

Eingangsstelle Landgericht u. Amtsgericht Landshut (16)	
27. FEB. 2024	
Scheck	<input type="checkbox"/> Euro _____
Anl.	<input type="checkbox"/> GKM _____

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Eingangsstelle Landgericht u. Amtsgericht Landshut (16)	
06. MRZ. 2024	
Scheck	<input type="checkbox"/> Euro _____
Anl.	<input type="checkbox"/> GKM _____

Dr. Dr. Stephan M. Bleichner

**Architekt (BYAK 140.171)
Bewertungs-Sachverständiger**

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Neustadt 455
D-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 Werkstatt, Hühnerstall,
Schafstall mit Lager, Scheune mit Heulager)
Mehrfläche -Grünland-
Nutzungsrecht an Garage und Abstellraum (auflösend bedingt)
Grundstückszufahrts- und Zugangsrecht (auflösend bedingt)
Belastung -Kellermietbenützungsrecht 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 Werkstatt 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 Maximilianstraße 22	Abteilung für Zwangsversteigerungssachen 84028 Landshut	
Wertermittlungsstichtag	02.01.2024		
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 -Kellermittenbenützungsrecht 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	vermutlich um 1988
Gebäude 3	Nebengebäude 2	Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum	vermutlich um 1988
Gebäude 4	Nebengebäude 3	Hühnerstall	vermutlich um 1988
Gebäude 5	Nebengebäude 4	Lager mit Stallteil	vermutlich um 1990
Gebäude 6	Nebengebäude 5	Heulager	vermutlich um 1988
Vermietung:	Nicht vermietet		
Nutzung:	Derzeit unbewohnt und ungenutzt		
Flächen (BGF):	(näherungsweise)		
Gebäude 1	Wohnhaus	215	m ²
Gebäude 2	Nebengebäude 1	61	m ²
Gebäude 3	Nebengebäude 2	70	m ²
Gebäude 4	Nebengebäude 3	10	m ²
Gebäude 5	Nebengebäude 4	67	m ²
Gebäude 6	Nebengebäude 5	40	m ²
Rauminhalt (BRI):	(näherungsweise)		
Gebäude 2	Nebengebäude 1	Ehem. Backstube und Schlachthaus	233 m ³
Gebäude 3	Nebengebäude 2	Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum	265 m ³
Gebäude 4	Nebengebäude 3	Hühnerstall	22,5 m ³
Gebäude 5	Nebengebäude 4	Lager mit Stallteil	276,5 m ³
Gebäude 6	Nebengebäude 5	Heulager	172 m ³
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 Lagmerkmale.
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) Gleißbach (Weiler) Gütersdorf (Dorf) Heidenkam (Kirchdorf) Mittergolding (Dorf)		

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

Ortsteil:	Ast	
Verkehrslage, Entfernung	Ortsrandlage	
	Gemeindezentrum	ca. 2 km
	Geschäfte (täglicher Bedarf)	ca. 1,5 km
	Flughafen MUC	ca. 28 km
	Bahnstation Landshut Hbf.	ca. 8 km
	Bundesstraße 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: 2500 m² (gerundet)
(gesamt)

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:	<p>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.</p> <p>Ein Verdacht auf Altlasten besteht derzeit nicht.</p>

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des 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 Wohngebäude Teils ein Ersatzbau in gleicher Dimension möglich ist (Bestandsschutz). Vor dem Abbruch wird empfohlen, eine Genehmigung zum Neubau einzuholen.

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):**

Bauland	Teilfläche - Baufläche
Grünland	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 Sanierung- 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: Flur Nr. (anonymisiert)
(Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte) Lfd. Nr. 5 der Eintragung
Flst.: siehe Beiblatt
Hauptstraße 132
Gebäude und Freifläche
2500 m²

Erste Abteilung: siehe Beiblatt
(Eigentümer)

Zweite Abteilung: [REDACTED]
(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 Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers 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 Fahrtrecht 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 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
Zwangsvorwalter:		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
	EG - OG:	kein Geländer kein Handlauf Massivholz
	OG - Dachraum:	Massivholz Geländer kein Handlauf 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

	EG:	
	allgemein	verputzt (Strukturputz tlw.), Anstrich Fliesen 9 Reihen, darüber verputzt, Anstrich
	WC	Fliesen 10 Reihen, darüber verputzt, Anstrich
	Bad	Anstrich
	Küche/Essen	verputzt, Anstrich
	Wintergarten	Fliesenspiegel an Objektwand Holzbretter
	OG:	
	allgemein	verputzt (Strukturputz tlw.), Anstrich
	Dusche/WC	Fliesen raumhoch
Deckenflächen:	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:	
	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
Fenster:	Kunststoff-Fenster (überwiegend)	Isolierverglasung
	Doppelfenster (vereinzelt)	aus Holz mit 2-fachverglasung
	Fensterbänke:	Eternit tlw. Naturstein tlw.
	Kunststoff-Rollläden	
Türen:	Haustüre:	aus Holz, mit Glasausschnitt
	Balkontüre:	nicht vorhanden
	Innentüren	Holztüren mit Füllung tlw. Holztüren glatt tlw. mit Glasausschnitt tlw. Holzzargen
Hinweis:		

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

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung	
	Telefon/Internet	Kupferkabel
	Fernsehen	SAT-TV Antennenanlage
Sanitäre Installation:	EG:	
	WC	
	Sanitärobjecte:	Stand-WC
		Vorwand-Spülkasten
		Waschbecken
	Ausstattung:	durchschnittlich
		Farbe: weiß
	Qualität:	normal
	Bad	
	Sanitärobjecte:	eingebaute Badewanne
		eingebaute Dusche
		Waschbecken
	Ausstattung:	durchschnittlich
		Farbe: weiß
	Qualität:	normal
	OG:	
	Dusche/WC	
	Sanitärobjecte:	Stand-WC
		Vorwand-Spülkasten
		Waschbecken
		eingebaute Dusche
	Ausstattung:	durchschnittlich
		Farbe: hellgrau
	Qualität:	normal
Heizung:	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	Nebengebäude 1
Art des Gebäudes	Ehem. Backstube und Schlachthaus
	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.
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt
Zwangsverwalter:	nicht bekannt
Hinweis:	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, Räucherkammer
Zustand	renovierungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht nicht
Besonderer Hinweis:	
	<i>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	Nebengebäude 2
Art des Gebäudes	Holzschuppen mit Werkstätte und Lagerraum
	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
Geschossdecken:	Holzbalkendecke tlw.
Fußböden:	Gestampfter Lehmboden tlw. Beton tlw. Holzdielen tlw.
Innenansichten:	Holzschalung, unbehandelt
Deckenflächen:	Holzdielen auf Holzbalken tlw.
Türen:	aus Holz, 2-flügelig tlw.

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	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:	<p>Verstärkung des Dachtragwerkes</p> <p>Erneuerung geschädigter statischer Bauteile (Tragwerk)</p> <p>Ergänzung von Wandbekleidungen</p> <p>Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich</p> <p>Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich</p> <p>Erneuerung der Dachdeckung tlw.</p> <p>Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre</p> <p>Kleinreparaturen</p>
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Hinweis:	Einlagerungen sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Gebäude 4**Nebengebäude 3****Art des Gebäudes**

Hühnerstall
Erdgeschoss
nicht unterkellert

Hinweis:

Das Gebäude war nicht zugänglich.

