



Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 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: 12.03.2025
Az.: 2025 02 19 (1 K 70/23)

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

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

Bewertungsobjekt: 1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebautes DG
2) Nebengebäude (Büro EG, ausgebautes DG und Lager-Teilkeller)
3) Pkw-Doppelgarage

Objektanschrift: Färberstraße 27
84307 Eggenfelden

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Aktenzeichen: 1 K 70/23 (2025 02 19)

Eigentümer: siehe Beiblatt

Grundbuch: siehe Beiblatt

**Wertermittlungs-
u. Qualitätsstichtag:** 10.01.2025

**Verkehrswert
(Marktwert):** 520.000 €

ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	3
ALLGEMEINES	4
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GRUNDSTÜCK	5
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GEBÄUDE	11
1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebautes DG	11
2) Nebengebäude (Büro EG, ausgebautes Wohnstudio DG und Lager-Teilkeller)	17
3) Pkw-Doppelgarage	22
WERTRELEVANTE MERKMALE – /AUßENANLAGEN	26
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	27
Allgemeines	27
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	28
Sachwertermittlung	30
A) Bodenwert	30
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen	33
1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebautes DG	33
2) Nebengebäude (Büro EG, ausgebautes Wohnstudio DG und Lager-Teilkeller)	40
3) Pkw-Doppelgarage	44
Zusammenstellung	46
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen	47
D) vorläufiger Sachwert	48
E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)	48
F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
G) Sachwert	51
FOTOS	52
LITERATURVERZEICHNIS - WESENTLICHE RECHTLICHE GRUNDLAGEN	58
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	61
VERKEHRSWERT	62

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Aktenzeichen: 1 K 70/23 (2025 02 19)

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Wertermittlungstichtag: 10.01.2025

Bewertungsobjekt: 1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebautes DG
2) Nebengebäude (Büro EG, ausgebautes Wohnstudio DG und Lager-Teilkeller)
3) Pkw-Doppelgarage

Objektanschrift: Färberstraße 27
84307 Eggenfelden

Eigentümer: siehe Beiblatt

Grundstück: Flst. 1: 518 m²
Flst. 2: 204 m²

Gebäude (Baujahre):

1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebautes DG	1960	ca. - fiktiv (vor 1964)
2) Nebengebäude (Büro EG, ausgebautes Wohnstudio DG und Lager-Teilkeller)	1972	
3) Pkw-Doppelgarage	1978	

Vermietung: nicht vermietet

Nutzung: Derzeit nicht bewohnt und genutzt.

Flächen:

	Bruttogrundfläche (BGF):
1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebautes DG	240 m ²
2) Nebengebäude (Büro EG, ausgebautes Wohnstudio DG und Lager-Teilkeller)	400 m ²
3) Pkw-Doppelgarage	58 m ²

Sachwert 519.997,91 €

Verkehrswert: rd. 520.000 €

Allgemeines

Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22, 84028 Landshut
Eigentümer:	siehe Beiblatt
Auftrag vom:	10.01.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung bezüglich der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- grundlagen:	Baugesetzbuch BauGB Bayerische Bauordnung BayBO Wertermittlungsverordnung- Wertermittlungsrichtlinien einschlägige Fachliteratur Auszug aus dem Flächennutzungsplan Auskunft der Verwaltungsgemeinde -Bauaufsichtsamt 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 Auskunft des Eigentümers beim Ortstermin Auszug aus der Baugenehmigung und den -Plänen Örtliche Feststellungen Daten des Statistischen Bundesamtes Einsicht in den Umweltatlas Bayern Einsicht in das Geoportal Bayern Einsicht in das Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP
Ortsbesichtigung:	18.02.2025
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 für die Gutachtenbearbeitung waren möglich und wurden von den Eigentümern gestattet. Der Abdruck von Innen-Fotos im Gutachten wurde gestattet. Die Veröffentlichung von Innen-Fotos im Internet wurde gestattet.

Wertrelevante Merkmale – /Grundstück

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

Tatsächliche Eigenschaften

Ort:	84307 Eggenfelden
Ortsteil:	Altenburg
Gemeinde:	Stadt Eggenfelden Rathausplatz 1 84307 Eggenfelden 119 Gemeindeteile
Einwohner:	14.439 (Stand 31.12.2023)
Gemeindeschlüssel:	09 2 77 116
Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Rottal-Inn
Koordinaten:	⊙ 48° 24' N, 12° 46' O
Lage:	Eggenfelden liegt im Tal der Rott am Schnittpunkt der B 20 mit der B 388 und am Beginn der B 588. 110 km östlich von München 56 km südöstlich von Landshut 60 km südlich von Straubing 70 km südwestlich von Passau 84 km nördlich von Salzburg
Gemeindepartnerschaft:	Carcassonne (Südfrankreich) Balatonalmádi (Ungarn)
Ortsteil:	Altenburg
Verkehrslage, Entfernungen	Ortsrandlage

