



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

Verkehrswertgutachten

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



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

architekt

im ebenfeld 8
94536 eppenschlag

tel.: 09928-1665

max.weber@swweber.de

Grundstück in:	94556 Neuschönau Dorfstraße 15
Flurstück:	1249
Gemarkung:	Neuschönau
Bebauung:	Einfamilienhaus (ehemaliges Bauernhaus) und Scheunengebäude
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4 94 032 Passau AZ.: 804 K 85/22
Wertermittlungstichtag:	08. Oktober 2024
Ausfertigung:	4
Dieses Gutachten umfasst:	27 Seiten 12 Seiten Anlagen
Verkehrswert:	143.000,-- €

Eppenschlag, 06. Dezember 2024

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag, Stichtag.....	3
1.2	Auftragsinhalt	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung.....	3
1.5	Zweck der Wertermittlung.....	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	3
1.7	Voraussetzungen der Wertermittlung	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale.....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungszustand.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1	Geb. 1: Einfamilienhaus (ehem. Bauernhaus)	9
3.2	Geb. 2: Scheunengebäude	11
3.3	Außenanlagen.....	12
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	13
4.1	Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)	13
4.2	Gewähltes Verfahren	14
5.	Ermittlung des Bodenwertes.....	15
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	15
5.2	Vergleichspreise.....	15
5.3	Abweichungen vom Bodenrichtwert	15
5.4	Grundstücklasten und Beschränkungen.....	16
5.5	Grundstücksrechte	16
5.6	Bodenwert:.....	16
6.	Sachwertermittlung	17
6.1	Begriffserläuterungen	17
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen.....	19
6.3	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	23
6.4	Ermittlung des marktangepassten Sachwertes.....	24
6.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	25
6.6	Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks	26
7.	Verkehrswert.....	26

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 26.07.2024 mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für das Anwesen in 94556 Neuschönau, Dorfstraße 15.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag: 08.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 08.10.2024
Teilnehmer am Ortstermin:
- Sachverständiger
- Mitarbeiter SV-Büro
- Eigentümerin

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 14.03.2023
- Liegenschaftskatasterauszug
- Lageplan M 1:1000
- Schreiben der Gemeinde bzgl. Bebauung
- Planungsunterlagen

Eigene Recherchen:

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

1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.7.1** Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen (Wasser, Heizung, Elektro, etc.) ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.7.2** Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Freyung-Grafenau
Gemeinde:	Neuschönau
Ortsteil:	Grünbach
Höhenlage:	ca. 745 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:

Kreisstadt:	Freyung, ca. 12,6 km entfernt
Landeshauptstadt:	München, ca. 200 km entfernt
Bundesstraße:	B 533 von Grafenau nach Freyung ca. 5 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A3, Anschlussstelle Hengersberg mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 47 km entfernt
ÖPNV:	Bushaltestelle, ca. 10 Gehminuten entfernt
Flughafen:	Erding, ca. 164 km entfernt Linz, ca. 121 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt innerhalb der Ortschaft Grünbach, ca. 1,5 km südöstlich des Gemeindehauptortes Neuschönau.

Nachbarschaftsbebauung

Zweigeschossige dörfliche Bebauung; nach Norden, Süden und Westen schließen landwirtschaftliche Hofstellen an, nach Osten ein zweigeschossiges Wohnhaus.

Lagequalität

Es handelt sich um eine gute und exponierte Wohnlage mit Fernsicht. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Infrastruktur

Bei der Ortschaft Grünbach handelt es sich um ein Nebendorf des Hauptortes Neuschönau. Grünbach verfügt über keine eigenen Versorgungseinrichtungen. Die Gemeinde Neuschönau zählt ca. 2.200 Einwohner. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sowie ärztliche Grundversorgung sind in Neuschönau gegeben. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich in der nahe gelegenen Stadt Grafenau und Freyung. Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt von Kleingewerbe und Fremdenverkehr.