Baujahr:

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

Miete:

Das Objekt ist nicht vermietet.
Es ist derzeit eingeschränkt nutzbar

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 Lehmboden tlw.

Innenansichten: Holzschalung, unbehandelt

Türen: aus Holz

Dach und Außenverkleidung:

Fassade: Holzschalung, unbehandelt

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

Dachform: Pultdach

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	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:	<p>Verstärkung des Dachtragwerkes</p> <p>Erneuerung geschädigter statischer Bauteile (Tragwerk)</p> <p>Erneuerung der Dachdeckung tlw.</p> <p>Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre</p> <p>Kleinreparaturen</p>
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 Lehmboden 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 Lehmboden 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:	<p>Verstärkung des Dachtragwerkes Erneuerung geschädigter statischer Bauteile (Tragwerk) Ergänzung von Wandbekleidungen Erneuerung der Dachdeckung tlw. Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre Kleinreparaturen</p>
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:

Tiefenbach	Richtwert/Fläche (€/m ²)				nachrichtlich	nachrichtlich
	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	extrapoliert	extrapoliert
	31.12.2016	31.12.2018	31.12.2020	01.01.2022	31.12.2022	02.01.2024
OT Ast						
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:

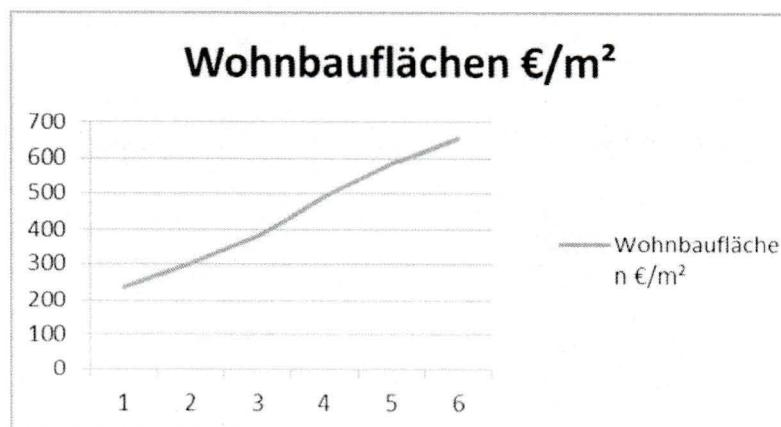
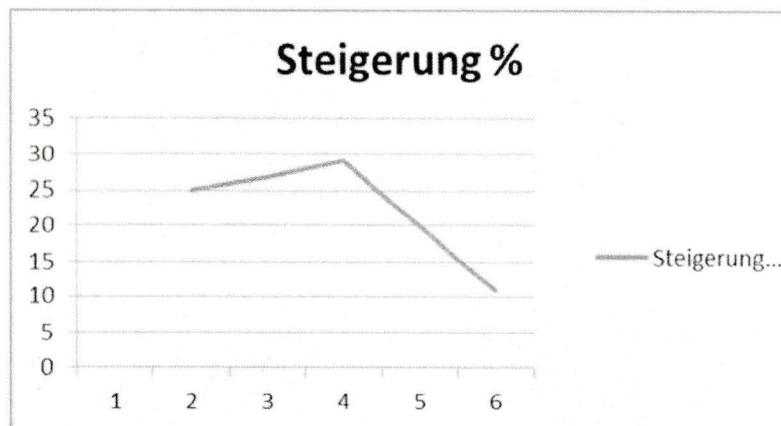
Die anteilige GFZ-Berechnung ist in der Schätzung nicht enthalten.

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							
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							
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

Bruttogeschosshfläche 400 m²
 Grundstücksfläche anteilig 1300 m²

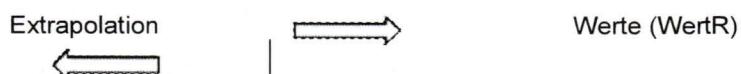
Bruttogeschosshfläche/Grundstücksfläche

$$400 / 1300 = \boxed{0,31}$$

GFZ Umrechnung nach WertR

	GFZ	Umrechnungskoeffizient	
Bewertungsgrundstück	0,31		
Vergleichsgrundstück	1,20	0,61	geringster Wert (WertR)
		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*



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		0,6
GFZ 2	0,4	0,66	anteilig	0,006
Differenz		0,06	gesamt	0,606
			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

näherungsweise Pläne liegen nicht vor!

Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m²)	Fläche (m²)
Gebäude 1						
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						61
Nebengebäude 2						70
Nebengebäude 3						10
Nebengebäude 4						67
Nebengebäude 5						
						nicht in Teilfläche -Baufläche- berücksichtigt
						393
						rd. 400

Ermittlung des Bodenwertes:

Bodenwert unbelastet

Fl.Nr. (anonymisiert) Teilfläche - Baufläche

	Fläche (m²)	Vergleichswert (€/m²)	Bodenwert (€)
	1300	x 271,73	= 353.245,45 €
		%	

Marktanpassung

effektiv 33,08

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

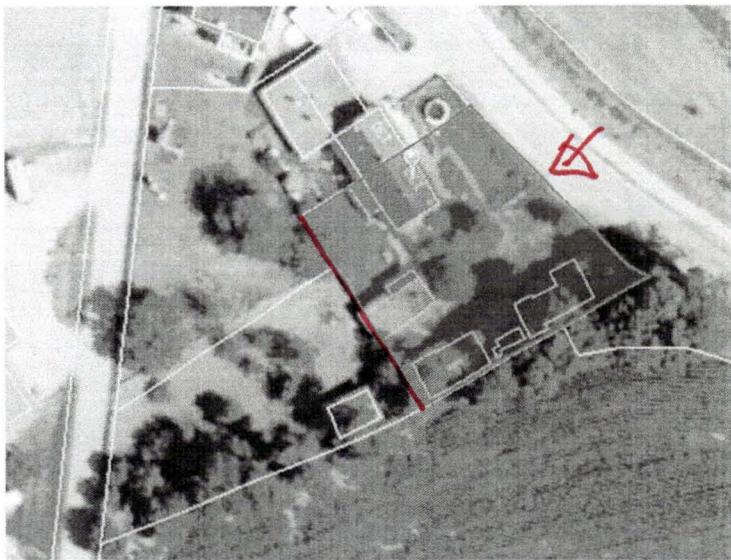
Berechnung (2)	(m²)		(€/m²)		(€)
	1300,00	x	361,61	=	470.093,57 €
				=	470.093,57 €

Hinweis:

Kosten für die Verlegung der Grundstückzfahrt:

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

Teilfläche - Baufläche



Flächenermittlung nach Bayernatlas -Parzellenplan-

Teilfläche - Mehrfläche (Grünland)

Fl.Nr. anonymisiert
Fläche 1200 m²

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

Bodenrichtwert: (s. Anlage)

Der Bodenrichtwert beträgt
in der Gemeinde Tiefenbach 17,00 €/m²
Ortsteil Ast - Ackerland