Gemeindezentrum	ca. 2 km
Geschäfte (täglicher Bedarf)	ca. 2 km
Bushaltestelle	ca. 1 km
Bahnstation	ca. 2 km
(zwei Bahnstationen an der Bahnstrecke Passau–Neumarkt-Sankt Veit)	
B 20	ca. 500 m
B 388	ca. 500 m
B 588	ca. 2 km
Autobahn BAB A94	ca. 20 km
Flughafen MUC	ca. 95 km
Kernkraftwerk Isar (ehem.)	ca. 55 km

Wohn- bzw.
Geschäftslage:

als Wohnlage gut geeignet
als Geschäftslage bedingt geeignet
als Gewerbelage bedingt geeignet

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

Überwiegend wohnbauliche, gewerbliche und
landwirtschaftliche Nutzung

Infrastruktur:

Kinderbetreuung: Kindergärten
Kinderhort
Kinderkrippe
Eltern-Kind-Gruppe

Jugendtreff

Schulen: Grundschule
Wirtschafts-Mittelschule
Realschule
Gymnasium
Berufsschule
Montessorischule
Johannes-Still-Schule

Heilpädagogisches Zentrum (HPZ)
Gemeindebücherei
Städtische Musikschule
Tanzschulen
Betreuungseinrichtungen

Theater: Landkreiseigenes "Theater an der Rott"

Pfarrämter: Katholisches Pfarramt
Evangelisches Pfarramt
Friedhöfe

Behörden und Verwaltungen

Medizinische Versorgung:	Rottal-Inn Kliniken Allgemein-Ärzte Zahnarzt, Physiotherapie- und Krankengymnastikpraxen Apotheken
--------------------------	---

Gewerbe- und Industriebetriebe:	Banken Gastronomiebetriebe Gasthöfe, Hotels Handwerks- und Handelsbetriebe Dienstleistungsbetriebe Supermärkte Bäcker und Metzger Poststellen
---------------------------------	--

Sport und Freizeit	Sportvereine Spiel- und Bolzplätze Sportzentrum Skaterplatz Freibad Discos und Clubs Kino
--------------------	---

Land- und Forstwirtschaft

Immissionen:	normal durchschnittlich
--------------	-------------------------

topographische Grundstückslage:	eben Eckgrundstück
---------------------------------	-----------------------

derzeitige Nutzung:	nicht bewohnt und genutzt
---------------------	---------------------------

Stellplätze:	Stellplätze auf dem Grundstück (in Garage und im Freien vorhanden)
--------------	---

Gestalt und Form

Gesamtgrundstück()

Straßenfront:	ca.	18	m (Dullingersiedlung)
		35	m (Färberstraße)
mittlere Tiefe:	ca.	19	m
Flur Nr. 697/7		518	m ²
Flur Nr. 697/15		204	m ²
		722	m ² (gerundet)

Bemerkungen:	polygonale Grundstücksform
--------------	----------------------------

Erschließungszustand

Straßenart:	Ortsstraße	(Dullingersiedlung)
	Ortsstraße	(Färberstraße)
	mit geringem Verkehr	
Straßenausbau:	Fahrbahn geteert	
	einseitig Gehweg	(Dullingersiedlung)
	einseitig Gehweg	(Färberstraße)
Höhenlage zur Straße:	eben	
Anschlüsse für Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung in der Straße:	Strom	
	Wasser (Anschluss an die Gemeinde-Wasserversorgung)	
	Kanal (Anschluss an die Gemeinde-Abwasserentsorgung)	
	Telefon	
	Kabel-TV	
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitiger Grenzanbau des Gebäudes 2 (Anbau)	
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:

nicht vorhanden

Hinweis:

Das Grundstück ist planungs- und baurechtlich nach
§ 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.
Abstandsflächensatzung Stadt Eggenfelden gem. Art. 81
Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a) BayBO

Festsetzungen im
Flächennutzungsplan

§ 4 BauNVO WA (Allgemeines Wohngebiet)

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Bauland

Abgabenrechtliche
Situation

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag 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
- Umlegungsausgleichleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierung- und Entwicklungsmaßnahmen (nach den §§ 154 f. BauGB)
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetz der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Bauschutzsatzungen
- Beiträge von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Hinweis:

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

Grundbuchrechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch:

Grundbuchbezeichnung siehe Beiblatt

Bestandsverzeichnis:

(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 70/23);
eingetragen am 28.07.2023.

