



Dr. Dr. Stephan M. Bleichner
Architekt (BYAK 140.171)
Bewertungs-Sachverständiger

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Neustadt 455
D-84028 Landshut

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22

84028 Landshut



Datum: 27.02.2024

Az.: 2024 01 19 (2 K 120/23)

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus -einseitig angebaut- (ehemalige Hofstelle)
Nebengebäude (Backstube mit Schlachthaus,
Holzschuppen mit Werkstätte, Hühnerstall,
Schafstall mit Lager, Scheune mit Heulager)
Mehrfläche -Grünland-
Nutzungsrecht an Garage und Abstellraum (auflösend bedingt)
Grundstückszufahrts- und Zugangsrecht (auflösend bedingt)
Belastung -Kellermitbenützungsrecht 1/2 (auflösend bedingt)

Objektanschrift: Hauptstraße 132
84184 Tiefenbach (Ortsteil Ast)

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstr. 22
84028 Landshut

Aktenzeichen: 2024 01 19 (2 K 120/23)

Eigentümer: siehe Beiblatt

Grundbuch: siehe Beiblatt

**Wertermittlungs-
u. Qualitätsstichtag:** 02.01.2024

Verkehrswert (Marktwert): 515.000 €

ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	5
ALLGEMEINES	6
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GRUNDSTÜCK	8
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GEBÄUDE	16
Gebäude 1	16
Wohnhaus	16
ehem. Wohnwirtschaftsgebäude	16
Gebäude 2	23
Nebengebäude 1	23
Ehem. Backstube und Schlachthaus	23
Gebäude 3	25
Nebengebäude 2	25
Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum	25
Gebäude 4	27
Nebengebäude 3	27
Hühnerstall	27
Gebäude 5	29
Nebengebäude 4	29
Lager mit Stallteil	29
Gebäude 6	31
Nebengebäude 5	31
Heulager	31
WERTRELEVANTE MERKMALE – /AUßENANLAGEN	33
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	34
Allgemeines	34
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	35
Bodenwert	37
A) Bodenwertermittlung	37
Teilfläche - Baufläche	37
Teilfläche - Mehrfläche (Grünland)	42
Zusammenstellung	43
Sachwertermittlung	44
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen	44
Gebäude 1	44
Gebäude 2	51
Gebäude 3	54
Gebäude 4	57
Gebäude 5	60
Gebäude 6	63
Zusammenstellung:	66

C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen	67
D) vorläufiger Sachwert	68
E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)	68
F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	69
 ZUSAMMENSTELLUNG DER EINZELWERTE	 79
 VERZEICHNIS DER ANLAGEN	 80
 LITERATURVERZEICHNIS - WESENTLICHE RECHTLICHE GRUNDLAGEN	 81
 FOTOS	 84
 VERKEHRSWERT	 97

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Aktenzeichen: 2024 01 19 (2 K 120/23)

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22 84028 Landshut

Wertermittlungstichtag 02.01.2024

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus -einseitig angebaut- (ehemalige Hofstelle)
Nebengebäude (Backstube mit Schlachthaus, Holzschuppen mit Werkstätte,
Hühnerstall, Schafstall mit Lager, Scheune mit Heulager)
Mehrfäche -Grünland-
Nutzungsrecht an Garage und Abstellraum (auflösend bedingt)
Grundstückszufahrts- und Zugangsrecht (auflösend bedingt)
Belastung -Kellermitbenützungsrecht 1/2 (auflösend bedingt)

Objektanschrift: Hauptstraße 132 84184 Tiefenbach (Ortsteil Ast)

Eigentümer: siehe Beiblatt

Grundstück:	Teilfläche - Baufläche	1300	m ²
	Teilfläche - Mehrfläche (Grünland)	1200	m ²
	Fläche gesamt (m ²):	2500	m ²

Gebäude (Baujahre):

Gebäude 1	Wohnhaus	1937
Gebäude 2	Nebengebäude 1	Ehem. Backstube und Schlachthaus
Gebäude 3	Nebengebäude 2	Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum
Gebäude 4	Nebengebäude 3	Hühnerstall
Gebäude 5	Nebengebäude 4	Lager mit Stallteil
Gebäude 6	Nebengebäude 5	Heulager

vermutlich um 1988
vermutlich um 1988
vermutlich um 1988
vermutlich um 1990
vermutlich um 1988

Vermietung: Nicht vermietet

Nutzung: Derzeit unbewohnt und ungenutzt

Flächen (BGF):

(näherungsweise)		
Gebäude 1	Wohnhaus	215 m ²
Gebäude 2	Nebengebäude 1	Ehem. Backstube und Schlachthaus
Gebäude 3	Nebengebäude 2	Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum
Gebäude 4	Nebengebäude 3	Hühnerstall
Gebäude 5	Nebengebäude 4	Lager mit Stallteil
Gebäude 6	Nebengebäude 5	Heulager

61 m²
70 m²
10 m²
67 m²
40 m²

Rauminhalt (BRI):

(näherungsweise)		
Gebäude 2	Nebengebäude 1	Ehem. Backstube und Schlachthaus
Gebäude 3	Nebengebäude 2	Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum
Gebäude 4	Nebengebäude 3	Hühnerstall
Gebäude 5	Nebengebäude 4	Lager mit Stallteil
Gebäude 6	Nebengebäude 5	Heulager

233 m³
265 m³
22,5 m³
276,5 m³
172 m³

Sachwert 514.732,23 €

Verkehrswert: rd. 515.000 €

Allgemeines

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Eigentümer: siehe Beiblatt

Auftrag vom: 02.01.2024

Grund der Gutachtenerstellung: Wertermittlung bezüglich der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch BauGB
- Bayerische Bauordnung BayBO
- Wertermittlungsverordnung
- Wertermittlungsrichtlinien
- einschlägige Fachliteratur
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Grundrisskizzen (Eigentümer)
- Auszug aus Versicherungsunterlagen-Volksfürsorge (Baubeschreibung)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Auskunft der Verwaltungsgemeinde
- Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde
- Vergleichswerte
- Auskünfte von Banken, Immobilienmaklern, RDM
- Luftbildaufnahmen
- Lageplan
- Grundbuchauszug
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auszug aus der Denkmalliste
- Akteneinsicht beim AG -Grundbuchamt-
- Vertrag Notar ... in ... URNr. ... vom ../../.... (anonymisiert)
- Auskunft der Eigentümer beim Ortstermin
- Örtliche Feststellungen
- Daten des Statistischen Bundesamtes
- Einsicht in den Umweltatlas Bayern
- Einsicht in das Geoportal Bayern
- Einsicht in das Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP

Ortsbesichtigung: 23.01.2024

Teilnehmer am Ortstermin: siehe Beiblatt

Der Termin zur Ortsbesichtigung wurde den Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich.

Die Innenbesichtigung der Gebäude war möglich.

Innenfotos waren möglich und wurden von den Eigentümern während des Ortstermins gestattet.

Der Abdruck von Innen-Fotos im Gutachten wurde gestattet.

Die Veröffentlichung von Innen-Fotos im Internet wurde gestattet.

Wertrelevante Merkmale – /Grundstück

Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten
Die Angaben beziehen sich auf dominierende Lagemerkmale.
In Teilbereichen können nicht wertbeeinflussende Abweichungen vorliegen.

Tatsächliche Eigenschaften

Ort:	Tiefenbach	OT Ast
	Einwohner:	4068
	(Stand 30.06.2023)	
Regionalschlüssel:	09 274 182	
Bundesland:	Bayern	
Regierungsbezirk:	Niederbayern	
Landkreis:	Landshut	
Verwaltungsgemeinschaft:	Tiefenbach	
Region:	Landshut	
	Gauß-Krüger-Koordinaten: Rechtswert	4507447
	Gauß-Krüger-Koordinaten: Hochwert	537390
	Breitengrad	N 48 30 14
	Längengrad	O 12 6 3
	Die Gemeinde liegt in der Region Landshut, 8 Kilometer südwestlich von Landshut, 12 km östlich von Moosburg 16 km nordwestlich von Vilsbiburg	
26 Gemeindeteile	Appersdorf (Weiler) Ast (Pfarrdorf) Badhaus Ast (Weiler) Binsham (Weiler) Ehrnsdorf (Einöde) Gleißenbach (Weiler) Gütersdorf (Dorf) Heidenkam (Kirchdorf) Mittergolding (Dorf)	

Oberbachham (Einöde)
 Oberfroschham (Einöde)
 Obergolding (Dorf)
 Schießeneck (Einöde)
 Schloßberg (Dorf)
 Schraham (Einöde)
 Seepoint (Einöde)
 Siegersdorf (Einöde)
 Stachersdorf (Dorf)
 Steffing (Einöde)
 Thalham (Einöde)
 Tiefenbach (Kirchdorf)
 Unterbachham (Weiler)
 Untergolding (Kirchdorf)
 Weiherhäuser (Einöde)
 Zottenberg (Einöde)
 Zweikirchen (Pfarrdorf)

Ortsteil:

Ast

Verkehrslage,
Entfernungen

Ortsrandlage

Gemeindezentrum	ca. 2 km
Geschäfte (täglicher Bedarf)	ca. 1,5 km

Flughafen MUC	ca. 28 km
Bahnstation Landshut Hbf.	ca. 8 km
Bundestraße B11	ca. 4 km
Autobahn BAB A92	ca. 5 km

Bushaltestelle	ca. 50 m
----------------	----------

Landshuter Verkehrsverbund (LAVV)
 Linie 315
 Vilsheim-Ast-Tiefenbach-Landshut u.u.
 Haltestelle: Am Ziegelstadl

Kernkraftwerk Isar	ca. 25 km
--------------------	-----------

Wohn- bzw.
Geschäftslage:

als Wohnlage mittelgut geeignet
 als Geschäftslage nicht geeignet
 als Gewerbelage bedingt geeignet

Art der Bebauung und
 Nutzungen in der
 Straße und im Ortsteil:

Überwiegend wohnbauliche und landwirtschaftliche Nutzung

Infrastruktur:

Kinderbetreuung
 Kinderhaus Bachstrolche
 Kinderhaus St. Georg Ast

Eltern-Kind-Gruppen der Pfarrgemeinschaft Ast/Tiefenbach (CBW)
KoKi - Netzwerk frühe Kindheit

Sport- und Freizeiteinrichtungen

Spiel- und Bolzplätze

DJK Ast

TSV Tiefenbach

Schulen: Mittelschule Ast

Pfarrämter: Kath. Pfarramt St. Georg
Kath. Pfarramt St. Margaret
Evangelische Jakobuskirche

Friedhöfe

Vereine

Fachärztinnen für Allgemeinmedizin

Praxis für Zahnheilkunde

Apotheke

Gasthöfe

Landwirtschaftliche Betriebe

Handwerks- und Handelsbetriebe

Dienstleistungsbetriebe

Die Gemeinde ist
Mitglied in folgenden
Zweckverbänden:

Gewässerunterhaltungszweckverband
Landshut-Kelheim-Dingolfing-Landau

Regionaler Planungsverband Landshut

Schulverband Kronwinkl

Zweckverband Kommunale Verkehrsüberwachung Südostbayern

Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils

Dialogforum Ost-Süd-Umfahrung Landshut

Immissionen:

überdurchschnittlich (Landwirtschaft)

topographische
Grundstückslage:

leicht hängig

derzeitige Nutzung:

unbewohnt und ungenutzt

Stellplätze:

Stellplätze auf dem Grundstück

(im Freien und in derzeit in Garage vorhanden)

Gestalt und Form

(a) Flur Nr. (anonymisiert)

Teilfläche - Baufläche

Straßenfront 1:	ca.	40	m
mittlere Tiefe:	ca.	36	m
		1300	m ² (gerundet)

s. Flächenaufteilung

Bemerkungen: polygonale Grundstücksform

(b) Flur Nr. (anonymisiert)

Teilfläche - Mehrfläche (Grünland)

Straßenfront 2:	ca.	21	m
mittlere Tiefe:	ca.	48	m
		1200	m ² (gerundet)

s. Flächenaufteilung

Grundstücksgröße:
(gesamt) 2500 m² (gerundet)

Bemerkungen: polygonale Grundstücksform

Erschließungszustand

Straßenart: Östlich liegt die Kreisstraße LA 17 der Stadt Landshut mit durchschnittlichem Verkehr.
Westlich liegt die Gemeindeverbindungsstraße der Gemeinde Tiefenbach mit geringem Verkehr.

Straßenausbau: Fahrbahn geteert
keine Gehwege
separater Fahrradweg, geteert

Höhenlage zur Straße: eben übergehend

Anschlüsse für Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung in der Straße: Strom
Wasser (Anschluss an die Gemeinde-Wasserversorgung)
Kanal mit Pumpenanlage (Anschluss an die Gemeinde-Abwasserbeseitigung)
Telefon/Internet (Kupferkabel)

Besonderer Hinweis: Das Wohngebäude wurde nachträglich in zwei Hälften geteilt. Die Erschließungsmaßnahmen, wie z.B. Wasser-, und Kanal- und Telefonleitung verlaufen tlw. auf dem Nachbargrundstück. Leitungsführungspläne wurden nicht vorgelegt. Entsprechende Rechte bzw. Belastungen (dingliche Sicherungen) konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Grenzanbau: Wohnhaus (ehem. Wohnwirtschaftsgebäude)
Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum

Baugrund,
Grundwasser
Hinweis:

vermutlich gewachsener normaler Baugrund

Die Hangwasserableitung erfolgt durch einen Abwassergraben
am südlichen und östlichen Grundstücksrand

Anmerkung:

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung
mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens
nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen
entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
Ein Verdacht auf Altlasten besteht derzeit nicht.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung
der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren
für Besonderheiten den Bodens geachtet. Es waren jedoch keine
Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche
Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Nach Anfragen diesbezüglich bei der Gemeinde wurde zurückhaltend
mitgeteilt, dass bislang keine Beeinträchtigung der Umwelt erkennbar ist.

Rechtl. Gegebenheiten

Umlegungs-, Flurbereini-
gungs- und Sanierungs-
verfahren:

nicht vorhanden

Denkmalschutz:

Die Objekte sind nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

nicht vorhanden

Festsetzungen im
Flächennutzungsplan

Flächen für die Landwirtschaft
(Außenbereich)

Besonderer Hinweis:

Laut schriftlicher Aussage des Bauamtes der Verwaltungsgemeinde:
Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück als
landwirtschaftliche Nutzfläche aus.
Das Grundstück liegt im Außenbereich. Eine Bebaubarkeit
könnte nur im Rahmen einer Privilegierung erfolgen.
Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei
einem Abbruch des Wohngebäudeteils ein Ersatzbau in
gleicher Dimension möglich ist (Bestandsschutz).
Vor dem Abbruch wird empfohlen, eine Genehmigung zum
Neubau einzuholen.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Bauland
Grünland

Teilfläche - Baufläche
Teilfläche - Mehrfläche (Grünland)
(Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- u. Ortsbild)

Hinweis:

Konkrete Planungsabsichten im näheren Umfeld liegen
seitens der Verwaltungsgemeinde nicht vor.

Abgabenrechtliche

Situation:

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (nach den §§ 154 f. BauGB)
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetz der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Bauschutzsatzungen
- Beiträge von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Hinweis:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Grundbuchrechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch:

Grundbuchbezeichnung siehe Beiblatt

Bestandsverzeichnis:

(Bezeichnung der Grundstücke
und der mit dem Eigentum
verbundenen Rechte)

Flur Nr. (anonymisiert)
Lfd. Nr. 5 der Eintragung
Flst.: siehe Beiblatt
Hauptstraße 132
Gebäude und Freifläche
2500 m²

Erste Abteilung:

(Eigentümer)

siehe Beiblatt

Zweite Abteilung:

(Lasten und Beschränkungen)



Hinweis:

Die Daten wurden teilanonymisiert.

Dritte Abteilung :

(Hypotheken, Grund-
und Rentenschulden)

Anmerkung:

*Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in
Abteilung III verzeichnet sein können, werden
in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Es wird davon ausgegangen, dass diese
ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch
Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen
bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.*

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B.
begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Miet-
bindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B.
Altlasten) sind nach Auskunft des Auftragge-
bers bzw. Eigentümers vorhanden.
Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen
diesbezüglich weitere Nachforschungen und
Untersuchungen angestellt.