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

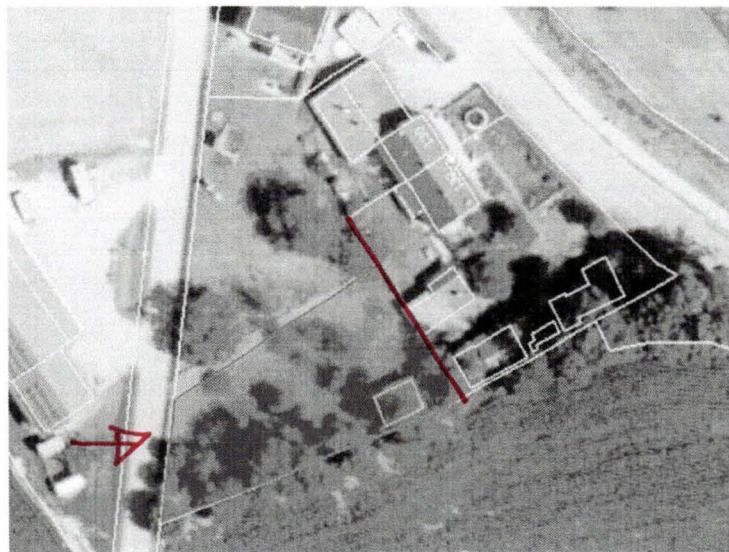
Grundstücke in der Bewertungszone weisen im Durchschnitt die
folgenden Eigenschaften auf: Flächen für die Landwirtschaft

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)	Teilfläche - Mehrfläche (Grünland)			
	Fläche (m ²)	Vergleichswert (€/m ²)		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)	(€/m ²)		(€/m ²)	
	17,00	+/-	-2,55	=
				14,45
Berechnung (2)	(m ²)		(€/m ²)	
	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	m ²
• Überwiegende Standardstufe			2	€/m ²
• Kostenkennwert			634,15	€/m ²
<i>einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer</i>				

Bauteile	Standardstufe - Anteile (SA)					Wägungsanteil (WA in %)
	1	2	3	4	5	
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 (WA in %)	Standardstufe - Anteile (SA)				
			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: 2.12	€/m ² BGF 535	€/m ² BGF 595	€/m ² BGF 685	€/m ² BGF 825	€/m ² BGF 1035
-----------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------

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

Berechnung

Außenwände	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m ² BGF	= SA x WA x €/m ² 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. (%)	€/m ² BGF	= SA x WA x €/m ² 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. (%)	€/m ² BGF	= SA x WA x €/m ² 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. (%)	€/m ² BGF	= SA x WA x €/m ² 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. (%)	€/m ² BGF	= SA x WA x €/m ² 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. (%)	€/m ² BGF	= SA x WA x €/m ² 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. (%)	€/m ² BGF	= SA x WA x €/m ² 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. (%)	€/m ² BGF	= SA x WA x €/m ² 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. (%)	€/m ² BGF	= SA x WA x €/m ² 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 €/m ²
-----------------	---	-------------------------

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) **179,1** Basisjahr 2010
(Baupreisindex für Wohngebäude Basisjahr 2010) umgerechnet

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

$$634,15 \text{ €/m}^2 \times 179,1 \text{ } / 100 = 1.135,81 \text{ € /m}^2$$

$$215 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} \times 1.135,81 \text{ €/m}^2 = \text{244.199,22 €}$$

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF						
näherungsweise	Pläne liegen nicht vor!					
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)
Gebäude 1						
Wohnhaus (ehem. Wohnwirtschaftsgebäude)						
KG aus Skizze entnommen	1,00 1,00	14,50 16,00	1,00 1,00	1,00 1,00	14,50 16,00	14,50 16,00
EG aus Skizze und Bayernatlas entnommen	8,50 2,50	10,00 5,80	1,00 1,00	1,00 1,00	85,00 14,50	85,00 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 zunehmendem 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	<i>fiktiv</i>
<u>Jahr der Wertermittlung</u>		2024	
Alter	87	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (üblich)	65	Jahre	
Restnutzungsdauer (üblich)	-22	(n) Jahre	
Verlängerung:	geschätzt	50	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	geschätzt fiktiv	115	Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)			
115	-	87	=
			28

gesamt fiktiv **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	<= 3 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	4 Punkte
überwiegend modernisiert	8 Punkte
umfassend modernisiert	13 Punkte
	>=18 Punkte

Ermittelter Modernisierungsgrad: **7,5** Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad

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

$$\text{Relatives Alter (\%)} = \text{Alter/GND} \times 100 \quad \mathbf{133,85} \quad (\%)$$

Formel:

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

gewählte Tabellenwerte (Modernisierungsgrad):	a	b	c	ab rel. Alter %
8	0,0050	1,100	100,000	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:

$$\text{RDN(mod)} = \text{übliche RDN} = \mathbf{-22,00} \text{ Jahre}$$

$$\text{Verlängerung Restnutzungsdauer -gesamt- } \mathbf{49,52} \text{ Jahre (geschätzt)}$$

$$\text{RDN(mod)} = \mathbf{27,52} \text{ Jahre}$$

$$\text{Verlängerung Restnutzungsdauer effektiv rd. } \mathbf{28} \text{ Jahre}$$

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

Bauteil 1	südliche Haushälfte	15 m ² x 1000 €/m ²	244.199,22 €
	Wintergarten		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 €	=
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	m ³
• Baujahr des Gebäudes			1988	(fiktiv)
	vermutlich um 1988			
• Typbeschreibung	TYP		30.1	
• Ausstattungsstandard			einfach	
• Normalherstellungskosten (hilfsweise)			100,00	€/m ³
1985-1999	100-105	€/m ³		
	(im fiktiven Basisjahr)			
• Korrekturfaktoren				
Faktoren 1:				
Grundrißart			1,00	
Sonst.			1,00	

$\text{€}/\text{m}^3$				$\text{€}/\text{m}^3$
100,00	x	1,00	=	100,00
100,00	x	1,00	=	100,00

Faktoren 2: (Regionalisierung)

OrtsgröÙe 0,90
Bundesland Bayern 1,05

$\text{€}/\text{m}^3$			$\text{€}/\text{m}^3$
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

$$94,50 \text{ €/m}^3 \quad \times \quad 208,4 \quad / 100 = \quad 196,94 \text{ €/m}^3$$

$$235 \text{ m}^3 \quad \text{BRI} \quad \times \quad 196,94 \text{ €} \quad / \text{m}^3 = \quad 46.280,43 \text{ €}$$

- + **Besondere Bauteile am Wertermittlungsstichtag**
(ohne Baunebenkosten)

pauschal - € 0,00 €
Summe 0,00 €

= Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 46.280,43 €

Berechnung des Bruttorauminhaltes BRI

näherungsweise *Pläne liegen nicht vor!*

Bezeichnung	Breite	Länge	Höhe	Faktor 1	Faktor 2	Rauminhalt
	(m)	(m)	(m)			(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	22,0	2,5	0,5	1,0	7,5

the new Bernoulli-plate (Bernoulli und Aufbau eines Gas-

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

• Typbeschreibung	TYP	33.4.1			
• Ausstattungsstandard		einfach			
• Normalherstellungskosten (hilfsweise)					
1985-1999	180-190	€/m ²			
(im fiktiven Basisjahr)					
• Korrekturfaktoren					
<u>Faktoren 1:</u>					
Grundrißart		1,10			
Sonst.		1,00			
€/m ²		€/m ²			
180,00	x	1,10			
198,00	x	=			
		198,00			
		198,00			
<u>Faktoren 2:</u>	(Regionalisierung)				
Ortsgröße		0,90			
Bundesland	Bayern	1,05			
€/m ²		€/m ²			
198,00	x	0,90			
178,20	x	=			
		178,20			
		187,11			
Normalherstellungskosten im Basisjahr		187,11 €/m²			
Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)	208,4	Basisjahr	2000=100		
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag					
ohne Baunebenkosten					
187,11 €/m ²	x	208,4	/ 100 =	389,94 €/m ²	
70 m ² BGF		x		389,94 € /m ² =	27.295,61 €
+ Besondere Bauteile am Wertermittlungsstichtag (ohne Baunebenkosten)		- €		0,00 €	
		Summe		0,00 €	
= Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag				27.295,61 €	

