
gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag/m²			479,79 €
gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag insgesamt (eines Neubaus)			147.296,00 €
Stichtag (Jahr)			2024
Baujahr (tats./fiktiv)			1974
Alter (tats./fiktiv)			50
Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer	(Anlage 1 ImmoWertV)		80
Restnutzungsdauer			30
Alterswertminderungsfaktor			0,3750
Vorläufiger altersgeminderter Gebäudesachwert			55.236,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		(1)	Summe: 55.236,00 €
Aussenanlagen			
pauschaler dem Sachwertfaktor zugrundeliegender Ansatz v.H. der altersgeminderten Gebäudesachwerte	3%		1.657,00 €
Bodenwert			
	m²	€/m²	
Flurstück 100/1	925	42,00 €	38.850,00 €
Vorläufiger Sachwert		Summe:	95.743,00 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,75	x	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			71.807,25 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Räumungs- und Entsorgungskosten des Hauses und der Grundstücke			
Mängel und Schäden, Risiko			-30.000,00 €
Sachwert		Summe:	41.807,25 €
Sachwert		gerundet	42.000,00 €

8.3.5 Bodenwert der Flurnummer 93

	m²	€/m²	
Flurstück 93 Teilfläche Gartenland	918	8,00 €	7.344,00 €
Flurstück 93 Teilfläche Grünland	2.383	5,00 €	11.915,00 €
	3.301	5,83 €	19.259,00 €
Bodenwert Flurnummer 93		gerundet	19.000,00 €

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 21.10.2024 folgende Werte:

Sachwert Flurnummer 100/1	EUR	42.000,00
Bodenwert Flurnummer 93	EUR	<u>19.000,00</u>
insgesamt	EUR	61.000,00
Ertragswert:		nicht ermittelt
Verkehrswert wird abgeleitet vom Sachwert/Bodenwert insgesamt	EUR	61.000,00

Verkehrswert

**Anwesen auf Flurnummer 100/1 zu 925m² und
landwirtschaftliche Nutzfläche Flurnummer 93 zu 3301m²
Gemarkung Weng**

Thal 20, 94086 Bad Griesbach

Anscheinsgutachten

EUR 61.000,00
(einundsechzigtausend Euro)

nachrichtlich: dies entspricht: 100% des Sachwertes/Bodenwertes.

Davon entfällt auf die	
mit einem Anwesen bebaute Flurnummer 100/1.....	42.000,00 €
und auf die Flurnummer 93.....	<u>19.000,00 €</u>
Insgesamt	61.000,00 €

Aus sachverständiger Sicht ist ein Gesamtausgebot günstiger, da für die Flurnummer 93 ein weiteres Geh- und Fahrrecht erforderlich wäre und der als Gartenland nutzbare Anteil der Flurnummer 93 für die Flurnummer 100/1 positiv zu beurteilen ist.

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

Fürstenzell 2024-11-18

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.



Dipl.-Ing. Franz Höng von der IHK Passau öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

10 Anlagen

10.1 Lichtbilder

Lichtbilder vom 21.10.2024



Bild 1: Anwesen von Süden



Bild 2: Ansicht von Osten

Lichtbilder vom 21.10.2024



Bild 3: Nördlicher Bereich



Bild 4: Westseite

Lichtbilder vom 21.10.2024



Bild 5: Schuppen in der Nordostecke der Flurnummer 100/1



Bild 6: verfallene Überdachung auf Flurnummer 93

Lichtbilder vom 21.10.2024



Bild 7: weitere bauliche Anlagen im nordwestlichen Bereich der Flurnummer 93



Bild 8: Gebäude im westlichen Bereich der Flurnummer 93

Lichtbilder vom 21.10.2024



Bild 9: Geh- und Fahrtrechtsfläche auf Flurnummer 100



Bild 10: östlicher Teil der landwirtschaftliche Nutzfläche Flurnummer 93

10.2 Bruttogrundflächen

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche anhand des Lageplans M 1:250
(Ohne Ansatz der Überdachungen und Anbauten in Holzbauweise)

ERMITTLUNG DER BRUTTO GRUNDFLÄCHE						
Wohnhaus	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m²]	BGF [m²]
Erdgeschoss	17,000	8,250			140,25	
	3,250	3,750			12,19	
	4,000	3,750			15,00	
Erdgeschoss gesamt					167,44	167
Dachgeschoss	17,000	8,250			140,25	
Dachgeschoss gesamt					140,25	140
Wohnhaus insgesamt	Brutto Grundfläche			BGF		307

10.3 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 auflisten. 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					Wärgungs- anteil
	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; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Welplatten; 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 bzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, 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 (elektr.); höhenwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdeisen; leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wärgungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (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
Saniteereinrichtungen	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 i. d. R. zwei Waschbecken, i. d. R. 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 Flächendeckung)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmuftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicher-, 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	5

10.4 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 2020/21 Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser
22. Auflage 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen GmbH & Co. Essen
- [5] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
24. Auflage 2020, 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