Demografische Entwicklung

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

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

(Auszug aus Strukturdaten 2022/23, IHK Niederbayern)

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Grundstücksgröße

Flurstück 1249 $F = 2.857 \text{ m}^2$

2.2.2 Zuschnitt

Regelmäßiger, annähernd trapezförmiger Grundstückszuschnitt

2.2.3 Oberflächengestalt

Das Grundstück fällt von Norden nach Süden stark ab. Der Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks beträgt ca. 10 m. Die südliche Grundstücksgrenze wird zusätzlich durch eine ca. 2,00 m – 4,00 m hohe Betonwand abgestützt.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

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

2.3 Erschließungszustand

2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die öffentliche Erschließungsstraße „Dorfstraße“ und eine davon abzweigende Stichstraße ausreichend erschlossen.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Neuschönau
Band 33, Blatt 1093

Grundbuchbesrieb (Auszug vom 14.03.2023):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2

Flurstück 1249, Grünbach, Dorfstraße 15, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 28 a 57 m²

Abt. II lfd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet;
eingetragen am 08.03.2023

2.4.2 Bauordnungsrecht

Aufgrund der historischen Bausubstanz liegen keine Genehmigungsunterlagen mehr vor. Bei der Bewertung wird von einer bestandsgeschützten Gebäudesubstanz ausgegangen.

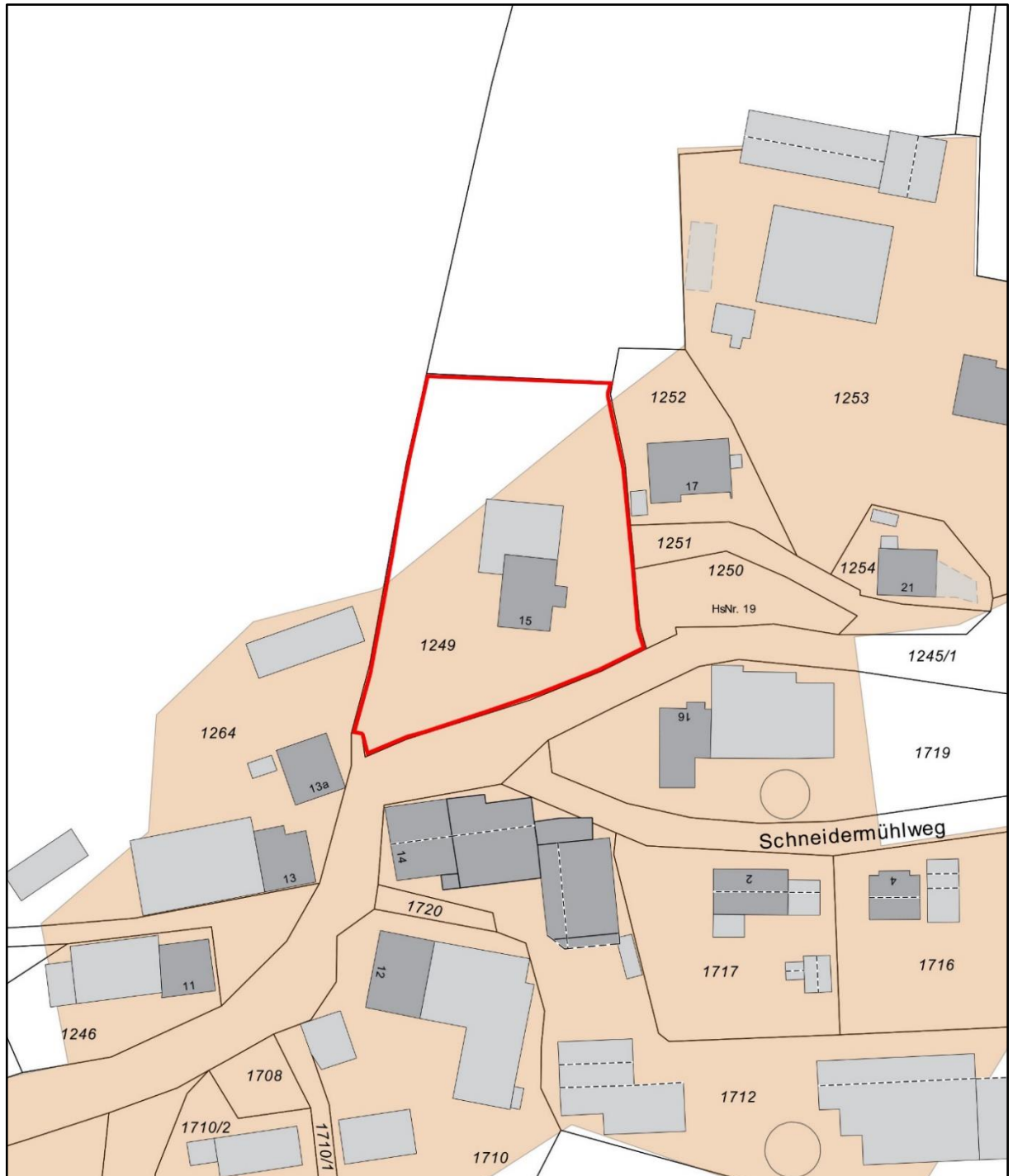
2.4.3 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Neuschönau liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind ca. ¾ der Grundstücksfläche (bebauter, südlicher Bereich) als Dorfgebiet MD ausgewiesen. Die Bebaubarkeit dieser Teilfläche ist nach §34 des BauGB zu beurteilen. Nach §34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