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

näherungsweise		Pläne liegen nicht vor!					
Bezeichnung		Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)
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

(+) BAUNEBENKOSTEN

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	=	4
		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 Sachwertfaktoren (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
(im fiktiven Basisjahr)

- **Korrekturfaktoren**

Faktoren 1:

Grundrißart					1,00
Sonst.					1,00

€/m ²					€/m ²
305,00	x		1,00	=	305,00
305,00	x		1,00	=	305,00

Faktoren 2: (Regionalisierung)

Ortsgröße					0,90
Bundesland	Bayern				1,05

€/m ²					€/m ²
305,00	x		0,90	=	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 €/m ²	x	208,4	/ 100 =	600,66 €/m ²	
10 m ²	BGF	x	600,66 €	/m ² =	6.006,61 €

+ **Besondere Bauteile am Wertermittlungsstichtag**

(ohne Baunebenkosten)

Summe 0,00 €

= **Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag** **6.006,61 €**

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

Pläne liegen nicht vor!
näherungsweise

Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)
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

(+) BAUNEBENKOSTEN

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		
<hr/>				
Verlängerung:		0 Jahre		
	0	Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	geschätzt fiktiv	36	Jahre	
<hr/>				
Restnutzungsdauer (Jahre)				
36	-	36	=	0
gesamt fiktiv	0	Jahre		
<hr/>				
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 €	-	= - €
Summe		- €

Hinweis:

Die korrigierten Herstellungskosten ergeben 0 €.

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

Lager mit Stallteil

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

Hinweis:

Die Schwertrichtlinie 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 | m ² |
| • Baujahr des Gebäudes | ca. | | 1990 | (fiktiv) |
| | | vermutlich um 1990 | | |
| • 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				1,00
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

$$\begin{array}{cccccc} 170,10 \text{ €/m}^{32} & \times & 208,4 & / 100 = & 354,49 \text{ €/m}^2 \\ 67 \text{ m}^2 & \text{BGF} & \times & 354,49 \text{ €} & / \text{m}^2 = & 23.750,72 \text{ €} \end{array}$$

- + **Besondere Bauteile am Wertermittlungsstichtag**

(ohne Baunebenkosten)

$$\begin{array}{ccc} - \text{ €} & & 0,00 \text{ €} \\ & \hline & \text{Summe} \\ & & 0,00 \text{ €} \end{array}$$

- = **Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag** **23.750,72 €**

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

Pläne liegen nicht vor!

näherungsweise 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.

(+) 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	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	zusätzlich	0	Jahre	
		0	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	40	Jahre	
Restnutzungsdauer (Jahre)				
40	-	34	=	6
Abschreibungsmodell		gesamt fiktiv	6	Jahre
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 €	-	= 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.

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. | | 1988 | (fiktiv) |
| | | vermutlich um 1988 | | |
| • Typbeschreibung | TYP | | 33.4.1 | |
| | näherungsweise | | | |
| • 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

Pläne liegen nicht näherungsweise vor!

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

Hinweis:

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

(+) 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	10	%		
10,00	% aus	15.597,49 €	=	1.559,75 €

**Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag
(incl. Baunebenkosten)**

$$15.597,49 \text{ €} + 1.559,75 \text{ €} = 17.157,24 \text{ €}$$

(-) 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:			
	tatsächlich	0	Jahre
	zusätzlich	0	Jahre
		0	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	geschätzt fiktiv	40	Jahre

Restnutzungsdauer (Jahre)			
40	-	36	=
		4	

gesamt fiktiv 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 Nebengebäude 1 Ehem. Backstube und Schlachthaus	(NHK 2000)	51.834,08 €
Gebäude 3 Nebengebäude 2 Holzschuppen mit Werkstatt und Lagerraum	(NHK 2000)	30.025,17 €
Gebäude 4 Nebengebäude 3 Hühnerstall	(NHK 2000)	6.727,40 €
Gebäude 5 Nebengebäude 4 Lager mit Stallteil	(NHK 2000)	26.125,80 €
Gebäude 6 Nebengebäude 5 Heulager unberücksichtigt Mehrfläche -Grünland-	(NHK 2000)	
Summe		377.911,67 €

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

6 % von 377.911,67 € = 22.674,70 €

(-) 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	<u>6.348,92 €</u>
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 hilfsweise 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			

$$\begin{aligned}
 \text{Marktanpassung} &= \frac{\text{Summe (Gewichte x Punkte)}}{500} \\
 (\text{nachrichtlich}) &= \frac{44}{500} = 0,088 \\
 \\
 &= \frac{44}{500} = 0,088 \\
 &\quad \text{nachrichtlich} \\
 &\quad 8,80 \% \text{ von } 580.187,23 \text{ €} = 51.056,48 \text{ €}
 \end{aligned}$$

(=) marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$580.187,23 \text{ €} - - - \text{ €} = 580.187,23 \text{ €}$$

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 Holzzerstörer 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)

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 (m ²)	70 m ²
Bruttorauuminhalt (m ³)	265 m ³

Kostenschätzung für Abrissarbeiten pro m²/BGF

Kosten
(€/m²/m³)

Lfd. Nr.	Arbeitsschritte:	von	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 Entsorgung des Sondermülls z.B. Asbest, Eternit, Glaswolle)	10	20	15
7		10	25	25

Kostenschätzung für Abrissarbeiten

BGF (m²) / BRI
(m³)

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

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

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

Berechnung des Bruttonrauminhaltes BRI

näherungsweise	Bezeichnung	Pläne liegen nicht vor!					
		Breite (m)	Länge (m)	Höhe (m)	Faktor 1	Faktor 2	Rauminhalt (m ³)
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							
Bruttonrauminhalt 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 (m ²)	10 m ²
Bruttoräuminhalt (m ³)	25 m ³

Kostenschätzung für Abrissarbeiten pro m²/BGF

Lfd. Nr.	Arbeitsschritte:	Kosten (€/m ² /m ³)		
		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	25
5	Erdarbeiten (kein Keller):	15	35	15
6	Entsorgung von Baumaterialien Entsorgung des Sondermülls z.B. Asbest, Eternit, Glaswolle)	10	20	15
7		10	25	25

Kostenschätzung für Abrissarbeiten

BGF (m²) / BRI (m³)

