



Amtsgericht Landshut  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Maximilianstr. 22

84028 Landshut

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

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
Neustadt 455  
D-84028 Landshut

Datum: 05.08.2024

Az.: 2 K 40/24 (2024 02 19)

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

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

**Bewertungsobjekt:** Einfamilienhaus mit erdgeschossigen Anbauten (I und II)  
nicht unterkellert, Erd- und Obergeschoss  
Fertighausssystem (Holzständer-Tafelbauweise)  
Ausbauhaus (teilausgebaut)

**Objektanschrift:** Franz-Naager-Straße 3  
84036 Landshut (OT Auloh)

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

**Aktenzeichen:** **2 K 40/24 (2024 02 19)**

**Eigentümer:** Siehe Beiblatt

**Grundbuch:** Siehe Beiblatt

**Wertermittlungs-  
u. Qualitätsstichtag:** 14.06.2024

**Verkehrswert (Marktwert):** **600.000 €**

ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
ALLGEMEINES	5
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GRUNDSTÜCK	7
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GEBÄUDE	14
WERTRELEVANTE MERKMALE – /AUßENANLAGEN	21
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	22
Allgemeines	22
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	23
Bodenwertermittlung	24
Sachwertermittlung	27
Variante (1)	27
Variante (2)	48
Zusammenstellung der Einzelwerte	64
FOTOS	65
LITERATURVERZEICHNIS - WESENTLICHE RECHTLICHE GRUNDLAGEN	73
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	76
VERKEHRSWERT	77

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

<b>Aktenzeichen:</b>	2 K 40/24 (2024 02 19)
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstr. 22 84028 Landshut
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	14.06.2024
<b>Bewertungsobjekt:</b>	Einfamilienhaus mit erdgeschossigen Anbauten (I und II)
<b>Objektanschrift:</b>	Franz-Naager-Straße 3 84036 Landshut (OT Auloh)
<b>Eigentümer:</b>	siehe Beiblatt
<b>Grundstück:</b>	423 m <sup>2</sup>
<b>Gebäude (Baujahre):</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erweiterter Rohbau (Ausbauzustand)
<b>Art des Gebäudes</b>	Wohnhaus Anbau I (Wohnraum) Anbau II (Technik-/Anschlussraum)
<b>Vermietung:</b>	Nicht vermietet/nicht bewohnbar
<b>Nutzung:</b>	Derzeit unbewohnt und ungenutzt
<b>Flächen:</b>	(näherungsweise)
Bruttogrundfläche (BGF):	
Art des Gebäudes	Wohnhaus 196,01 m <sup>2</sup>
	Anbau I (Wohnraum) 34,26 m <sup>2</sup>
	Anbau II (Technik-/Anschlussraum) 13,83 m <sup>2</sup>
	<hr/> 244,11 m <sup>2</sup>
<b>Sachwert (Variante I)</b>	600.605,42 €
<b>Verkehrswert: rd.</b>	<b>600.000 €</b>

## Allgemeines

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

Eigentümer: siehe Beiblatt

Auftrag vom: 17.06.2024

Grund der Gutachtenerstellung: Wertermittlung bezüglich der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch BauGB  
Bayerische Bauordnung BayBO  
Wertermittlungsverordnung  
Wertermittlungsrichtlinien  
einschlägige Fachliteratur  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Auszug aus dem Bebauungsplan  
Auskunft der Verwaltungsgemeinde -Bauaufsichtsamt  
Akteneinsicht in die Bauakten  
Auszug aus der Baugenehmigung und den -Plänen  
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte  
Auskunft des Gutachterausschusses  
Fotos  
Vergleichswerte  
Auskünfte von Banken, Immobilienmaklern, RDM  
Luftbildaufnahmen  
Lageplan  
Grundbuchauszug  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Auszug aus der Denkmalliste  
Internetrecherchen - Fertighaushersteller in Albanien  
Internetrecherchen - Bauträger in Regensburg  
Auskunft des Vertreters 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: 16.07.2024

Teilnehmer am Ortstermin: siehe Beiblatt

Der Termin zur Ortsbesichtigung wurde den Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich.  
Die Innenbesichtigung der Gebäude -teile war möglich.

Innenfotos waren möglich und wurden von den Eigentümern  
telefonisch gestattet.

Der Abdruck von Innen-Fotos im Gutachten wurde gestattet.  
Die Veröffentlichung von Innen-Fotos im Internet wurde gestattet.

Besonderer Hinweis: Von den Eigentümern wurde keine Unterlagen beigebracht.

## Wertrelevante Merkmale – /Grundstück

Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Lagemerkmale.

In Teilbereichen können nicht wertbeeinflussende Abweichungen vorliegen.

## Tatsächliche Eigenschaften

Ort: Landshut                      Stadtteil Auloh

Der Stadtteil -Auloh- ist ein bevorzugtes Wohngebiet am östlichen Stadtrand mit großen Freiräumen im Umgebungsbereich. Die topographische Situation, z.B. die Nähe zur Isar oder zum ehem. Truppenübungsplatz mit Isarleite (Naturschutzgebiet) sind Teil der Besonderheiten von Auloh. Das Naturschutzgebiet dient dem Naturerleben und der Erholung. Es ist Teil des Wanderkonzeptes der Stadt Landshut.

Einwohner:                      ca. 75.000                      (Stand 2024)

Im engeren Verflechtungsbereich Landshuts leben rund 460.000 Einwohner.

Regionalschlüssel:                      09 2 61 000

Bundesland:                      Bayern

Regierungsbezirk:                      Niederbayern

Landkreis:                      kreisfrei

Verwaltungsgemeinschaft:                      - - - -

Region:                      Landshut

Gauß-Krüger-Koordinaten: Rechtswert                      4511298

Gauß-Krüger-Koordinaten: Hochwert                      5377407

Breitengrad                      N 48 32

Längengrad                      O 12 9

Die Stadt liegt in der Metropolregion München (nordöstlicher Schwerpunkt), im Zentrum des unterbayerischen Hügellandes.

Oberzentrum (s. Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP)

Sitz der Regierung von Niederbayern

weitere zentrale Behörden und Verwaltungen

Knotenpunkt wichtiger Bahnlinien

(gesamtes Bundesgebiet, nach Österreich und Osteuropa)  
 Anbindung an den Flughafen München  
 Im näheren Umkreis: Bundesautobahn A 92 München-Deggendorf  
 Fernstraßenanbindung (drei Bundesstraßen)

Lage: 75 km südwestlich von Deggendorf  
 120 km westlich von Passau  
 60 km nordwestlich von Altötting und 100 km von Traunstein  
 85 km nördlich von Rosenheim  
 70 km nordöstlich der Landeshauptstadt München

11 Stadtteile  
 54 Gemeindeteile

Mitgliedschaften in Zweckverbänden:

Regionaler Planungsverband Landshut  
 Zweckverband berufliche Schulen Landshut (Stadt und Landkreis)  
 Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Landshut  
 Zweckverband für Tierkörper- und Schlachtabfallbeseitigung Plattling  
 Zweckverband Landestheater Niederbayern  
 Zweckverband Müllverwertung Schwandorf  
 Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils  
 Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Bruckberg-Gündlkofen

Außerdem nimmt sie am Dialogforum Ost-Süd-Umfahrung Landshut teil.

Ortsteil: Auloh

Verkehrslage,  
 Entfernungen

Stadtrandlage OT Auloh

Gemeindezentrum	ca. 7 km
Geschäfte (täglicher Bedarf)	ca. 3 km

Flughafen MUC	ca. 43 km
Bahnstation Landshut Hbf.	ca. 9 km
Bundestraße B11	ca. 8 km
Bundestraße B15	ca. 7 km
Bundestraße B299	ca. 5 km
Autobahn BAB A92	ca. 9 km

Bushaltestelle

Landshuter Verkehrsverbund (LAVV)	
Linie 3, Haltestelle Kanalstraße	ca. 400 m
Linien 501, 518 und 540, Haltestelle Steffi-Graf-Straße (Schüler- und Berufslinie nur Mo. - Fr.)	ca. 150 m

Kernkraftwerk Isar (ehem.)	ca. 12 km
----------------------------	-----------

Wohn- bzw.  
 Geschäftslage:

als Wohnlage gut geeignet  
 als Geschäftslage nicht geeignet  
 als Gewerbelage nicht geeignet

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

Überwiegend wohnbauliche Nutzung

Infrastruktur:

Kinderbetreuung  
Kindergärten  
Eltern-Kind-Gruppen

Seniorenwohnheime  
Seniorenzentrum

Schulen:

insgesamt 51 Schulen und Fortbildungsstätten,  
u.a. Grund- und Mittelschulen  
Berufliche Schulen und -fachschulen  
Real- und Wirtschaftsschulen  
drei Gymnasien  
Fachoberschule  
Hochschule für angewandte Wissenschaften  
Sparkassenakademie Bayern  
Musikschulen

Pfarrämter: Katholische und evangelische Pfarrämter  
Friedhöfe

Zentrale Behörden und Verwaltungen

Medizinische

Versorgung: Klinikum Landshut  
Kreis Krankenhaus Achdorf  
Bezirkskrankenhaus  
Kinderkrankenhaus  
Ärzte und Apotheken

Handwerks- und Handelsbetriebe  
Dienstleistungsbetriebe  
Gärtnerei- und landwirtschaftliche Betriebe  
Einzelhandelsbetriebe aller Branchen  
Unternehmen der Elektrotechnik  
und Elektronik, sowie des Fahrzeugbaues  
und der Ernährungsindustrie

Warenhäuser  
Fachmarktzentren

Vereine und Verbände  
Hotels und Gaststätten  
Theater, Kinos und Museen  
Büchereien und Archive  
Dulten, Märkte und Messen

## Sport und Freizeiteinrichtungen

Zahlreiche Baudenkmale, Denkmäler und Sehenswürdigkeiten.  
Nationales Immaterielles UNESCO-Kulturerbe  
(Aufführung des historischen Dokumentarspiels "Landshuter Hochzeit 1475")

Partnerstädte: Compiègne (Frankreich)  
Elgin (Schottland)  
Schio (Italien)  
Ried im Innkreis (Österreich)  
Sibiu/Hermannstadt (Rumänien)

Patenstädte: Kötzing  
Mainburg  
Rottenburg an der Laaber  
Waldkirchen

Immissionen: normal

topographische  
Grundstückslage: stark ansteigend

derzeitige Nutzung: bewohnt und genutzt

Stellplätze: Stellplätze auf dem Grundstück  
(in Garagen vorhanden)

## Gestalt und Form

Straßenfront:	ca.	18	m
mittlere Tiefe:	ca.	23,5	m
		<hr/>	
		423	m <sup>2</sup> (gerundet)

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

Grundstücksgröße:  
(gesamt) 423 m<sup>2</sup> (gerundet)

## Erschließungszustand

Straßenart: Ortsstraße  
mit geringem Verkehr.

Straßenausbau: Fahrbahn geteert  
keine Gehwege  
separate gepflasterte Parkbuchten

Höhenlage zur Straße: eben

Anschlüsse für Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung in der Straße:

Strom  
Gas  
Wasser (Anschluss an die Gemeinde-Wasserversorgung)  
Kanal  
Telefon/Internet (Glasfaser)

Besonderer Hinweis:

Zum Wertermittlungstichtag und zum Termin der Ortsbesichtigung gab es keine Hausanschlüsse für:  
Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, Internet.

Hinweis:

Der Baustrom wurde bislang vom Nachbargrundstück bezogen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Einseitiger Grenzanbau des Hauptgebäudes und des Anbaus I sowie des Anbaus II.

Baugrund, Grundwasser

vermutlich gewachsener normaler Baugrund

Anmerkung:

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

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten den Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Nach Anfragen diesbezüglich bei der Gemeinde wurde zurückhaltend mitgeteilt, dass bislang keine Beeinträchtigung der Umwelt erkennbar ist.

## **Rechtl. Gegebenheiten**

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

nicht vorhanden

Denkmalschutz:

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

07-85/3 Teilbereich b (Deckblatt Nr. 3)  
vom 19.05.2003  
Allgemeines Wohngebiet (WA)  
SD, II VG  
Wohnhaus GR97,5 GF 195

Anbau I GR=GF 34,5  
Anbau II GR 28

Festsetzungen im  
Flächennutzungsplan

Wohnbauflächen

Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität):

Bauland

#### Abgabenrechtliche Situation

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

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

#### Hinweis:

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

### **Grundbuchrechtliche Gegebenheiten**

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

**Grundbuch:** Grundbuchbezeichnung siehe Beiblatt

#### **Bestandsverzeichnis:**

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

siehe Beiblatt

#### **Erste Abteilung:**

(Eigentümer)

siehe Beiblatt

#### **Zweite Abteilung:**

(Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen  
Bezüglich Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
(Amtsgericht Landshut -Vollstreckungsgericht -

Az.: 2 K 40/24);  
eingetragen am 22.05.2024.

Hinweis:

Die Daten wurden teilanonymisiert.

**Dritte Abteilung :**

(Hypotheken, Grund-  
und Rentenschulden)

*Anmerkung:*

*Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in  
Abteilung III verzeichnet sein können, werden  
in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

*Es wird davon ausgegangen, dass diese  
ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch  
Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen  
bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.*

Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:

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

## 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 vorliegend. 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.

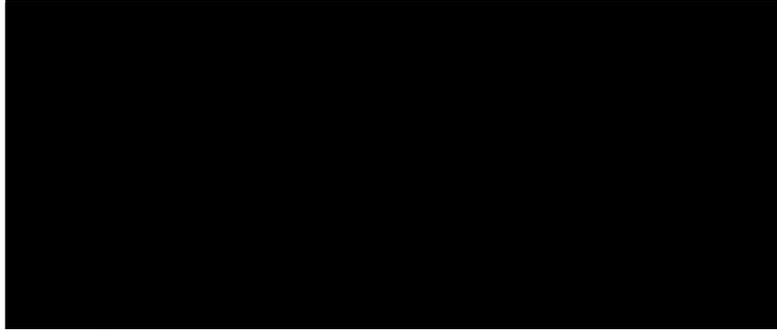
### A) Allgemein:

<b>Art des Gebäudes</b>	Wohnhaus Anbau I (Wohnraum) Anbau II (Technik-/Anschlussraum)
Nutzungsart:	Einfamilienhaus einseitig an nördliches Nachbargebäude (Carport) angebaut nicht unterkellert Erd- und Obergeschoss, Anbauten erdgeschossig Dachraum ist nicht ausgebaut (nicht ausbaufähig)
Baujahr:	2023 ff.
Modernisierung :	keine Modernisierungen
Zuständiger Kaminkehrer:	nicht vorhanden
Miete:	Das Bauteil ist nicht vermietet.
Hinweis:	Das Bauteil ist nicht genutzt -und aktuell nicht bewohnbar-.
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt
Zwangsverwalter:	nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden

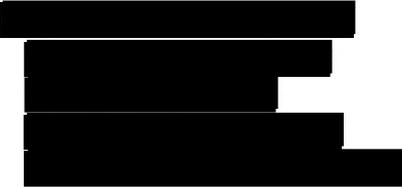
## Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Fertighaus (mit Ausbaustufe durch Eigentümer)  
Holzständer-Tafelbauweise

System: "Futura Wood shpk"



Generalunternehmer (BRD):



Ausstattung: Wesentliches Zubehör ist nicht vorhanden.