Laut Vertrag Notar ... in ... URNr. ... vom .././.... (anonymisiert)
wurde folgende Rechte und Belastungen ermittelt:

Nutzungsrecht, unentgeltlich, unbefristet, an der
Garage (im Lageplan <blau> gekennzeichnet).
Die Kosten der Erhaltung und Unterhaltung
hat der Eigentümer des herrschenden Grundstücks
tragen.

Nutzungsrecht, unentgeltlich, unbefristet, an dem
Abstellraum (im Lageplan <rot> gekennzeichnet).

Geh- und Fahrrecht zum Zwecke der Zufahrt,
unentgeltlich an der Zufahrtsfläche,
(und Zuwegung innerhalb von der Garage und dem
Lager zum Bewertungsgrundstück),
(im Lageplan <gelb> gekennzeichnet).

Die Kosten der Erhaltung und Unterhaltung
der gemeinschaftlich genutzten Teile
haben beide Eigentümer je zu 1/2 zu tragen.

Die Verkehrssicherungspflicht trifft beide Eigentümer zu je 1/2.

Das Gebäude wurde nachträglich getrennt. Die gemeinsame Kommunwand ist eine Grenzeinrichtung. Bei einem Abbruch eines Teilgebäudes ist sie zu sichern und zu erhalten.

Vorstehende Rechte sind auflösend bedingt bestellt:
Die auflösende Bedingung tritt ein mit Verkauf oder Vertausch (nicht bei Überlassung an Kinder oder anderweitige Verwandte) des Veräußerers.

Die Belastung - Mitbenützungsrecht Keller (anteilig 1/2) -
Das Recht erlischt ersatzlos bei Veräußerung des Vertragsgrundstücks oder des Restgrundstücks;
auf dingliche Sicherung wird nach Belehrung verzichtet.

Besonderer Hinweis:

Unter Bezugnahme auf die Definition des Verkehrswertes "Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch", der Wertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der der Gemeinschaft und unter Berücksichtigung der oben genannten auflösenden Bedingung der Rechte und Belastung, werden diese als nicht wertbeeinflussend in Ansatz gebracht.

Wertrelevante Merkmale – /Gebäude

Baubeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegenden. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften beim Ortstermin, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Gemäß Wertermittlungs-Richtlinien WertR genügen kurze Angaben. (vergl. auch Anlage 2 WertR). Ausführliche Beschreibungen sind zu vermeiden. Die Beschreibungen dienen als Grundlage zur Klassifizierung der Ausstattungsstandards.

Gebäude 1

Wohnhaus ehem. Wohnwirtschaftsgebäude

Wohngebäude
südliche Haushälfte
(einseitig an Nachbargebäude angebaut)

Hinweis: Laut Aussagen der Eigentümer beim Ortstermin war in früherer Zeit eine Schreinerei im Erdgeschoß.

Hinweis: Auf Nachfrage bei den Eigentümern und der Bauverwaltung der Gemeinde liegen keine Bauanträge, Baubeschreibungen, Bauzeichnungen und Baugenehmigungen vor.

Art des Gebäudes

Einfamilienwohnhaus
Erdgeschoss
Obergeschoss
nicht ausgebautes Dachgeschoss
teilweise unterkellert

Baujahr: 1937 (ungefähr)

Modernisierung : 1968 bis 1976 Dachtragwerkerneuerung (1972)
Dachdeckung
Kamin
Öl-Tank (1968)

1983 bis 1987 ff. Dachtragwerk (Sanierung)
Dachdeckung einschl. Unterdach und
Schalung
Bodenbeläge

		Deckenuntersichten Türenerneuerung Fenstererneuerung Elektroinstallation Öl-Zentralheizung Maler- und Anstricharbeiten -innen- Bad (OG)
	1990	Erneuerung Heizkessel
	1995	Erneuerung Brenner
Erweiterung:	1972	Garagenanbau Abstellraum
Miete:	Das Objekt ist nicht vermietet.	
Hinweis:	Das Gebäude ist nicht bewohnt. Es besteht die Gefahr der Schädigung von mit Wasser gefüllten Leitungen durch Frost.	
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.	
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt	
Zwangsverwalter:	nicht bekannt	
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden	
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden	
Energieausweis/-pass (EnEV)	wurde nicht vorgelegt	
Besonderer Hinweis:	Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an Wärmedämmung und Energieverbrauch.	
Zuständiger Kaminkehrer:	s. gesondertes Beiblatt	

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Ziegel-Massivbauweise	
	EG:	Ziegel-Massivbauweise
	OG:	Ziegel-Massivbauweise
	Kellerraum:	unbekannt, vermutlich Ziegel
Fundamente:	unbekannt	vermutlich Ziegel

Umfassungswände:	KG:	Ziegel
	EG:	Ziegel
	OG:	Ziegel
Innenwände:	EG:	Ziegel
	OG:	Ziegel
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	vermutlich Beton
	Erdgeschoss:	vermutlich Beton
	Obergeschoss:	vermutlich Holzbalken
Treppen:	Geschosstreppen:	
	KG - EG:	Beton mit Natursteinbelag kein Geländer kein Handlauf
	EG - OG:	Massivholz Massivholz Geländer kein Handlauf
	OG - Dachraum:	Massivholztreppe Massivholz Geländer

Hinweis:

Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Gebäude in geräumten Zustand übergeben wird.

Fußböden:	2 Kellerräume:	Beton
	EG:	
	Gang	Natursteinplatten
	Wohnraum	Holzstabparkett
	WC	Fliesen
	Küche/Essen	Holzparkett
	Bad	Fliesen
	Zimmer	Kunststein
	Wintergarten	Fliesen
	OG:	
	Gang	Laminat
	Zimmer 1	Laminat
	Zimmer 2	Laminat
	Zimmer 3	Laminat
	Dusche/WC	Fliesen
	Schlafen	Laminat
	Balkon:	Holzdielen
	Dachraum:	Holzdielen
Innenansichten:	Kellerraum:	unbekannt

Deckenflächen:	EG:	
	allgemein	verputzt (Strukturputz tlw.), Anstrich
	WC	Fliesen 9 Reihen, darüber verputzt, Anstrich
	Bad	Fliesen 10 Reihen, darüber verputzt, Anstrich
	Küche/Essen	verputzt, Anstrich
		Fliesenspiegel an Objektwand
	Wintergarten	Holzbretter
	OG:	
	allgemein	verputzt (Strukturputz tlw.), Anstrich
	Dusche/WC	Fliesen raumhoch
Fenster:	Kellerraum:	Beton mit Anstrich
	EG:	
	Gang	Holzdielen
	Wohnraum	Holzdielen
	WC	verputzt, Anstrich
	Küche/Essen	Holzdielen
	Bad	verputzt, Anstrich
	Zimmer	verputzt, Anstrich
	Wintergarten	Kunststoff-Wellplatten transparent
	OG:	
Türen:	Gang	Holz-Lamellen
	Zimmer 1	Holz-Lamellen
	Zimmer 2	Holz-Nut-Feder-Bretter
	Zimmer 3	Holz-Nut-Feder-Bretter
	Dusche/WC	Holz-Nut-Feder-Bretter
	Schlafen	Holz-Lamellen
	Kunststoff-Fenster (überwiegend)	Isolierverglasung
	Doppelfenster (vereinzelt)	aus Holz mit 2-fachverglasung
	Fensterbänke:	Eternit tlw. Naturstein tlw.
	Kunststoff-Rollläden	
Hinweis:	Haustüre:	aus Holz, mit Glasausschnitt
	Balkontüre:	nicht vorhanden
	Innentüren	Holztüren mit Füllung tlw. Holztüren glatt tlw. mit Glasausschnitt tlw. Holzzargen

Der Heiz- und Tankraum im KG ist offen zugänglich.
Eine Brandschutztüre fehlt.

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung	
	Telefon/Internet	Kupferkabel
	Fernsehen	SAT-TV Antennenanlage
Sanitäre Installation:	EG:	
	WC	
	Sanitärobjekte:	Stand-WC
		Vorwand-Spülkasten
		Waschbecken
	Ausstattung:	durchschnittlich
		Farbe: weiß
	Qualität:	normal
	Bad	
	Sanitärobjekte:	eingebaute Badewanne
		eingebaute Dusche
		Waschbecken
Heizung:	Ausstattung:	durchschnittlich
		Farbe: weiß
	Qualität:	normal
	OG:	
	Dusche/WC	
	Sanitärobjekte:	Stand-WC
		Vorwand-Spülkasten
		Waschbecken
		eingebaute Dusche
	Ausstattung:	durchschnittlich
		Farbe: hellgrau
	Qualität:	normal
	Zentralheizung	mit Öl
	Hinweis:	Heizraum im KG war offen zugänglich
	Kessel:	Fabrikat "Schäfer"
		Modell Interdomo
		Typ DN 20
		14 bis 20 kW
		Nr. 2302-8-04060
		Baujahr 1990
	Brenner:	Fabrikat "RAY International"
		Modell Multi 2000
		Baujahr 1995
	Heizkörper:	in den Wohnräumen EG und OG

	Öl-Lagerung:	Geschweißter Tank im Keller Fabrikat: "Bittner KG Langenpreising" Nr. 5818 1900 Liter Baujahr 1968 Gemauerte öldichte Wanne
	Hinweis:	nahezu leer
Kücheneinrichtung:	nicht vorhanden	
Kamin:	zwei gemauerte Kamine	
	Hinweis:	Der Kamin im Bereich der Kommunwand wird von beiden Gebäudeteilen genutzt.
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung	

Dach und Außenverkleidung:

Fassade:	verputzt, Anstrich Putzgliederung
Sockel:	verputzt, Anstrich
Dachkonstruktion:	Holzdach Pfetten aus Holz Sparren aus Holz Träger aus Holz
Dachform:	Sattel- bzw. Giebeldach
Dacheindeckung:	Tonpfannen, engobiert Unterdach (Teer-Pappe) Holzschalung Hinweis: keine Wärmedämmung
Dachrinnen- /Fallrohre:	Zinkblech
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser- versorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	Wintergarten Eingangstreppe

	Massivholz-Balkon
Zustand	renovierungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht offensichtlich
Bauliche Beschränkungen:	Außenbereich
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht nicht
Besonderer Hinweis: Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen, sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.	
Hinweis: Nach Angaben der Eigentümer beim Ortstermin ist der Schallschutz im Bereich der Trennwand zwischen den beiden Gebäudeteilen ungenügend.	
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar. Es sind bauliche Maßnahmen (Reinigungs-, Räumungs-, Renovierungsarbeiten und Aufwendungen für die Mängelbeseitigung) notwendig.
Hinweis:	Bei der Wertermittlung wird ein geräumter und gereinigter Gebäudezustand vorausgesetzt.
Restarbeiten/Mängelbeseitigung:	Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich tlw. Modernisierung-Sanitärräume (WC/Bad) im EG und OG Erneuerung des Heizkessels Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich tlw. Renovierung der Holz-Treppenanlage Schleifen und Versiegeln von Bodenbelägen tlw. Kleinreparaturen
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht vorhanden.

Gebäude 2

Art des Gebäudes

Baujahr:

Miete:

Verwalter:

Nachweis der

Verwalterbestellung:

Zwangsverwalter:

Hinweis:

Nebengebäude 1

Ehem. Backstube und Schlachthaus

Erdgeschoss

nicht unterkellert

unbekannt

vermutlich um 1988 nach dem Erwerb des
Grundstücks vom Voreigentümer.

Das Objekt ist nicht vermietet. Es ist derzeit eingeschränkt nutzbar.

Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.

wurde nicht vorgelegt

nicht bekannt

Bauzeichnungen liegen nicht vor, weder bei der
Gemeindeverwaltung noch bei den Eigentümern.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:

Ziegel-Massivbauweise

Innenwände:

Ziegel

Geschossdecken:

vermutl. Holzbalkendecke

Fußböden:

Fliesen tlw.

Betonestrich tlw.

Innenansichten:

verputzt mit Anstrich

Deckenflächen:

verputzt mit Anstrich

Fenster:

Einfachfenster

aus Holz

mit Normalverglasung

Türen:

Haustüren:

aus Holz

Elektroinstallation:

einfache Ausstattung

Kamin:

Mauerwerk mit Abdeckung

Dach und Außenverkleidung:

Fassade:

EG:

verputzt, Anstrich

Dachkonstruktion:	Holzdach Pfetten aus Holz Sparren aus Holz Träger aus Holz
Dachform:	Sattel- bzw. Giebeldach tlw. Pulldach tlw.
Dacheindeckung:	Tonziegel tlw. Well-Eternitplatten tlw.
Dachrinnen- /Fallrohre:	Zinkblech
Anmerkung:	<i>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser- versorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>
Besondere Bauteile:	Backofen, Räucherammer
Zustand	renovierungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht nicht
<i>Besonderer Hinweis: Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen, sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.</i>	
Anmerkung:	<i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</i>
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand nutzbar. Es sind bauliche Maßnahmen (Renovierungsarbeiten) notwendig.
Restarbeiten/Mängelbeseitigung:	Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich tlw. Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich tlw. Kleinreparaturen
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht vorhanden.

Gebäude 3

Art des Gebäudes

Baujahr:

Miete:

Gewerbebetrieb:

Maschinen- /Betriebseinrichtung:

Hinweis:

Nebengebäude 2

Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum

Erdgeschoss , nicht unterkellert

unbekannt vermutlich um 1988 nach dem Erwerb
des Grundstücks vom Voreigentümer.

Das Objekt ist nicht vermietet. Es ist derzeit eingeschränkt nutzbar.

nicht vorhanden

nicht vorhanden

Bauzeichnungen liegen nicht vor, weder bei der
Gemeindeverwaltung noch bei den Eigentümern.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:

Umfassungswände:

Geschossdecken:

Fußböden:

Innenansichten:

Deckenflächen:

Türen:

Holzbauweise zimmermannsmäßig

Holzständer mit Holzverschalung

Holzbalkendecke tlw.

Gestampfter Lehmbooden tlw.
Beton tlw.
Holzdielen tlw.

Holzschalung, unbehandelt

Holzdielen auf Holzbalken tlw.

aus Holz, 2-flügelig tlw.

Dach und Außenverkleidung:

Fassade:

Dachkonstruktion:

Dachform:

Holzschalung, unbehandelt

Holzdach
Pfetten aus Holz
Sparren aus Holz
Träger aus Holz

Sattel- bzw. Giebeldach tlw.
Geschlepptes Pultdach tlw.

Dacheindeckung: Ziegel tlw.,
Well-Eternitplatten tlw.

Dachrinnen- /Fallrohre: Zinkblech

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen,
dass vom Sachverständigen keine
Funktionsprüfungen der technischen
Einrichtungen (Heizung, Wasser-
versorgung, Elektro etc.) vorgenommen
wurden.

Besondere Bauteile: keine

Zustand renovierungsbedürftig

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Bauliche Beschränkungen: nicht offensichtlich

Verdacht auf Hausschwamm: besteht nicht

Besonderer Hinweis: Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen,
sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche
und tierische Schädlinge sowie über
gesundheitsschädigende Baumaterialien
wurden nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand eingeschränkt
nutzbar. Es sind erhebliche bauliche Maßnahmen (Renovierungs-
arbeiten und Aufwendungen für die Mängelbeseitigung) notwendig.

Restarbeiten/Mängelbeseitigung:
Verstärkung des Dachtragwerkes
Erneuerung geschädigter statischer Bauteile (Tragwerk)
Ergänzung von Wandbekleidungen
Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich
Erneuerung der Dachdeckung tlw.
Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre
Kleinreparaturen

Ausstattung: Wesentliches Zubehör ist nicht vorhanden.

Hinweis: Einlagerungen sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Gebäude 4

Art des Gebäudes

Hinweis:

Baujahr:

Miete:

Maschinen- /Betriebseinrichtung: nicht vorhanden

Hinweis:

Nebengebäude 3

Hühnerstall

Erdgeschoss
nicht unterkellert

Das Gebäude war nicht zugänglich.

unbekannt vermutlich um 1988 nach dem Erwerb des
Grundstücks vom Voreigentümer.

Das Objekt ist nicht vermietet.
Es ist derzeit eingeschränkt nutzbar

Bauzeichnungen liegen nicht vor, weder bei der
Gemeindeverwaltung noch bei den Eigentümern.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:

Umfassungswände:

Fußböden:

Innenansichten:

Türen:

Holzbauweise zimmermannsmäßig

Holzständer mit Holzverschalung

Gestampfter Lehm Boden tlw.

