

Verkehrswertgutachten

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



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



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

architekt

im ebenfeld 8
94536 eppenschlag

tel. 09928 - 1665

max.weber@swweber.de

Grundstück in: 94089 Neureichenau
Schachtlau 24

Flurstück: 182/1
Gemarkung: Neureichenau
Bebauung: Einfamilienhaus

Auftraggeber: Amtsgericht Passau
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schustergasse 4
94032 Passau
Aktenzeichen: 804 K 86/22

Wertermittlungstichtag: 21. September 2023

Ausfertigung: 5
Dieses Gutachten 24 Seiten
umfasst: 16 Seiten Anlagen

Verkehrswert: 400.000,-- €
Sonderwert Einbauküche: 15.300,-- €

Eppenschlag, 23. Oktober 2023

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag, Stichtag.....	3
1.2	Auftragsinhalt	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung.....	3
1.5	Zweck der Wertermittlung.....	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	3
1.7	Voraussetzungen der Wertermittlung	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale.....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungsanlagen.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1	Einfamilienhaus	8
3.2	Außenanlagen.....	10
3.3	Bewegliche Gegenstände	10
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	11
4.1	Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 (§ 6)	11
4.2	Gewähltes Verfahren	12
5.	Ermittlung des Bodenwertes.....	13
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	13
5.2	Vergleichspreise.....	13
5.3	Anpassung des Bodenrichtwertes.....	13
5.4	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen.....	14
5.5	Bodenwert.....	14
6.	Sachwertermittlung	15
6.1	Gebäude 1: Einfamilienhaus	16
6.2	Wertanteil der Außenanlagen.....	20
6.3	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	21
6.4	Ermittlung des marktangepassten Sachwertes.....	21
6.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	22
6.6	Sachwert, marktangepasst.....	22
7.	Verkehrswert (ohne Einbauküche)	22
8.	Sonderwert Einbauküche	23

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 04.07.2023 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Anwesen in 94089 Neureichenau, Schachtlau 24.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag: 21.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 21.09.2023
Teilnehmer am Ortstermin: Vertreter der Miteigentümerin
Max Weber, Sachverständiger

1.5 Zweck der Wertermittlung

Wertfindung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 13.04.2021
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Lageplan)

Eigene Recherchen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Planunterlagen und Baubeschreibung von der Eigentümerin
- Mitteilung über abgabenrechtlichen Zustand von der Gemeinde

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	Neureichenau
Ort	Neureichenau
Höhenlage	ca. 680 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Stadt Waldkirchen	15 km
Landeshauptstadt	
München	220 km
Bundesstraße	B 12 ca. 21 km entfernt
Autobahnzufahrt	A 3, Anschlussstelle Passau mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 42 km entfernt
Bahnhof	Waldkirchen-Bahnhof, ca. 14 km entfernt
Flughafen	Erding, ca. 190 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt im östlichen Ortsbereich von Neureichenau, innerhalb eines Wohnbaugebietes.

Infrastruktur

Die Gemeinde Neureichenau zählt ca. 4.400 Einwohnern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Grundversorgung sowie Grund- und Mittelschule sind in Neureichenau vorhanden. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich in den nahe gelegenen Städten Passau, Freyung und Waldkirchen.

Nachbarschaftsbebauung

Zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise.

Lagequalität

Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage mit geringer Immissionsbelastung. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

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 Größe

Flurstück 182/1 F = 784 m²

2.2.2 Zuschnitt

Regelmäßiger, annähernd quadratischer Grundstückszuschnitt,
Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße ca. 23 m,
Grundstückstiefe ca. 31 m.

2.2.3 Oberflächengestalt

Grundstück von Südosten nach Nordwesten abfallend.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

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

2.3 Erschließungsanlagen

2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die öffentliche Erschließungsstraße „Schachtlau“ ausreichend erschlossen.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anschlüsse an öffentliche Kanalisation und öffentliche Wasserversorgung sind vorhanden; Elektrizitätsversorgung ist gegeben.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (vom 13.04.2023, auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Neureichenau, Blatt 1502

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 182/1, Schachtlau 24, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 7 a 84 m²

Abt. II, lfd. Nr. 1 der Eintragungen

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Passau, AZ: 804 K86/22);
eingetragen am 13.04.2023.