**Zustand** Der erweiterte Rohbau wurde erstellt.  
Das Gebäude befindet sich im Ausbauzustand.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: gut bis ausreichend

Wirtschaftliche Wertminderung: nicht offensichtlich

Bauliche Beschränkungen: nicht bekannt

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 in diesem Zustand nicht bewohn- oder nutzbar.

Erhebliche Ausbaumaßnahmen sind erforderlich.  
Es sind bauliche Maßnahmen, u.a. Reinigungs-, Räumungs-,  
Mängelbeseitigungsarbeiten und Aufwendungen für den  
Restausbau notwendig.

Besondere Bauteile: Anbau II (Technikraum)  
Ausführung wie Anbau I

**B) Baustufe I: Rohbau einschl. Dach**

Fundamente: Stahlbetonbodenplatte mit Frostschrüzen

Umfassungswände: Holzständer in Tafelbauweise

(soweit ersichtlich und nach Angaben  
des Vertreters der Eigentümer.)

Wandaufbau (von innen nach außen):

Gipskartonplatte

Holzwerkstoffplatte zur Aussteifung

Diffusionsoffene Dampfbremse / diffusionsdichte Dampfsperre

Konstruktionsholz als Ober- und Untergurt mit senkrechten Stielen

Dämmstoff aus Mineralwolle/Steinwolle/nachwachsenden Rohstoffen

Holzwerkstoffplatte zur Aussteifung

Dämmplatte ca 6 cm

Außenputz auf Armierungsträger

Besonderer Hinweise: Der Nachweis über die Eigenschaft der an der Grundstücksgrenze  
errichteten Außenwand als Brandwand wurde nicht vorgelegt.

Innenwände: Gipskartonplatte  
Holzwerkstoffplatte zur Aussteifung  
Dämmstoff aus Mineralwolle/Steinwolle/nachwachsenden Rohstoffen  
Konstruktionsholz als Ober- und Untergurt mit senkrechten Stielen  
Holzwerkstoffplatte zur Aussteifung  
Gipskartonplatte

Geschossdecken: Konstruktionsholz (Holzbalken)  
Holzwerkstoffplatte

Hinweis: Die Ausführung vor Ort stimmt mit der Baugenehmigung und  
den eingereichten Plänen und Berechnungen nicht überein.  
Die vorliegenden Pläne sind für die Dokumentation nicht verwendbar.  
Gültige Bau-Pläne und Bau-Genehmigung liegen nicht vor.  
Die Gebäudeabmessungen, Raumaufteilung und Fassaden weichen  
erheblich von der genehmigten Planung ab. Nur nachrichtlich  
sind in der Anlage die genehmigten Planzeichnungen beigelegt.

Hinweis: Eine Tekturplanung über Änderungen an Grundrissen und Fassaden  
wurde bei der Genehmigungsbehörde nicht eingereicht. Eine  
Baubeginnsanzeige liegt bei der Bauaufsichtsbehörde nicht vor.

Hinweis: Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über

Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme- Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden von Eigentümern, Bauträger (BRD) / Hersteller in Albanien nicht beigebracht.

Hinweis: Der Nachweis über die Herkunft der Holzbauteile, über Öko- und Thermobilanz wurden nicht vorgelegt.

Hinweis: Der Energienachweis und die energetische Klassifizierung der Bauteile wurde nicht vorgelegt.

Geschosstreppen: EG - DG:  
Holzkonstruktion mit Gipskarton-Trittstufen-Unterkonstruktion  
Seitliche Gipskartonverkleidung  
Kein Geländer und kein Handlauf

Energieausweis/-pass wurde nicht vorgelegt

(GEG § 21, § 50 Abs. 4, § 21 Abs. 2 Satz 2)

Primärenergiebedarf:	keine Angaben	Ist-Wert
	keine Angaben	Anforderungswert-Wert
Treibhausgasemissionen:	keine Angaben	kg Co2-Äquivalent /(m <sup>2</sup> *a)

Dach und Außenverkleidung:

Dachkonstruktionen: Holzdach  
Pfetten aus Holz  
Sparren aus Holz  
Träger aus Holz

Dachform: Wohnhaus  
Sattel- bzw. Giebeldach

Dacheindeckung: Betonpfannen, engobiert  
Unterdach  
Aufdachdämmung  
Holzschalung

Dachform: Anbau I (Wohnraum)  
Pulldach

Dacheindeckung: Beschichtete Metallbahnen  
Unterdach  
Aufdachdämmung  
Holzschalung

Dachform: Anbau II (Technikraum)  
Pulldach

Dacheindeckung: Beschichtete Metallbahnen  
Unterdach  
Holzschalung

Dachrinnen- /Fallrohre:	Zinkblech
Fassade:	verputzt incl. Anstrich
Sockel:	verputzt, Anstrich

## C) Baustufe II:      **Ausbau**

### **Ausführung und Ausstattung**

Fußböden:	EG:	kein Bodenaufbau vorhanden
	allgemein:	Rohbeton
	WC	Rohbeton
	Anbau 1	Rohbeton
	Anbau 2	Rohbeton
	OG:	kein Bodenaufbau vorhanden
Innenansichten:	allgemein:	Holzwerkstoffplatte (Rohboden)
	Bad/WC	Holzwerkstoffplatte (Rohboden)
	EG:	
	allgemein	Gipskartonplatte ohne Anstrich
	WC	Gipskartonplatte ohne Anstrich
	Anbau 1	Gipskartonplatte ohne Anstrich
Anbau 2	Gipskartonplatte ohne Anstrich	
Deckenflächen:	OG:	
	allgemein:	Gipskartonplatte ohne Anstrich
	Bad/WC	Gipskartonplatte ohne Anstrich
	EG:	
	allgemein	keine Deckenbekleidung
	DG:	
allgemein	keine Deckenbekleidung	
Türen:	Haustüre	Kunststoffverbundsystem seitliche Verglasung
	Innentüren	nicht vorhanden
Fenster:	Kunststoff- Fenster	Isolierverglasung System: Vraniqi Plast Shirok, Suharekë, Kosovo Hebe-Schiebe-Elemente (großflächig) tlw.
	Fensterbänke:	nicht vorhanden
	Kamine:	nicht vorhanden

Elektroinstallation: Kabelverlegung tlw. vorhanden  
 Schaltschrank und Sicherungskasten sind montiert.

Sanitäre Installation: EG:  
 WC Rohinstallation für Kalt-Warmwasserversorgung tlw.  
 Rohinstallation für Schmutzwasserableitung tlw.

Sanitärobjekte: nicht vorhanden

Armaturen: nicht vorhanden

OG:  
 Bad/WC Rohinstallation für Kalt-Warmwasserversorgung tlw.  
 Rohinstallation für Schmutzwasserableitung tlw.

Sanitärobjekte: nicht vorhanden

Armaturen: nicht vorhanden

Heizung: Heizungsinstallation ist nicht vorhanden

Warmwasser: keine Warmwasserversorgung

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

Besonderer Hinweis: Es besteht der Verdacht auf Frostschäden in wassergeführten Leitungen.

#### **D) Mängel und Restarbeiten**

(Die Mängel betreffen sowohl Baustufe I als auch Baustufe II.)

Restarbeiten Sanitärinstallation (WC/Bad-WC/Küche) vervollständigen  
 (Kalt-, Warmwasser und Schmutzwasserleitungen, u.a.)  
 Wand- und Bodenfliesen in WC (EG) und Bad/WC (DG)  
 Einbau von Sanitärobjekten und Mischbatterien  
 Fliesenspiegel im Küchenarbeitsbereich  
 Lüftung in WC/Bad-WC

Heizungsinstallation (ist nicht vorhanden)  
 (Fußbodenheizung u.a., Heizkörper, Heizleitungen,  
 Luft-Wasser-Wärmepumpe)

Elektroinstallation vervollständigen  
 (Schaltschrank, Sicherungskasten, Schalter, Steckdosen, Küchengeräte,  
 Klingel-  
 anlage, Lüftung, Lichtauslässe, Antennenanlage, Telefon, Internet, Terrasse,  
 Außenbeleuchtung, Heizungsanlage, Rauchmelder, Potentialausgleich,  
 u.v.a.m.)

Bodenaufbau und -Belagsarbeiten (EG)  
(PE-Folie, Wärmedämmung, Trittschalldämmung TDP, PE-Folie,  
Fußbodenheizungsrohre auf Trägersystem, Estrich, Bodenbeläge)

Bodenaufbau und -Belagsarbeiten (OG - ohne Fußbodenheizung)  
PE-Folie auf Holzwerkstoffplatte, Hartschaumplatte, Trittschalldämmplatte  
TDP, PE-Folie, Estrich, Bodenbeläge)

Bodenaufbau und -Belagsarbeiten (OG - mit Fußbodenheizung)  
(PE-Folie auf Holzwerkstoffplatte, Hartschaumplatte, Trittschalldämmung TDP,  
PE-Folie, Fußbodenheizungsrohre auf Trägersystem, Estrich, Bodenbeläge)

Deckenbekleidungen (Decke über EG und OG)  
(Gipskartonplatte, Sparschalung, Dämmung zwischen Tragbalken)

Treppenbeläge (Tritt- und Setzstufen einschl. Unterbau)  
Geländer und Handlauf

Innentüren

Fensterbretter

Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich  
Gipskartonverspachtelungen (Wände und Decken)  
An- und Beiputzarbeiten

Anstricharbeiten von Holzteilen im Fassadenbereich

Mängelbeseitigung: Reinigungsarbeiten im Fassadenbereich  
Rückbau und Erneuerung der Sockelbekleidung(Fassade) mit Anstrich  
Die vorhandenen Schmutzwasserleitungen im EG und OG sind zu  
entfernen und angepasst an den Bodenaufbau neu zu verlegen.  
Glaserneuerung Element neben Haustüre  
Beseitigung von Wasserschäden durch fehlende Abdichtung (Sockelbereich  
(Im EG Bereich der großflächigen Hebe-Schiebe-Fenster-elemente)

Hinweis: Die fehlenden Maßnahmen im Außenbereich sind in der Beschreibung  
der wertrelevanten Merkmale -Außenanlagen- enthalten und in der Sach-  
wertermittlung unter C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der  
der baulichen Außenanlagen berücksichtigt.

## Wertrelevante Merkmale – /Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich im erweiterten Rohbauzustand.

Wesentliche Außenanlagen sind noch nicht vorhanden.

Insbesondere fehlen:

Versorgungsanlagen - Hausanschlüsse

(Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, Internet)

Kanalanschluss

Terrasse

Einfahrtsbereich (Pflasterung) mit Carport

Gebäude-Sockel-Umgriff

Standplatz für Mülltonnen

Metalldraht-Einzäunung tlw.

Freiflächenbegrünung

Pflanzen und Bewuchs

(s. a. Grünordnungsplan)

Hinweis:

Die fehlenden Maßnahmen im Außenbereich sind in der Beschreibung der wertrelevanten Merkmale -Außenanlagen- enthalten und in der Sachwertermittlung unter C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der der baulichen Außenanlagen berücksichtigt.

# Verkehrswertermittlung

## Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus mit erdgeschossigen Anbauten (I und II)  
nicht unterkellert, Erd- und Obergeschoss  
Fertighaus (Holzständer-Tafelbauweise)  
Ausbauhaus (teilausgebaut)

Eigentümer:                   siehe Beiblatt

Objektanschrift:            Franz-Naager-Straße 3  
                                      84036 Landshut (OT Auloh)

Wertermittlungstichtag:   14.06.2024

## *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.**

**Bodenwertermittlung**

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

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

Bodenrichtwert  
s. Anlage

Grundstücksflächen	Fl.Nr.	----	
	Fläche	423	m <sup>2</sup>
	(lt. Grundbuchblatt)		
Der Bodenrichtwert beträgt			
in der Gemeinde	Stadt Landshut	800	€/m <sup>2</sup>



<b>Bodenwert unbelastet</b>					
Fl.Nr. (anonymisiert)					
	Fläche (m <sup>2</sup> )		Vergleichswert (€/m <sup>2</sup> )	=	Bodenwert (€)
	<b>423,00</b>	x	<b>800,00</b>	=	<b>338.400,00 €</b>
		%			
<b>Marktanpassung</b>	effektiv	7,00	56,00		
	Entwicklung (Steigerung) der Erschließungskosten		856,00		
<b>Abweichungen</b>					
Bauliche Nutzbarkeit	s. GFZ Umrechnung	0	0,00		
zusätzliche Erschließungsmaßnahmen		0	0,00		
<b>Summe (Abweichungen)</b>			<b>0,00</b>		
Bodenwert €/m <sup>2</sup> )			856,00		
Berechnung (1)	(€/m <sup>2</sup> )		(€/m <sup>2</sup> )	=	(€/m <sup>2</sup> )
	856,00	+/-	0,00	=	856,00
Berechnung (2)	(m <sup>2</sup> )		(€/m <sup>2</sup> )	=	(€)
	423,00	x	856,00	=	362.088,00 €
Bodenwert				=	<b>362.088,00 €</b>

## Zusammenstellung

Bodenwert unbelastet Fl.Nr. (anonymisiert)	362.088,00 €
<b>Summe</b>	<b>362.088,00 €</b>

## Nachvollziehbarkeit und Begründung des Bodenwertes

Der im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert wurde nach Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss nach Prüfung und Abwägung des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Lage und Zustandsmerkmale ermittelt.

Die Plausibilitätsprüfung nach vorangegangener Marktforschung ist erfolgt. Unstimmigkeiten mit dem Marktgeschehen sind nicht aufgetreten.

## Sachwertermittlung

### Variante (1)

Hinweis:

Die Sachwertermittlung geht fiktiv vom fertigen (End-)Zustand der baulichen Anlagen aus, obwohl noch erhebliche Restarbeiten zu erbringen sind. Diese werden gesondert erhoben und vom fiktiven Sachwert in Abzug gebracht.