Holzschalung, unbehandelt

aus Holz

Dach und Außenverkleidung:

Fassade:

Dachkonstruktion:

Dachform:

Dacheindeckung:

Holzschalung, unbehandelt

Holzdach
Pfetten aus Holz
Sparren aus Holz
Träger aus Holz

Pulldach

Well-Eternitplatten tlw.

Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	keine
Zustand	abbruchreif
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand eingeschränkt nicht nutzbar. Es sind erhebliche bauliche Maßnahmen (Renovierungsarbeiten und Aufwendungen für die Mängelbeseitigung) notwendig.
Restarbeiten/Mängelbeseitigung:	Verstärkung des Dachtragwerkes Erneuerung geschädigter statischer Bauteile (Tragwerk) Erneuerung der Dachdeckung tlw. Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre Kleinreparaturen
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Hinweis:	Einlagerungen sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Gebäude 5

Nebengebäude 4

Art des Gebäudes

Lager mit Stallteil
(ehemals Schafstall)
Erdgeschoss
nicht unterkellert

Baujahr:

unbekannt vermutlich um 1990 nach dem Erwerb
des Grundstücks vom Voreigentümer.

Miete:

Das Objekt ist nicht vermietet.
Es ist derzeit eingeschränkt nutzbar

Gewerbebetrieb:

nicht vorhanden

Maschinen- /Betriebseinrichtung: nicht vorhanden

Hinweis:

Bauzeichnungen liegen nicht vor, weder bei der
Gemeindeverwaltung noch bei den Eigentümern.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:

Holzbauweise zimmermannsmäßig

Umfassungswände:

Holzständer mit Holzverschalung

Geschossdecken:

Holzbalkendecke tlw.

Fußböden:

Gestampfter Lehmbooden tlw.
Beton tlw.
Holzdielen tlw.

Innenansichten:

Holzschalung, unbehandelt

Deckenflächen:

Holzdielen auf Holzbalken tlw.

Türen:

aus Holz
aus Holz, 2-flügelig

Dach und Außenverkleidung:

Fassade:

Holzschalung, unbehandelt

Dachkonstruktion:

Holzdach
Pfetten aus Holz
Sparren aus Holz

	Träger aus Holz
Dachform:	Sattel- bzw. Giebeldach tlw. Geschlepptes Pultdach tlw.
Dacheindeckung:	Ziegel tlw. Well-Eternitplatten tlw.
Dachrinnen- /Fallrohre:	Zinkblech
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser- versorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	keine
Zustand	abbruchreif tlw.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonderer Hinweis:	
Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen, sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.	
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand sehr stark eingeschränkt nutzbar. Es sind erhebliche bauliche Maßnahmen (Renovierungs- arbeiten und Aufwendungen für die Mängelbeseitigung) notwendig.
Restarbeiten/Mängelbeseitigung:	Verstärkung des Dachtragwerkes Erneuerung geschädigter statischer Bauteile (Tragwerk) Erneuerung bzw. Ergänzung von Wandbekleidungen tlw. Erneuerung der Dachdeckung Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre Kleinreparaturen
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Hinweis:	Einlagerungen sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Gebäude 6

Nebengebäude 5

Art des Gebäudes

Heulager
Erdgeschoss
nicht unterkellert

Baujahr: unbekannt vermutlich um 1988 nach dem Erwerb des Grundstücks vom Voreigentümer.

Miete: Das Objekt ist nicht vermietet.
Es ist derzeit eingeschränkt nutzbar

Gewerbebetrieb: nicht vorhanden

Maschinen- /Betriebseinrichtung: nicht vorhanden

Hinweis: Bauzeichnungen liegen nicht vor, weder bei der Gemeindeverwaltung noch bei den Eigentümern.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Holzbauweise zimmermannsmäßig

Umfassungswände: Holzständer mit Holzverschalung

Fußböden: Gestampfter Lehm Boden tlw.

Innenansichten: Holzschalung, unbehandelt
Holzfaserplatten tlw.

Türen: aus Holz
aus Holz, 2-flügelig

Dach und Außenverkleidung:

Fassade: Holzschalung, unbehandelt
Holzwolle-Leichtbauplatten tlw.

Dachkonstruktion: Holzdach
Pfetten aus Holz
Sparren aus Holz
Träger aus Holz

Dachform: Sattel- bzw. Giebeldach tlw.

Dacheindeckung: Well-Eternitplatten tlw.

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Besondere Bauteile: keine

Zustand sehr stark renovierungsbedürftig

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Bauliche Beschränkungen: nicht offensichtlich

Verdacht auf Hausschwamm: besteht nicht

Besonderer Hinweis:
Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen, sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand eingeschränkt nutzbar. Es sind erhebliche bauliche Maßnahmen (Renovierungsarbeiten und Aufwendungen für die Mängelbeseitigung) notwendig.

Restarbeiten/Mängelbeseitigung:
Verstärkung des Dachtragwerkes
Erneuerung geschädigter statischer Bauteile (Tragwerk)
Ergänzung von Wandbekleidungen
Erneuerung der Dachdeckung tlw.
Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre
Kleinreparaturen

Ausstattung: Wesentliches Zubehör ist nicht vorhanden.

Hinweis: Einlagerungen sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Wertrelevante Merkmale – /Außenanlagen

Versorgungsanlagen
Entwässerungsanlagen
Kanalanschluss
Standplatz für Mülltonnen
Metalldraht-Einzäunung tlw.
Holzlatten-Einzäunung tlw.
Metalleinfahrtstor
Gepflasterte Terrasse
Pflanzen und Bewuchs
(Nadel- und Obstbäume)
Überdachtes Schnittholzlager

Verkehrswertermittlung

Bewertungsobjekt:

Einfamilienwohnhaus -einseitig angebaut- (ehemalige Hofstelle)

Nebengebäude (Backstube mit Schlachthaus, Holzschuppen mit Werkstätte, Hühnerstall, Schafstall mit Lager, Scheune mit Heulager)

Mehrfläche -Grünland-

Eigentümer: siehe Beiblatt

Objektanschrift: Hauptstraße 132
 84184 Tiefenbach (Ortsteil Ast)

Wertermittlungsstichtag: 02.01.2024

Besonderer Hinweis:

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Allgemeines

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Vergleichswertverfahren

(§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

(§13 ff ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Sachwertverfahren

(§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden. Der Wertanteil besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird gesondert ermittelt.

Im Sachwertverfahren (Sachwertrichtlinie SW-RL) hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen folgenden Eingangsgrößen ab:

- BGF und BRI der baulichen Anlagen
- Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Baujahr (auch fiktiv) und Restnutzungsdauer
- Alterswertminderung
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
- Bodenwert

Die Eingangsgrößen des Sachwertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt durchgeführt:

	A) Bodenwert
+	B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)
-	Korrektur wegen des Gebäudealters
+	C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
-	Korrektur wegen des Alters
=	D) vorläufiger Sachwert
x	E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert
+ -	F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	G) Sachwert

Besonderer Hinweis.

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Bodenwert

A) Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.
(§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Bodenrichtwert (s. Anlage)

Grundstücksflächen

Teilfläche - Baufläche	Fl.Nr.	anonymisiert
	Fläche	1300 m ²

Hinweis: Flächenermittlung nach Bayernatlas -Parzellenplan-
(s. unten)

Besonderer Hinweis:

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der rechtlichen Gegebenheiten (Bestandsschutz), unter Berücksichtigung dass auf dem Grundstück nach einem Abbruch ein neues Gebäude mit gleicher Dimension errichtet werden kann, wird die Grundstücksqualität als -Baureifes Land- eingestuft.

Nach Aussage der Gemeinde besteht die Möglichkeit mit einer weiteren Bebauung mit dem Aspekt "Privilegierung".

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch bleibt dieser Aspekt (Baubeschränkung) wegen fehlender Allgemeingültigkeit unberücksichtigt.

Zu der schriftlichen Anfrage wegen den Planungsabsichten der Gemeinde in Bezug auf das Bewertungsgrundstück und den näheren Umkreis hat sie sich nicht geäußert.

Eine höhere Ausnutzung des Grundstückes ist aufgrund der Baubeschränkung -Privilegierung- unter Berücksichtigung des Bestandes und dem Neubau nach vorherigem Abbruch in maximal gleicher Dimension nicht zu erreichen.

Grundstücksgröße:

Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass Anpassungen bei Grundstücksgrößen für baureifes Land - unter Maßgabe von gesondert aufgeführten Ausnahmen - erst ab 1.000 m² vorzunehmen sind.

Die Höhe der Anpassung bleibt einer Einzelbewertung vorbehalten.

Für die Teilfläche Baufläche über 1000 Quadratmeter Größe erfolgt eine Anpassung (GFZ Umrechnung nach WertR). Vom Gutachterausschuss wurde keine Geschossflächenzahl für den Bereich des Bewertungsobjekts ausgewiesen. Aus diesem Grunde erfolgt die Anpassung in einer Einzelbewertung in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung durch die GFZ Umrechnung nach WertR.

Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung § 17.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

In Dorfgebieten (MD)

Mischgebieten (MI)

dörflichen Wohngebieten (MDW)	jeweils	GFZ (max)	1,2
-------------------------------	---------	-----------	-----

Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert beträgt

in der Gemeinde Tiefenbach 490 €/m²
 Ortsteil Ast
 Baureifes Land
 TF N (4) 490 €/m² B.k.A.
 W fmax 1000

Hinweis: Das Grundstück ist baulich nicht voll ausgenutzt.
 Dem steht die Grundstücksqualität gem. Flächennutzungsplan
 (Flächen für die Landwirtschaft) konträr gegenüber.
 Ausnahme: Privilegierung.

Die Werte wurden aus den vorliegenden Bodenrichtwertlisten
 01.01.2022 auf Anfrage beim zuständigen Gutachterausschuss abgeleitet.

Die Kaufpreissammlung wurde nicht eingesehen.

Zuständiger Gutachterausschuss: Landkreis Landshut

Grundstücke in der Bewertungszone weisen im Durchschnitt die
 folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet: Baureifes Land
 GFZ (nur zum Zweck der Bedarfsbewertung) -----
 erschließungsbeitrags- frei
 rechtlicher Zustand:
 (BauGB und KAG)
 Lage mittlere Lage

Zum Vergleich:
Entwicklung der Bodenrichtwerte:

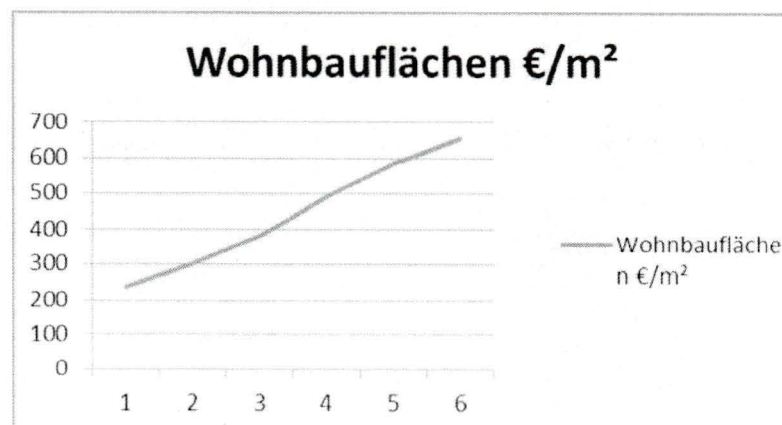
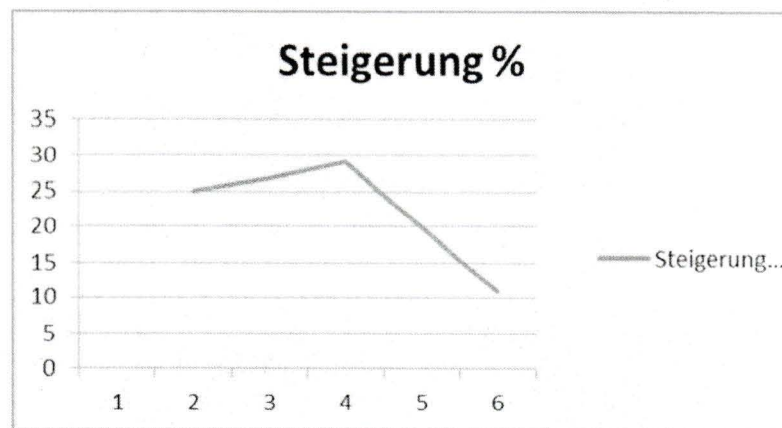
	Richtwert/Fläche (€/m ²)				nachrichtlich	nachrichtlich
	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	extrapoliert	extrapoliert
Tiefenbach					(€/m ²)	(€/m ²)
OT Ast	31.12.2016	31.12.2018	31.12.2020	01.01.2022	31.12.2022	02.01.2024
Wohnbauflächen €/m ²	240	300	380	490	588	652
Steigerung €/m ²		60	80	110	98	64
Steigerung %		25,0	26,7	28,9	19,9	10,9
					geschätzt	geschätzt

Hinweis:
 Die anteilige GFZ-Berechnung ist in der Schätzung nicht enthalten.

Hinweis:
 Mit Stand zum 01.08.2023 ist eine jährliche Verminderung der Steigerung der Boden- und Immobilienpreise seit der
 Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 31.12.2021 um 9 % zu verzeichnen.

Somit ist eine Steigerung des Bodenwertes ab dem 01.01.2022 geringer anzusetzen gegenüber dem Vergleichsjahr BRW 31.12.2020.

01.01.2022	490	(€/m ²)						
Steigerung des Bodenwertes ab dem 01.01.2022 bis zum 31.12.2022:								
28,9	%	(01.02.2022) -	9	%	=	19,9	%	Steigerung
								97,74 €
								Vergleichswert
								587,74 €/m ²
01.01.2023	588	(€/m ²)						
Steigerung des Bodenwertes ab dem 01.01.2023 bis zum 31.12.2023:								
19,9	%	(01.02.2023) -	9	%	=	10,9	%	Steigerung
								64,34 €
								Vergleichswert
								652,08 €/m ²
Steigerung des Bodenwertes ab dem 01.01.2022 bis zum 31.12.2023:							33,08	effektiv
								Steigerung
								162,08 €/m ²



GFZ Berechnung

Bruttogeschossfläche 400 m²
 Grundstücksfläche anteilig 1300 m²

Bruttogeschossfläche/Grundstücksfläche

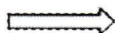
400 / 1300 = **0,31**

GFZ Umrechnung nach WertR

	GFZ	Umrechnungskoeffizient	
Bewertungsgrundstück	0,31	0,61	geringster Wert (WertR)
Vergleichsgrundstück	1,20	1,10	
	0,61 / 1,10 =	0,55	
	490,00 €/m ² * 0,55 =	271,73 €/m²	
	rd.	270 €/m ²	

GFZ Umrechnungskoeffizienten GFZ 0,31 *Hilfsweise extrapoliert*

Extrapolation



Werte (WertR)

GFZ	0,30	0,31	0,40	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
Umrechnungs-koeffizient	0,60	0,61	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10

Berechnung GFZ-Zwischenwert

	GFZ	Koeffizient	GFZ	
			0,308	
GFZ 1	0,3	0,6	anteilig	0,006
GFZ 2	0,4	0,66	gesamt	0,606
Differenz		0,06	rd	0,61

Besonderer Hinweis:

Eine höhere GFZ ist aufgrund der Baubeschränkung -Privilegierung- unter Berücksichtigung des Bestandes und dem Neubau nach Abbruch in maximal gleicher Dimension nicht zu erreichen.