Lfd. Nr.	Arbeitsschritte	Kosten (€/m ² /m ³)			€
		10	5	50	
1	Planung des Abrisses	10	15	150	
2	Vorbereitende Arbeiten (u.a. Entrümpelung)	0	0	0	
3	Entkernung, Trennung von Schadstoffen:	25	25	625	
4	Abrissarbeiten	Bei Kellerabriss/ kein Keller vorhanden: Fundament ausbaggern, mit Erde befüllen, Erdreich verdichten	10	15	150
5		10	15	150	
6	Entsorgung von Baumaterialien Entsorgung des Sondermülls z.B. Asbest, Eternit, Glaswolle)	10	15	150	
7		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 (m ²)	Fläche (m ²)
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 Bruttorauminhaltes BRI						
näherungsweise	Pläne liegen nicht vor!					
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Höhe (m)	Faktor 1	Faktor 2	Rauminhalt (m³)
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
Bruttorauminhalt gesamt						22,5
					rd.	25

Liquidation -Freilegungskosten

Gebäude 5

Nebengebäude 4

Lager mit Stallteil

**BGF (m²) / BRI
(m³)**

Bruttogrundfläche (m²)	67 m²
Bruttorauminhalt (m³)	280 m³

Kostenschätzung für Abrissarbeiten pro m²/BGF

**Kosten
(€/m²/m³)**

Lfd. Nr.	Arbeitsschritte:	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

**BGF (m²) / BRI
(m³)**

Lfd. Nr.	Arbeitsschritte	Kosten (€/m²/m³)	€
1	Planung des Abrisses	67	5
2	Vorbereitende Arbeiten (u.a. Entrümpelung)	67	15
3	Entkernung, Trennung von Schadstoffen:	0	0
4	Abrissarbeiten	280	15
	Bei Kellerabriß/ kein Keller vorhanden: Fundament ausbaggern, mit Erde befüllen, Erdreich verdichten	67	15
5		1005	1005
6	Entsorgung von Baumaterialien	67	15
7	Entsorgung des Sondermülls z.B. Asbest, Eternit, Glaswolle)	27	25
	Abrisskosten insgesamt	Summe	90,00 €
			8.225,00 €

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

näherungsweise		Pläne liegen nicht vor!					
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
		1,00	27,00		1,00	1,00	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 (m ³)
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 (m ²)	40 m ²
Bruttorauminhalt (m ³)	172 m ³

Kostenschätzung für Abrissarbeiten pro m²/BGF

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

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

*Pläne liegen nicht vor!
näherungsweise*

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

Berechnung des Bruttorauminhaltes BRI

*Pläne liegen nicht vor!
näherungsweise*

Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Höhe (m)	Faktor 1	Faktor 2	Rauminhalt (m ³)
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	Herstellungskosten	Mängelbeseitigung	Abbruchkosten	
	incl. Baunebenkosten	incl. Baunebenkosten			
	ohne Alterswertminderung	mit Alterswertminderung			
		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 Werkstatt 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 Grundstückwertermittlung - 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



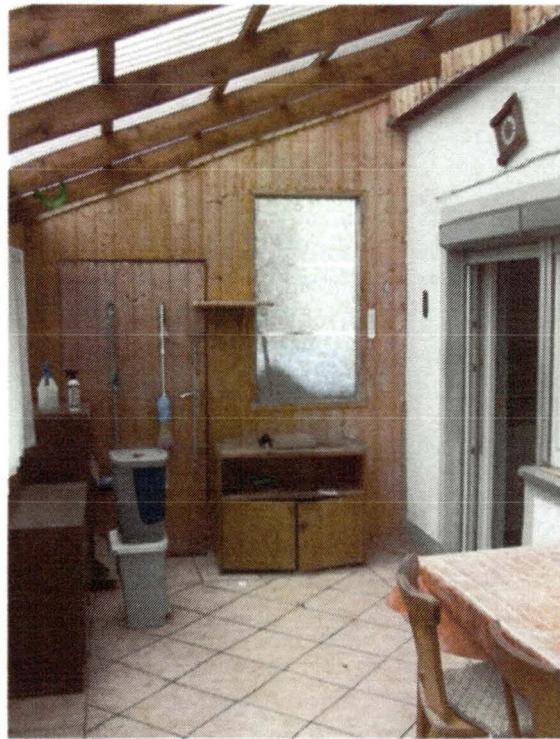
Fotos

Blick nach

-innen-

EG:

Wintergarten



Blick nach

-innen-

EG:

Treppenhaus



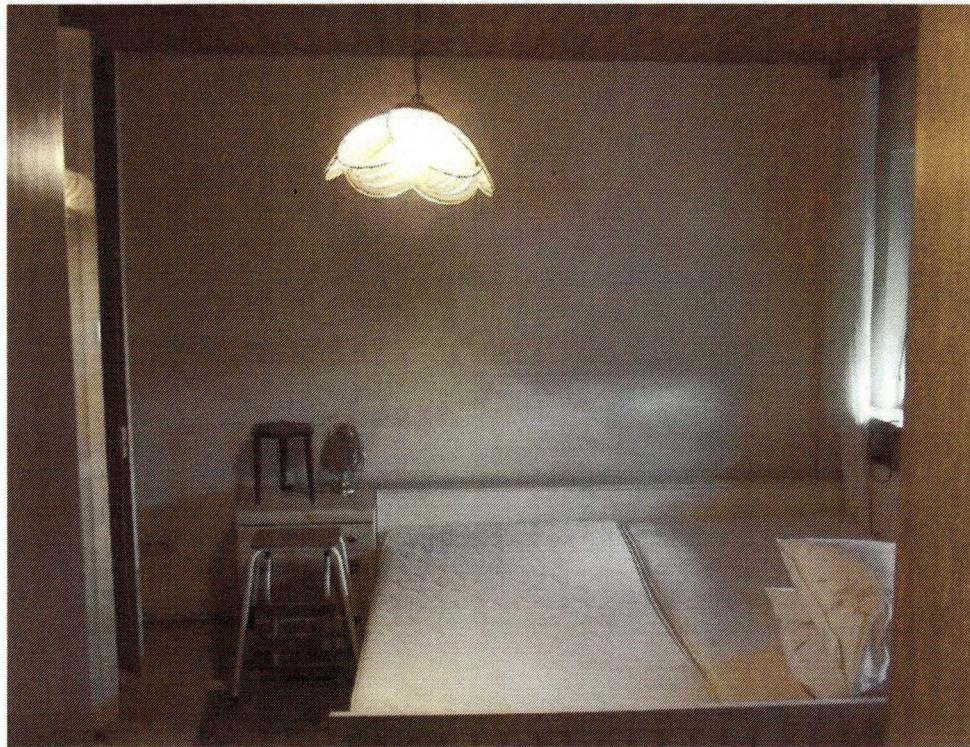
Fotos

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 Werkstatt und Lagerraum

Blick nach -Osten-



Blick nach -innen-



Fotos

Gebäude 4

Nebengebäude 3

Hühnerstall

Blick nach

-Osten-



Blick nach

-Norden-



Fotos

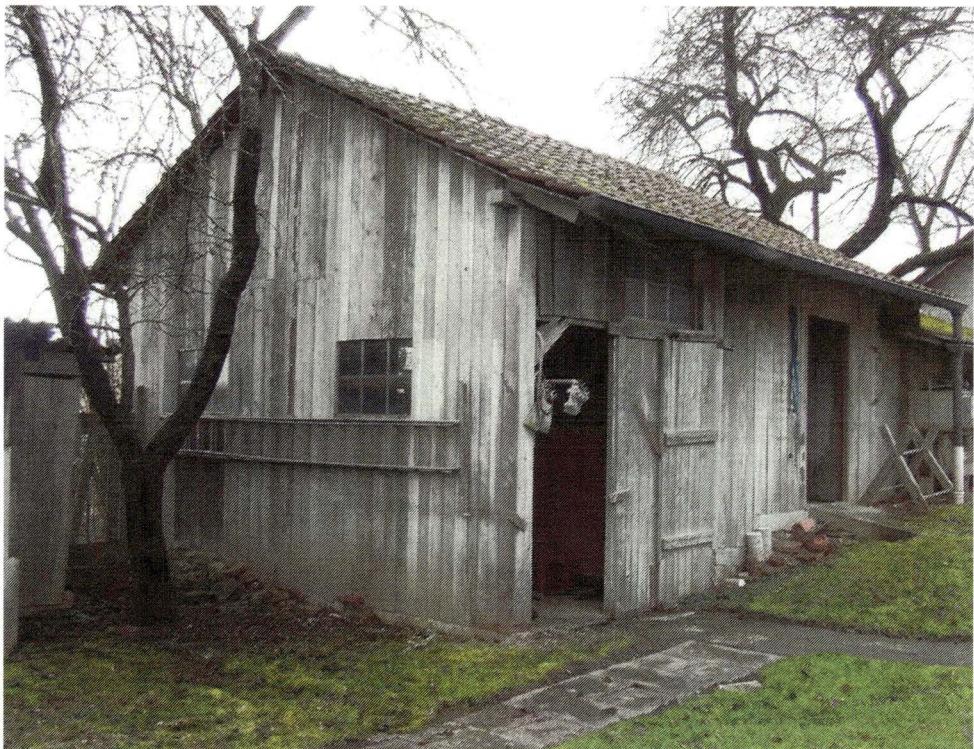
Gebäude 5

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 Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwertes liegen.

Wertermittlungsstichtag 02.01.2024

Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt: rd. 515.000 €

in Worten: Fünfhundertfünfzehnachtausend 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.

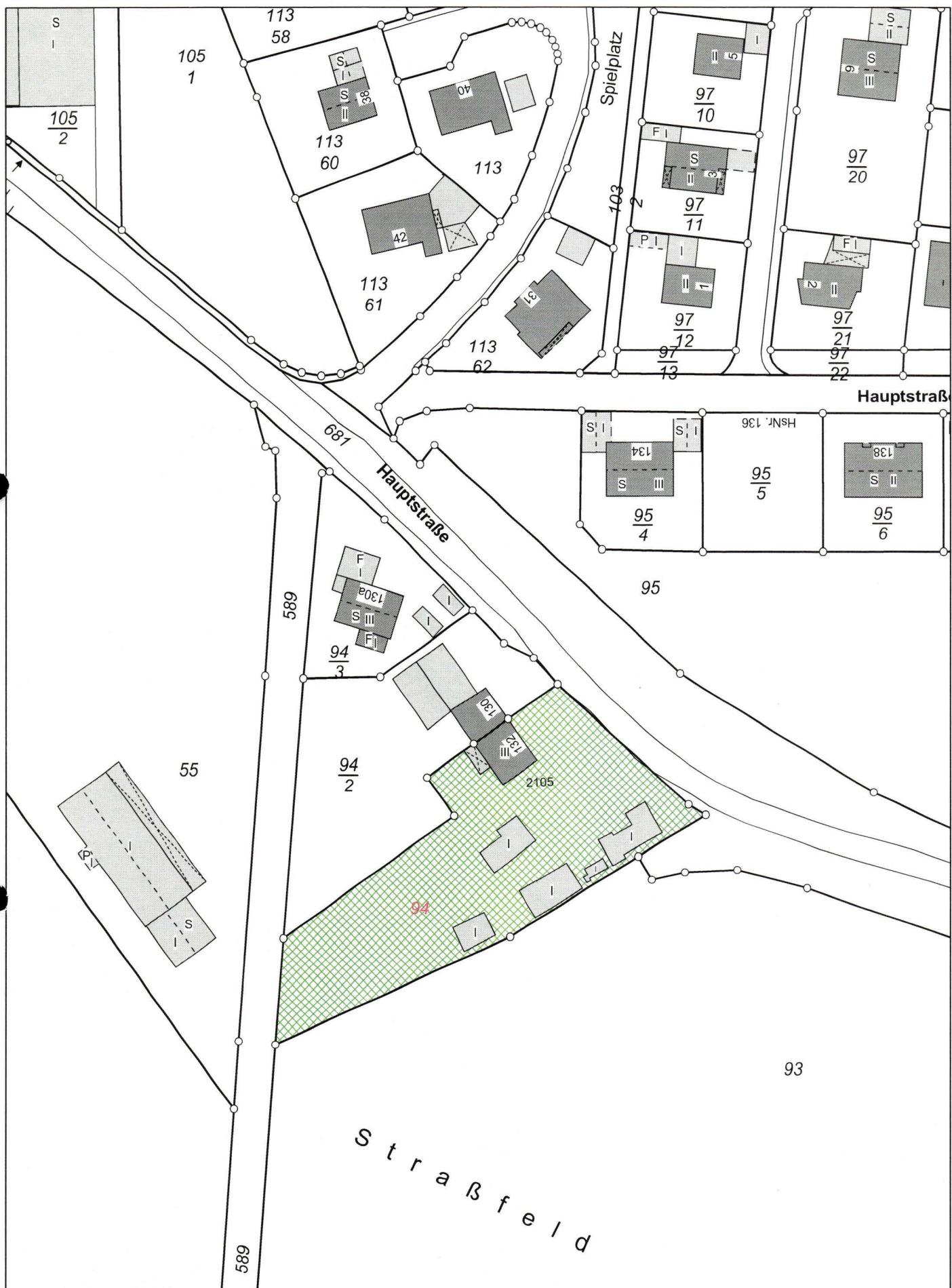
Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