Ca. ¼ der Grundstücksfläche (nördlicher Bereich) ist als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt und liegt im Außenbereich gem. §35 BauGB. Hier besteht kein Baurecht.

Hinweis:

Das Grundstück liegt am Ortsrand im Übergang vom Innenbereich gem. §34 BauGB und Außenbereich gem. §35 BauGB. Die genaue Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich bestimmt sich nicht konkret nach der Darstellung im Flächennutzungsplan, sondern nach dem vorhandenen Baubestand. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich eine informelle Planung dar, aus welcher kein unmittelbares Baurecht abgeleitet werden kann.



(Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuschönau)

2.4.4 Denkmalschutz

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

2.4.5 Überbau

Ein Überbau ist nicht festzustellen

2.4.6 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

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

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Geb. 1: Einfamilienhaus (ehem. Bauernhaus)

3.1.1 Art

Massivbauweise, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

3.1.2 Baujahr

unbekannt

3.1.3 Modernisierungen

3.1.4 Nutzung

EG: Küche, Stube, Flur, Wohnzimmer, Werkstatt, Wintergarten

DG: Kammer, Schlafen, Flur, Wohnen u. Schlafen mit Bad, Küche

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m²]</u>	<u>NFF</u>	<u>Wohnfläche</u>
EG:	13,75	10,00	137,50		
	4,00	2,50	10,00		
<u>Summe EG:</u>			<u>147,50</u>	<u>0,74</u>	<u>109,15</u>
<u>Summe OG:</u>	13,75	10,00	<u>137,50</u>	<u>0,76</u>	<u>104,50</u>
<u>Gesamt:</u>			<u>285,00</u>		<u>213,65</u>
		rd.	285		214

Wohn-/Nutzfläche:

Die Wohn- und Nutzflächen können aufgrund der unzureichend vermassten Planunterlagen und der fehlenden Flächenberechnungen im vorliegenden Fall lediglich aus der Bruttogrundfläche abgeleitet werden. Mit Hilfe eines Nutzflächenfaktors (NFF) lässt sich die Bruttogrundfläche auf die Nutzfläche umrechnen, d. h. um die nicht anrechenbaren Grundflächen (Mauerwerk usw.) reduzieren. Der Nutzflächenfaktor (NFF) ist insbesondere eine Funktion des Baujahrs, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudetiefe. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Ermittlung.

Für Wohngebäude, die zwischen 1930 und 1950 errichtet wurden liegt der Faktor entsprechend den Vorgaben der einschlägigen Fachliteratur bei ca. 0,74 - 0,76 (M. Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht).

3.1.6 Baubeschreibung

Außenwände:	EG: vmtl. Bruchsteinmauerwerk, ca. 60 cm dick DG: Mauerwerk, ca. 30 cm dick
Außenputz:	Kratzputz
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung	Verputz mit Anstrich
Decken:	Holzbalkendecke, Tonnengewölbe im Bad
Böden:	Holzdielenböden EG + DG, Plattenbelag in Bad, Flur und Küche, Teppichboden in Werkstatt
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl, Sprengwerk,
Dachhaut:	Falzziegeleindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Treppen:	Wangentreppe aus Massivholz und Holzgeländer
Fenster:	Isolierglasfenster mit Fensterbänken aus Holz
Türen:	Holztüren
Beheizung:	Einzelofen für Festbrennstoffe (Schwedenofen)
Sanitäre Ausstattung:	EG: Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC
Elf. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	Terrassenüberdachung an westlicher Gebäudeseite, ca. 8,00 m Länge, ca. 2,50 m tief, Eindeckung vmtl. mit Doppelstegplatten aus Plexiglas, teilweise mit Holzwänden und einfach verglasten Fensterelementen geschlossen