Berechnung der Bruttogeschossfläche						
<i>näherungsweise</i>			<i>Pläne liegen nicht vor!</i>			
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m²)	Fläche (m²)
Gebäude 1	Wohngebäude					
EG	8,50	10,00	1,00	1,00	85,00	85,00
	2,50	5,80	1,00	1,00	14,50	14,50
OG	8,50	10,00	1,00	1,00	85,00	85,00
						185
Aus Parzellenkarte / Bayernatlas						
Nebengebäude 1	Ehem. Backstube und Schlachthaus					61
Nebengebäude 2	Holzschuppen mit Werkstatt und Lagerraum					70
Nebengebäude 3	Hühnerstall					10
Nebengebäude 4	Lager mit Stallteil					67
Nebengebäude 5	Heulager					
	nicht in Teilfläche -Baufläche- berücksichtigt					
						393
					rd.	400

Ermittlung des Bodenwertes:

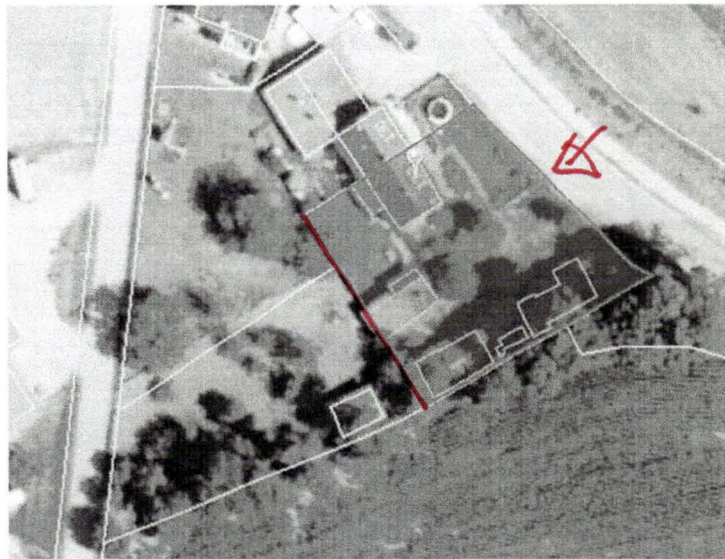
Bodenwert unbelastet					
Fl.Nr. (anonymisiert)	<i>Teilfläche - Baufläche</i>				
	Fläche (m²)		Vergleichswert (€/m²)		Bodenwert (€)
	1300	x	271,73	=	353.245,45 €
		%			
Marktanpassung	effektiv	33,08	89,88		
			361,61		
Abweichungen					
Bauliche Nutzbarkeit	s. GFZ Umrechnung	0	0,00		
zusätzliche Erschließungsmaßnahmen		0	0,00	Separat s. unten	
Summe (Abweichungen)			0,00		
Bodenwert €/m²)			361,61		
Berechnung (1)	(€/m²)		(€/m²)		(€/m²)
	361,61	+/-	0,00	=	361,61
Berechnung (2)	(m²)		(€/m²)		(€)
	1300,00	x	361,61	=	470.093,57 €
Bodenwert				=	470.093,57 €

Hinweis:

Kosten für die Verlegung der Grundstückzufahrt:

s. F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen-

Teilfläche - Baufläche



Flächenermittlung nach Bayernatlas -Parzellenplan-

Teilfläche - Mehrfläche (Grünland)

Fl.Nr.	anonymisiert
Fläche	1200 m ²

Hinweis: Flächenermittlung nach Bayernatlas -Parzellenplan-
(s. unten)

Bodenrichtwert: (s. Anlage)

Der Bodenrichtwert beträgt

in der Gemeinde Tiefenbach
Ortsteil Ast - Ackerland

17,00 €/m²

Die Werte wurden aus den vorliegenden Bodenrichtwertlisten

01.01.2022 auf Anfrage beim zuständigen Gutachterausschuss abgeleitet.

Die Kaufpreissammlung wurde nicht eingesehen.

Zuständiger Gutachterausschuss: Landkreis Landshut

Grundstücke in der Bewertungszone weisen im Durchschnitt die

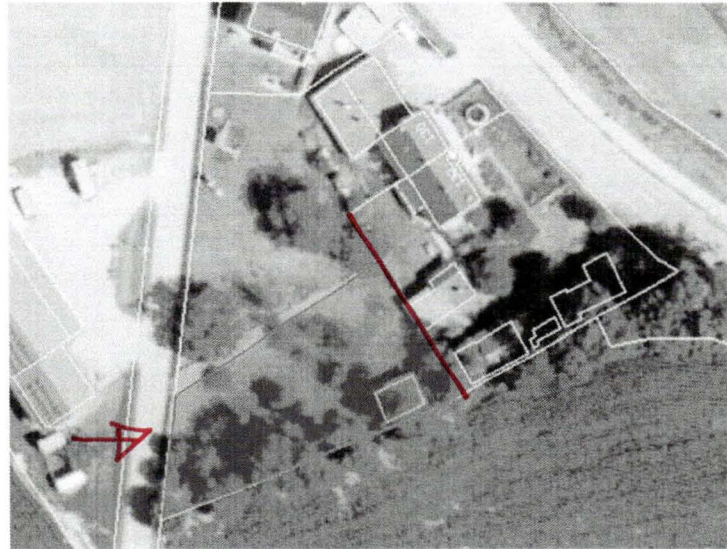
folgenden Eigenschaften auf: Flächen für die Landwirtschaft

Besonderer Hinweis:

Für den Landkreis werden die Bodenrichtwerte für Grünland auf die Hälfte des jeweils
ermittelten Richtwertes für Ackerland festgelegt.

Hinweis: Auf die Marktanpassung infolge fehlender Datengrundlage wird verzichtet.

Teilfläche - Mehrfläche (Grünland)



Flächenermittlung nach Bayernatlas -Parzellenplan-

Bodenwert unbelastet					
Fl.Nr. (anonymisiert)	<i>Teilfläche - Mehrfläche (Grünland)</i>				
	Fläche (m²)		Vergleichswert (€/m²)		Bodenwert (€)
	1200,00	x	17,00	=	20.400,00 €
		%			
Marktanpassung		0,00	0,00		
			17,00		
Abweichungen					
Nutzbarkeit (Grünland)		-50	-8,50		
Lage und Umgebung		20	3,40	Erweiterung als Wohnhausgarten	
vorhandene Erschließungsmaßnahmen (KAG)		15	2,55	s. Gebäudewertermittlung	
Summe (Abweichungen)			-2,55		
Bodenwert €/m²)			14,45		
Berechnung (1)	(€/m²)		(€/m²)		(€/m²)
	17,00	+/-	-2,55	=	14,45
Berechnung (2)	(m²)		(€/m²)		(€)
	1200,00	x	14,45	=	17.340,00 €
Bodenwert				=	17.340,00 €

Zusammenstellung

Fl.Nr. (anonymisiert) Teilfläche - Baufläche	470.093,57 €
Fl.Nr. (anonymisiert) Teilfläche - Mehrfläche (Grünland)	17.340,00 €
Summe	487.433,57 €

Sachwertermittlung

A) Bodenwert

(nachrichtlich)

487.433,57 €

B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne Außenanlagen)

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 entsprechend dem Wertermittlungsobjekt angesetzt. (Vgl. SW-RL 2012 und NHK 2010)

Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. (SW-RL 2012)

Gebäude 1	Wohnhaus (ehem. Wohnwirtschaftsgebäude)			
Bauteil	südliche Haushälfte			
• Gebäudeart	Einfamilienhaus -einseitig angebaut-- Erdgeschoss Obergeschoss nicht ausgebautes Dachgeschoss Keller tlw.			
• Typ	2.12			
• Baujahr des Gebäudes	1937	nach Angaben	1937	Wertermittlungsgrundlage
• Gesamtnutzungsdauer	115			Jahre
• Bruttogrundfläche (BGF)	rd.		215	m²
• Überwiegende Standardstufe	2			€/m²
• Kostenkennwert	634,15			€/m²
einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer				

Bauteile	Standardstufe - Anteile (SA)					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	(WA in %)
Außenwände		1				23
Dächer			1			15
Außentüren und -fenster		1				11
Innenwände und -türen		1				11
Deckenkonstruktionen und Treppen			1			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung		1				9
Sonst. techn. Ausstattungen			1			6
						100

Überwiegender Standardstufenanteil

Lfd. Nr.	Kontrolle	Wägungsanteil	Standardstufe - Anteile (SA)				
		(WA in %)	1	2	3	4	5
1	1	23	0,00	0,23	0,00	0,00	0,00
2	1	15	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00
3	1	11	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00
4	1	11	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00
5	1	11	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
6	1	5	0,00	0,03	0,03	0,00	0,00
7	1	9	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00
8	1	9	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00
9	1	6	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
	9	100	0,00	0,57	0,44	0,00	0,00



Überwiegender Standardstufenanteil:				0,57			
-------------------------------------	--	--	--	------	--	--	--

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	€/m² BGF	€/m² BGF	€/m² BGF	€/m² BGF	€/m² BGF
2.12	535	595	685	825	1035

Überwiegender Standardstufenanteil:	0,00	0,57	0,44	0,00	0,00
Überwiegende Standardstufe:	2				

Berechnung

Außenwände	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	23	535	0,00
	2	23	595	136,85
	3	23	685	0,00
	4	23	825	0,00
	5	23	1035	0,00
Kostenkennwert			136,85	

Dächer	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	15	535	0,00
	2	15	595	0,00
	3	15	685	102,75
	4	15	825	0,00
	5	15	1035	0,00
Kostenkennwert			102,75	

Außentüren und -fenster	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	535	0,00
	2	11	595	65,45
	3	11	685	0,00
	4	11	825	0,00
	5	11	1035	0,00
Kostenkennwert			65,45	

Innenwände und -türen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	535	0,00
	2	11	595	65,45
	3	11	685	0,00
	4	11	825	0,00
	5	11	1035	0,00
Kostenkennwert			65,45	

Deckenkonstruktionen und Treppen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	535	0,00
	2	11	595	0,00
	3	11	685	75,35
	4	11	825	0,00
	5	11	1035	0,00
Kostenkennwert			75,35	

Fußböden	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	5	535	0,00
	2	5	595	14,88
	3	5	685	17,13
	4	5	825	0,00
	5	5	1035	0,00
Kostenkennwert			32,00	

Sanitäreinrichtungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	535	0,00
	2	9	595	0,00
	3	9	685	61,65
	4	9	825	0,00
	5	9	1035	0,00
Kostenkennwert			61,65	

Heizung	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	535	0,00
	2	9	595	53,55
	3	9	685	0,00
	4	9	825	0,00
	5	9	1035	0,00
Kostenkennwert			53,55	

Sonst. techn. Ausstattungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	6	535	0,00
	2	6	595	0,00
	3	6	685	41,10
	4	6	825	0,00
	5	6	1035	0,00
Kostenkennwert			41,10	
Summe der Kostenkennwerte			634,15 €/m²	

Korrekturfaktor	1	634,15 €/m²
------------------------	----------	--------------------

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)

Index **4 / 2023** (2015=100) **161,3** Basisjahr 2015

Umindizierung von Basis 2015 auf 2010

Umindizierung	
Faktor 2015 auf 2010	1,11
Index Basis 2015 4 / 2023	161,3
Index Basis 2010	179,1

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)
(Baupreisindex für Wohngebäude Basisjahr 2010)

179,1 Basisjahr 2010
umgerechnet

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

$$\begin{aligned}
 &634,15 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 179,1 \quad / 100 = \quad 1.135,81 \text{ €/m}^2 \\
 &215 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} \quad \times \quad 1.135,81 \text{ €/m}^2 = \quad \mathbf{244.199,22 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF						
<i>näherungsweise</i>		<i>Pläne liegen nicht vor!</i>				
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m²)	Fläche (m²)
Gebäude 1						
Wohnhaus (ehem. Wohnwirtschaftsgebäude)						
KG	1,00	14,50	1,00	1,00	14,50	14,50
aus Skizze entnommen	1,00	16,00	1,00	1,00	16,00	16,00
EG	8,50	10,00	1,00	1,00	85,00	85,00
aus Skizze und Bayernatlas entnommen	2,50	5,80	1,00	1,00	14,50	14,50
OG	8,50	10,00	1,00	1,00	85,00	85,00
Bruttogrundfläche gesamt						215,00
						rd. 215

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt und Diese Berechnung kann tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. Bv) abweichen; Sie ist deshalb nur eingeschränkt als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines Gebäudes mit zunehmenden Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zwischen nachfolgenden Jahren als angemessen.

Baujahr	1937	fiktiv	
Jahr der Wertermittlung	2024		
Alter	87	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (üblich)	65	Jahre	
Restnutzungsdauer (üblich)	-22	(n) Jahre	
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	50	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	115	Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	115	-	87 = 28
	<i>gesamt fiktiv</i>	28	Jahre
Abschreibungsmodell	linear		
Wertminderung wegen Alter	75,97	%	

Die Alterswertminderung wird (evtl. außer für Gewerbegebäude nach Abschreibungsmodellen) auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND(mod) nach Modernisierungen

1. Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	gewählte Punkte
Dacherneuerung excl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Fenster und Außentüren	2	2
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Badmodernisierung	2	0
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen, u.a.)	2	2
Wesentl. Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		7,5

nicht/gering modernisiert
kleine Modernisierungen im Rahmen der
Instandhaltung
mittlerer Modernisierungsgrad
überwiegend modernisiert
umfassend modernisiert

<= 3 Punkte
4 Punkte
8 Punkte
13 Punkte
≥ 18 Punkte

Ermittelter Modernisierungsgrad:
mittlerer Modernisierungsgrad

7,5

Punkte

2. Tabellenwerte zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Modernisierungsgrad (max. Punkte)	a	b	c	ab rel. Alter % von Jahren
<= 3 Punkte	0,0125	2,625	152,500	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,330	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,000	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,280	15
>=18 Punkte	0,0020	0,440	94,200	10

3. Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer

Übliche Gesamtnutzungsdauer GND	65	Jahre
Baujahr fiktiv	1937	
Jahr der Wertermittlung	2024	
Alter	87	Jahre
Übliche Restnutzungsdauer RND	-22	Jahre
RDN(mod) max. 70 % GND	45,5	Jahre

Relatives Alter (%) = Alter/GND x 100 **133,85** (%)

Formel:

$$RND = a \times 100/GND \times Alter^2 - b \times Alter + c \times GND/100$$

gewählte Tabellenwerte (Modernisierungsgrad):	a	b	c	ab rel. Alter %
8	0,0050	1,1000	100,0000	20

abgeleitete modif. Restnutzungsdauer RDN(mod)	28	Jahre
--	-----------	--------------

1. Bedingung:			
rel. Alter %	133,846 %		
rel. Alter (min.) %	20 Jahre	<	133,84615
2. Bedingung:			
RDN(mod) max. 70 % GND	45,5 Jahre		
RDN(mod)	27,5231 Jahre	<	45,5
RDN(mod) =	27,5231 Jahre		

4. Berechnung der Restnutzungsdauer:

RDN(mod) = übliche RDN = -22,00 Jahre

Verlängerung Restnutzungsdauer -gesamt- 49,52 Jahre (geschätzt)

RDN(mod) = 27,52 Jahre

Verlängerung Restnutzungsdauer effektiv rd. **28** Jahre

(=) **Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

(ohne Außenanlagen)

Bauteil 1	südliche Haushälfte				244.199,22 €
	Wintergarten	15 m² x 1000 €/m²			15.000,00 €
	Eingangstreppe				2.000,00 €
	Massivholz-Balkon				2.000,00 €
Summe					263.199,22 €
Wertminderung wegen Alter		75,97	%	=	199.945,14 €
	263.199,22 €	-	199.945,14 €	=	63.254,09 €
Summe					63.254,09 €

Gebäude 2 Nebengebäude 1
Ehem. Backstube und Schlachthaus

Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Hinweis:

Die Sachwertrichtlinie SW-RL mit den NHK 2010 weist die notwendige und streng einzuhaltende Modellkonformität nicht auf. Die entsprechenden Sachwert-Faktoren (Marktanpassungsfaktoren) liegen noch nicht vor.