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.

Hinweis:

Die Daten wurden teilanonymisiert.

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 sein. 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.

1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebautes DG

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus	
Nutzungsart:	Wohnhaus einseitig an Nebengebäude 2) angebaut unterkellert Erdgeschoß Obergeschoß Dachraum (Speicher) ist nur sehr beschränkt ausbaufähig.	
Baujahr:	1960	ca. - fiktiv (vor 1964)
Modernisierung :	1972	Erneuerung Dachdeckung (s.a. Bj. Anbau)
	2013	Erneuerung Küche Heizkörper Erneuerung von Bodenbelägen tlw.
	2014	Erneuerung Elektroinstallation
	2015	Erneuerung Fenster Wasser-Mineralstoffanlage mit Entsalzung
Zuständiger Kaminkehrer:	siehe Beiblatt	
Miete:	Das Gebäude ist nicht vermietet. Es ist leerstehend.	
Verwalter:	Das Objekt wird durch den Eigentümer verwaltet.	
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt	
Zwangsverwalter:	nicht bekannt	

Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Konstruktionsart:	Ziegel/Beton-Massivbauweise
Ausstattung:	Einbauküche Fabrikat "DAN" Spülmaschine "Miele" Kühlschrank "Samsung" Ceran Mehrfeldkochplatte mit zentraler Absaugung Herd "Küppersbuch ökotherm"
Zustand:	renovierungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht vorgetragen
Bauliche Beschränkungen:	nicht vorhanden
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 nutzbar. Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich.
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe 2 Balkone mit Holzgeländer und Blechabdeckung Kelleraußentreppe (überdeckt) - nicht zugänglich.

Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	Beton	
Umfassungswände:	Erdgeschoß	Ziegel
(soweit ersichtlich und nach	Obergeschoß	Ziegel
Angaben der Eigentümer.)	Kellergeschoß	Beton

Innenwände:	Ziegel	
Geschossdecken:	Kellergeschoß	Beton
(soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Erdgeschoß	Beton
Hinweis:	Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden 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.	
Energieausweis/-pass (GEG § 21, § 50 Abs. 4, § 21 Abs. 2 Satz 2)	wurde nicht vorgelegt	
Primärenergiebedarf:	keine Angaben	Ist-Wert
	keine Angaben	Anforderungswert-Wert
Treibhausgasemissionen:	keine Angaben	kg Co2-Äquivalent /(m²*a)
Hinweis:	Die Ausführung vor Ort stimmt mit den vorliegenden Planauszügen nicht überein. Gültige Ursprungs-Baupläne und Baugenehmigung liegen nicht vor.	
Hinweis:	Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht vorgelegt.	
Geschosstreppen:	EG - OG: Beton mit Naturstein (Marmor)-Auflage Holzhandlauf KG - EG: Beton mit Fliesen Holzhandlauf OG - Dachraum: Holzausziehtreppe	

Fußböden:	EG:	
	Windfang	Fliesen
	Gang	Fliesen
	WC	Fliesen
	AR	Fliesen
	Küche	PVC
	Essen	Laminat (Gewerbequalität)
	Wohnen	Laminat (Gewerbequalität)
	Freisitz	Fliesen
	OG:	
	Gang	Fliesen
	Schlafen	Laminat (Gewerbequalität)
	Kind 1	Laminat (Gewerbequalität)
	Kind 2	Laminat (Gewerbequalität)
	Bad/WC	Fliesen
	Balkon 1	Fliesen auf Betonplatte
	Balkon 2	Fliesen auf Betonplatte
	KG:	
	allgemein	Estrich mit Fliesen tlw.
	Waschraum	Fliesen
	Heizraum	Fliesen
	Tankraum 1	Estrich mit Anstrich
	Tankraum 2	Estrich mit Anstrich
	Kelleraußentreppe	Beton mit Fliesenauflage (nicht zugänglich)
Innenansichten:	allgemein	Verputz (Strukturputz) mit Anstrich
	Küche	Putz an Objektwand
	WC (EG)	Fliesen (raumhoch)
	Bad/WC (OG)	Fliesen (raumhoch)
	Waschraum (KG)	Fliesen (5 Reihen hoch)
Deckenflächen:	EG:	Verputz mit Anstrich
	OG:	Holzpaneele tlw.
		Verputz mit Anstrich tlw.
	KG:	Anstrich auf Betondecken
Türen:	Haustüre	Holztüre mit Füllungen Glasausschnitt Sprossen
	Innentüren	Holztüren mit Füllungen tlw. Holzzargen Metalltüren (KG) tlw.
Fenster:	Kunststoff-Fenster	Isolierverglasung (3-fach) Einbruchssicherheitsglas VSG tlw.