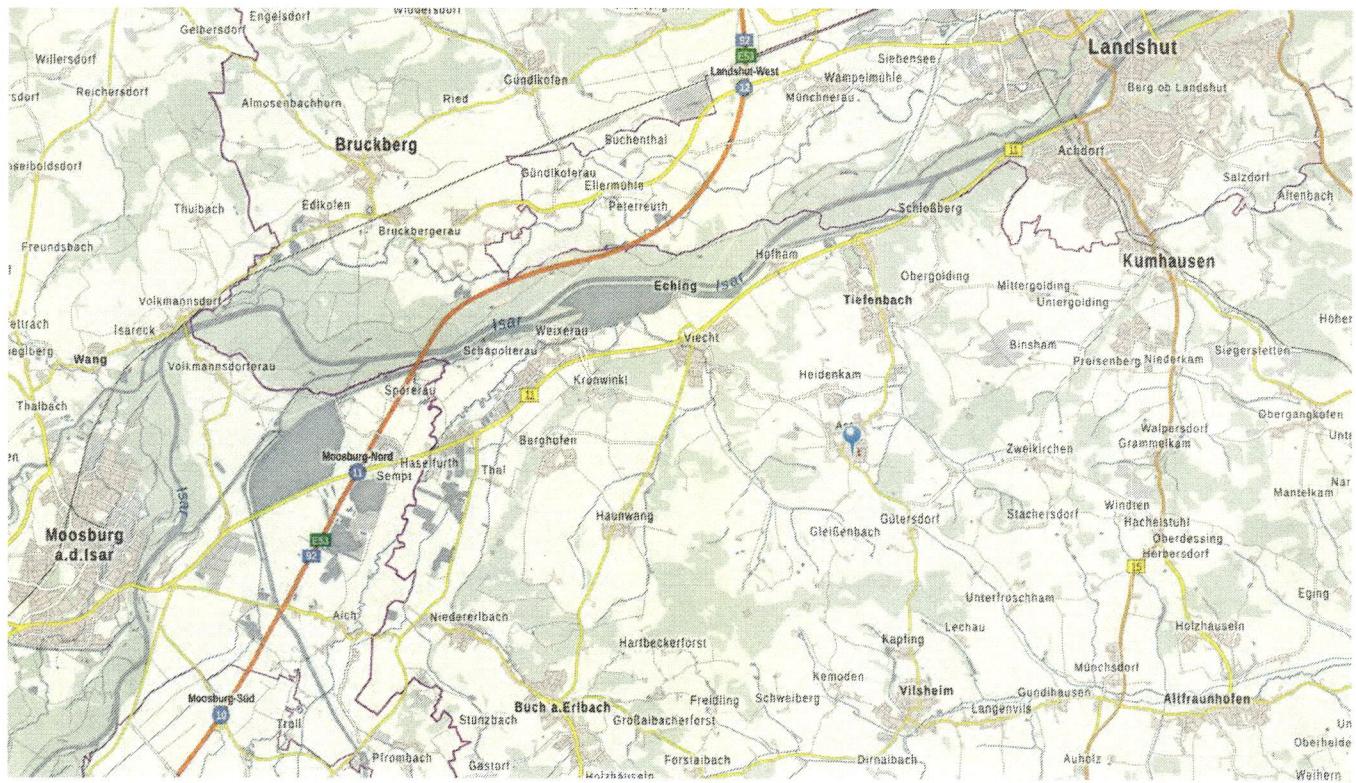
*Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens und nicht als Verkaufsprospekt oder Grundlage zur Beleihung für Interessenten.
Dem Rechtsanspruch des Sachverständigen und ggfls. des Schuldners auf Datenschutz ist zu entsprechen.*

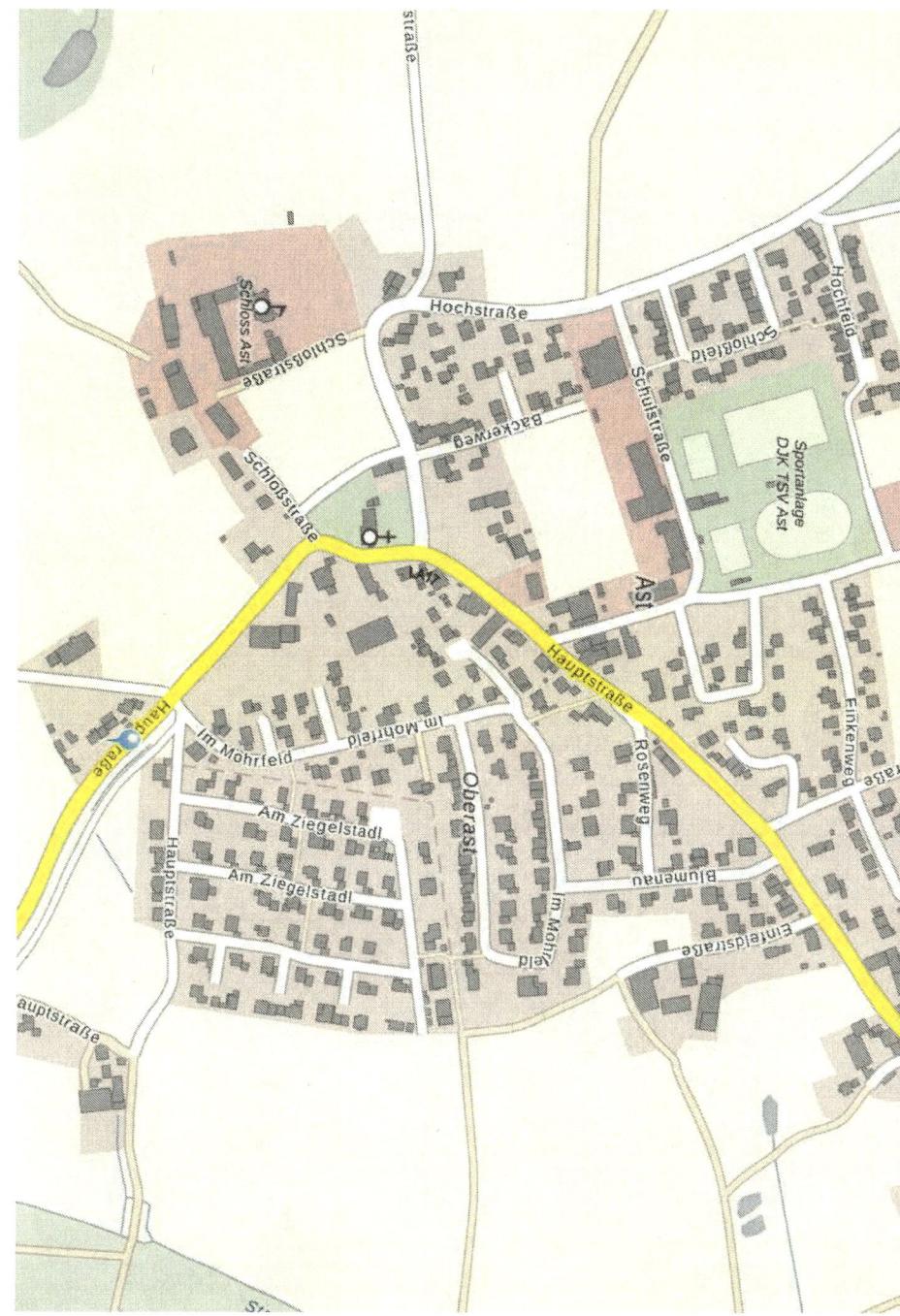
Wichtiger Hinweis:

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

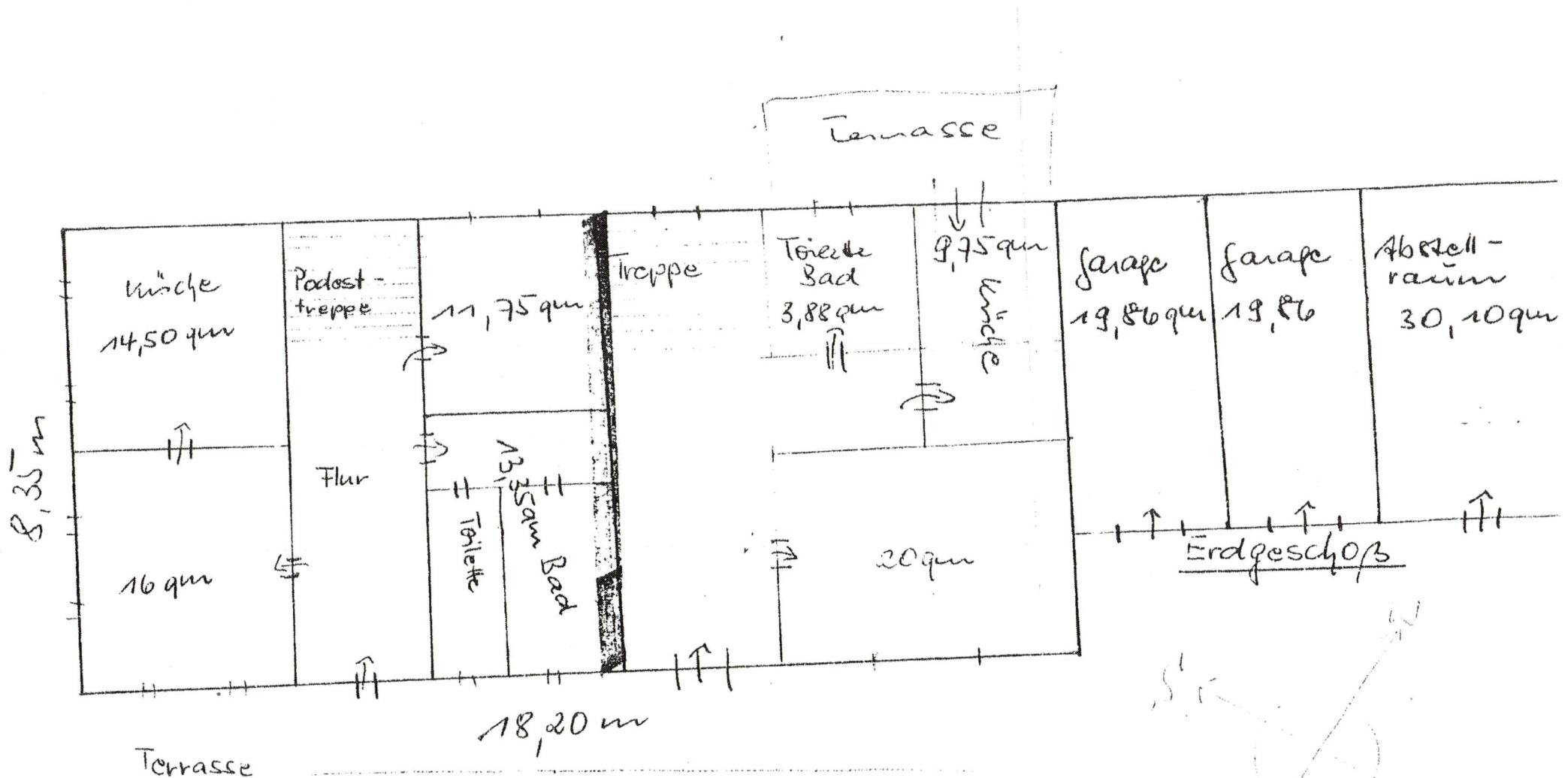


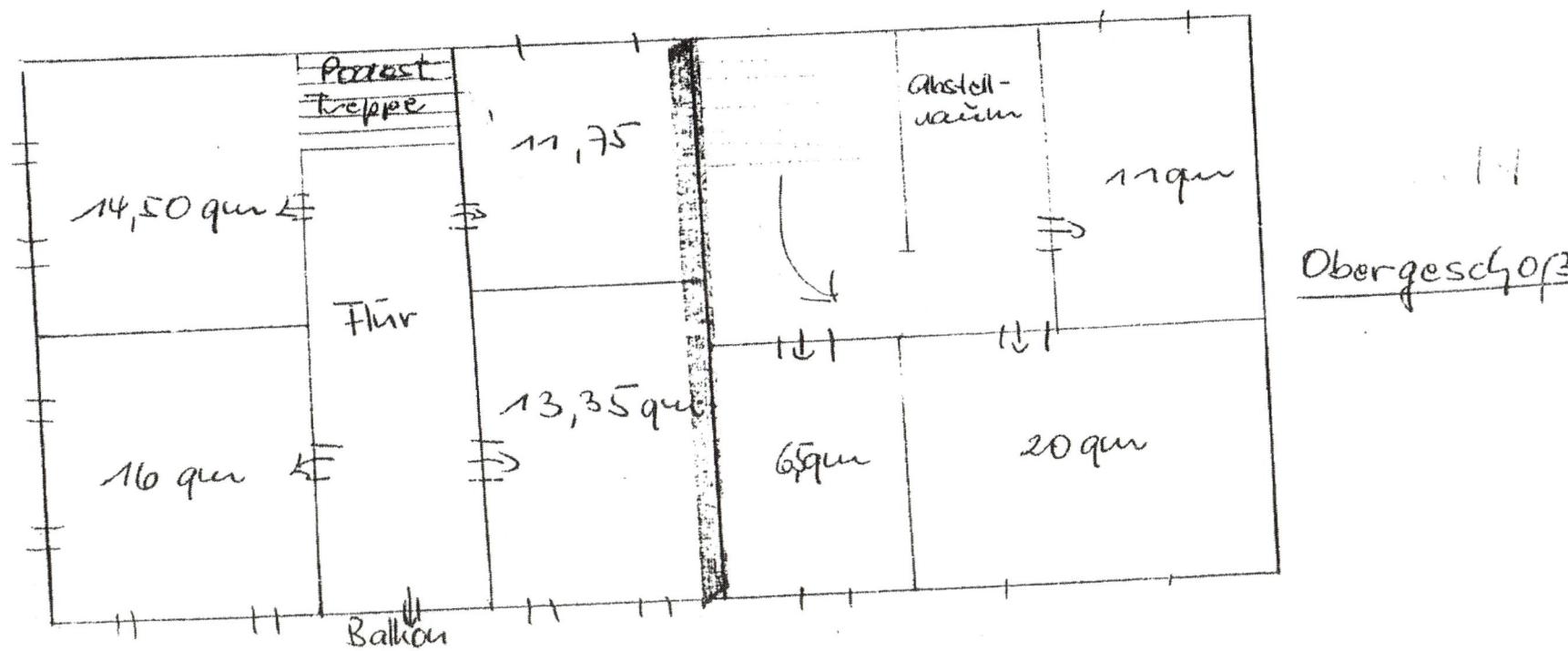
Flächenermittlung nach Bayernatlas -Parzellenplan-

Teilfläche - Mehrfläche (Grünland)



Flächenermittlung nach Bayernatlas -Parzellenplan-





Die Genehmigung der Schuldmitübernahme werden die Vertragsteile selbst einholen.

Im Innenverhältnis haftet der Erwerber neben ~~dem~~ ⁶⁾ 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 Zugangsweg 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 nächsthöherer 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) *A. Veräußerung*)
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 berechtigt, den Keller des auf dem Restgrundstück des Veräußerers befindlichen ^{Gebäudes} ~~Kellers~~ mitzubenützen (anteilig zu 1/2); das Recht erlischt ersatzlos bei Veräußerung des Vertragsgrundstücks oder des Restgrundstücks; auf dingliche Sicherung wird nach Belehrung verzichtet.

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 17 17 13

Maßstab 1 : 1000 (Vergrößerung aus)

Gemarkung

Ast

Landshut, den 6 OKT. 1989

Vermessungsamt Landshut

Weitergabe von Vervielfältigungen an Dritte nicht erlaubt

Kartenstand 1.6.1989 Vermessungsamt Landshut

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

J. A.

J. A.