- Gebäudeart Werkstätten
- Bruttorauminhalt rd. **235** m³
- Baujahr des Gebäudes **1988** (fiktiv)
vermutlich um 1988
- Typbeschreibung TYP **30.1**
- Ausstattungsstandard **einfach**
- Normalherstellungskosten (hilfsweise) **100,00** €/m³
1985-1999 100-105 €/m³
(im fiktiven Basisjahr)
- Korrekturfaktoren**
Faktoren 1:
Grundrißart **1,00**
Sonst. **1,00**

€/m³				€/m³
100,00	x	1,00	=	100,00
100,00	x	1,00	=	100,00

Faktoren 2: (Regionalisierung)

Ortsgröße				0,90
Bundesland	Bayern			1,05

€/m³				€/m³
100,00	x	0,90	=	90,00
90,00	x	1,05	=	94,50

Normalherstellungskosten im Basisjahr

94,50 €/m³

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag) 208,4 Basisjahr 2000=100

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag
ohne Baunebenkosten

94,50 €/m³ x 208,4 / 100 = 196,94 €/m³

235 m³ BRI x 196,94 €/m³ = 46.280,43 €

+ **Besondere Bauteile am Wertermittlungsstichtag**

(ohne Baunebenkosten)

pauschal

- € 0,00 €
Summe 0,00 €

= **Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag**

46.280,43 €

Berechnung des Bruttorauminhaltes BRI						
<i>näherungsweise</i>		<i>Pläne liegen nicht vor!</i>				
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Höhe (m)	Faktor 1	Faktor 2	Rauminhalt (m³)
Gebäude 2						
Nebengebäude 1						
Ehem. Backstube und Schlachthaus						
Bauteil 1	1,0	23,0	4,0	1,0	92,0	92,0
	1,0	23,0	1,4	0,5	1,0	16,1
Bauteil 2	1,0	8,0	2,8	1,0	22,4	22,4
	1,0	8,0	1,3	0,5	1,0	5,0
Bauteil 3	1,0	30,0	3,0	1,0	90,0	90,0
	1,0	30,0	0,5	0,5	1,0	7,5
tlw. aus Parzellenkarte / Bayernatlas und Aufmaß vor Ort						
Bruttorauminhalt gesamt						233,0
						rd. 235

(+) BAUNEBenKOSTEN

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen.

Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Der Ansatz kann nachstehender Berechnung entnommen werden.

Baunebenkosten	12	%		
12,00	% aus	46.280,43	=	5.553,65 €
Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag				
(incl. Baunebenkosten)				
46.280,43 €	+	5.553,65 €	=	51.834,08 €

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines Gebäudes mit zunehmenden Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zwischen nachfolgenden Jahren als angemessen.

Baujahr	ca.	1988		
Jahr der Wertermittlung		2024		
Alter		36	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		50	Jahre	(40 bis 60)
Restnutzungsdauer (üblich)		14	(n) Jahre	Jahre
Verlängerung:		0	Jahre	
		14	Jahre	
Restnutzungsdauer (Jahre)				
50	-	36	=	14
gesamt fiktiv		14	Jahre	

Abschreibungsmodell linear

Wertminderung wegen Alter 72,00 %

Die Alterswertminderung wird (evtl. außer für Gewerbegebäude nach Abschreibungsmodellen) auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

(=) Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne Außenanlagen)

Normalherstellungskosten im Basisjahr				51.834,08 €
Sonstiges				- €
		Summe		51.834,08 €
Wertminderung wegen Alter	72,00	%	=	37.320,54 €
51.834,08 €	-	37.320,54 €	=	14.513,54 €
Summe				14.513,54 €

Gebäude 3 Nebengebäude 2
Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum

Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Hinweis:

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Hinweis:

Die Sachwertrichtlinie SW-RL mit den NHK 2010 weist die notwendige und streng einzuhaltende Modellkonformität nicht auf. Die entsprechenden Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) liegen noch nicht vor.

- Gebäudeart Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
- Bruttogrundfläche rd. 70 m²
- Baujahr des Gebäudes ca. 1988 (fiktiv)
vermutlich um 1988

- Typbeschreibung TYP 33.4.1
- Ausstattungsstandard einfach
- Normalherstellungskosten (hilfsweise) 180,00 €/m²
 1985-1999 180-190 €/m²
 (im fiktiven Basisjahr)

• **Korrekturfaktoren**

Faktoren 1:

Grundrißart

1,10

Sonst.

1,00

€/m²

180,00

x

1,10

=

€/m²

198,00

198,00

x

1,00

=

198,00

Faktoren 2:

(Regionalisierung)

Ortsgröße

0,90

Bundesland

Bayern

1,05

€/m²

198,00

x

0,90

=

€/m²

178,20

178,20

x

1,05

=

187,11

Normalherstellungskosten im Basisjahr 187,11 €/m²

Preisindex (am Wertermittlungstichtag)

208,4

Basisjahr

2000=100

Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag

ohne Baunebenkosten

187,11 €/m²

x

208,4

/ 100 =

389,94 €/m²

70

m² BGF

x

389,94 €

/m² =

27.295,61 €

+ Besondere Bauteile am Wertermittlungstichtag

(ohne Baunebenkosten)

- €

0,00 €

Summe

0,00 €

= Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag

27.295,61 €

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

näherungsweise

Pläne liegen nicht vor!

Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m²)	Fläche (m²)
Gebäude 3						
Nebengebäude 2						
Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum						
EG	1,00	70,00	1,00	1,00	70,00	70,00
Aus Parzellenkarte / Bayernatlas						
Bruttogrundfläche gesamt						70,00
					rd.	70

(+) BAUNESENKOSTEN

Baunebenkosten	10	%			
10,00	% aus	27.295,61	=		2.729,56

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag

(incl. Baunebenkosten)

27.295,61 €	+	2.729,56 €	=	30.025,17 €
-------------	---	------------	---	-------------

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer ohne zusätzliche Verlängerung

Baujahr	ca.	1988	fiktiv	
Jahr der Wertermittlung		2024		
Alter		36	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		40	Jahre	
Restnutzungsdauer (üblich)		4	(n) Jahre	
Verlängerung:		0	Jahre	
		0	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	geschätzt fiktiv	40	Jahre	
Restnutzungsdauer (Jahre)				
	40	-	36	=
	gesamt fiktiv		4	Jahre

Abschreibungsmodell linear

Wertminderung wegen Alter 90 %

(=) Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne Außenanlagen)

Normalherstellungskosten im Basisjahr				30.025,17 €
Sonstiges				- €
		Summe		30.025,17 €
Wertminderung wegen Alter	90,00	%	=	27.022,65 €
30.025,17 €	-	27.022,65 €	=	3.002,52 €
Summe				3.002,52 €

Besonderer Hinweis:

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Mängelbeseitigungsmaßnahmen ist unwirtschaftlich. Die Kosten hierfür übersteigen die korrigierten Normalherstellungskosten: Aus diesem Grunde sind die Kosten für den Abbruch des Gebäudes (Liquidation) in Ansatz zu bringen.

Gebäude 4 Nebengebäude 3
Hühnerstall

Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Hinweis:

Die Sachwertrichtlinie SW-RL mit den NHK 2010 weist die notwendige und streng einzuhaltende Modellkonformität nicht auf. Die entsprechenden Sachwert-Faktoren (Marktanpassungsfaktoren) liegen noch nicht vor.

- Gebäudeart Legehennen, Bodenhaltung, eingeschossig, Dach geneigt
- Bruttogrundfläche rd. **10** m²
- Baujahr des Gebäudes ca. **1988** (fiktiv)
vermutlich um 1988
- Typbeschreibung TYP **33.3.2**
- Ausstattungsstandard **einfach**
- Normalherstellungskosten (hilfsweise)
1985-1999 305-325 €/m² **305,00** €/m²
(im fiktiven Basisjahr)

• **Korrekturfaktoren**

Faktoren 1:

Grundrißart

1,00

Sonst.

1,00

€/m²

305,00

x

1,00

=

€/m²

305,00

305,00

x

1,00

=

305,00

Faktoren 2:

(Regionalisierung)

Ortsgröße

0,90

Bundesland

Bayern

1,05

€/m²

305,00

x

0,90

=

€/m²

274,50

274,50

x

1,05

=

288,23

Normalherstellungskosten im Basisjahr

288,23 €/m²

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)

208,4

Basisjahr

2000=100

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

ohne Baunebenkosten

288,23 €/m²

x

208,4

/ 100 =

600,66

€/m²

10 m²

BGF

x

600,66 €

/m² =

6.006,61 €

+ Besondere Bauteile am Wertermittlungsstichtag

(ohne Baunebenkosten)

Summe

0,00 €

= Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

6.006,61 €

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

näherungsweise

Pläne liegen nicht vor!

Bezeichnung

Breite
(m)

Länge
(m)

Anzahl
(St)

Faktor

Fläche
(m²)

Fläche
(m²)

Gebäude 4

Nebengebäude 3

Hühnerstall

EG

1,00

10,00

1,00

1,00

10,00

10,00

Aus Parzellenkarte / Bayernatlas

Bruttogrundfläche gesamt

10,00

rd.

10

(+) BAUNE BENKOSTEN

Baunebenkosten	12	%		
12,00	% aus	6.006,61	=	720,79

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag
(incl. Baunebenkosten)

6.006,61 €	+	720,79 €	=	6.727,40 €
------------	---	----------	---	-------------------

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Baujahr	ca.	1988	fiktiv
Jahr der Wertermittlung		2024	
Alter		36	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		30	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		-6	(n) Jahre
Verlängerung:		0	Jahre
		0	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	geschätzt fiktiv	36	Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)			
36	-	36	= 0
	gesamt fiktiv	0	Jahre

Abschreibungsmodell	linear
Wertminderung wegen Alter	100,00 %

Die Alterswertminderung wird (evtl. außer für Gewerbegebäude nach Abschreibungsmodellen) auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

(=) **Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

(ohne Außenanlagen)

Normalherstellungskosten im Basisjahr				6.727,40 €
Sonstiges				- €
		Summe		6.727,40 €
Wertminderung wegen Alter	100,00	%	=	6.727,40 €
6.727,40 €	-	6.727,40 €	=	- €
Summe				- €

Hinweis:

Die korrigierten Herstellungskosten ergeben 0 €.

Aus diesem Grunde sind die Kosten für den Abbruch des Gebäudes (Liquidation) in Ansatz zu bringen.

Gebäude 5 Nebengebäude 4
Lager mit Stallteil

Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Hinweis:

Die Sachwertrichtlinie SW-RL mit den NHK 2010 weist die notwendige und streng einzuhaltende Modellkonformität nicht auf. Die entsprechenden Sachwert-Faktoren (Marktanpassungsfaktoren) liegen noch nicht vor.

- Gebäudeart Scheune mit Stallteil
- Bruttogrundfläche rd. **67** m²
- Baujahr des Gebäudes ca. **1990** (fiktiv)
vermutlich um 1990
- Typbeschreibung TYP **33.4.1**
näherungsweise
- Ausstattungsstandard **einfach**
- Normalherstellungskosten (hilfsweise) **180,00** €/m²
1985-1999 180-190 €/m²
(im fiktiven Basisjahr)

• **Korrekturfaktoren**

Faktoren 1:

Grundrißart					1,00
Sonst.					1,00
€/m ²					€/m ²
180,00	x	1,00	=		180,00
180,00	x	1,00	=		180,00

Faktoren 2:

(Regionalisierung)

Ortsgröße					0,90
Bundesland	Bayern				1,05
€/m ²					€/m ²
180,00	x	0,90	=		162,00
162,00	x	1,05	=		170,10

Normalherstellungskosten im Basisjahr

170,10 €/m²

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)

208,4

Basisjahr

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

ohne Baunebenkosten

$$170,10 \text{ €/m}^{32} \times 208,4 / 100 = 354,49 \text{ €/m}^2$$

$$67 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 354,49 \text{ €/m}^2 = 23.750,72 \text{ €}$$

+ **Besondere Bauteile am Wertermittlungsstichtag**

(ohne Baunebenkosten)

- €	0,00 €
Summe	0,00 €

= **Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag**

23.750,72 €

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

<i>näherungsweise</i>	<i>Pläne liegen nicht vor!</i>					
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)
Gebäude 5						
Nebengebäude 4						
Lager mit Stallteil						
	1,00	40,00	1,00	1,00	40,00	40,00
	1,00	27,00	1,00	1,00	27,00	27,00
Aus Parzellenkarte / Bayernatlas						
Bruttogrundfläche gesamt						67,00
					rd.	67

Hinweis:

Die Herstellungskosten für den Stallteil (Schaftstall) sind in den Normalherstellungskosten enthalten.

(+) BAUNEBEINKOSTEN

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen.

Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Der Ansatz kann nachstehender Berechnung entnommen werden.

Baunebenkosten	10	%		
10,00	% aus	23.750,72	=	2.375,07

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag

(incl. Baunebenkosten)

23.750,72 €	+	2.375,07 €	=	26.125,80 €
-------------	---	------------	---	--------------------

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Baujahr	ca.	1990	fiktiv
Jahr der Wertermittlung		2024	
Alter		34	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		40	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		6	(n) Jahre
Verlängerung	<i>zusätzlich</i>	0	Jahre
		0	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	40	Jahre

Restnutzungsdauer (Jahre)				
40	-	34	=	6
	<i>gesamt fiktiv</i>	6	Jahre	

Abschreibungsmodell **linear**

Wertminderung wegen Alter **85,00** %

Die Alterswertminderung wird (evtl. außer für Gewerbegebäude nach Abschreibungsmodellen) auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

(=) Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne Außenanlagen)

Normalherstellungskosten im Basisjahr	26.125,80 €
Sonstiges	- €
Summe	26.125,80 €

Wertminderung wegen Alter	85,00	%	=	22.206,93 €
---------------------------	-------	---	---	-------------

26.125,80 €	-	22.206,93 €	=	3.918,87 €
-------------	---	-------------	---	------------

Summe	3.918,87 €
--------------	-------------------

Besonderer Hinweis:

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Mängelbeseitigungsmaßnahmen ist unwirtschaftlich. Die Kosten hierfür übersteigen die korrigierten Normalherstellungskosten: Aus diesem Grunde sind die Kosten für den Abbruch des Gebäudes (Liquidation) in Ansatz zu bringen.

Gebäude 6 **Nebengebäude 5**
Heulager

Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Hinweis:

Die Sachwertrichtlinie SW-RL mit den NHK 2010 weist die notwendige und streng einzuhaltende Modellkonformität nicht auf. Die entsprechenden Sachwert-Faktoren (Marktanpassungsfaktoren) liegen noch nicht vor.

- | | | | |
|---|---------------------------|----------------|------------------|
| • Gebäudeart | Scheune ohne Stallteil | | |
| • Bruttogrundfläche | rd. | 40 | m ² |
| • Baujahr des Gebäudes | ca.
vermutlich um 1988 | 1988 | (fiktiv) |
| • Typbeschreibung | TYP
näherungsweise | 33.4.1 | |
| • Ausstattungsstandard | | einfach | |
| • Normalherstellungskosten (hilfsweise) | | 180,00 | €/m ² |
| 1985-1999 | 180-190 | | €/m ² |
| (im fiktiven Basisjahr) | | | |

• **Korrekturfaktoren**

Faktoren 1:

Grundrißart					1,10
Sonst.					1,00

€/m ²					€/m ²
180,00	x	1,10	=		198,00
198,00	x	1,00	=		198,00

Faktoren 2: (Regionalisierung)

Ortsgröße					0,90
Bundesland	Bayern				1,05

€/m ²					€/m ²
198,00	x	0,90	=		178,20
178,20	x	1,05	=		187,11

Normalherstellungskosten im Basisjahr

187,11 €/m²

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

ohne Baunebenkosten

187,11 €/m ³²	x	208,4	/ 100 =	389,94 €/m ²
40 m ²	BGF	x	389,94 €	/m ² = 15.597,49 €

+ **Besondere Bauteile am Wertermittlungsstichtag**

(ohne Baunebenkosten)

-
€ 0,00 €

Summe 0,00 €

= **Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag**

15.597,49 €

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

näherungsweise

Pläne liegen nicht vor!

Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)
Gebäude 6						
Nebengebäude 5						
Scheune ohne Stallteil	1,00	40,00	1,00	1,00	40,00	40,00
Aus Parzellenkarte / Bayernatlas						
Bruttogrundfläche gesamt						40,00
					rd.	40

Hinweis:

Die Herstellungskosten für den Stallteil (Schaftstall) sind in den Normalherstellungskosten enthalten.

(+) BAUNE BENKOSTEN

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen.

Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Der Ansatz kann nachstehender Berechnung entnommen werden.