2.4.2 Grundstücksrechte

Keine bekannt

2.4.3 Bauplanungsrecht

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fischergrün“. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks sind Gebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (auch als Vollgeschoss) zulässig. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,35, die maximal zulässige Geschossflächenzahl 0,5. Besondere Bauauflagen oder sonstige baubehördliche Beschränkungen bestehen nicht.

2.4.4 Bauordnungsrecht

Genehmigungsunterlagen für das Einfamilienhaus liegen vor.

2.4.5 Überbau

Nicht gegeben

2.4.6 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

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

2.4.7 Denkmalschutz

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

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Einfamilienhaus

3.1.1 Art

Freistehendes Fertighaus der Fa. Massahaus, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

3.1.2 Baujahr

2020

3.1.3 Modernisierungen

keine

3.1.4 Nutzung

EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Arbeitszimmer, WC, Technik- und Hauswirtschaftsraum, Windfang

DG: 3 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Flur, Bad

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m²]</u>
EG:	11,24	8,84	99,36
DG:	11,24	8,84	99,36
Gesamt:			198,72
		rd.	199

Wohnfläche (gem. vorliegender Planunterlagen):

<u>Geschoss</u>	<u>Raum</u>	<u>Wohnfläche [m²]</u>
EG:	Wohnen/Esser	31,37
	Küche	11,75
	Windfang	6,16
	Flur	6,56
	Arbeiten	10,2
	WC	2,42
	HWR	9,05
<u>Summe EG:</u>		<u>77,51</u>
DG:	Eltern	11,71
	Bad/DU	7,37
	Kind 1	11,39
	Kind 2	14,2
	Flur	7,59
	Kind 3	12,39
<u>Summe DG:</u>		<u>64,65</u>
<u>Gesamt:</u>		<u>142,16</u>
rd.		142

Hinweis:

Die Wohnflächenermittlung erfolgte in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung. Wohnflächen in Dachbereichen mit einer lichten Raumhöhe von 1,00 m bis 2,00 m wurden zur Hälfte berücksichtigt, Bereiche unter 1,00 m Höhe blieben unberücksichtigt.

3.1.6 Baubeschreibung

Fundamente:	Tragende Stahlbeton-Bodenplatte
Außenwände:	Holzständerbauweise, Wandstärke gesamt ca. 35 cm, Aufbau von außen nach innen: Außenputz, Hartschaumdämmung 14 cm, Gipsfaserplatte 12,5 mm, Holzständerwerk 16 cm mit Mineralwolldämmung, 2 x Gipsfaserplatte je 12,5 mm
Außenputz:	Mineralischer Strukturputz
Trennwände:	Holzständerwerk 100 mm, beidseitig doppelt mit Gipsfaserplatten beplankt
Wandbehandlung:	Farbanstrich, Bad und WC mit Fliesenverkleidungen
Decken:	Holzbalkendecke
Deckenbehandlung:	Deckenunterseite mit Gipsfaserplatten verkleidet;
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl, Zwischensparrendämmung mit Mineralwolle
Dachhaut:	Betondachsteine auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung 2 Dachflächenfenster mit Isolierverglasung;
Türen:	Röhrenspanntüren mit glatten Türblättern und Beschichtung,
Treppe:	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Glasausschnitt Offene Wangentreppe aus Massivholz mit Farbanstrich

Böden:	Laminatböden und Plattenbeläge
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Flüssiggasfeuerung, Therme Fabrikat Buderus Gasbevorratung in Erdtank, Fassungsvermögen unbekannt, 3 Solarkollektoren für Warmwasseraufbereitung
Sanitäre Ausstattung:	EG: Gäste-WC mit Handwaschbecken DG: Bad mit Dusche, Eckbadewanne, Waschbecken und WC
Elf. Ausstattung:	Gute Ausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	kontrollierte Wohnraumlüftung

Raumhöhen

EG	ca. 2,75 m
DG	ca. 3,20 m Firsthöhe, ca. 1,20 m Kniestock

Baumängel, Bauschäden

- Keine

Unvollständige Bauausführungen

- Türe zwischen Windfang und Wohnbereich fehlt
- Gipskartonverkleidung vereinzelt nicht vollständig verspachtelt; ohne Farbanstrich
- Bodenplatte außen stirnseitig ohne Verputz
- Eine Fenstertüre im EG außenseitig ohne unteren Abschluss
- Abdichtung der Haustüre im Sockelbereich unvollständig

Energetischer Zustand

Gemäß Ausführung in der Baubeschreibung handelt es sich bei dem Gebäude um ein KfW-Effizienzhaus 55. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass der Wärmeenergiebedarf wesentlich unter den Anforderungen der zum Errichtungszeitpunkt gültigen Energieeinsparverordnung EnEV liegt. Ein Energieausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist, liegt nicht vor.