3.1.7 Baulicher Zustand

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

3.1.8 Baumängel, Bauschäden

- 5 cm Höhenversatz zwischen Stube und Küche
- Holzbalkendecke teilw. mit starker Durchbiegung
- Durchgangshöhe in Wintergarten von ca. 1,60 m, zusätzlich Höhenunterschied von ca. 40 cm
- Wintergarten mit provisorischer Deckenkonstruktion, teilw. morsch
- Kopfhöhe d. Treppenaufgangs ins DG, ca. 1,70 m Höhe
- Schmäler und steiler Treppenaufgang ins DG
- Decke über Nebenraum im DG morsch, vmtl. Dacheindeckung undicht

3.1.9 Grundrisslösung

Einfache Raumaufteilung mit Mittelflur

3.1.10 Lichte Raumhöhen

EG: ca. 1,80 m – 2,00 m, im Bereich der Werkstatt ca. 1,75 m
DG: ca. 1,80 m – 2,00 m im Gebäudeteil mit Zwischendecke
ca. 3,50 m im Gebäudeteil ohne Zwischendecke

3.1.11 Energieeffizienz

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

3.2 Geb. 2: Scheunengebäude

3.2.1 Art

Holzbauweise, eingeschossig, nicht unterkellert

3.2.2 Baujahr

unbekannt

3.2.3 Nutzung

Abstellflächen

3.2.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m²]</u>
EG:	14,75	10,25	151,19
	4,75	3,75	17,81
<u>Gesamt:</u>			169,00
		rd.	169

3.2.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Holzkonstruktion
Außenputz:	Vertikale Holzverkleidung
Decken:	keine durchgehende Decke, Teilfläche mit Zwischenbühne aus Holz
Böden:	Erdreichboden
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl, Sprengwerk
Dachhaut:	Falzziegeleindeckung ohne Schalung, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Treppen:	keine
Fenster:	einfache Festverglasung neben und über den Toren
Türen:	2 Holz-Flügeltore
Beheizung:	keine
Elf. Ausstattung:	keine
Sonstige Bauausführungen:	Scheunenanbau als einfache Holzkonstruktion einschalig mit Holzverkleidet, Eindeckung mit Falzziegel, ca. 4,00 m x 3,00 m

3.2.6 Baulicher Zustand

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

3.2.7 Baumängel, Bauschäden

- Holzkonstruktion insgesamt statisch unterbemessen und schief
- Dacheindeckung vermoost
- Scheunenanbau schief und nicht benutzbar

3.2.8 Lichte Raumhöhen

ca. 2,10 m

3.3 Außenanlagen

- Zufahrt mit Asphalt befestigt
- Außenanlagen allgemein in sehr schlechtem Zustand, teilweise wegen Pflanzenbewuchs nicht zugänglich oder schadhaft
- Gesamtes Grundstück durch Pflanzen verwuchert
- Ver- und Entsorgungsleitungen

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§24) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden 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 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

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

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

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

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2 Gewähltes Verfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Resthofstelle, welche ursprünglich als kleinerer landwirtschaftlicher Betrieb (sog. „Sacherl“) errichtet wurde. Objekte dieser Art werden vorrangig nicht vermietet, sondern eigen genutzt.

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

5. Ermittlung des Bodenwertes

5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau hat für das Grundstück, folgenden Bodenrichtwert zum Stand 01. Januar 2024 ermittelt:

Gemeinde Neuschönau – Richtwert für Grünbach, Zone 3
Baureifes Land, Gemischte Baufläche: **45,00 €/m²**

5.2 Vergleichspreise

In der Ortschaft Grünbach waren in den vergangenen Jahren keine Grundstücksverkäufe zu verzeichnen, welche für einen Preisvergleich geeignet wären. Der Bodenwert wird daher vom Bodenrichtwert abgeleitet. Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss im Abstand von 2 Jahren unter Auswertung von vorliegenden Kaufpreisen bzw. aus den Bodenrichtwerten vergangener Jahre fortgeschrieben.

5.3 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Bei dem bebauten Grundstück handelt es sich um eine kleinere Resthofstelle. Die Grundstücksfläche ist mit 2.857 m² größer als übliche Baugrundstücke, wie sie dem Bodenrichtwert zugrunde liegen.