Baunebenkosten	10	%		
10,00	% aus	15.597,49 €	=	1.559,75 €

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (incl. Baunebenkosten)

15.597,49 €	+	1.559,75 €	=	17.157,24 €
-------------	---	------------	---	--------------------

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Baujahr	ca.	1988	fiktiv
Jahr der Wertermittlung		2024	
Alter		36	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		40	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		4	(n) Jahre
Verlängerung:	<i>tatsächlich</i>	0	Jahre
	<i>zusätzlich</i>	0	Jahre
		0	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	40	Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)			
40	-	36	= 4
	<i>gesamt fiktiv</i>	4	Jahre
Abschreibungsmodell		linear	
Wertminderung wegen Alter		90,00	%

(=) Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen*(ohne Außenanlagen)*

Normalherstellungskosten im Basisjahr				17.157,24 €
Sonstiges				- €
		Summe		17.157,24 €
Wertminderung wegen Alter	90,00	%	=	15.441,51 €
17.157,24 €	-	15.441,51 €	=	1.715,72 €
Summe				1.715,72 €

Besonderer Hinweis:

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Mängelbeseitigungsmaßnahmen ist unwirtschaftlich. Die Kosten hierfür übersteigen die korrigierten Normalherstellungskosten: Aus diesem Grunde sind die Kosten für den Abbruch des Gebäudes (Liquidation) in Ansatz zu bringen.

Zusammenstellung:**Herstellungskosten aller baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag***(ohne Außenanlagen)*

Gebäude 1			
Wohnhaus (ehem. Wohnwirtschaftsgebäude)	(NHK 2010)		63.254,09 €
Gebäude 2	Nebengebäude 1		
Ehem. Backstube und Schlachthaus	(NHK 2000)		14.513,54 €
Gebäude 3	Nebengebäude 2		
Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum	(NHK 2000)		3.002,52 €
Gebäude 4	Nebengebäude 3		
Hühnerstall	(NHK 2000)		- €
Gebäude 5	Nebengebäude 4		
Lager mit Stallteil	(NHK 2000)		3.918,87 €
Gebäude 6	Nebengebäude 5		
Heulager	(NHK 2000)		1.715,72 €
Summe			86.404,74 €

C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen (und sonstigen Anlagen)

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis zu 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit folgenden % der Herstellungskosten bewertet:

Prozentual	6	%	
Gebäude 1 Wohnhaus (ehem. Wohnwirtschaftsgebäude)	(NHK 2010)		263.199,22 €
Gebäude 2 Ehem. Backstube und Schlachthaus	Nebengebäude 1 (NHK 2000)		51.834,08 €
Gebäude 3 Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum	Nebengebäude 2 (NHK 2000)		30.025,17 €
Gebäude 4 Hühnerstall	Nebengebäude 3 (NHK 2000)		6.727,40 €
Gebäude 5 Lager mit Stallteil	Nebengebäude 4 (NHK 2000)		26.125,80 €
Gebäude 6 Heulager	Nebengebäude 5 unberücksichtigt Mehrfläche -Grünland- (NHK 2000)		
Summe			377.911,67 €

Anteil der Außenanlagen an den Herstellungskosten der baulichen Anlagen
(Incl. Baunebenkosten)

$$6 \quad \% \quad \text{von} \quad 377.911,67 \text{ €} \quad = \quad 22.674,70 \text{ €}$$

(-) Korrektur wegen des Alters

Gesamtnutzungsdauer	fiktiv	100	Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	fiktiv	28	(n) Jahre

Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung wird außer für Gewerbegebäude nach Abschreibungsmodellen auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

Abschreibungsmodell **linear**

Wertminderung wegen Alter	72,00	%		
	72,00 €	% von	22.674,70 €	= 16.325,78 €

Wert der Außenanlagen
(incl. Baunebenkosten)

(=) **Korrigierte Herstellungskosten der Außenanlagen und sonst. Anlagen**

22.674,70 €	-	16.325,78 €	=	6.348,92 €
-------------	---	-------------	---	------------

D) vorläufiger Sachwert

A) Bodenwert	487.433,57 €
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	86.404,74 €
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen/sonst. Außenanlagen	6.348,92 €
Summe	580.187,23 €

E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen).

Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Besonderer Hinweis:

Aufgrund der vorliegenden Befundtatsachen und der aktuellen außergewöhnlichen Marktsituation, die hier vorliegenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften sowie fehlender Vergleichsgrundstücke und adäquate Datengrundlage wird eine gesonderte Marktanpassung nicht vorgenommen.

Der vorläufige Sachwert beinhaltet bereits die Marktanpassung.
Der vorläufige Sachwert spiegelt das Marktgeschehen wider.

Nachrichtlich wird eine hilfswise Ermittlung der Marktanpassung mitgeteilt, die bei einem homogenen Marktgeschehen bei ca. 8,8 % liegen würde.

Marktanpassung (nachrichtlich im Bedarfsfall): 51.056,48 €

Vergleichbare Marktanpassungsfaktoren liegen nicht vor.

Hilfsweise wird folgende Ermittlung des Sachwertfaktors angewendet:

Merkmal	Gewicht	gering	hoch	Punkte von 0 bis 1
Lage des Grundstückes	30	1	0	0,4
Gebäudestandard	20	1	0	0,2
Alter des Gebäudes	20	0	1	0,9
Bauschäden und Mängel	10	0	1	0,4
Immobilienangebot	20	0	1	0,3
	100			

Marktanpassung (nachrichtlich) = $\frac{\text{Summe (Gewichte x Punkte)}}{500}$

= $\frac{44}{500}$ = 0,088

8,80 % von 580.187,23 € = nachrichtlich 51.056,48 €

(=) marktangepasster vorläufiger Sachwert

580.187,23 € - - € = 580.187,23 €

F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(-) Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bauschadens- oder Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und stat. Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

(eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

Gebäude 1
Einfamilienwohnhaus

Wohnhaus (ehem. Wohnwirtschaftsgebäude)

Restarbeiten/Mängelbeseitigung:

Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich tlw.	3.000,00 €	
Modernisierung-Sanitärräume (WC/Bad) im EG und OG	15.000,00 €	
Erneuerung des Heizkessels	4.000,00 €	
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich tlw.	3.000,00 €	
Renovierung der Holz-Treppenanlage	1.000,00 €	
Schleifen und Versiegeln von Bodenbelägen tlw.	2.000,00 €	
Kleinreparaturen	1.000,00 €	
		29.000,00 €

Gebäude 2
Ehem. Backstube und Schlachthaus

Nebengebäude 1

Restarbeiten/Mängelbeseitigung:

Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich tlw.	1.000,00 €	
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich tlw.	1.000,00 €	
Kleinreparaturen	500,00 €	
		2.500,00 €

Gebäude 3
Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum

Nebengebäude 2

Restarbeiten/Mängelbeseitigung:

	<i>nachrichtlich</i>	<i>fiktiv</i>	
Verstärkung des Dachtragwerkes			
Erneuerung geschädigter statischer Bauteile (Tragwerk)			
Ergänzung von Wandbekleidungen			
Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich			
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich			
Erneuerung der Dachdeckung tlw.			
Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre			
Kleinreparaturen			
	pauschal	mehr als	3.002,52 €
		gewählt	- €

Begründung:

Die zu erwartenden Kosten der Mängelbeseitigung übersteigen die korrigierten Herstellungskosten des Gebäudes. 3.002,52 €

Gebäude 4
Hühnerstall

Nebengebäude 3

Restarbeiten/Mängelbeseitigung:

	<i>nachrichtlich</i>	<i>fiktiv</i>	
Verstärkung des Dachtragwerkes			
Erneuerung geschädigter statischer Bauteile (Tragwerk)			
Erneuerung der Dachdeckung tlw.			
Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre			
Kleinreparaturen			
			- €

Begründung:

Die zu erwartenden Kosten der Mängelbeseitigung übersteigen die korrigierten Herstellungskosten des Gebäudes.

Gebäude 5

**Nebengebäude 4
Lager mit Stallteil**

Restarbeiten/Mängelbeseitigung:

nachrichtlich

fiktiv

Verstärkung des Dachtragwerkes

Erneuerung geschädigter statischer Bauteile (Tragwerk)

Erneuerung bzw. Ergänzung von Wandbekleidungen tlw.

Erneuerung der Dachdeckung

Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre

Kleinreparaturen

pauschal

mehr als

3.918,87 €

gewählt

3.918,87 €

- €

Begründung:

Die zu erwartenden Kosten der Mängelbeseitigung übersteigen die korrigierten Herstellungskosten des Gebäudes.

3.918,87 €

Gebäude 6

**Nebengebäude 5
Heulager**

Restarbeiten/Mängelbeseitigung:

nachrichtlich

fiktiv

Verstärkung des Dachtragwerkes

Erneuerung geschädigter statischer Bauteile (Tragwerk)

Ergänzung von Wandbekleidungen

Erneuerung der Dachdeckung tlw.

Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre

Kleinreparaturen

pauschal

mehr als

1.715,72 €

gewählt

1.715,72 €

- €

Begründung:

Die zu erwartenden Kosten der Mängelbeseitigung übersteigen die korrigierten Herstellungskosten des Gebäudes.

1.715,72 €

Summe - Baumängel und Bauschäden

31.500,00 €

(-) Freilegungskosten

Den Verkehrswert beeinflussende Umstände werden in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

Liquidation -Freilegungskosten

Gebäude 3

Nebengebäude 2

Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum

**BGF (m²) / BRI
(m³)**

Bruttogrundfläche (m²) 70 m²

Bruttorauminhalt (m³) 265 m³

Kostenschätzung für Abrissarbeiten pro m²/BGF

Lfd. Nr.	Arbeitsschritte:	von	Kosten (€/m²/m³) bis	gewählt
1	Planung des Abrisses und Materialuntersuchung:	5	9	5
2	Vorbereitende Arbeiten (beispielsweise Entrümpelung)	10	25	20
3	Entkernung, Trennung von Schadstoffen:	15	25	0
4	Abrissarbeiten	20	90	25
5	Erdarbeiten (kein Keller):	15	35	15
6	Entsorgung von Baumaterialien	10	20	15
7	Entsorgung des Sondermülls z.B. Asbest, Eternit, Glaswolle)	10	25	25

Kostenschätzung für Abrissarbeiten

Lfd. Nr.	Arbeitsschritte	BGF (m²) / BRI (m³)	Kosten (€/m²/m³)	€
1	Planung des Abrisses	70	5	350
2	Vorbereitende Arbeiten (u.a. Entrümpelung)	70	20	1400
3	Entkernung, Trennung von Schadstoffen:	0	0	0
4	Abrissarbeiten	265	25	6625
	Bei Kellerabriss/ kein Keller vorhanden: Fundament ausbaggern, mit Erde befüllen, Erdreich verdichten	70	15	1050
6	Entsorgung von Baumaterialien	70	15	1050
7	Entsorgung des Sondermülls z.B. Asbest, Eternit, Glaswolle)	12	25	300,00
Abrisskosten insgesamt		Summe	105,00 €	10.775,00 €

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

näherungsweise

Pläne liegen nicht vor!

Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m²)	Fläche (m²)
Gebäude 3						
Nebengebäude 2						
Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum						
EG	1,00	70,00	1,00	1,00	70,00	70,00
Aus Parzellenkarte / Bayernatlas						
Bruttogrundfläche gesamt						70,00
					rd.	70

Berechnung des Bruttorauminhaltes BRI

näherungsweise

Pläne liegen nicht vor!

Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Höhe (m)	Faktor 1	Faktor 2	Rauminhalt (m³)
Gebäude 3						
Nebengebäude 2						
Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum						
	1,0	58,0	3,1	1,0	1,0	179,8
	1,0	58,0	1,8	0,5	1,0	52,2
	1,0	12,0	2,4	1,0	1,0	28,8
	1,0	12,0	0,7	0,5	1,0	4,2
tlw. aus Parzellenkarte / Bayernatlas und Aufmaß vor Ort						
Bruttorauminhalt gesamt						265,0
					rd.	265

Besonderer Hinweis:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Abbruchkostengutachten.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Aussagen über Sondermüll, z.B. Asbest, Eternit, Glaswolle, tierische und pflanzliche Komponenten, Baugrund- und stat. Probleme, Schall- und Wärmeschutzdämmmaterial, gesundheitliche beeinträchtigende Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Arbeitsschutz, Immissionsschutz u.a. Sicherheitsmaßnahmen) eingehalten werden.

Liquidation -Freilegungskosten

Gebäude 4

Nebengebäude 3

Hühnerstall

BGF (m²) / BRI
(m³)

Bruttogrundfläche (m²)

10 m²

Bruttorauminhalt (m³)

25 m³

Kostenschätzung für Abrissarbeiten pro m²/BGF

Lfd. Nr.	Arbeitsschritte:	von	bis	Kosten (€/m²/m³)	gewählt
1	Planung des Abrisses und Materialuntersuchung:	5	9		5
2	Vorbereitende Arbeiten (beispielsweise Entrümpelung)	10	25		15
3	Entkernung, Trennung von Schadstoffen:	15	25		0
4	Abrissarbeiten	20	90		25
5	Erdarbeiten (kein Keller):	15	35		15
6	Entsorgung von Baumaterialien	10	20		15
7	Entsorgung des Sondermülls z.B. Asbest, Eternit, Glaswolle)	10	25		25

Kostenschätzung für Abrissarbeiten

Lfd. Nr.	Arbeitsschritte	BGF (m²) / BRI (m³)	Kosten (€/m²/m³)	€
1	Planung des Abrisses	10	5	50
2	Vorbereitende Arbeiten (u.a. Entrümpelung)	10	15	150
3	Entkernung, Trennung von Schadstoffen:	0	0	0
4	Abrissarbeiten	25	25	625
5	Bei Kellerabriss/ kein Keller vorhanden: Fundament ausbaggern, mit Erde befüllen, Erdreich verdichten	10	15	150
6	Entsorgung von Baumaterialien	10	15	150
7	Entsorgung des Sondermülls z.B. Asbest, Eternit, Glaswolle)	10	25	250,00
Abrisskosten insgesamt		Summe	100,00 €	1.375,00 €

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

näherungsweise

Pläne liegen nicht vor!

Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m²)	Fläche (m²)
Gebäude 4						
Nebengebäude 3						
Hühnerstall						
EG	1,00	10,00	1,00	1,00	10,00	10,00
Aus Parzellenkarte / Bayernatlas						
Bruttogrundfläche gesamt						10,00

Berechnung des Bruttonrauminhaltes BRI						
<i>näherungsweise</i>	<i>Pläne liegen nicht vor!</i>					
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Höhe (m)	Faktor 1	Faktor 2	Rauminhalt (m ³)
Gebäude 4						
Nebengebäude 3						
Hühnerstall						
	1,0	10,0	1,9	1,0	1,0	19,0
	1,0	10,0	0,7	0,5	1,0	3,5
Bruttonrauminhalt gesamt						22,5
					rd.	25

Liquidation -Freilegungskosten

Gebäude 5

Nebengebäude 4

Lager mit Stallteil

**BGF (m²) / BRI
(m³)**

Bruttogrundfläche (m²)

67 m²

Bruttonrauminhalt (m³)

280 m³

Kostenschätzung für Abrissarbeiten pro m²/BGF

Lfd. Nr.	Arbeitsschritte:	von	Kosten (€/m ² /m ³) bis	gewählt
1	Planung des Abrisses und Materialuntersuchung:	5	9	5
2	Vorbereitende Arbeiten (beispielsweise Entrümpelung)	10	25	15
3	Entkernung, Trennung von Schadstoffen:	15	25	0
4	Abrissarbeiten	20	90	15
5	Erdarbeiten (kein Keller):	15	35	15
6	Entsorgung von Baumaterialien	10	20	15
7	Entsorgung des Sondermülls z.B. Asbest, Eternit, Glaswolle)	10	25	25

Kostenschätzung für Abrissarbeiten

Lfd. Nr.	Arbeitsschritte	BGF (m ²) / BRI (m ³)	Kosten (€/m ² /m ³)	€
1	Planung des Abrisses	67	5	335
2	Vorbereitende Arbeiten (u.a. Entrümpelung)	67	15	1005
3	Entkernung, Trennung von Schadstoffen:	0	0	0
4	Abrissarbeiten	280	15	4200
	Bei Kellerabriss/ kein Keller vorhanden:			
5	Fundament ausbaggern, mit Erde befüllen, Erdreich verdichten	67	15	1005
6	Entsorgung von Baumaterialien	67	15	1005
7	Entsorgung des Sondermülls z.B. Asbest, Eternit, Glaswolle)	27	25	675,00
	Abrisskosten insgesamt	Summe	90,00 €	8.225,00 €