3.2 Außenanlagen

- Kfz-Stellplätze und Hausumgang mit Schotter befestigt
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Kanal und Stromversorgung

3.3 Bewegliche Gegenstände

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

Da die Zubehöreigenschaft der Einbauküche durch das Amtsgericht festgelegt wird, erfolgt die Bewertung der Küche als Sonderwert im Anschluss an die Grundstückswertermittlung.

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 (§ 6)

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

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40)

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

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)

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

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

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

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

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

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

4.2 Gewähltes Verfahren

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

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

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

Zuvor wird der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

5. Ermittlung des Bodenwertes

5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau hat folgenden Bodenrichtwert für den Ortsbereich Neureichenau/Schachtlau zum Stand 01. Januar 2022 ermittelt:

Neureichenau, Bodenrichtwertzone 10
Wohnbaufläche

65,-- €/m²
erschließungsbeitragsfrei

5.2 Vergleichspreise

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Freyung-Grafenau führt eine Kaufpreissammlung, in der alle Grundstücksverkäufe verzeichnet sind. Eine Auskunft über zeitnahe Kaufpreise für Wohnbauflächen innerhalb des Ortsbereiches Schachtlau wurde von mir angefordert.

In den Jahren 2022 und 2023 waren für die diesen Bereich keine Kauffälle verzeichnet.

Im Jahr 2021 lagen 2 Verkaufsfälle innerhalb des Baugebietes vor. Die Kaufpreise betrugen 41,90 €/m² und 63,50 €/m² im teilerschlossenen Zustand. Der Gutachterausschuss legte auf dieser Basis zum 01.01.2022 den Bodenrichtwert mit 65,00 €/m² fest.

Aufgrund von fehlenden zeitnahen Vergleichspreisen leite ich den Bodenwert daher vom Bodenrichtwert ab.

5.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

Allgemeine Preisentwicklung:

Zwischen der Festlegung des Bodenrichtwertes (Januar 2022) und dem Wertermittlungstichtag (September 2023) war im eine steigende Grundstücksnachfrage mit moderaten Preiserhöhungen feststellbar.

Zur Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung erfolgt ein Zuschlag von 10 %.

Bodenrichtwert zum 01.01.2022: 65,00 €/m²

Anpassung allgemeine Preisentwicklung, 10 % + 6,50 €/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zum Stichtag: 71,50 €/m²

5.4 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Nach dem Grundbuchauszug vom 13.04.2023 sind in Abteilung II des Grundbuches keine wertbeeinflussende Rechte und Belastungen eingetragen.

5.5 Bodenwert

Bodenwert: $784 \text{ m}^2 \times 71,50 \text{ €/m}^2$

= **56.056,-- €**

rd. **56.100,-- €**

6. Sachwertermittlung

Begriffserläuterungen

Herstellungskosten:

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

Baunebenkosten:

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):

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

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

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

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

Außenanlagen:

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

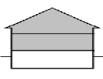
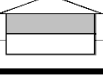
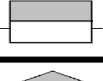
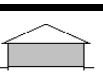
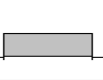
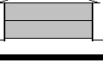
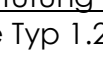
6.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

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

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Typ			Ausstattung					Auswahl
			1	2	3	4	5	
	1.01.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	100%
	2.01.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.01.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.02.	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1.050	
	2.02.	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02.	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03.	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1.085	1.360	
	2.03.	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1.020	1.275	
	3.03.	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1.195	
	1.11.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	
	2.11.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.11.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.12.	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1.100	
	2.12.	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1.035	
	3.12.	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13.	freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1.025	1.285	
	2.13.	Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1.205	
	3.13.	Reihenmittelhäuser	585	650	750	905	1.130	
	1.21.	freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1.005	1.215	1.515	
	2.21.	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1.140	1.425	
	3.21.	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1.065	1.335	
	1.22.	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1.125	
	2.22.	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1.055	
	3.22.	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23.	freistehende Einfamilienhäuser	920	1.025	1.180	1.420	1.775	
	2.23.	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1.105	1.335	1.670	
	3.23.	Reihenmittelhäuser	810	900	1.035	1.250	1.560	
	1.31.	freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1.105	1.385	
	2.31.	Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1.040	1.300	
	3.31.	Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1.215	
	1.32.	freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1.190	
	2.32.	Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1.120	
	3.32.	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1.050	
	1.33.	freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1.000	1.205	1.510	
	2.33.	Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1.135	1.415	
	3.33.	Reihenmittelhäuser	690	765	880	1.060	1.325	