Der Wert der Grundstücksfläche kann nur abgeleitet werden, da echte Vergleichswerte fehlen. Eine weitere Bebauung nördlich des Baubestandes kann nicht unterstellt werden, da dieser Bereich bereits im Außenbereich liegt. Hier wären nur privilegierte Vorhaben gem. §35 BauGB zulässig. Der Wert ist geringer als der von sonstigem baureifem Land einzustufen.

Der Bodenwert von Hofstellen oder Resthofstellen in Ortsbereichen ist insbesondere abhängig von der zugeordneten Fläche. Je größer die Hofbereichsfläche, desto niedriger der Wert je Flächeneinheit.

Die Bodenwerten für Hofstellen in Innenbereichen werden in der Regel von den benachbarten Baulandwerten abgeleitet. Für die Übergröße ist ein Abschlag anzubringen, sonstige wertbeeinflussende Umstände mittels Anpassungsfaktoren zu berücksichtigen.

Anpassung Übergröße:

Die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses beziehen sich auf eine ortsübliche Ein- bis Zweifamilienhausbebauung im Innenbereich mit üblichen Grundstücksgrößen (ca. 1.000 m² bis 1.500 m²). Zur Berücksichtigung der Übergröße des Grundstücks mit Teilfläche im Außenbereich erfolgt ein Wertabschlag von 20 %.

Bodenwertableitung:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024, ebf	45,00 €/m ²
Wertabschlag wegen Grundstücksübergröße, - 20 %	- 9,00 €/m ²
Bodenwert, abgabefrei	36,00 €/m ²
	rd. 36,-- €/m²

5.4 Grundstücklasten und Beschränkungen

Nach dem Grundbuchauszug vom 14.03.2023 sind aus Abteilung II des Grundbuches keine Lasten und Beschränkungen ersichtlich, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

5.5 Grundstücksrechte

Keine bekannt

5.6 Bodenwert:

2.857 m ² x 36,-- €/m ²	= 102.852,-- €
	rd. 102.900,-- €

6. Sachwertermittlung

6.1 Begriffserläuterungen

6.1.1 Bruttogrundfläche

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

6.1.2 Normalherstellungskosten

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

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

6.1.3 Indexierung (§36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

6.1.4 Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

6.1.5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

6.1.6 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

6.1.7 Zusatzbauteile (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

6.1.8 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

6.2 Sachwert der baulichen Anlagen

6.2.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

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	
	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	100%
	2.21.	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1.140	1.425	
	3.21.	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1.065	1.335	
	1.22.	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1.125	
	2.22.	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1.055	
	3.22.	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23.	freistehende Einfamilienhäuser	920	1.025	1.180	1.420	1.775	
	2.23.	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1.105	1.335	1.670	
	3.23.	Reihenmittelhäuser	810	900	1.035	1.250	1.560	
	1.31.	freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1.105	1.385	
	2.31.	Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1.040	1.300	
	3.31.	Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1.215	
	1.32.	freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1.190	
	2.32.	Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1.120	
	3.32.	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1.050	
	1.33.	freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1.000	1.205	1.510	
	2.33.	Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1.135	1.415	
	3.33.	Reihenmittelhäuser	690	765	880	1.060	1.325	

Einstufung des Bewertungsobjekts:

Wie Typ 1.21 freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (gem. Sachwertrichtlinie Tabelle 1)

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

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
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, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Naturstein-fassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in 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 Bogen-dachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/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); Massiv-holztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, 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 Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele /Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5

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

Zuordnung der Standardstufen entsprechend den Merkmalen in Tabelle 1:

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer	1,0					15
Außentüren und Fenster	1,0					11
Innenwände und -türen	1,0					11
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0					11
Fußböden	1,0					5
Sanitäreinrichtungen	1,0					9
Heizung	1,0					9
Sonstige technische Ausstattung	1,0					6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.21:	790 €/m ² BGF	875 €/m ² BGF	1.005 €/m ² BGF	1.215 €/m ² BGF	1.515 €/m ² BGF	100

Zuordnung der Standardstufen entsprechend den Merkmalen in Tabelle 1:

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

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:				
	Standardstufen-Anteil	Wägungs-anteil	€/m² BGF	Kostenanteil €/m² BGF
Außenwände	1,00 x	0,23	790,00	181,70
	0,00 x	0,23	0,00	0,00
Dächer	1,00 x	0,15	790,00	118,50
	0,00 x	0,15	0,00	0,00
Außentüren und Fenster	1,00 x	0,11	790,00	86,90
	0,00 x	0,11	0,00	0,00
Innenwände	1,00 x	0,11	790,00	86,90
	0,00 x	0,11	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 x	0,11	790,00	86,90
	0,00 x	0,11	0,00	0,00
Fußböden	1,00 x	0,05	790,00	39,50
	0,00 x	0,05	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	1,00 x	0,09	790,00	71,10
	0,00 x	0,09	0,00	0,00
Heizung	1,00 x	0,09	790,00	71,10
	0,00 x	0,09	0,00	0,00
Sonstige Technische Ausstattung	1,00 x	0,06	790,00	47,40
	0,00 x	0,06	0,00	0,00
	Zwischensumme			790,00
	Zuschlag	+	0,00	0,00
	Abschlag	-	0,00	0,00
	Kostenkennwert (Summe)			790,00

Indexierung des m²-Preises:

Baupreisindex Okt. 2024 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 183,78

NHK indexiert zum Wertermittlungstichtag 08. Oktober 2024:

$790,00 \text{ €/m}^2 \times 183,78/100 = 1.451,86 \text{ €/m}^2$ **rd. 1.452,-- €/m²**

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

$285 \text{ m}^2 \text{ BruttoGrundfläche} \times 1.452,-- \text{ €/m}^2 = 413.820,-- \text{ €}$

Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag: > 80 Jahre

Modernisierungsgrad: 0,0 Punkte = nicht modernisiert

Modifizierte Restnutzungsdauer Gesamtgebäude, gem. Berechnungsformel

ImmoWertV: 12 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

$12 \text{ Jahre RND} / 80 \text{ Jahre GND} = 0,15$

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

$413.820,-- \text{ €} \times 0,15 = 62.073,-- \text{ €}$

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Terrassenüberdachung $= 500,-- \text{ €}$

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: **= 62.573,-- €**

6.2.2 Gebäude 2: Scheunengebäude

Bewertungsgrundlagen:

Als Grundlage der Sachwertermittlung werden in der Regel Normalherstellungskosten basierend auf den 2010 (NHK 2010) verwendet, welche durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung für verschiedene Objektarten ermittelt wurden. Da für Mischgebäude der vorliegenden Art keine Normalherstellungskosten ermittelt wurden, erfolgt die nachfolgende Sachwertermittlung auf der Grundlage von eigenen Erfahrungswerten.

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand zum Wertermittlungstichtag, gem. eigenen Erfahrungswerten: 500,-- €/m² inkl. MwSt. und Baunebenkosten

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude:

$$169 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 500,-- \text{ €/m}^2 = 84.500,-- \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

Übliche Gesamtnutzungsdauer: ca. 60 Jahre

Alter des Gebäudes: > 60 Jahre

Restnutzungsdauer (fiktiv): ca. 5 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

5 Jahre RND/60 Jahre GND = 0,08

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

$$84.500,-- \text{ €} \times 0,08 = 6.760,-- \text{ €}$$

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

$$\text{keine} = 00,-- \text{ €}$$

$$\text{Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:} = 6.760,-- \text{ €}$$

6.2.3 Wertanteil der Außenanlagen

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

Eine überschlägige Ermittlung ergab zum Wertermittlungstichtag keinen wertrelevanten Anteil an Außenanlagen **pa. 00,--€**

6.3 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

$$\text{Bodenwert Flurstück 1249} = 102.900,-- \text{ €}$$

$$\text{Sachwert Einfamilienhaus (ehem. Bauernhaus)} = 62.573,-- \text{ €}$$

$$\text{Sachwert Garage} = 6.760,-- \text{ €}$$

$$\text{Wertanteil der Außenanlagen} = 00,-- \text{ €}$$

$$\text{Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung} = 172.233,-- \text{ €}$$

6.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb an die Marktlage anzupassen. Vom Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau wurden zuletzt für den Zeitraum 2019 bis 2020 Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert abgeleitet. Für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen bei vorläufigen Sachwerten von ca. 200.000,-- € die Sachwertfaktoren innerhalb einer Spanne von ca. 1,0 bis 1,1. Es wurden jedoch nur wenige Kaufpreise ausgewertet, die Bandbreite ist erheblich und daher nur als Orientierungswert verwendbar. Die Auswertung bezog sich zudem auf das gesamte Landkreisgebiet.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Resthofstelle mit wirtschaftlich überaltertem und sanierungsbedürftigem Baubestand in ruhiger exponierter Wohnlage. Gebäude dieser Art sind trotz der derzeit rückläufigen Immobilien-nachfrage weiterhin gut nachgefragt. Andererseits liegt das Anwesen relativ abgelegen in einem ländlichen Gebiet mit geringem Bodenwertniveau, was sich Preisdämpfend auswirkt. Zudem besteht Sanierungsbedarf mit erhöhtem Kostenrisiko.