#### A) Bodenwert

Bodenwert (nachrichtlich) 362.088,00 €

#### 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)*

#### **Art des Gebäudes**

Bauteil 1	Wohnhaus
Bauteil 2	Anbau I (Wohnraum)
Bauteil 3	Anbau II (Technik-/Anschlussraum)

#### **a) Bauteil 1**

Wohnhaus

- Gebäudeart  
Einfamilienhaus -freistehend-  
Erdgeschoss  
Obergeschoss  
nicht ausgebautes Dachgeschoss  
nicht unterkellert
- Typ 1.32
- Baujahr des Gebäudes nach Angaben 2023 fiktive Wertermittlungsgrundlage

Besonderer Hinweis:

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird vorausgesetzt, dass die Restnutzungsdauer des Bauteils 1 gleichgesetzt wird der Restnutzungsdauer der Bauteile 2 und 3, sofern diese kürzer oder länger ist.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird zur Schaffung der Planungsfreiheit sämtliche Gebäude und -teile nach Ablauf der Restnutzungsdauer des dominierenden Bauteils entfernen und das Grundstück vollständig freimachen.

- Gesamtnutzungsdauer **80** Jahre
- Bruttogrundfläche (BGF) rd. **196,02** m<sup>2</sup>
- Überwiegende Standardstufe **4**
- Kostenkennwert **876,63** €/m<sup>2</sup>  
einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Bauteile	Standardstufe - Anteile (SA)					Wägungsanteil (WA in %)
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1		23
Dächer				1		15
Außentüren und -fenster			0,5	0,5		11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktionen und Treppen			1			11
Fußböden			1			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	0,00	0,00	0,23	0,00
2	1	15	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00
3	1	11	0,00	0,00	0,06	0,06	0,00
4	1	11	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
5	1	11	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
6	1	5	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00
7	1	9	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00
8	1	9	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00
9	1	6	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
	<b>9</b>	100	0,00	0,00	0,48	<b>0,53</b>	0,00

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	€/m <sup>2</sup> BGF				
1.32	<b>620</b>	<b>690</b>	<b>790</b>	<b>955</b>	<b>1190</b>

Überwiegender Standardstufenanteil:	0,00	0,00	0,48	0,53	0,00
Überwiegende Standardstufe:	<b>4</b>				

Berechnung

Außenwände	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	23	620	0,00
	2	23	690	0,00
	3	23	790	0,00
	4	23	955	219,65
	5	23	1190	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>219,65</b>	

Dächer	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	15	620	0,00
	2	15	690	0,00
	3	15	790	0,00
	4	15	955	143,25
	5	15	1190	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>143,25</b>	

Außentüren und -fenster	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	11	620	0,00
	2	11	690	0,00
	3	11	790	43,45
	4	11	955	52,53
	5	11	1190	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>95,98</b>	

Innenwände und -türen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	11	620	0,00
	2	11	690	0,00
	3	11	790	86,90
	4	11	955	0,00
	5	11	1190	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>86,90</b>	

Deckenkonstruktionen und Treppen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	11	620	0,00
	2	11	690	0,00
	3	11	790	86,90
	4	11	955	0,00
	5	11	1190	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>86,90</b>	

Fußböden	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	5	620	0,00
	2	5	690	0,00
	3	5	790	39,50
	4	5	955	0,00
	5	5	1190	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>39,50</b>	

Sanitäreinrichtungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	620	0,00
	2	9	690	0,00
	3	9	790	71,10
	4	9	955	0,00
	5	9	1190	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>71,10</b>	

Heizung	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	620	0,00
	2	9	690	0,00
	3	9	790	0,00
	4	9	955	85,95
	5	9	1190	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>85,95</b>	

Sonst. techn. Ausstattungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	6	620	0,00
	2	6	690	0,00
	3	6	790	47,40
	4	6	955	0,00
	5	6	1190	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>47,40</b>	
<b>Summe der Kostenkennwerte</b>			<b>876,63 €/m²</b>	

<b>Korrekturfaktor</b>	<b>1</b>	<b>876,63 €/m²</b>
------------------------	----------	--------------------

**Preisindex** (am Wertermittlungsstichtag)

Destatis: Preisindex für Einfamilienhäuser ohne Keller: Deutschland, Berichtsmonat im Quartal

Index **2 / 2024** (2021=100) **129,4** Basisjahr 2021

Umindizierung von Basis 2021 auf 2010

Umindizierung	
Faktor 2021 auf 2010	0,71
Index Basis 2021	129,4
Index Basis 2010	<b>182,5</b>

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag) 182,5 Basisjahr 2010  
 (Baupreisindex für Wohngebäude Basisjahr 2010) umgerechnet

**Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag**

$$876,63 \text{ €/m}^2 \times 182,5 / 100 = 1.599,93 \text{ €/m}^2$$

$$196,02 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} \times 1.599,93 \text{ €/m}^2 = \mathbf{313.604,54 \text{ €}}$$

Hinweis:

Baupläne fehlen, Abmessungen wurden aus dem Bayernatlas entnommen!  
Kontrollmaße wurden vor Ort genommen.

<b>Berechnung der Bruttogrundfläche BGF</b>						
<i>näherungsweise</i>			<i>Aktuelle Pläne liegen nicht vor!</i>			
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )
<i>Nach Aufmaß vor Ort!</i>						
EG						
Wohnhaus	7,51	13,05	1,00	1,00	98,01	98,01
Anbau I	11,42	3,00	1,00	1,00	34,26	34,26
Anbau II	3,45	4,01	1,00	1,00	13,83	13,83
OG						
Wohnhaus	7,51	13,05	1,00	1,00	98,01	98,01
Bruttogrundfläche gesamt						244,11
						rd. <b>244</b>

#### **Nachvollziehbarkeit und Begründung der Bruttogrundfläche**

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

#### **( - ) Korrektur wegen des Gebäudealters**

##### **WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER**

#### **Nachvollziehbarkeit und Begründung der Restnutzungsdauer**

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

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

**( - ) Korrektur wegen des Gebäudealters**

Baujahr		<b>2023</b>	<i>fiktiv</i>	
Jahr der Wertermittlung		<b>2024</b>		
Alter		<b>1</b>	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		<b>80</b>	Jahre	
Restnutzungsdauer (üblich)		79	(n) Jahre	
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	0	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	<b>80</b>	Jahre	
<hr/>				
Restnutzungsdauer (Jahre)				
	80	-	1	= 79 Jahre
		<i>gesamt fiktiv</i>	79	<b>Jahre</b>
Abschreibungsmodell		<b>linear</b>		
Wertminderung wegen Alter		<b>1,25</b>	%	

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)*

Bauteil 1	Wohnhaus			313.604,54
			Summe	<b>313.604,54 €</b>
Wertminderung wegen Alter		1,25	% =	3.924,59 €
	313.604,54 €	-	3.924,59 € =	309.679,95 €
<b>Summe</b>				<b>309.679,95 €</b>



Lfd. Nr.	Kontrolle	Wägungsanteil (WA in %)	Standardstufe - Anteile (SA)				
			1	2	3	4	5
1	1	23	0,00	0,00	0,00	0,23	0,00
2	1	15	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00
3	1	11	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00
4	1	11	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
5	1	11	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
6	1	5	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00
7	1	9	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00
8	1	9	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00
9	1	6	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
	<b>9</b>	100	0,00	0,00	0,42	<b>0,58</b>	0,00



Überwiegender Standardstufenanteil:						<b>0,58</b>	
----------------------------------------	--	--	--	--	--	-------------	--

#### Berechnung

Außenwände	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	23	585	0,00
2	23	650	0,00	
3	23	745	0,00	
4	23	900	207,00	
5	23	1125	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>207,00</b>	

Dächer	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	15	585	0,00
2	15	650	0,00	
3	15	745	0,00	
4	15	900	135,00	
5	15	1125	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>135,00</b>	

Außentüren und - fenster	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	11	585	0,00
2	11	650	0,00	
3	11	745	0,00	
4	11	900	99,00	
5	11	1125	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>99,00</b>	

Innenwände und -türen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	11	585	0,00
	2	11	650	0,00
	3	11	745	81,95
	4	11	900	0,00
	5	11	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>81,95</b>	

Deckenkonstruktionen und Treppen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	11	585	0,00
	2	11	650	0,00
	3	11	745	81,95
	4	11	900	0,00
	5	11	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>81,95</b>	

Fußböden	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	5	585	0,00
	2	5	650	0,00
	3	5	745	37,25
	4	5	900	0,00
	5	5	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>37,25</b>	

Sanitäreinrichtungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	9	585	0,00
	2	9	650	0,00
	3	9	745	67,05
	4	9	900	0,00
	5	9	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>67,05</b>	

Heizung	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	9	585	0,00
	2	9	650	0,00
	3	9	745	0,00
	4	9	900	81,00
	5	9	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>81,00</b>	

Sonst. techn. Ausstattungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	6	585	0,00
	2	6	650	0,00
	3	6	745	44,70
	4	6	900	0,00
	5	6	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>44,70</b>	

**Summe der Kostenkennwerte 834,90 €/m<sup>2</sup>**

**Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag**

$$834,90 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 182,5 \quad / \quad 100 = \quad 1.523,78 \text{ €/m}^2$$

$$34,26 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} \quad \times \quad 1.523,78 \text{ €/m}^2 = \quad \mathbf{52.204,73 \text{ €}}$$

**( - ) Korrektur wegen des Gebäudealters**

**WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER**

Baujahr		<b>2023</b>	<i>fiktiv</i>
Jahr der Wertermittlung		<b>2024</b>	
Alter		<b>1</b>	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		<b>80</b>	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		79	(n) Jahre
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	0	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	<b>80</b>	Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)			
80	-	1	= 79 Jahre
	<i>gesamt fiktiv</i>	79	<b>Jahre</b>
Abschreibungsmodell		<b>linear</b>	
Wertminderung wegen Alter		<b>1,25</b>	<b>%</b>

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

*(ohne Außenanlagen)*

Bauteil 2	Anbau I (Wohnraum)			52.204,73 €
			Summe	<b>52.204,73 €</b>
Wertminderung wegen Alter		1,25	% =	653,31 €
52.204,73 €	-	653,31 €	=	51.551,42 €
<b>Summe</b>				<b>51.551,42 €</b>

**c) Bauteil 3**

Anbau II (Technik-/Anschlussraum)

- Gebäudeart Anbau an Wohnhaus  
Erdgeschoss  
nicht ausgebautes Dachgeschoss  
nicht unterkellert

- Typ **1.22**

- Baujahr des Gebäudes 2023 nach Angaben **2023**  
Wertermittlungsgrundlage

- Gesamtnutzungsdauer **80** Jahre

- Bruttogrundfläche (BGF) rd. **13,83** m<sup>2</sup>

- Überwiegende Standardstufe **3**

- Kostenkennwert **817,85** €/m<sup>2</sup>  
*einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer*

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			1			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung				1		9
Sonst. techn. Ausstattungen			1			6
						100

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	€/m <sup>2</sup> BGF <b>585</b>	€/m <sup>2</sup> BGF <b>650</b>	€/m <sup>2</sup> BGF <b>745</b>	€/m <sup>2</sup> BGF <b>900</b>	€/m <sup>2</sup> BGF <b>1125</b>
---------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------

Überwiegender Standardstufenanteil:	0,00	0,00	0,53	0,47	0,00
Überwiegende Standardstufe:	<b>3</b>				

Lfd. Nr.	Kontrolle	Wägungsanteil (WA in %)	Standardstufe - Anteile (SA)				
			1	2	3	4	5
1	1	23	0,00	0,00	0,00	0,23	0,00
2	1	15	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00
3	1	11	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
4	1	11	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
5	1	11	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
6	1	5	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00
7	1	9	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00
8	1	9	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00
9	1	6	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
	<b>9</b>	100	0,00	0,00	<b>0,53</b>	0,47	0,00



Überwiegender Standardstufenanteil:					<b>0,53</b>		
----------------------------------------	--	--	--	--	-------------	--	--

Berechnung

Außenwände	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
		1	23	585
	2	23	650	0,00
	3	23	745	0,00
	4	23	900	207,00
	5	23	1125	0,00
	<b>Kostenkennwert</b>			<b>207,00</b>

Dächer	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
		1	15	585
	2	15	650	0,00
	3	15	745	0,00
	4	15	900	135,00
	5	15	1125	0,00
	<b>Kostenkennwert</b>			<b>135,00</b>

Außentüren und -fenster	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
		1	11	585
	2	11	650	0,00
	3	11	745	81,95
	4	11	900	0,00
	5	11	1125	0,00
	<b>Kostenkennwert</b>			<b>81,95</b>

Innenwände und -türen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	11	585	0,00
	2	11	650	0,00
	3	11	745	81,95
	4	11	900	0,00
	5	11	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>81,95</b>	

Deckenkonstruktionen und Treppen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	11	585	0,00
	2	11	650	0,00
	3	11	745	81,95
	4	11	900	0,00
	5	11	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>81,95</b>	

Fußböden	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	5	585	0,00
	2	5	650	0,00
	3	5	745	37,25
	4	5	900	0,00
	5	5	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>37,25</b>	

Sanitäreinrichtungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	9	585	0,00
	2	9	650	0,00
	3	9	745	67,05
	4	9	900	0,00
	5	9	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>67,05</b>	

Heizung	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	9	585	0,00
	2	9	650	0,00
	3	9	745	0,00
	4	9	900	81,00
	5	9	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>81,00</b>	

Sonst. techn. Ausstattungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	6	585	0,00
	2	6	650	0,00
	3	6	745	44,70
	4	6	900	0,00
	5	6	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>44,70</b>	
<b>Summe der Kostenkennwerte</b>			<b>817,85 €/m<sup>2</sup></b>	

**Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag**

817,85 €/m <sup>2</sup>	x	182,5	/ 100 =	1.492,66 €
13,83 m <sup>2</sup> (BGF)	x	1.492,66 €/m <sup>2</sup>	=	<b>20.650,24 €</b>

**( - ) Korrektur wegen des Gebäudealters**

Baujahr		<b>2023</b>	<i>fiktiv</i>	
Jahr der Wertermittlung		<b>2024</b>		
Alter		<b>1</b>	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		<b>80</b>	Jahre	
Restnutzungsdauer (üblich)		79	(n) Jahre	
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	0	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	<b>80</b>	Jahre	
Restnutzungsdauer (Jahre)				
	80	-	1	=
				79 Jahre
	<i>gesamt fiktiv</i>	79	<b>Jahre</b>	
Abschreibungsmodell		<b>linear</b>		
Wertminderung wegen Alter		<b>1,25</b>	%	