Einstufung des Bewertungsobjekts:

Wie Typ 1.21 Freistehendes Einfamilienhaus, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

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

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

	Standardstufe					
	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, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung 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); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, 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, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele /Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5

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

Zuordnung der Standardstufen:

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung				1		6

Kostenkennwerte f. 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	
-------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	--

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:					
	Standardstufen-Anteil		Wägungs-anteil	NHK €/m² BGF	Kostenanteil €/m² BGF
Außenwände	1	x	23%	1005	231,15
	0	x	23%	0	0,00
Dächer	1	x	15%	1005	150,75
	0	x	15%	0	0,00
Außentüren und Fenster	1	x	11%	1005	110,55
	0	x	11%	0	0,00
Innenwände	0,5	x	11%	875	48,13
	0,5	x	11%	1005	55,28
Deckenkonstruktion und Treppen	1	x	11%	1005	110,55
	0	x	11%	0	0,00
Fußböden	1	x	5%	1005	50,25
	0	x	5%	0	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,5	x	9%	1005	45,23
	0,5	x	9%	1215	54,68
Heizung	0,5	x	9%	1005	45,23
	0,5	x	9%	1215	54,68
Sonstige Technische Ausstattung	1	x	6%	1215	72,90
	0	x	6%		0,00
	Zwischensumme				1029,35
	Zuschlag	+	0%		0,00
	Abschlag	-	0%		0,00
	Kostenkennwert (Summe)				1029,35

Indexierung des m²-Preises zum Stichtag 21.09.2023:

Baupreisindex Aug. 2023 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 178,3

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag:

1.029,35 €/m² x 178,3/100 = 1.835,33 €/m² **rd. 1.835,-- €/m²**

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

199 m² Bruttogrundfläche x 1.835,-- €/m² = 365.165,-- €

Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1: 80 Jahre

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag: 3 Jahre

Restnutzungsdauer: **80 – 3 Jahre = 77 Jahre**

Wertminderung wegen Alters(linear):

Alterswertminderungsfaktor:

77 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,96

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

365.165,-- € x 0,96 = 350.558,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

pa. 00,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:

= **350.558,-- €**

6.2 Wertanteil der Außenanlagen

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

Eine überschlägige Ermittlung ergab zum Qualitätsstichtag einen Zeitwert von

ca. 3.000,--€

(Dies entspricht ca. 1,0 % des Gebäudesachwertes)

6.3 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert	=	56.100,-- €
Sachwert Einfamilienhaus	=	350.558,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	=	<u>3.000,-- €</u>
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung	=	409.658,-- €

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 aktuell für den Zeitraum 2021 bis 2022 Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert abgeleitet. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde bei vorläufigen Sachwerten von ca. 400.000, -- € ein Sachwertfaktor von ca. 1,07 ermittelt. Das bedeutet, dass hier in der Regel ein geringer Marktanpassungszuschlag vorzunehmen ist. Es wurden insgesamt 44 Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet.

Die Bandbreite der Einzelergebnisse ist erheblich und liegt zwischen 0,95 und 1,18. Auch wurden keine Lageunterschiede getroffen. Es handelt sich daher um landkreisweite Durchschnittswerte welche nur als Orientierungswerte verwendbar sind.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Fertighaus der Firma Massahaus in Holzständerbauweise. Als sog. Ausbauhaus wurden auch Ausbauleistungen bauherrenseits ausgeführt. Die Käufernachfrage nach Fertighäusern ist allgemein etwas geringer als die nach Gebäuden konventioneller Bauart. Zudem lässt sich ein konjunkturbedingter Rückgang der Kaufpreise auch bei Einfamilienhäusern feststellen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Art der Bebauung und der derzeitigen Nachfragesituation gehe ich davon aus, dass bei einem Verkauf der volle rechnerische Sachwert erzielbar ist. Damit ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,00.