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF							
<i>näherungsweise</i>				<i>Pläne liegen nicht vor!</i>			
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m²)	Fläche (m²)	
Gebäude 5							
Nebengebäude 4							
Lager mit Stallteil							
	1,00	40,00		1,00	1,00	40,00	40,00
	1,00	27,00		1,00	1,00	27,00	27,00
Aus Parzellenkarte / Bayernatlas							
Bruttogrundfläche gesamt							67,00
							rd. 67

Berechnung des Bruttorauminhaltes BRI						
näherungsweise		Pläne liegen nicht vor!				
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Höhe (m)	Faktor 1	Faktor 2	Rauminhalt (m3)
Gebäude 5						
Nebengebäude 4						
Lager mit Stallteil						
	1,0	40,0	3,7	1,0	1,0	148,0
	1,0	40,0	1,7	0,5	1,0	34,0
	1,0	27,0	2,6	1,0	1,0	70,2
	1,0	27,0	1,8	0,5	1,0	24,3
tlw. aus Parzellenkarte / Bayernatlas und Aufmaß vor Ort						
Bruttorauminhalt gesamt						276,5
					rd.	280

Liquidation -Freilegungskosten

Gebäude 6
Nebengebäude 5
Heulager

**BGF (m²) / BRI
(m³)**

Bruttogrundfläche (m²) 40 m²
Bruttorauminhalt (m³) 172 m³

Kostenschätzung für Abrissarbeiten pro m²/BGF

Lfd. Nr.	Arbeitsschritte:	Kosten (€/m²/m³)		
		von	bis	gewählt
1	Planung des Abrisses und Materialuntersuchung:	5	9	5
2	Vorbereitende Arbeiten (beispielsweise Entrümpelung)	10	25	15
3	Entkernung, Trennung von Schadstoffen:	15	25	0
4	Abrissarbeiten	20	90	15
5	Erdarbeiten (kein Keller):	15	35	15
6	Entsorgung von Baumaterialien	10	20	15
7	Entsorgung des Sondermülls z.B. Asbest, Eternit, Glaswolle)	10	25	25

Kostenschätzung für Abrissarbeiten

Lfd. Nr.	Arbeitsschritte	BGF (m²) / BRI (m³)		Kosten (€/m²/m³)	€
1	Planung des Abrisses	40	5		200
2	Vorbereitende Arbeiten (u.a. Entrümpelung)	40	15		600
3	Entkernung, Trennung von Schadstoffen:	0	0		0
4	Abrissarbeiten	172	15		2580
5	Bei Kellerabriss/ kein Keller vorhanden: Fundament ausbaggern, mit Erde befüllen, Erdreich verdichten	40	15		600
6	Entsorgung von Baumaterialien	40	15		600
7	Entsorgung des Sondermülls z.B. Asbest, Eternit, Glaswolle)	40	25		1.000,00
Abrisskosten insgesamt		Summe	90,00 €		5.580,00 €

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF						
<i>näherungsweise</i>			<i>Pläne liegen nicht vor!</i>			
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m²)	Fläche (m²)
Gebäude 6						
Nebengebäude 5						
Scheune ohne Stallteil	1,00	40,00	1,00	1,00	40,00	40,00
Aus Parzellenkarte / Bayernatlas						
Bruttogrundfläche gesamt						40,00
					rd.	40

Berechnung des Bruttorauminhaltes BRI						
<i>näherungsweise</i>			<i>Pläne liegen nicht vor!</i>			
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Höhe (m)	Faktor 1	Faktor 2	Rauminhalt (m³)
Gebäude 6						
Nebengebäude 5						
Heulager	1,0	40,0	3,4	1,0	1,0	136,0
	1,0	40,0	1,8	0,5	1,0	36,0
Bruttorauminhalt gesamt						172,0
					rd.	172

Zusammenstellung Freilegungskosten (Abbruch)

Gebäude 3		
Nebengebäude 2		
Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum	10.775,00 €	
Gebäude 4		
Nebengebäude 3		
Hühnerstall	1.375,00 €	
Gebäude 5		
Nebengebäude 4		
Lager mit Stallteil	8.225,00 €	
Gebäude 6		
Nebengebäude 5		
Heulager	5.580,00 €	
Summe Freilegungskosten		25.955,00 €

(+/-) Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Den Verkehrswert beeinflussende Umstände werden in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

Maßnahmen an der alternativen Grundstückzufahrt nach dem Wegfall der Berechtigung der ehemaligen Zufahrt.	pauschal	8.000,00 €
---	----------	------------

Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	65.455,00 €
--	--------------------

G) Sachwert

(marktangepasster) vorläufiger Sachwert	580.187,23 €
(-) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 65.455,00 €
(=) Sachwert des bebauten Grundstückes	514.732,23 €

Plausibilitätskontrolle

Objekte der vorbezeichneten Art, wie oben beschrieben, können in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet werden. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt vor, dass Objekte dieser Art vermietet werden. D. h., dass dann für den Eigentümer Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert durch den renditeorientierte Ertragswert auf Plausibilität hin zu überprüfen. Dies trifft hier nicht zu.

Zusammenstellung der Einzelwerte

Bodenwert	Fläche (m²)	
Teilfläche - Baufläche	1300	470.093,57 €
Teilfläche - Mehrfläche (Grünland)	1200	17.340,00 €
	2500	487.433,57 €

Bauliche Anlagen	Herstellungskosten incl. Baunebenkosten ohne Alterswertminderung	Herstellungskosten incl. Baunebenkosten mit Alterswertminderung	Mängelbeseitigung	Abbruchkosten
		Variante 1		
Gebäude 1 Wohnhaus (ehem. Wohnwirtschaftsgebäude)	263.199,22 €	63.254,09 €	29.000,00 €	- €
Gebäude 2 Ehem. Backstube und Schlachthaus	51.834,08 €	14.513,54 €	2.500,00 €	- €
Gebäude 3 Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum	30.025,17 €	3.002,52 €	- €	10.775,00 €
Gebäude 4 Hühnerstall	6.727,40 €	- €	- €	1.375,00 €
Gebäude 5 Lager mit Stallteil	26.125,80 €	3.918,87 €	- €	8.225,00 €
Gebäude 6 Heulager	17.157,24 €	1.715,72 €	- €	5.580,00 €
Summen	395.068,91 €	86.404,74 €	31.500,00 €	25.955,00 €

Außenanlagen	22.674,70 €	6.348,92 €
--------------	-------------	------------

Zusammenstellung	Bodenwert	487.433,57 €
	Bauliche Anlagen	86.404,74 €
	Außenanlagen	6.348,92 €
	Summe 01	580.187,23 €
	Marktanpassung	- €
	Summe 02	580.187,23 €
	Mängelbeseitigung -	31.500,00 €
	Abbruchkosten -	25.955,00 €
	Grundstückszufahrt -	8.000,00 €
	Sachwert	514.732,23 €
	rd.	515.000 €

Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1 Lageplan 1:1000
Anlage	2 Umgebungsplan
Anlage	3 Ortsplan
Anlage	4 Flächennutzungsplan - Ausschnitt
Anlage	5 Übersichtslageplan - Baufläche und Mehrfläche (Grünfläche)-
Anlage	6 Skizzen -Gebäudegrundriss (vom Eigentümer)
Anlage	7 Vertrag Notar ... in ... URNr. ... vom .././....

Literaturverzeichnis - Wesentliche rechtliche Grundlagen

(auszugsweise)

GABLENZ:

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung
Systematische Erfassung aller wertbeeinflussenden Faktoren

Geoportal Bayern

Denkmalatlas

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung.
München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)
Wiesbaden

KLEIBER:

Verkehrswert von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs-
und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER - SIMON - WEYERS:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von
WertV und BauGB

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Neuwied; Kriftel: Luchterhand Verlag

METZMACHER - KRIKLER:

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche
Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hochbau

MITTAG:

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange
der Verkehrswertermittlung

PROGNOS

Zukunftsatlas 2019

RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis
Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige,

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken.

Sommer, Goetz und Jürgen Piehler

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
Freiburg: Haufe

Statistische Bundesamt

Statistische wertermittlungsrelevante Informationen

DESTATIS

Bau- und Immobilienpreisindex

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung
München

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken
Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

Umweltatlas Bayern

VOELKNER:

Baupreise.
Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau.
München (Loseblattsammlung).

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht.
Wiesbaden

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und für sonstige Wertermittlungen,
Sinzig (Loseblattsammlung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(auszugsweise)

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB)

BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmengesetz zum BauGB

BayBO

Bayerische Bauordnung

BauNVO

Baunutzungsverordnung

BeWG

Bewertungsgesetz

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

GEG

GebäudeEnergieGesetz

LEP Bayern

Landesentwicklungsprogramm Bayern

WoEigG

Wohnungseigentumsgesetz

ImmoWertV

Immobilien-Wertermittlungsverordnung

WertR

Wertermittlungsrichtlinien

SW-RL

Sachwertrichtlinie

EW-RL

Ertragswertrichtlinie

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Fotos

Gebäude 1

Wohnhaus (ehem. Wohnwirtschaftsgebäude)

Blick nach

-Südwesten-



Blick nach

-Westen-



Fotos

Blick nach -Norden-



Blick nach -innen- EG: Wohnen



Fotos

Blick nach -innen-

EG: Wintergarten



Blick nach -innen-

EG: Treppenhaus



Fotos

Blick nach

-innen-

OG:

Zimmer 1



Blick nach

-innen-

OG:

Zimmer 2



Fotos

Gebäude 2

Nebengebäude 1

Ehem. Backstube und Schlachthaus

Blick nach

-Südosten-



Blick nach

-Westen-



Fotos

Blick nach

-innen-

EG:



Blick nach

-innen-

EG:



Fotos

Gebäude 3

Nebengebäude 2

Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum

Blick nach

-Osten-



Blick nach

-innen-



Fotos

Gebäude 4

Nebengebäude 3

Hühnerstall

Blick nach

-Osten-



Blick nach

-Norden-



Fotos

Gebäude 5

Nebengebäude 4

Lager mit Stallteil

Blick nach

-Süden-



Blick nach

-Osten-



Fotos

Blick nach -innen-

EG:



Blick nach -innen-

EG:



Fotos

Gebäude 6

Nebengebäude 5

Heulager

Blick nach

-Südwesten-



Blick nach

-Osten-



Fotos

Blick nach -innen-



Blick nach -innen-



Fotos

Blick nach -Nordosten- Teilfläche - Mehrfläche (Grünland)



Blick nach -Südwesten-



Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwertes liegen.

Wertermittlungstichtag 02.01.2024

Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt: rd. 515.000 €

in Worten: Fünfhundertfünfzehntausend Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gleichzeitig wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet wurde.



Landshut, den

27.02.2024

Dr. Dr. Stephan M. Bleichner
Architekt - Sachverständiger

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens und nicht als Verkaufsprospekt oder Grundlage zur Beleihung für Interessenten.

Dem Rechtsanspruch des Sachverständigen und ggfls. des Schuldners auf Datenschutz ist zu entsprechen.

Wichtiger Hinweis:

Die Fertigung einer Kopie des Gutachtens oder Auszügen davon für Ihre eigenen Zwecke ist unbedenklich. Die Weitergabe von Kopien an Nichtbeteiligte (z.B. an Bietinteressenten) ist jedoch ohne Genehmigung des Sachverständigen nicht zulässig.

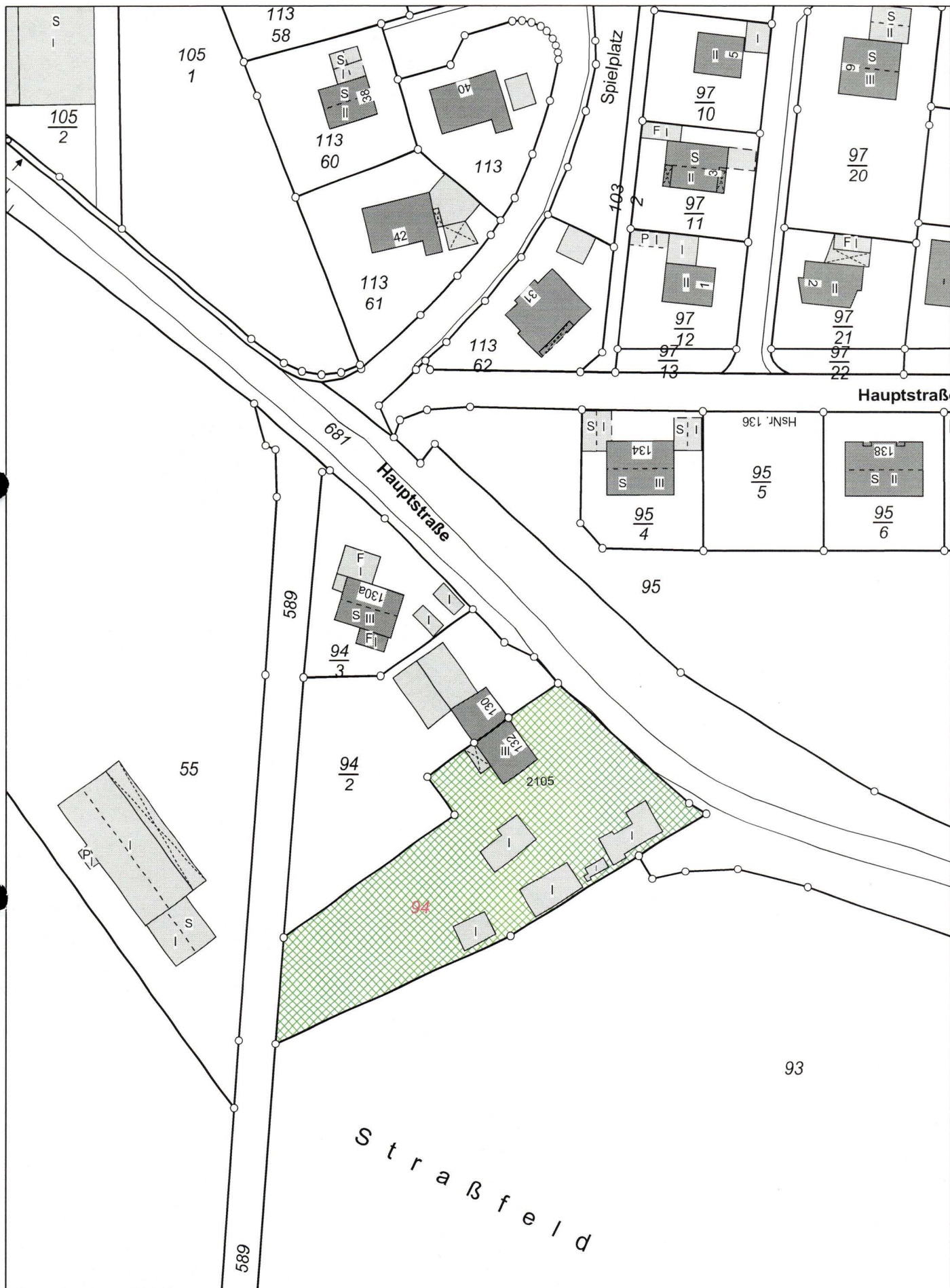
Ausfertigung

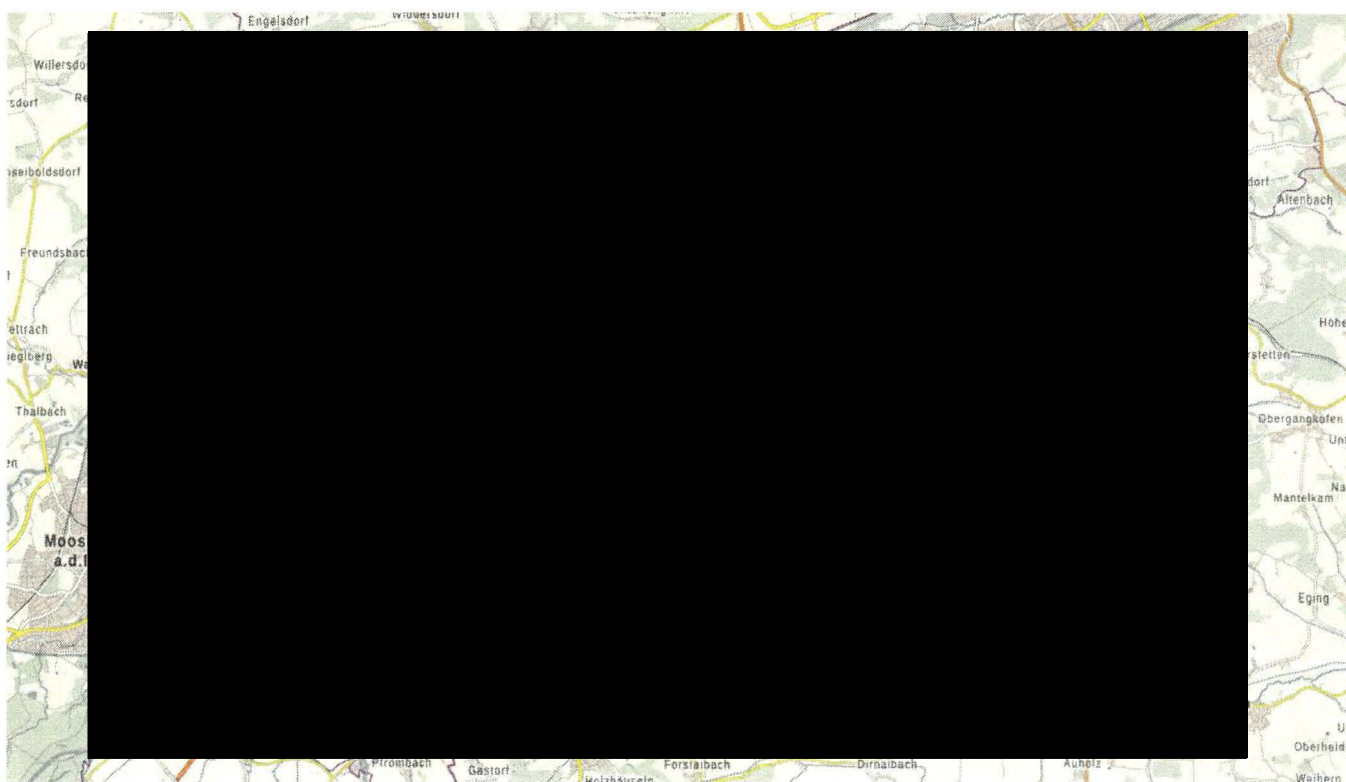
Nr. 3
Dieses Gutachten enthält:

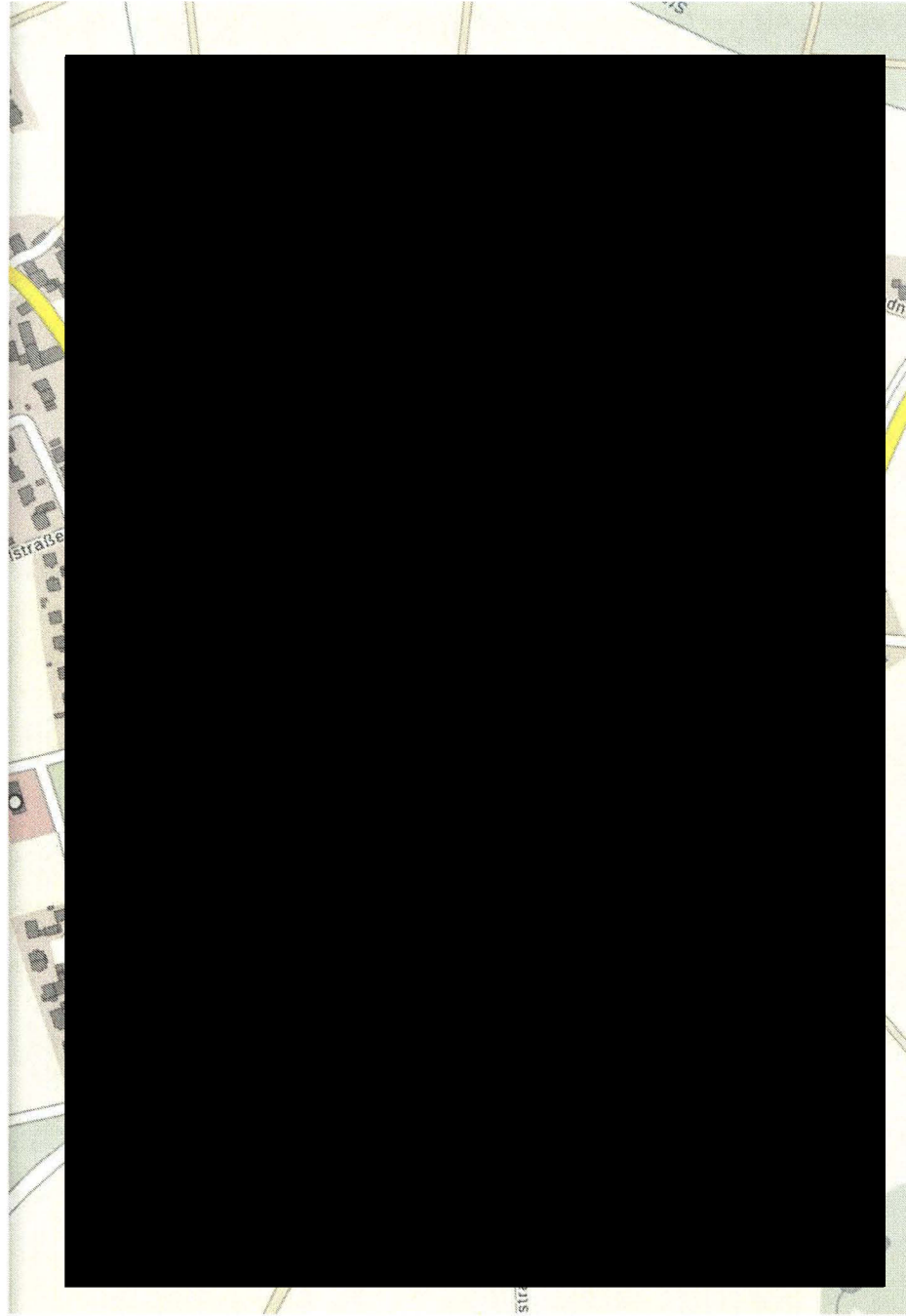
97 Seiten

7 Anlagen

4 -fache Ausfertigungen, eine davon für das SV-Büro.









Flächenaufteilung

Teilfläche – Baufläche

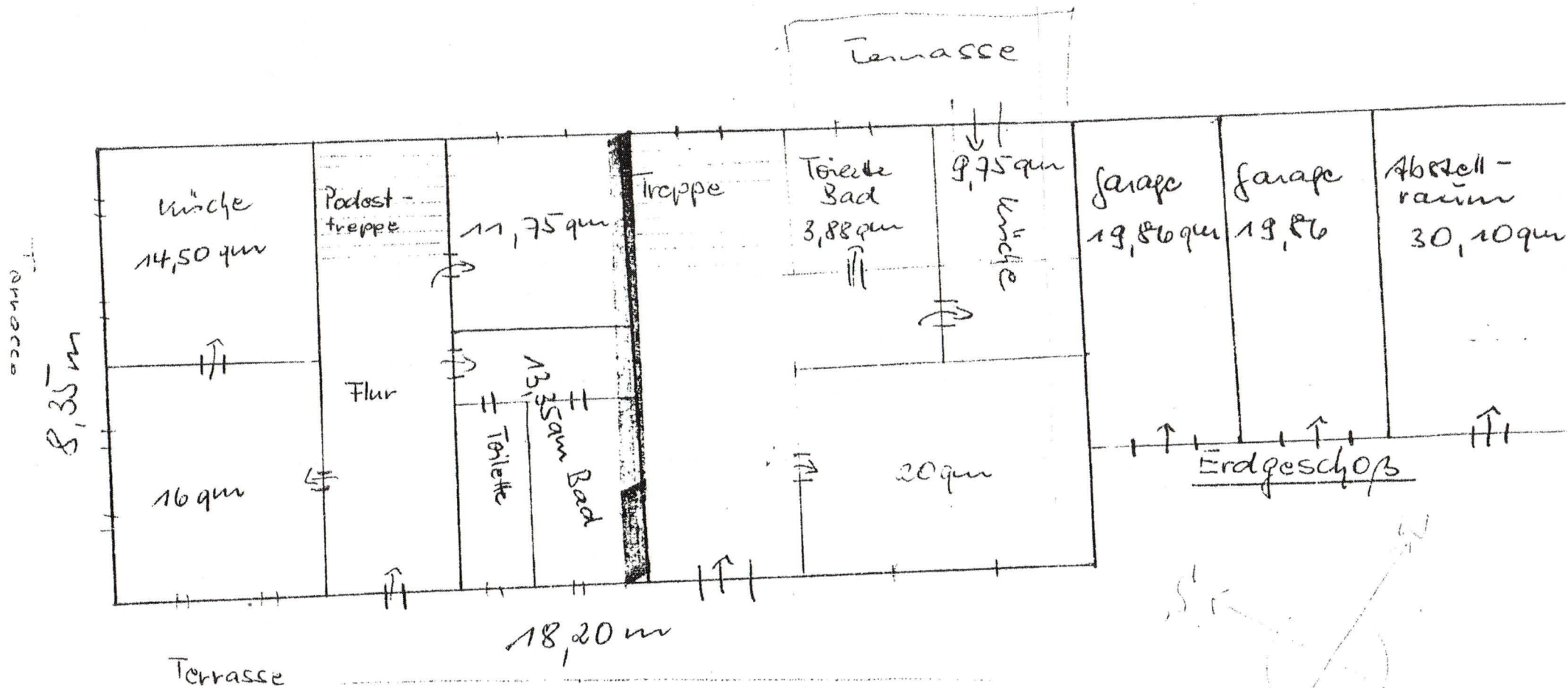


Flächenermittlung nach Bayernatlas -Parzellenplan-

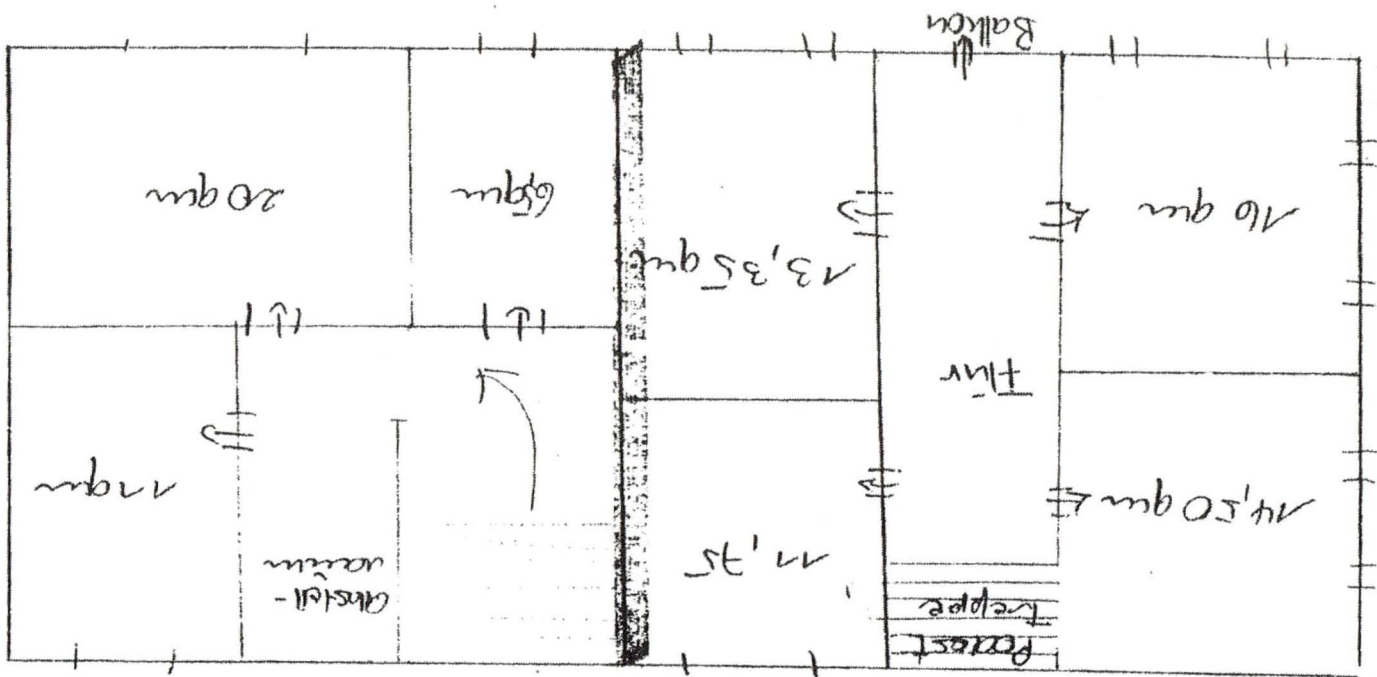
Teilfläche - Mehrfläche (Grünland)



Flächenermittlung nach Bayernatlas -Parzellenplan-



Obergeschoss



Die Genehmigung der Schuldmitübernahme werden die Vertragsteile selbst einholen.

Im Innenverhältnis haftet der Erwerber neben ^(mit) dem Veräußerer zu 1/2.

V. Dienstbarkeitsbestellung:

Der Erwerber im Eigentum des Vertragsbesitzes mit Wirkung für sich und seine jeweiligen Rechtsnachfolger bestellt

hiermit am Vertragsbesitz zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Restgrundstücks eine

Grunddienstbarkeit

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des Restgrundstücks ist berechtigt, die im Lageplan blau eingezeichnete Garage sowie den rot eingezeichneten Teil des Abstellraumes auf dauernde Zeit unentgeltlich unter Ausschluß des Grundstückseigentümers zu benützen sowie zum Zwecke der Zufahrt und des Zugangs das dienende Grundstück zu befahren und zu begehen; die Zufahrtsfläche bzw. der Zugangswege ist im Lageplan gelb angelegt; *) der Lageplan ist Bestandteil dieser Urkunde; er wurde zur Einsicht vorgelegt und anerkannt.

Die Kosten der Erhaltung und Unterhaltung ~~hat der //~~ Grundstückseigentümer zu tragen ls) bzgl. der Garage hat der Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu tragen, bzgl. der gemeinschaftlich genutzen Teile beide Eigentümer zu je 1/2; die Verkehrssicherungspflicht trifft beide Eigentümer zu je 1/2.

Die Eintragung dieser Dienstbarkeit im Grundbuch an nächstöffener Rangstelle wird bewilligt; Eintragungsantrag verpflichten sich die Vertragsteile nach amtlicher Vermessung bei Beurkundung der Messungsanerkennung und Auflassung zu stellen.

*) der jew. Eigentümer des Restgrundstücks ist auch berechtigt, von der Garage über das dienende Grundstück zum Restgrundstück zu gehen.

Vorstehende Dienstbarkeit ist auflösend
bedingt bestellt.

Die auflösende Bedingung tritt ein mit

Verkauf oder Vertausch
(nicht bei Überlassung an Kinder oder anderweitige
Verwandte *d. Vermögens*)

des herrschenden Grundstücks.

Für diesen Fall wird heute schon die Löschung der
Dienstbarkeit bewilligt.

Bei Eintritt der auflösenden Bedingung entfällt das
vorstehende Recht ersatzlos.

V. A) Mitbenützungsrecht:

Der Eigentümer des Vertragsgrundstücks ist berech-
tigt, den Keller des auf dem Restgrundstück des
Veräußerers befindlichen Gebäudes mitzubenu-
(anteilig zu 1/2);

das Recht erlischt ersatzlos bei Veräußerung des
Vertragsgrundstücks oder des Restgrundstücks;
auf dingliche Sicherung wird nach Belehrung ver-
zichtet.

VI. 3a
Der 3
Der 1

Recht
Angebot
einer
an 2
Güter
Verf
den 1
nicht

VII.
Der
Über
stet
geir
Alle
gen
stir
Der
kein

in 1
nicht
wahr
Zweck
in 1
Der
nicht

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 17.13.13

Maßstab 1:1000 (Vergrößerung aus)

Gemarkung Ast

Weitergabe von Vervielfältigungen an Dritte nicht erlaubt

Kartenstand 1.8.1989 Vermessungsamt Landshut

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Landshut, den 8. OKT. 1989

Vermessungsamt Landshut

Joachim