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

Bauteil 3	Anbau II (Technik-/Anschlussraum)			
				20.650,24 €
			Summe	<b>20.650,24 €</b>
Wertminderung wegen Alter		1,25	% =	258,13 €
	20.650,24 €	-	258,13 € =	20.392,11 €
<b>Summe</b>				<b>20.392,11 €</b>

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

Art des Gebäudes

Bauteil 1	Wohnhaus	309.679,95 €
Bauteil 2	Anbau I (Wohnraum)	51.551,42 €
Bauteil 3	Anbau II (Technik-/Anschlussraum)	20.392,11 €

<b>Summe</b>		<b>381.623,48 €</b>
--------------	--	---------------------

### **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	2	%
Art des Gebäudes		
Bauteil 1	Wohnhaus	313.604,54 €
Bauteil 2	Anbau I (Wohnraum)	52.204,73 €
Bauteil 3	Anbau II (Technik-/Anschlussraum)	20.650,24 €
Summe		<b>386.459,51 €</b>

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

$$2 \quad \% \quad \text{von} \quad 386.459,51 \text{ €} \quad = \quad 7.729,19 \text{ €}$$

#### **( - ) Korrektur wegen des Alters**

Gesamtnutzungsdauer	<i>fiktiv</i>	<b>80</b>	Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	<i>fiktiv</i>	<b>79</b>	(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	<b>linear</b>
Wertminderung wegen Alter	<b>1,25</b> %
<b>1,25</b>	% von 7.729,19 € = 96,73 €

Wert der Außenanlagen  
(incl. Baunebenkosten)

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

$$7.729,19 \text{ €} \quad - \quad 96,73 \text{ €} \quad = \quad \mathbf{7.632,46 \text{ €}}$$

#### D) vorläufiger Sachwert

A) Bodenwert	362.088,00 €
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	381.623,48 €
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen/sonst. Außenanlagen	7.632,46 €
Summe	<b>751.343,95 €</b>

#### 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. 9 % liegen würde.*

Marktanpassung (nachrichtlich im Bedarfsfall): 67.620,96 €

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	0,5
Gebäudestandard	20	1	0	0,7
Alter des Gebäudes	20	0	1	0,1
Bauschäden und Mängel	10	0	1	1
Immobilienangebot	20	0	1	0,2
	100			

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

=  $\frac{45}{500}$  = 0,090

**9,00** % von 751.343,95 € = 67.620,96 €

Besonderer Hinweis:

Aufgrund der vorliegenden Befundtatsachen wird auf eine gesonderte Marktanpassung ausdrücklich verzichtet.

Der vorläufige Sachwert beinhaltet bereits die Marktanpassung.

Der vorläufige Sachwert spiegelt das Marktgeschehen wider.

Marktanpassung	=	0,00	gewählt	
	0,00 % von	751.343,95 €	=	- €

(=) **marktangepasster vorläufiger Sachwert**

751.343,95 €	-	- €	=	751.343,95 €
--------------	---	-----	---	--------------

**F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

( - ) Restarbeiten, 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)

**Mängel und Restarbeiten**

**Kostenelemente -Mittag- Anteil an Neubaukosten**

(mittlerer Standard)

Kostenelemente -Mittag- Anteil an Neubaukosten  
(mittlerer Standard)

Kostenelemente "Mittag"	Anteil an Neubaukosten ( in %)							Mehraufwand gegenüber Neubau	Restarbeiten / Mängel beseitigung	Mehraufwand gegenüber Neubau	Restarbeiten / Mängel beseitigung incl. Mehraufwand	Kosten €
	vor 1925	1925-1945	1946-1959	1960-1969	1970-1984	1985-1999	ab 2000					
<b>Bauteil</b>												
<b>Kostengruppe DIN 276</b>												
<b>Gebäude</b>												(nachrichtlich)
<b>310 Baugrube</b>	2,8	2,7	2,6	2,4	2,3	2,2	2,0				0,0	- €
<b>320 Gründung</b>	4,0	4,0	4,0	3,8	3,7	3,7	3,4		0,5	1	0,7	2.705,22 €
322 Flachgründung	2,8	2,7	2,6	2,4	2,3	2,2	2,0	5,0-fach			0,0	- €
324 Unterboden, Bodenplatten	0,3	0,4	0,5	0,5	0,6	0,6	0,5	5,0-fach			0,0	- €
325 Bodenbeläge auf Bodenplatten	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	5,0-fach	0,3	1	0,3	1.159,38 €
326 Bauwerksabdichtung	0,4	0,4	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	4,0-fach	0,2	2	0,4	1.545,84 €
329 Gründung, sonstiges	-	-	-	-	-	-	-	-			0,0	- €
<b>330. Außenwände</b>	23,0	23,4	24,0	26,0	26,4	26,6	27,2		1,7		2,2	8.560,08 €
331 Tragende Außenwände	10,4	9,9	9,8	9,6	9,4	9,1	8,6	2,5-fach			0,0	- €
332 Nichttragende Außenwände	-	-	-	-	-	-	-	-			0,0	- €
333 Außenstützen	-	-	-	-	-	-	-	-			0,0	- €
334 Außentüren, Außenfenster	5,2	6,2	6,2	7,2	7,6	8,2	9,2	1,5-fach	0,2	1,5	0,2	869,53 €
335 Außenwandbekleidungen außen	6,0	5,9	5,8	6,8	6,9	6,9	6,9	1,5-fach	0,2	1,5	0,3	1.159,38 €
336 Außenwandbekleidungen innen	1,4	1,4	1,3	1,4	1,4	1,3	1,3	2,0-fach	1,3	1,3	1,7	6.531,17 €
338 Sonnenschutz	-	-	0,9	0,9	0,9	0,8	0,9	1,5-fach			0,0	- €
339 Außenwände, sonstiges	-	-	-	0,1	0,2	0,3	0,3	2,0-fach			0,0	- €
<b>340 Innenwände</b>	21,7	21,0	20,7	19,7	19,3	19,0	18,8		5,2		5,2	20.095,89 €
341 Tragende Innenwände	7,2	6,7	6,6	6,5	6,0	5,9	5,9	2,5-fach			0,0	- €
342 Nichttragende Innenwände	5,0	4,6	4,5	3,6	3,5	3,5	3,5	2,0-fach			0,0	- €
343 Innenstützen			-	-							0,0	- €
344 Innentüren, Innenfenster	5,0	5,3	5,2	5,1	5,3	5,0	4,8	2,5-fach	2,0	1	2,0	7.729,19 €
345 Innenwandbekleidung	4,5	4,4	4,4	4,3	4,3	4,4	4,4	1,5-fach	3,0	1	3,0	11.593,79 €
349 Innenwände, sonstiges				0,2	0,2	0,2	0,2	1,5-fach	0,2	1	0,2	772,92 €
<b>350 Decken</b>	18,9	18,6	18,1	17,2	16,9	16,8	16,7		8,7		12,9	49.814,63 €
351 Deckenkonstruktion	12,4	11,7	11,4	10,5	10,1	9,8	9,0	2,5-fach	1,0	1	1,0	3.864,60 €
352 Deckenbeläge	3,9	4,2	4,0	4,1	4,0	4,1	4,7	1,5-fach	4,7	1,2	5,6	21.796,32 €
353 Deckenbekleidungen	2,5	2,6	2,5	2,4	2,5	2,5	2,5	1,5-fach	2,5	2,3	5,8	22.221,42 €
359 Decken, sonstiges	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3	0,4	0,5	1,5-fach	0,5	1	0,5	1.932,30 €
<b>360 Dächer</b>	11,2	10,9	10,6	10,2	9,9	9,7	9,6	2,0-fach	0,0		0,0	- €
361 Dachkonstruktionen	5,7	5,3	5,1	4,8	4,8	4,7	4,4	3,3-fach			0,0	- €
362 Dachfenster, Dachöffnungen	0,7	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,6	1,5-fach			0,0	- €
363 Dachbeläge	3,6	3,8	3,7	3,7	3,5	3,3	3,3	1,5-fach			0,0	- €
364 Dachbekleidungen	1,2	1,3	1,2	1,2	1,1	1,1	1,2	1,5-fach			0,0	- €
369 Dächer, sonstiges						0,1	0,1	1,5-fach			0,0	- €
<b>370 Baukonstruktive Einbauten</b>	1,2	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,5-fach	1,6	0,6	1,0	3.710,01 €
<b>390 Sonst. Maßnahmen -Baukonstruktion</b>	1,8	2,1	2,1	2,0	2,1	2,2	2,1	1,5-fach	1,0	1	1,0	3.864,60 €
<b>Summe 300 Bauwerk Baukonstruktion</b>	84,6	84,3	83,7	82,9	82,2	81,9	81,4		18,7		23,0	88.750,43 €

<b>410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen</b>	<b>4,3</b>	<b>3,9</b>	<b>4,1</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>	<b>5,5</b>	<b>5,4</b>		<b>4,0</b>		<b>4,0</b>	<b>17.970,37 €</b>
41 1 Abwasseranlagen	-	2,0	2,0	2,3	2,4	2,4	2,5	1,3-fach	2,0	1	2,0	7.729,19 €
412 Wasseranlagen	-	1,9	2,1	3,1	3,0	3,1	2,9	1,3-fach	2,0	1	2,0	7.729,19 €
413 Gasanlagen	-	-	-	-	-	-	-	-			0,0	- €
419 Abwasser, Wasser, sonstiges	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5	1,3	0,7	2.511,99 €
<b>420 Wärmeversorgungsanlagen</b>	<b>6,3</b>	<b>4,4</b>	<b>4,3</b>	<b>6,1</b>	<b>6,8</b>	<b>6,9</b>	<b>7,4</b>		<b>7,4</b>		<b>7,8</b>	<b>30.143,84 €</b>
421 Wärmeerzeugungsanlagen	-	3,3	3,3	2,0	2,0	2,0	2,0	1,3-fach	2,0	1,2	2,4	9.275,03 €
422 Wärmeverteilungsnetze	-	0,5	0,4	2,1	2,7	2,6	2,7	1,3-fach	2,7	1	2,7	10.434,41 €
423 Raumheizflächen	-	0,6	0,6	2,0	2,1	2,3	2,7	1,3-fach	2,7	1	2,7	10.434,41 €
429 Wärmeversorgungsanlagen, sonstiges	-	-	-	-	-	-	-	-			0,0	- €
<b>430 Lufttechnische Anlagen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>	<b>- €</b>						
<b>440 Starkstromanlagen</b>	<b>3,5</b>	<b>3,7</b>	<b>3,8</b>	<b>3,9</b>	<b>3,9</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>		<b>2,9</b>		<b>3,2</b>	<b>12.328,06 €</b>
443-444 Niederspannungsanlagen	-	2,6	2,7	2,7	2,6	2,8	2,7	1,5-fach	1,7	1,1	1,9	7.226,79 €
445 Beleuchtungsanlagen	-	1,1	1,1	1,0	1,1	1,0	1,1	1,5-fach	1,0	1,1	1,1	4.251,05 €
446 Blitzschutz- und Erdungsanlagen	-	-	-	0,2	0,2	0,2	0,2	1,5-fach	0,2	1,1	0,2	850,21 €
449 Starkstromanlagen, sonstiges	-	-	-	-	-	-	-	-			0,0	- €
<b>450 Fernmelde- / informationstechn. Einrichtungen</b>		<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>		<b>0,4</b>	<b>1</b>	<b>0,4</b>	<b>1.545,84 €</b>
460 Förderanlagen	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	1	0,0	- €
470 Nutzungsspezifische Anlagen	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	1	0,0	- €
480 Gebäudeautomation	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	1	0,0	- €
<b>490 Sonstige Maßnahmen -techn. Anlage</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0</b>	<b>- €</b>						
<b>Summe 400 Bauwerk technische Anlagen</b>	<b>14,1</b>	<b>12,0</b>	<b>12,6</b>	<b>15,8</b>	<b>16,5</b>	<b>16,8</b>	<b>17,2</b>		<b>14,7</b>		<b>15,4</b>	<b>61.988,11 €</b>
<b>Summe 300 + 400 Kosten Bauwerk</b>	<b>98,7</b>	<b>96,3</b>	<b>96,3</b>	<b>98,7</b>	<b>98,7</b>	<b>98,7</b>	<b>98,6</b>		<b>33,4</b>		<b>38,4</b>	<b>150.738,53 €</b>

#### Restarbeiten

Sanitärinstallation (WC/Bad-WC/Küche) vervollständigen  
(Kalt-, Warmwasser und Schmutzwasserleitungen, u.a.)  
Wand- und Bodenfliesen in WC (EG) und Bad/WC (DG)  
Einbau von Sanitäröbekten und Mischbatterien  
Fliesenspiegel im Küchenarbeitsbereich  
Lüftung in WC/Bad-WC  
Heizungsinstallation (ist nicht vorhanden)  
(Fußbodenheizung u.a., Heizkörper, Heizleitungen,  
Luft-Wasser-Wärmepumpe)  
Elektroinstallation vervollständigen  
(Schaltschrank, Sicherungskasten, Schalter, Steckdosen, Küchengeräte, Klingelanlage, Lüftung, Lichtauslässe, Antennenanlage, Telefon, Internet, Terrasse, Außenbeleuchtung, Heizungsanlage, Rauchmelder, Potentialausgleich, u.v.a.m.)  
Bodenaufbau und -Belagsarbeiten (EG)  
(PE-Folie, Wärmedämmung, Trittschalldämmung TDP, PE-Folie, Fußbodenheizungsrohre auf Trägersystem, Estrich, Bodenbeläge)  
Bodenaufbau und -Belagsarbeiten (OG - ohne Fußbodenheizung)  
PE-Folie auf Holzwerkstoffplatte, Hartschaumplatte, Trittschalldämmplatte TDP, PE-Folie, Estrich, Bodenbeläge)  
Bodenaufbau und -Belagsarbeiten (OG - mit Fußbodenheizung)  
(PE-Folie auf Holzwerkstoffplatte, Hartschaumplatte, Trittschalldämmung TDP, PE-Folie, Fußbodenheizungsrohre auf Trägersystem, Estrich, Bodenbeläge)  
Deckenbekleidungen (Decke über EG und OG)  
(Gipskartonplatte, Sparschalung, Dämmung zwischen Tragbalken)  
Treppenbeläge (Tritt- und Setzstufen einschl. Unterbau)

Geländer und Handlauf  
 Innentüren  
 Fensterbretter  
 Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich  
 Gipskartonverspachtelungen (Wände und Decken)  
 An- und Beiputzarbeiten  
 Anstricharbeiten von Holzteilen im Fassadenbereich

Mängelbeseitigung:

Reinigungsarbeiten im Fassadenbereich  
 Rückbau und Erneuerung der Sockelbekleidung(Fassade) mit Anstrich  
 Die vorhandenen Schmutzwasserleitungen im EG und OG sind zu entfernen und angepasst an den Bodenaufbau neu zu verlegen.  
 Glaserneuerung Element neben Haustüre  
 Beseitigung von Wasserschäden durch fehlende Abdichtung (Sockelbereich)  
 (Im EG Bereich der großflächigen Hebe-Schiebe-Fensterelemente)

Wägungsanteil von Bauleistungen

siehe Kostenelemente -Mittag- Anteil an Neubaukosten 150.738,53 €  
 (mittlerer Standard)

---

150.738,53 €

Hinweis:

Die fehlenden Maßnahmen im Außenbereich sind in der Beschreibung der wertrelevanten Merkmale -Außenanlagen- enthalten und in der Sachwertermittlung unter C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der der baulichen Außenanlagen berücksichtigt.