Marktangepasster Sachwert:

$$409.658,-- \text{ €} \times 1,00 = 409.658,-- \text{ €}$$

6.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Unvollständige Bauausführungen:

Folgende Leistungen sind noch nicht fertig gestellt:

- Türe zwischen Windfang und Wohnbereich fehlt
- Gipskartonverkleidung vereinzelt nicht verspachtelt und ohne Farbanstrich
- Bodenplatte außen stirnseitig ohne Verputz
- Eine Fenstertüre im EG ohne unteren Abschluss
- Abdichtung der Haustüre im Sockelbereich unvollständig

Zur Berücksichtigung erfolgt ein pauschaler Abschlag,
welcher sich an den Kosten der Fertigstellung orientiert.

Wertabschlag pa. - 10.000,-- €

6.6 Sachwert, marktangepasst

409.658,-- € - 10.000,-- € = 399.658,-- €
rd. **400.000,-- €**

7. Verkehrswert (ohne Einbauküche)

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 94089 Neureichenau, Schachtlau 24** zum 21.09.2023 mit

400.000,-- €

(in Worten: vierhunderttausend 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.

8. Sonderwert Einbauküche

Zeitwert der Einbauküche:

Es handelt sich um eine Einbauküche, welche speziell für den Küchenraum im Bewertungsobjekt gefertigt wurde.

Sie ist gut ausgestattet und aus Holzwerkstoffen mit Kunststoffbeschichtung gefertigt und beinhaltet im Wesentlichen folgende Einbaugeräte:

- Induktionsherd mit Ceranfeld, separater Backofen Fabrikat Siemens
- Dunstabzug aus Edelstahl
- Kühl- und Gefrierschrank, zweitürige Ausführung, Höhe ca. 2,0 m, freistehend
- Geschirrspüler
- Spüle aus gepresstem Natursteingranulat

Beschichtung der Unterbauschränke in anthrazit, Beschichtung der Arbeitsplatte und Oberschränke in Holzoptik, Gefrierschrank silberfarben

Grundlage der Wertermittlung:

Der Zeitwert von Küchen kann mit folgender Formel berechnet werden:

Zeitwert = (Wiederbeschaffungswert – Wertverminderung im 1. Jahr – Wertverminderung in den Folgejahren) x Restlebensdauer / (Durchschnittliche Lebensdauer – 1) + Zuschlag – Abschlag

Eingangsdaten zur Wertermittlung:

Kaufpreis im Jahr 2020:	ca. 25.000,-- €
Wiederbeschaffungswert 2023:	ca. 28.000,-- € (Preissteigerung)
Alter der Küche zum Stichtag:	ca. 3 Jahre
Durchschnittliche Lebensdauer:	ca. 20 Jahre
Restlebensdauer:	ca. 17 Jahre
Wertminderung im 1. Jahr:	24 %
Wertminderung in den Folgejahren:	4 %
Abschlag/Zuschlag:	10 %

Erläuterung:

Die Wertverminderung des 1. Jahres des Gebrauchs ist extrem hoch. Sie beträgt 24% vom Wiederbeschaffungswert.

Es ergibt sich also die Rechnung: 24% von 28.000,-- € = 6.720,-- €

Die Wertverminderung in den Folgejahren beträgt 4%. Das liegt daran, dass die Küche so nach 20 Jahren genau zu 100% an Wert verloren hat.

Pro Folgejahr verliert die Küche also 4 % von 28.000,-- € = 1.120 €.

Da die Küche insgesamt 3 Jahre verwendet wurde und das erste Jahr extra berechnet wurde, müssen die 1.120 € nun noch mit den 2 Folgejahren verrechnet werden:

$1.120 \times 2 = 2.240 \text{ €}$.

Weil die Nutzungsdauer von einzelnen Elektrogeräten zum Teil weniger als 20 Jahre beträgt, erfolgt ein Abschlag von 10 % am Ende der Berechnung:

Berechnung des Zeitwertes gemäß o.a. Formel:

Zeitwert = $(28.000 - 6.720 - 2.240) \times 17 / (20 - 1) = 17.035 \text{ €}$

Abschlag, 10 % = -1.704 €

Zeitwert der Küche: = 15.331 € **rd. 15.300,-- €**

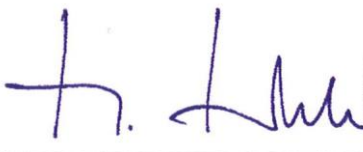
Eppenschlag, 23. Oktober 2023

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

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

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

Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag, Telefon 09929/1665


Dipl. Ing. (FH) Max Weber



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

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-7	Grundrisse/Schnitt
Anlage 8-16	Fotos