Erfahrungen aus der Bewertung vergleichbarer Objekte sowie Erkenntnisse örtlicher Makler haben ergeben, dass für Gebäude dieser Art bei einem Verkauf in der Regel Preise erzielbar sind, welche geringfügig über dem rechnerischen Sachwert liegen. Im vorliegenden Bewertungsfall erachte ich einen Sachwertfaktor von 1,05 (Marktanpassungszuschlag 5 %) als marktgerecht.

Marktangepasster Sachwert:

172.233,-- € x 1,05 = 180.845,-- €

6.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:

Der vorläufige Grundstückssachwert bezieht sich zunächst auf einen durchschnittlichen altersgemäßen Zustand der Gebäude ohne wesentliche Bauschäden. Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. In der Regel erfolgt dies durch Ansatz von voraussichtlichen Beseitigungskosten.

Das Gebäude weist substanzielle Schäden an wesentlichen Bauteilen auf. Es ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar, eine umfassende Sanierung ist unumgänglich. Der Abschlag wegen Bauschäden bezieht sich aufgrund der ohnehin anstehende Kernsanierung nicht auf die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern auf einen Betrag, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint.

Im vorliegenden Fall erfolgt ein prozentualer Abschlag vom Zeitwert der Gebäude unter Zuhilfenahme einer Matrix, welche sich an ein Schulnotensystem anlehnt. Die Abschlagshöhe orientiert sich dabei am erforderlichen Reparaturaufwand. Das System findet vorrangig Anwendung bei aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstellen.

Wertminderung bei Baumängeln und Bauschäden			
	Erhaltungszustand	Reparaturaufwand Charakteristik	Wirtschaftliche Wertminderung des alterswertgeminderten Gebäudesachwertes
1	Sehr gut	Keine Reparatur erforderlich	0 %
2	Gut	Geringe Reparatur erforderlich	1 bis 5 %
3	Befriedigend	Geringe bis mittlere Reparatur erforderlich	5 bis 15 %
4	Ausreichend	Mittlere bis größere Reparatur erforderlich	15 bis 25 %
5	Mangelhaft	Erhebliche Reparatur und Instandsetzung erforderlich	25 bis 50 %
6	Ungenügend	Gravierende Reparatur und Instandsetzung erforderlich	50 bis 75 %

Quelle: Becker/Olejnzat/Tepper, Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für aufgegebene Hofstellen

Beurteilung:

Die baulichen Anlagen weisen gravierenden Reparaturbedarf auf, der Erhaltungszustand ist als ungenügend einzustufen. Weil mit der Schadensbeseitigung im vorliegenden Fall auch steuerliche Vorteile verbunden sein können, erachte ich einen Minderungsansatz im unteren Bereich der Stufe 6 als angemessen.

Erhaltungszustand – mangelhaft  prozentualer Wertabschlag – 40 %

Sachwert Einfamilienhaus (ehem. Bauernhaus):	62.573,-- €
Sachwert Scheunengebäude:	6.760,-- €
Sachwert gesamt:	69.333,-- €

69.333,-- € x 0,40 = -27.733,-- €

Entrümpelung:

Im Flächenbereich des Einfamilienhauses und Scheunenanbau befindet sich größere Mengen Gerümpel und Müll. Ein möglicher Käufer muss die Gegenstände fachgerecht entsorgen lassen.

Geschätzte Kosten der Entsorgung = - 10.000,-- €

6.6 Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks

180.845,-- € - 27.733,-- € - 10.000,-- € = 143.112,-- €

Zur Rundung = - 112,-- €

rd. 143.000,-- €

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 94556 Neuschönau, Grünbach, Dorfstraße 15

143.000,-- €

(in Worten: einhundertdreißigtausend 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, 06. Dezember 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 Freyung-Grafenau und Regen
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Telefon 09928/1665
Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag


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	Grundrisse
Anlage 6-12	Fotos