---

**Summe - Baumängel und Bauschäden**

150.738,53 €

Vorläufige Übersicht - Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

(ohne Wertminderung wegen Alters und ohne Außenanlagen)

Bauteil 1	Wohnhaus	313.604,54 €
Bauteil 2	Anbau I (Wohnraum)	52.204,73 €
Bauteil 3	Anbau II (Technik-/Anschlussraum)	20.650,24 €

---

386.459,51 €

**Restarbeiten**

Restarbeiten/Mängelbeseitigung 38,5 % rd. 150.739 €

**Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

150.738,53 €

## **G) Sachwert**

marktangepasster vorläufiger Sachwert	751.343,95 €
( - ) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 150.738,53 €
<b>(=) Sachwert des bebauten Grundstückes</b>	<b>600.605,42 €</b>

### 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.

### Hinweis:

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

# Sachwertermittlung

## Variante (2)

Hinweis:

Diese Sachwertermittlung geht von den tatsächlichen Eigenschaften (realer Zustand) der baulichen Anlagen aus; erhebliche Restarbeiten sind zu noch zu erbringen. Sie sind in den Herstellungskosten berücksichtigt und werden nicht gesondert erhoben und nicht vom Sachwert in Abzug gebracht.

### A) Bodenwert

**Bodenwert** (nachrichtlich) **362.088,00 €**

### 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)*

#### **Art des Gebäudes**

Bauteil 1	Wohnhaus
Bauteil 2	Anbau I (Wohnraum)
Bauteil 3	Anbau II (Technik-/Anschlussraum)

#### **a) Bauteil 1**

Wohnhaus

- Gebäudeart  
Einfamilienhaus -freistehend-  
Erdgeschoss  
Obergeschoss  
nicht ausgebautes Dachgeschoss  
nicht unterkellert
- Typ **1.32**
- Baujahr des Gebäudes 2023 nach Angaben **2023**

Wertermittlungsgrundlage

Besonderer Hinweis:

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird vorausgesetzt, dass die Restnutzungsdauer des Bauteils 1 gleichgesetzt wird der Restnutzungs-

dauer der Bauteils 2 und 3, sofern diese kürzer oder länger ist.  
 Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird zur Schaffung der Planungsfreiheit sämtliche Gebäude und -teile nach Ablauf der Restnutzungsdauer des dominierenden Bauteils entfernen und das Grundstück vollständig freimachen.

- Gesamtnutzungsdauer **80** Jahre
- Bruttogrundfläche (BGF) rd. **196,02** m<sup>2</sup>
- Überwiegende Standardstufe **4**
- Kostenkennwert **545,78** €/m<sup>2</sup>  
*einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer*

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

Lfd. Nr.	Kontrolle	Wägungsanteil	Standardstufe - Anteile (SA)				
		(WA in %)	1	2	3	4	5
1	1	23	0,00	0,00	0,00	0,23	0,00
2	1	15	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00
3	1	11	0,00	0,00	0,06	0,06	0,00
4	0,5	11	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
5	0,5	11	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
6	0	5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0	9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0	9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0	6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>4</b>	100	0,00	0,00	0,17	<b>0,44</b>	0,00

Überwiegender Standardstufenanteil:						<b>0,44</b>	
-------------------------------------	--	--	--	--	--	-------------	--

Kostenkennwerte für Gebäudeart: 1.32	€/m <sup>2</sup> BGF <b>620</b>	€/m <sup>2</sup> BGF <b>690</b>	€/m <sup>2</sup> BGF <b>790</b>	€/m <sup>2</sup> BGF <b>955</b>	€/m <sup>2</sup> BGF <b>1190</b>
-----------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------

Überwiegender Standardstufenanteil:	0,00	0,00	0,17	0,44	0,00
Überwiegende Standardstufe:	<b>4</b>				

Berechnung

Außenwände	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	23	620	0,00
2	23	690	0,00	
3	23	790	0,00	
4	23	955	219,65	
5	23	1190	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>				<b>219,65</b>

Dächer	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	15	620	0,00
2	15	690	0,00	
3	15	790	0,00	
4	15	955	143,25	
5	15	1190	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>				<b>143,25</b>

Außentüren und -fenster	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	11	620	0,00
2	11	690	0,00	
3	11	790	43,45	
4	11	955	52,53	
5	11	1190	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>				<b>95,98</b>

Innenwände und -türen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	11	620	0,00
2	11	690	0,00	
3	11	790	43,45	
4	11	955	0,00	
5	11	1190	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>				<b>43,45</b>

Deckenkonstruktionen und Treppen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	11	620	0,00
2	11	690	0,00	
3	11	790	43,45	
4	11	955	0,00	
5	11	1190	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>				<b>43,45</b>



Preisindex (am Wertermittlungsstichtag) 182,5 Basisjahr 2010  
 (Baupreisindex für Wohngebäude Basisjahr 2010) umgerechnet

**Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag**

545,78 €/m<sup>2</sup> x 182,5 / 100 = 996,10 € m<sup>2</sup>  
 196,02 m<sup>2</sup> (BGF) x 996,10 €/m<sup>2</sup> = **195.245,99 €**

**( - ) Korrektur wegen des Gebäudealters**

Baujahr		<b>2023</b>	<i>fiktiv</i>	
Jahr der Wertermittlung		<b>2024</b>		
Alter		<b>1</b>	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		<b>80</b>	Jahre	
Restnutzungsdauer (üblich)		79	(n) Jahre	
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	0	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	<b>80</b>	Jahre	
Restnutzungsdauer (Jahre)				
	80	-	1	= 79 Jahre
		<i>gesamt fiktiv</i>	79	<b>Jahre</b>
Abschreibungsmodell		<b>linear</b>		
Wertminderung wegen Alter		<b>1,25</b>	%	
Wertminderung wegen Alter		1,25	% =	2.443,39 €
	195.245,99 €	-	2.443,39 €	= 192.802,60 €
<b>Summe</b>				<b>192.802,60 €</b>

**b) Bauteil 2**

Anbau I (Wohnraum)

- Gebäudeart Anbau an Wohnhaus  
Erdgeschoss  
nicht ausgebautes Dachgeschoss  
nicht unterkellert
- Typ **1.22**

- Baujahr des Gebäudes 2023 (tatsächlich) 2023 (fiktiv)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Bruttogrundfläche (BGF) rd. 34,26 m<sup>2</sup>
- Überwiegende Standardstufe 4 €/m<sup>2</sup>
- Kostenkennwert 522,95 €/m<sup>2</sup>  
einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

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			0,5			11
Deckenkonstruktionen und Treppen			0,5			11
Fußböden						5
Sanitäreinrichtungen						9
Heizung						9
Sonst. techn. Ausstattungen						6
						100

Kostenkennwerte für Gebäudeart: 1.22	€/m <sup>2</sup> BGF 585	€/m <sup>2</sup> BGF 650	€/m <sup>2</sup> BGF 745	€/m <sup>2</sup> BGF 900	€/m <sup>2</sup> BGF 1125
-----------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------------

Überwiegender Standardstufenanteil:	0,00	0,00	0,11	0,49	0,00
Überwiegende Standardstufe:	<b>4</b>				

Lfd. Nr.	Kontrolle	Wägungsanteil (WA in %)	Standardstufe - Anteile (SA)				
			1	2	3	4	5
1	1	23	0,00	0,00	0,00	0,23	0,00
2	1	15	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00
3	1	11	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00
4	0,5	11	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
5	0,5	11	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
6	0	5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0	9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0	9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0	6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>4</b>	100	0,00	0,00	0,11	<b>0,49</b>	0,00

## Berechnung

Außenwände	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	23	585	0,00
2	23	650	0,00	
3	23	745	0,00	
4	23	900	207,00	
5	23	1125	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>207,00</b>	

Dächer	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	15	585	0,00
2	15	650	0,00	
3	15	745	0,00	
4	15	900	135,00	
5	15	1125	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>135,00</b>	

Außentüren und -fenster	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	11	585	0,00
2	11	650	0,00	
3	11	745	0,00	
4	11	900	99,00	
5	11	1125	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>99,00</b>	

Innenwände und -türen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	11	585	0,00
2	11	650	0,00	
3	11	745	40,98	
4	11	900	0,00	
5	11	1125	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>40,98</b>	

Deckenkonstruktionen und Treppen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	11	585	0,00
2	11	650	0,00	
3	11	745	40,98	
4	11	900	0,00	
5	11	1125	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>40,98</b>	

Fußböden	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	5	585	0,00
2	5	650	0,00	
3	5	745	0,00	
4	5	900	0,00	
5	5	1125	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>0,00</b>	

Sanitäreinrichtungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	585	0,00
	2	9	650	0,00
	3	9	745	0,00
	4	9	900	0,00
	5	9	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>0,00</b>	

Heizung	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	585	0,00
	2	9	650	0,00
	3	9	745	0,00
	4	9	900	0,00
	5	9	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>0,00</b>	

Sonst. techn. Ausstattungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	6	585	0,00
	2	6	650	0,00
	3	6	745	0,00
	4	6	900	0,00
	5	6	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>0,00</b>	
<b>Summe der Kostenkennwerte</b>			<b>522,95 €/m²</b>	

#### Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

$$\begin{array}{rcl}
 522,95 \text{ €/m}^2 & \times & 182,5 \\
 34,26 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} & \times & 954,44 \text{ €/m}^2 = 954,44 \text{ €/m}^2 / 100 = 954,44 \text{ €/m}^2 \\
 & & = 32.699,08 \text{ €}
 \end{array}$$

#### ( - ) Korrektur wegen des Gebäudealters

Baujahr		<b>2023</b>	<i>fiktiv</i>
Jahr der Wertermittlung		<b>2024</b>	
Alter		<b>1</b>	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		<b>80</b>	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		79	(n) Jahre
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	0	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt</i> <i>fiktiv</i>	<b>80</b>	Jahre
<hr/>			
Restnutzungsdauer (Jahre)			
80	-	1	= 79 Jahre
		<i>gesamt fiktiv</i>	
Abschreibungsmodell		<b>linear</b>	<b>Jahre</b>
Wertminderung wegen Alter		<b>1,25</b>	<b>%</b>

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

(ohne Außenanlagen)

Bauteil 2	Anbau I (Wohnraum)			32.699,08 €
			Summe	<b>32.699,08 €</b>
Wertminderung wegen Alter	1,25	%	=	409,21 €
32.699,08 €	-	409,21 €	=	32.289,87 €
<b>Summe</b>				<b>32.289,87 €</b>

**c) Bauteil 3**

Anbau II (Technik-/Anschlussraum)

- Gebäudeart: Anbau an Wohnhaus  
Erdgeschoss  
nicht ausgebautes Dachgeschoss  
nicht unterkellert
- Typ: **1.22**
- Baujahr des Gebäudes: 2023 nach Angaben **2023**  
Wertermittlungsgrundlage
- Gesamtnutzungsdauer: **80** Jahre
- Bruttogrundfläche (BGF): rd. **13,83** m<sup>2</sup>
- Überwiegende Standardstufe: **4** €/m<sup>2</sup>
- Kostenkennwert: **505,90** €/m<sup>2</sup>  
*einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer*

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			0,5			11
Deckenkonstruktionen und Treppen			0,5			11
Fußböden						5
Sanitäreinrichtungen						9
Heizung						9
Sonst. techn. Ausstattungen						6
						100

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	€/m <sup>2</sup> BGF <b>585</b>	€/m <sup>2</sup> BGF <b>650</b>	€/m <sup>2</sup> BGF <b>745</b>	€/m <sup>2</sup> BGF <b>900</b>	€/m <sup>2</sup> BGF <b>1125</b>
---------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------

Überwiegender Standardstufenanteil:	0,00	0,00	0,22	0,38	0,00
Überwiegende Standardstufe:	<b>4</b>				

Lfd. Nr.	Kontrolle	Wägungsanteil (WA in %)	Standardstufe - Anteile (SA)				
			1	2	3	4	5
1	1	23	0,00	0,00	0,00	0,23	0,00
2	1	15	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00
3	1	11	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
4	0,5	11	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
5	0,5	11	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
6	0	5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0	9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0	9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0	6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>4</b>	100	0,00	0,00	0,22	0,38	0,00

↓

Überwiegender Standardstufenanteil:						<b>0,38</b>	
-------------------------------------	--	--	--	--	--	-------------	--

#### Berechnung

Außenwände	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	23	585	0,00
2	23	650	0,00	
3	23	745	0,00	
4	23	900	207,00	
5	23	1125	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>207,00</b>	

Dächer	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	15	585	0,00
2	15	650	0,00	
3	15	745	0,00	
4	15	900	135,00	
5	15	1125	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>135,00</b>	

Außentüren und - fenster	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	11	585	0,00
2	11	650	0,00	
3	11	745	81,95	
4	11	900	0,00	
5	11	1125	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>81,95</b>	

Innenwände und -türen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	11	585	0,00
	2	11	650	0,00
	3	11	745	40,98
	4	11	900	0,00
	5	11	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>40,98</b>	

Deckenkonstruktionen und Treppen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	11	585	0,00
	2	11	650	0,00
	3	11	745	40,98
	4	11	900	0,00
	5	11	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>40,98</b>	

Fußböden	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	5	585	0,00
	2	5	650	0,00
	3	5	745	0,00
	4	5	900	0,00
	5	5	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>0,00</b>	

Sanitäreinrichtungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	9	585	0,00
	2	9	650	0,00
	3	9	745	0,00
	4	9	900	0,00
	5	9	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>0,00</b>	

Heizung	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	9	585	0,00
	2	9	650	0,00
	3	9	745	0,00
	4	9	900	0,00
	5	9	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>0,00</b>	

Sonst. techn. Ausstattungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	6	585	0,00
	2	6	650	0,00
	3	6	745	0,00
	4	6	900	0,00
	5	6	1125	0,00
<b>Kostenkennwert</b>			<b>0,00</b>	
<b>Summe der Kostenkennwerte</b>			<b>505,90 €/m<sup>2</sup></b>	

**Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag**

505,90 €/m <sup>2</sup>	x	182,5	/ 100 =	923,32 €/m <sup>2</sup>
13,83 m <sup>2</sup> (BGF)	x	923,32 €/m <sup>2</sup>	=	<b>12.773,68 €</b>

**( - ) Korrektur wegen des Gebäudealters**

Baujahr		<b>2023</b>	<i>fiktiv</i>
Jahr der Wertermittlung		<b>2024</b>	
Alter		<b>1</b>	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		<b>80</b>	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		79	Jahre
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	0	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	<b>80</b>	Jahre
<hr/>			
Restnutzungsdauer (Jahre)			
80	-	1	= 79 Jahre
<hr/>			
	<i>gesamt fiktiv</i>	79	<b>Jahre</b>
Abschreibungsmodell		<b>linear</b>	
Wertminderung wegen Alter		<b>1,25</b>	%

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

*(ohne Außenanlagen)*

Bauteil 3	Anbau II (Technik-/Anschlussraum)			12.773,68 €
				<hr/>
			Summe	<b>12.773,68 €</b>
Wertminderung wegen Alter		1,25	% =	159,67 €
12.773,68 €	-	159,67 €	=	12.614,01 €
<hr/>				
<b>Summe</b>				<b>12.614,01 €</b>

**Zusammenstellung:**

Herstellungskosten aller baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

*(ohne Außenanlagen)*

Art des Gebäudes		
Bauteil 1	Wohnhaus	192.802,60 €
Bauteil 2	Anbau I (Wohnraum)	32.289,87 €
Bauteil 3	Anbau II (Technik-/Anschlussraum)	12.614,01 €
<hr/>		
Summe		<b>237.706,48 €</b>

### 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		<b>2</b>	%
<b>Siehe Berechnungsvariante (1)</b>			
Art des Gebäudes			
Bauteil 1	Wohnhaus		313.604,54 €
Bauteil 2	Anbau I (Wohnraum)		52.204,73 €
Bauteil 3	Anbau II (Technik-/Anschlussraum)		20.650,24 €
Summe			<b>386.459,51 €</b>

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

2 % von 386.459,51 € = 7.729,19 €

#### **( - ) Korrektur wegen des Alters**

Gesamtnutzungsdauer	<i>fiktiv</i>	<b>80</b>	Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	<i>fiktiv</i>	<b>79</b>	(n) Jahre

Besonderer Hinweis:

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird vorausgesetzt, dass die Restnutzungsdauer der Außenanlagen gleichgesetzt wird der Restnutzungsdauer des Hauptbauteils, sofern diese gleich oder länger ist.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird zur Schaffung der Planungsfreiheit sämtliche Gebäude und -teile sowie Außenanlagen nach Ablauf der Restnutzungsdauer des dominierenden Bauteils entfernen und das Grundstück vollständig freimachen.

#### **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		<b>linear</b>	
Wertminderung wegen Alter		<b>1,25</b>	%
<b>1,25</b>	% von	7.729,19 €	= 96,73 €

Wert der Außenanlagen  
(incl. Baunebenkosten)

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

7.729,19 € - 96,73 € = 7.632,46 €

**D) vorläufiger Sachwert**

A) Bodenwert	362.088,00 €
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	237.706,48 €
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen/sonst. Außenanlagen	7.632,46 €
Summe	<b>607.426,95 €</b>

**E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)**

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Besonderer Hinweis:

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

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

*Nachrichtlich wird eine hilfswise Ermittlung der Marktanpassung mitgeteilt, die bei einem homogenen Marktgeschehen bei ca. 9 % liegen würde.*

Marktanpassung (nachrichtlich im Bedarfsfall): 54.668,43 €

Vergleichbare Marktanpassungsfaktoren liegen nicht vor.

Hilfswise wird folgende Ermittlung des Sachwertfaktors angewendet:

Merkmal	Gewicht	gering	hoch	Punkte von 0 bis 1
Lage des Grundstückes	30	1	0	0,5
Gebäudestandard	20	1	0	0,7
Alter des Gebäudes	20	0	1	0,1
Bauschäden und Mängel	10	0	1	1
Immobilienangebot	20	0	1	0,2
	100			

Marktanpassung	=	<u>Summe (Gewichte x Punkte)</u>		
		500		
=		<u>45</u>	=	0,090
		500		
<b>9,00</b>	% von	607.426,95 €	=	54.668,43 €

Besonderer Hinweis:

Aufgrund der vorliegenden Befundtatsachen wird auf eine gesonderte Marktanpassung ausdrücklich verzichtet.

Der vorläufige Sachwert beinhaltet bereits die Marktanpassung.

Der vorläufige Sachwert spiegelt das Marktgeschehen wider.

Marktanpassung	=	<b>0,00</b>	<u>gewählt</u>
0,00 % von	607.426,95 €	=	- €

**(=) marktangepasster vorläufiger Sachwert**

607.426,95 €	-	- €	=	<b>607.426,95 €</b>
--------------	---	-----	---	---------------------

**F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- (-) Restarbeiten, 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)

Restarbeiten

Besonderer Hinweis:

Die ausstehenden Restarbeiten sind bereits in den Normalherstellungskosten NHK 2010 der Gebäudeteile berücksichtigt. Sie werden nicht gesondert in Ansatz gebracht.

Hinweis:

Siehe Gebäude-Standard NHK2010 (V2).

- €

Mängelbeseitigung:

(siehe - Mittag - Kostenelemente)

Reinigungsarbeiten im Fassadenbereich	1.000,00 €
Rückbau und Erneuerung der Sockelbekleidung(Fassade) mit Anstrich	1.159,38 €
Die vorhandenen Schmutzwasserleitungen im EG und OG sind zu entfernen und angepasst an den Bodenaufbau neu zu verlegen.	2.000,00 €
Glaserneuerung Element neben Haustüre	869,53 €
Beseitigung von Wasserschäden durch fehlende Abdichtung (Sockelbereich) (Im EG Bereich der großflächigen Hebe-Schiebe-Fensterelemente)	1.545,84 €
	<hr/>
	6.574,75 €

Hinweis:

Die fehlenden Maßnahmen im Außenbereich sind in der Beschreibung der wertrelevanten Merkmale -Außenanlagen- enthalten und in der Sachwertermittlung unter C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der der baulichen Außenanlagen berücksichtigt.

**Summe - Baumängel und Bauschäden**

6.574,75 €

**Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

**6.574,75 €**

G) Sachwert

marktangepasster vorläufiger Sachwert	607.426,95 €
( - ) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 6.574,75 €
<b>(=) Sachwert des bebauten Grundstückes</b>	<hr/> <b>600.852,19 €</b>

**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.

Hinweis:

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

## Zusammenstellung der Einzelwerte

		Variante (1)	Variante (2)
<b>A) Bodenwert</b>		<b>362.088,00 €</b>	<b>362.088,00 €</b>
<b>B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>	<b>Herstellungskosten</b> (am Wertermittlungsstichtag)	<b>Herstellungskosten</b> (am Wertermittlungsstichtag)	<b>Herstellungskosten</b> (am Wertermittlungsstichtag)
Bauteil 1	Wohnhaus	309.679,95 €	192.802,60 €
Bauteil 2	Anbau I (Wohnraum)	51.551,42 €	32.289,87 €
Bauteil 3	Anbau II (Technik-/Anschlussraum)	20.392,11 €	12.614,01 €
	Summe	<b>381.623,48 €</b>	<b>237.706,48 €</b>
<b>C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der bauliche Außenanlagen</b>		<b>7.632,46 €</b>	<b>7.632,46 €</b>
<b>D) vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert)</b>		<b>389.255,95 €</b>	<b>245.338,95 €</b>
<b>E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)</b>		- €	- €
<b>F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	Restarbeiten (incl. Mängel):	- 150.738,53 €	
	Mängelbeseitigung:		- 6.574,75 €
	Summe	- 150.738,53 €	- 6.574,75 €
	Summe (B-F)	<b>238.517,42 €</b>	<b>238.764,19 €</b>
<b>G) Sachwert</b>	Summe (A-F)	<b>600.605,42 €</b>	<b>600.852,19 €</b>
<b>Verkehrswert</b>	rd.	<b>600.000 €</b>	

## Fotos

Blick nach -Westen- Wohnhaus



Blick nach -Osten-



## Fotos

Blick nach

-Nordwesten-



Blick nach

-Südwesten-



Fotos

Blick nach -Norden- Anbau I (Wohnraum)



Blick nach -innen- EG: Wohnen Essen Kochen



# Fotos

Blick nach -innen- Wohnen



Blick nach -innen- Treppe EG-OG



## Fotos

Blick nach

-innen-

Anbau I (Wohnraum)



Blick nach

-innen-

EG: WC



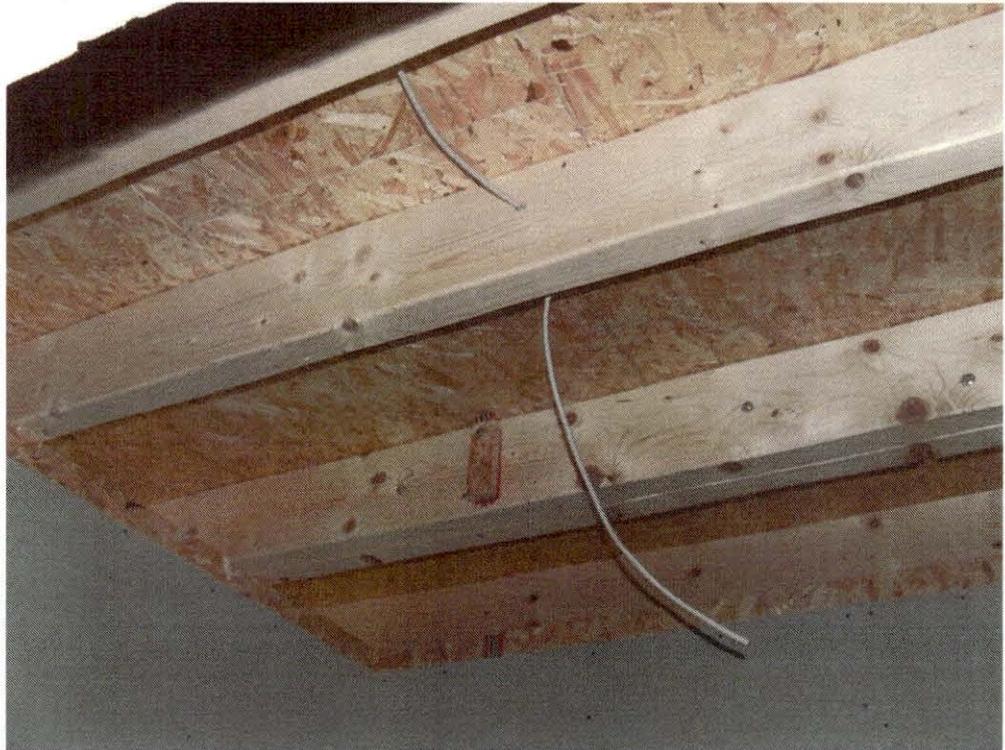
## Fotos

Blick nach

-innen-

EG:

Aktueller Deckenaufbau



Blick nach

-innen-

EG:

Wohnen

Wasserschäden im Fenstertürbereich



## Fotos

Blick nach -innen-

OG: Kind



Blick nach -innen-

OG: Schlafen



## Fotos

Blick nach -innen-

OG: Bad/WC



Blick nach -innen-

EG: Anbau II (Technik-/Anschlussraum)



## Literaturverzeichnis - Wesentliche rechtliche Grundlagen

(auszugsweise)

### **GABLENZ:**

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung  
Systematische Erfassung aller wertbeeinflussenden Faktoren

### **Geoportal Bayern**

Denkmalatlas

### **GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung.  
München (Loseblattsammlung).

### **KLEIBER:**

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

### **KLEIBER:**

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

### **KLEIBER - SIMON - WEYERS:**

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

### **Kröll, Ralf**

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

### **METZMACHER - KRIKLER:**

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche  
Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hochbau

### **MITTAG:**

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange  
der Verkehrswertermittlung

### **PROGNOS**

Zukunftsatlas 2024

### **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

### **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

### **II.BV**

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

## **Verzeichnis der Anlagen**

Anlage	1 Lageplan 1:1000
Anlage	2 Umgebungsplan
Anlage	3 Ortsplan
Anlage	4 Auszug aus den genehmigten Bauzeichnungen (nur nachrichtlich)
Anlage	5 Auszug aus dem Bebauungsplan
Anlage	6 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

## Verkehrswert

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

Wertermittlungstichtag 14.06.2024

**Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt: rd. 600.000 €**

in Worten: Sechshunderttausend 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 Beweiszuge 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 05.08.2024

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: 77 Seiten  
6 Anlagen  
3 -fache Ausfertigungen, eine davon für das SV-Büro.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Landshut**

Gestütstraße 10  
84028 Landshut

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

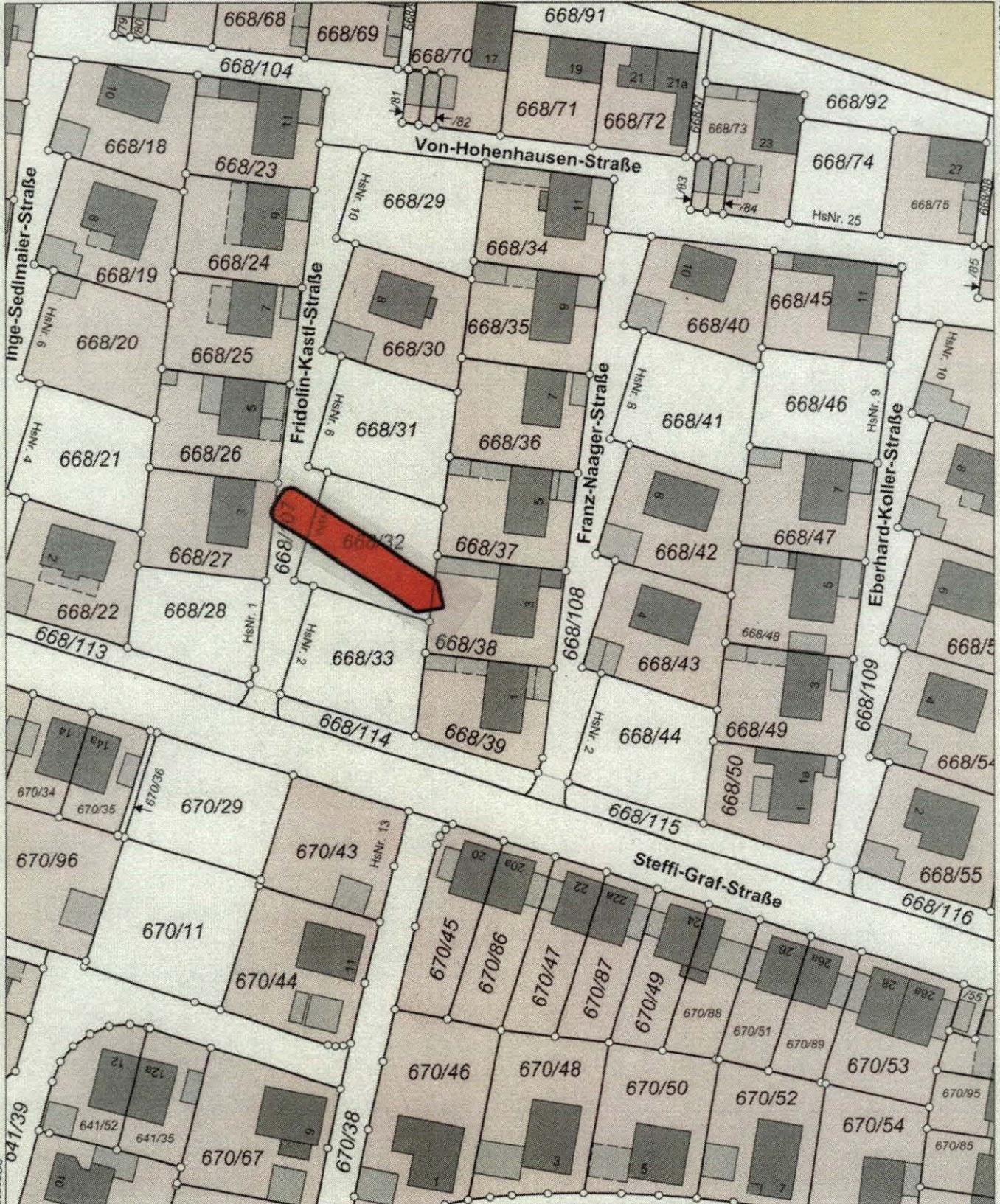
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 09.07.2024

Flurstück: 668/38  
Gemarkung: Frauenberg

Gemeinde: Stadt Landshut  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Niederbayern

5384949

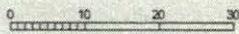


32737221

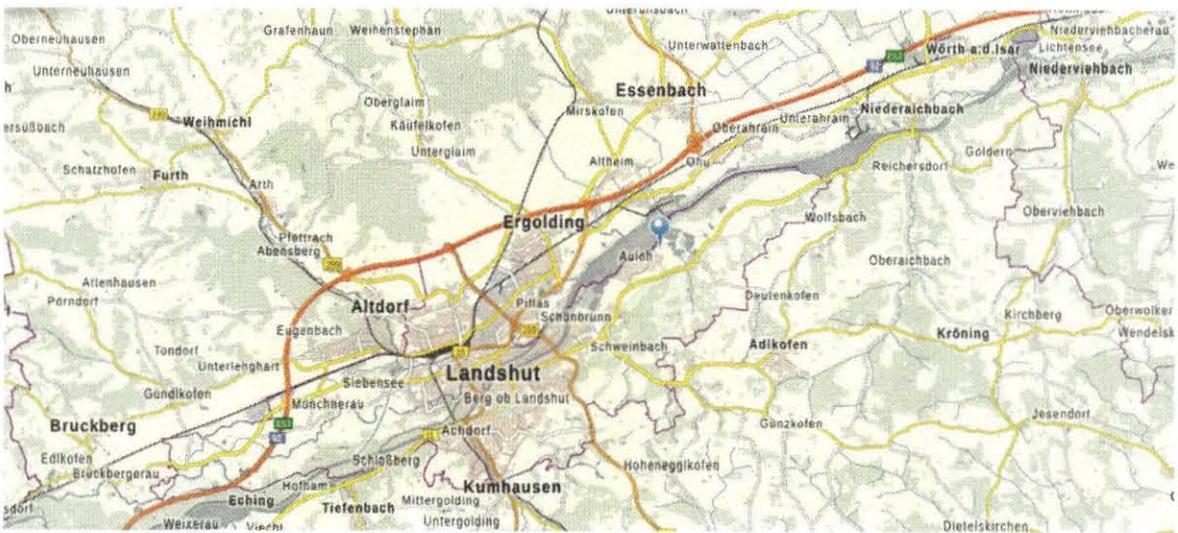
32737401

5384729

Maßstab 1:1000

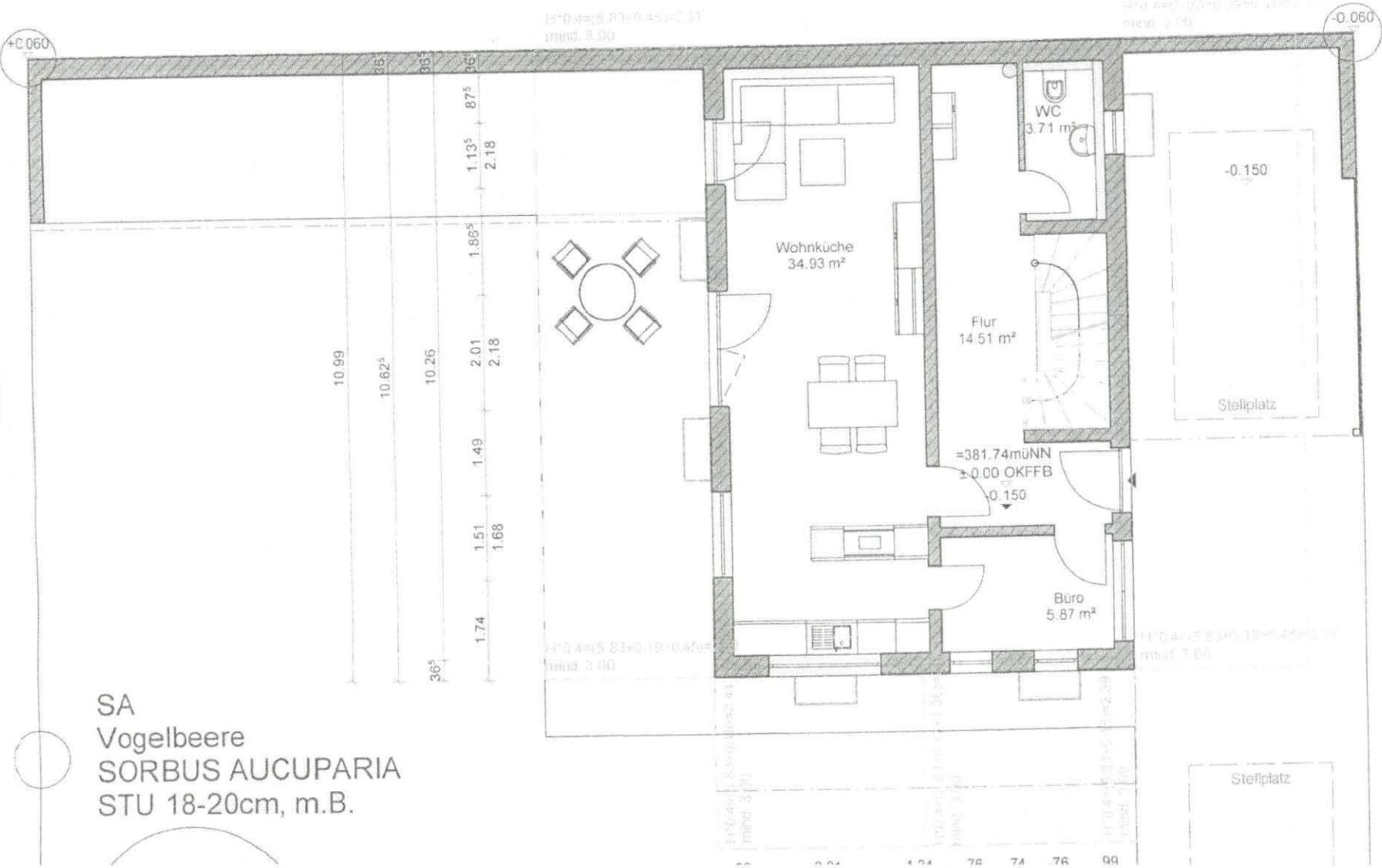
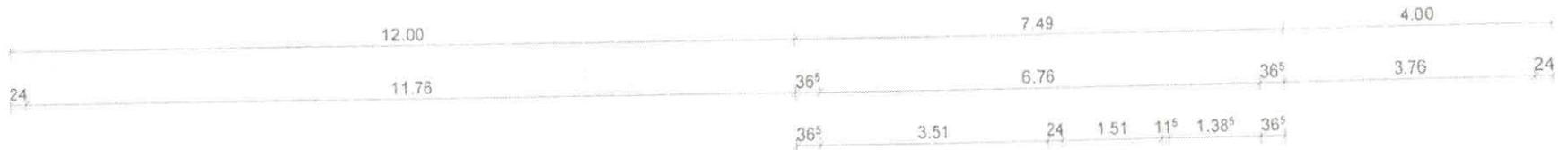


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.





# ERDGESCHOSS



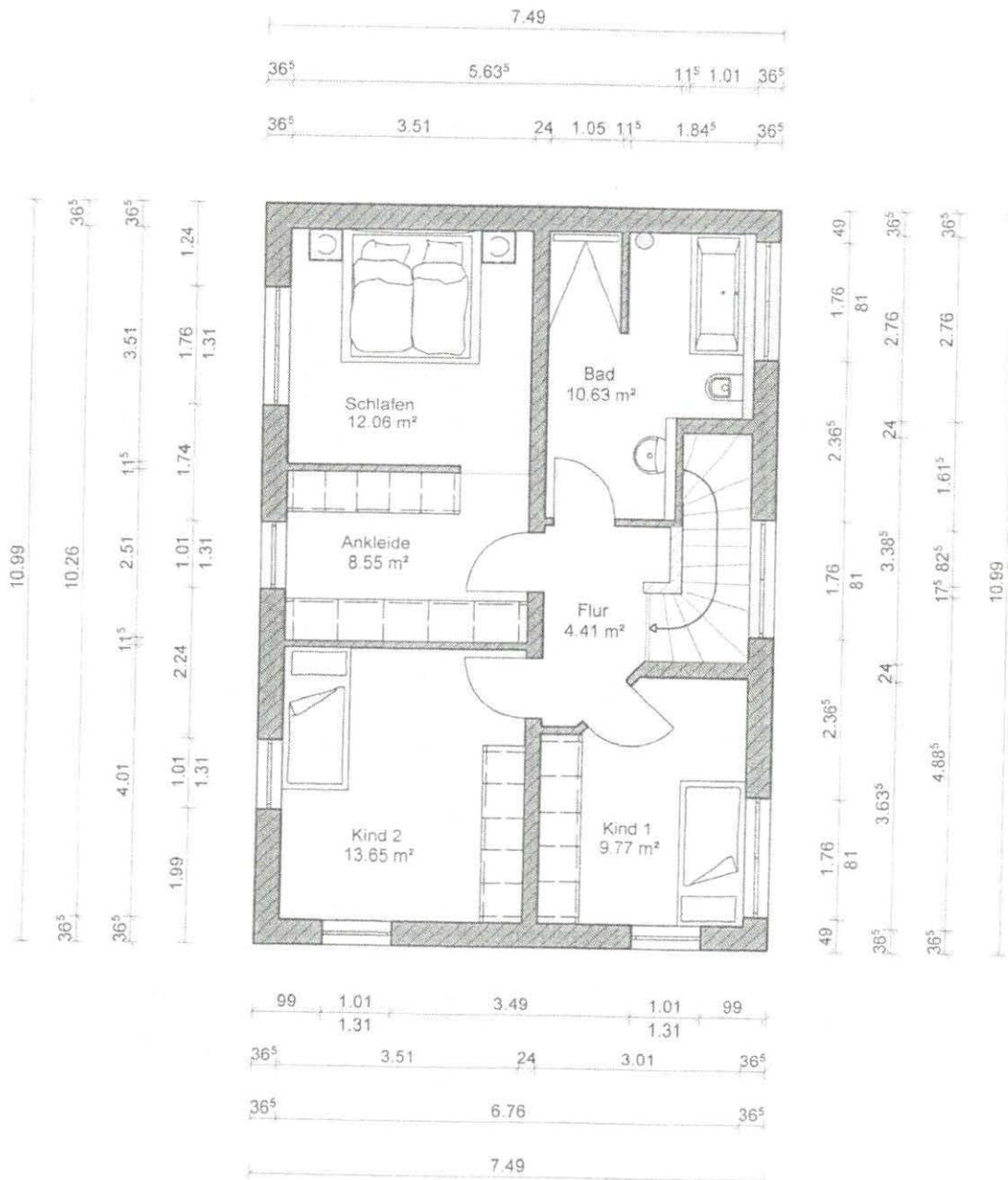
SA  
Vogelbeere  
SORBUS AUCUPARIA  
STU 18-20cm, m.B.

ungütig



Ansicht West

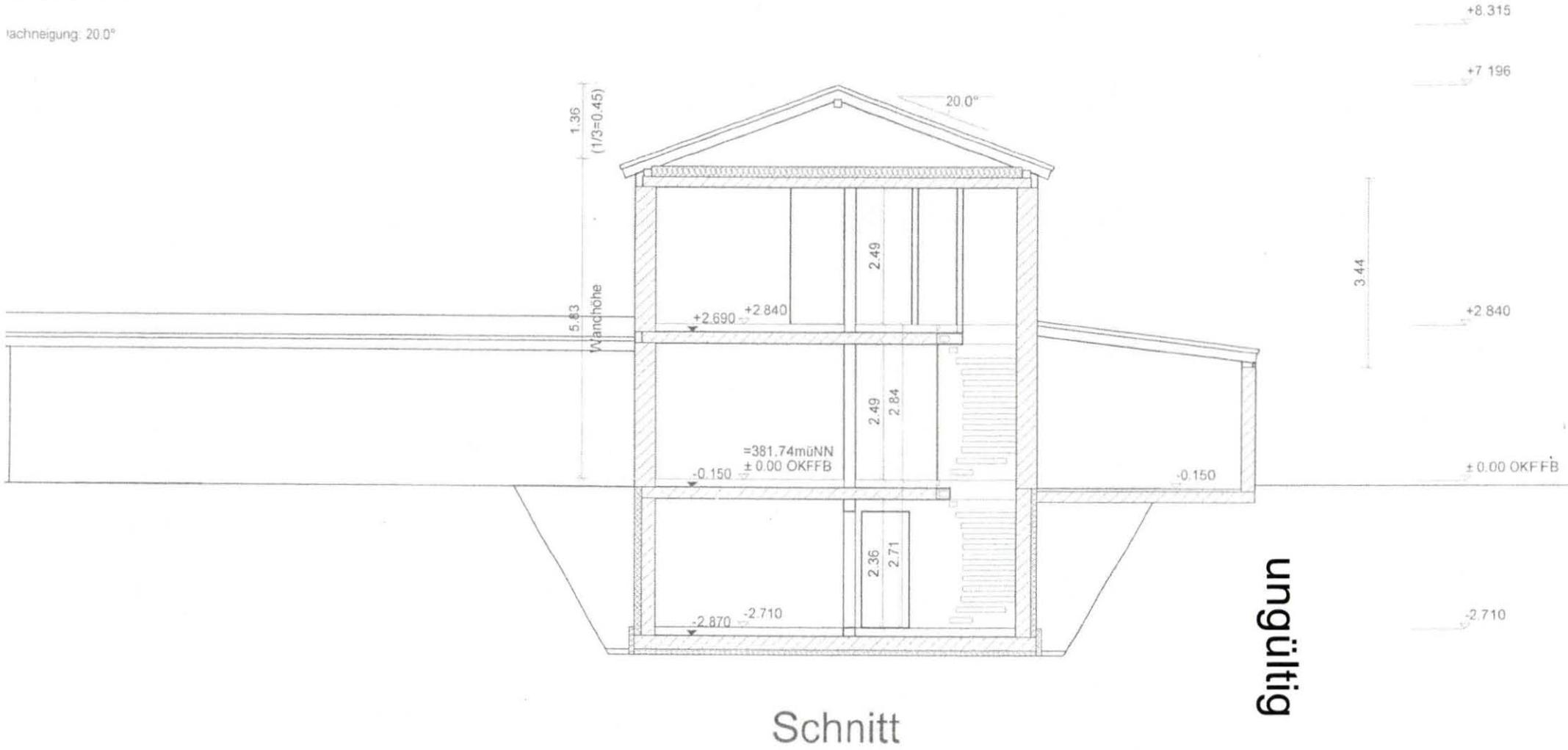
ungütig



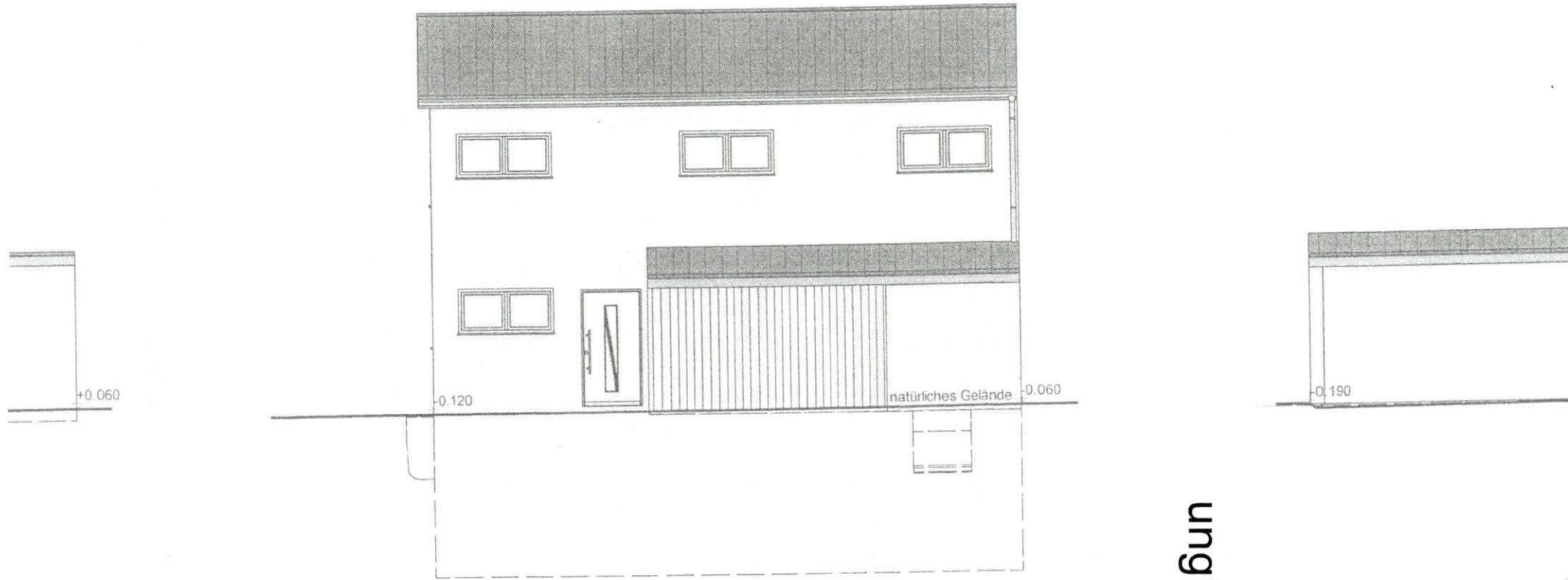
Obergeschoss

achskonstruktion lt. Statk

achneigung: 20,0°



Bodenplatte C 25/30 d=25cm  
Filterschicht 16/32 d=10cm  
Fundamente bis tragfähigen Boden



Ansicht Ost

ungünstig



Ansicht West

ungütig





natürliches Gelände

-0.150 -0.190

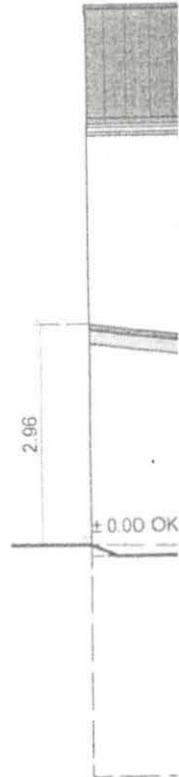
-0.170

-0.150

-0.120

Ansicht Süd

ungültig



2.96

± 0.00 OK



7.49

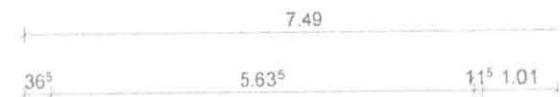
36

5.59

1.1

1.05

36



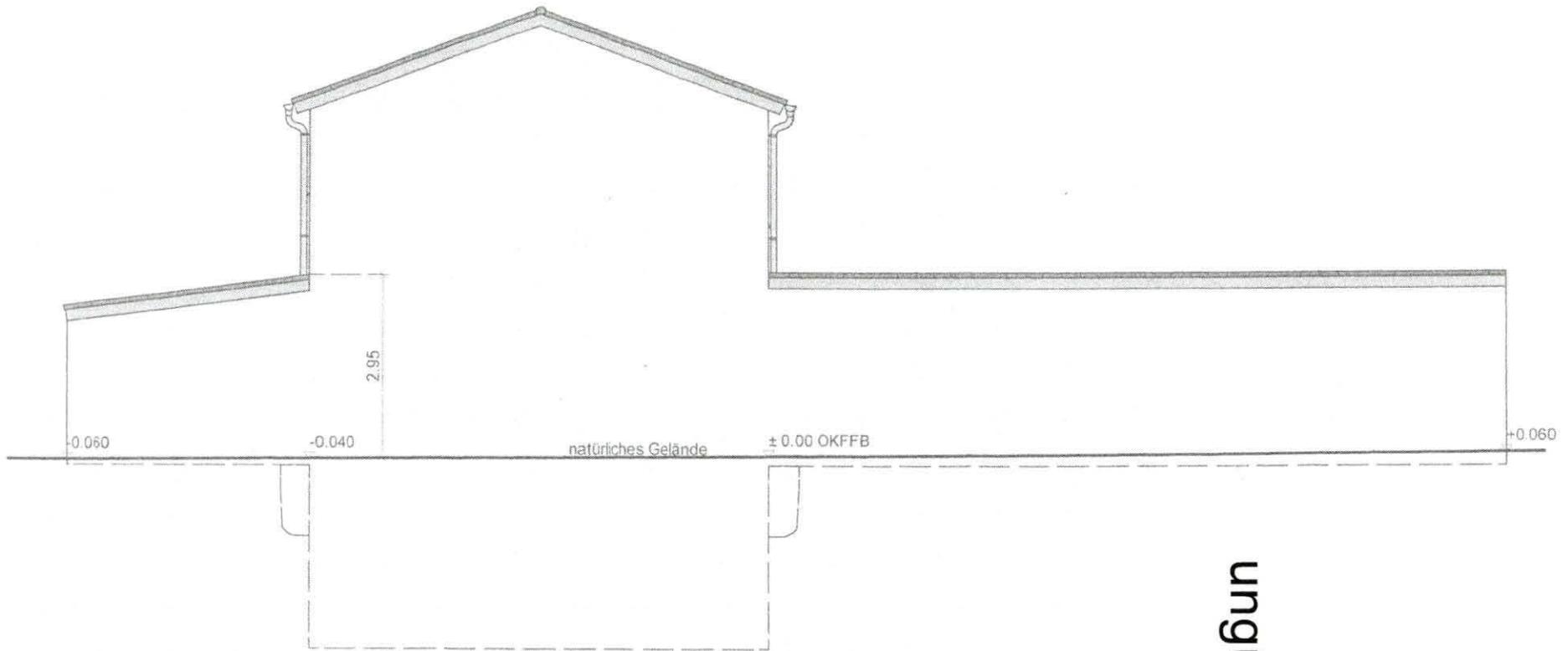
7.49

36

5.63

1.1

1.01

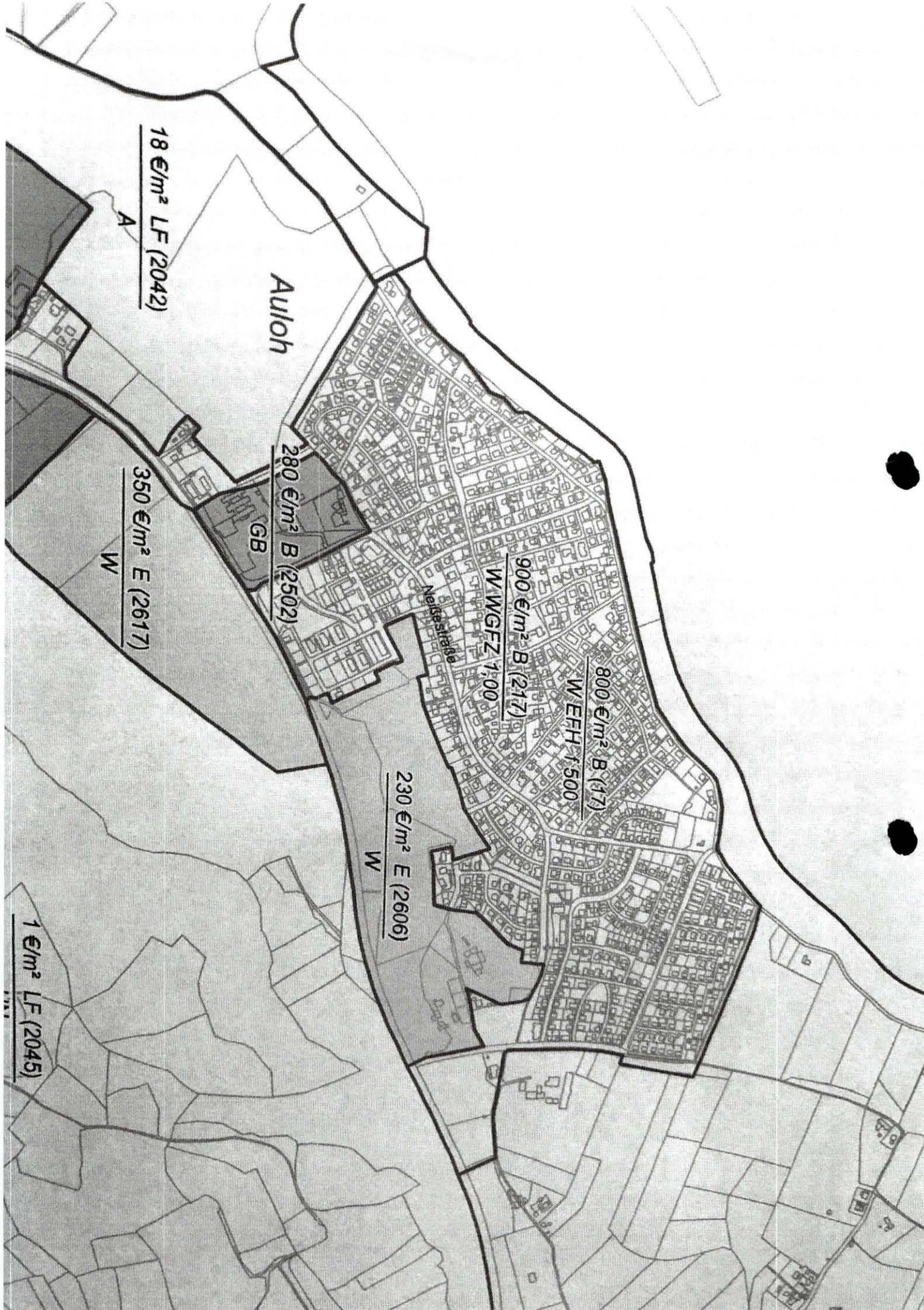


Ansicht Nord

ungünstig







18 €/m<sup>2</sup> LF (2042)  
A

Auloh

280 €/m<sup>2</sup> B (2502)  
GB

350 €/m<sup>2</sup> E (2617)  
W

Neusestraße

900 €/m<sup>2</sup> B (217)  
W/GFZ 1,00

800 €/m<sup>2</sup> B (17)  
W/EFH 1,500

230 €/m<sup>2</sup> E (2606)  
W

1 €/m<sup>2</sup> LF (2045)