		(Gebäuderückseite) Alu ("Panzer"-) Rollläden elektr. Steuerbar
Kamine (2):	Mauerwerk	mit Innenrohr
Elektroinstallation:	durchschnittlich SAT-TV Kabel-TV Videoüberwachungsanlage Klingelanlage elektrisch betriebene Roll-Läden	
Sanitäre Installation:	EG: WC Sanitärobjekte:	Stand-WC Vorwandspülkasten Doppel-Waschbecken
	Farbe:	beige
	Armaturen:	normal
	OG: Bad/WC Sanitärobjekte:	Einbau-Badewanne Einbau-Duschwanne Hänge-WC Einbauspülkasten zwei Waschbecken Bidet Hänge-WC
	Farbe:	rose
	Armaturen:	gehoben
Heizung:	Zentralheizung	mit Öl
	Heizkessel:	Fabrikat: VieSSmann Vitorond 200 22 kW CE 0645/0197 02 Nr. 7143719202078108 Baujahr 2002
	Brenner:	Fabrikat: VieSSmann VEK / VEM 1 Baujahr unbekannt
	Heizkörper	
	Öltanks (1):	Stahl tanks (2 Stück) im KG (Fassungsvermögen unbekannt) in öldichter Wanne
	Hinweis:	außer Betrieb

Öltanks (2):	Kunststofftanks (3 Stück) im KG Fabrikat: WERIT Nylon je 1500 Liter in öldichter Wanne
Hinweis:	- leer -
Festbrennstoff-Ofen (Wohnen)	Betriebsgenehmigung liegt nicht vor
Warmwasser:	über Zentralheizung
Standspeicher	Fabrikat: "Delphis Therm" (Fassungsvermögen 400 Liter) Baujahr 2002
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.
Besonderer Hinweis:	Zum Besichtigungszeitpunkt herrschten Außentemperaturen unter dem Gefrierpunkt. Die Heizung war außer Betrieb mangels Heizöl. Es besteht der Verdacht und die Gefahr von Frostschäden in wassergefüllten Leitungen, Objekten und Geräten.
Hinweis:	Es besteht der Verdacht von Grenzübergang im Bereich der Gebäuderückseite. Der Dachüberstand einschließlich Dachrinne und Fallrohr erstreckt sich auf dem Nachbargrundstück.

Dach und Außenverkleidung:

Dachkonstruktionen:	Holzdach Pfetten aus Holz Sparren aus Holz Träger aus Holz
Hinweis:	Wärmedämmung zwischen den Sparren.
Dachform:	Sattel- bzw. Giebeldach
Dacheindeckung:	Tonpfannen, engobiert
Dachrinnen- /Fallrohre:	Kupfer
Fassade:	verputzt incl. Anstrich
Sockel:	verputzt, Anstrich

Mängel und Restarbeiten

Mängel: Bodenbeläge EG und DG erneuern/ergänzen
Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich
Wand- und Bodenbelagsarbeiten im BAD/WC OG
(Einbau einer Bauwerke-Trennfuge)
Kleinreparaturen

2) Nebengebäude (Büro EG, ausgebautes Wohnstudio DG und Lager-Teilkeller)

Art des Gebäudes	Büro-, Lager- und Wohngebäude mit Freisitz	
Nutzungsart:	Büro (EG) Freisitz (EG) Lager (KG) Wohnstudio mit Sauna (DG) (Erweiterung des Wohnhauses im DG) einseitig an Wohnhaus 1 (angebaut) einseitig an westliche Grundstücksgrenze (angebaut) Erdgeschoß tlw. unterkellert ausgebautes Dachgeschoß	
Hinweis:	Das Wohnstudio mit Sauna (DG) ist nur vom Wohnhaus 1) zugänglich.	
Baujahr:	1972	
Modernisierung :	2013	Heizkörper Erneuerung von Bodenbelägen
	2014	Erneuerung Elektroinstallation
	2015	Erneuerung Fenster Wärmedämmung zwischen Dachsparren innen (Dachflächen) Erneuerung von Bodenbelägen (Akkustikteppiche)
	2022	
Miete:	Das Gebäude ist nicht vermietet. Es ist tlw. leerstehend. Es wird derzeit vom Eigentümer als Lager genutzt.	
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.	
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt	
Gewerbebetrieb:	nicht mehr vorhanden (abgemeldet)	

Maschinen- /Betriebseinrichtung:	Wesentliches ist nicht vorhanden.	
Konstruktionsart:	Ziegel-Beton Massivbauweise	
Ausstattung:	Sauna (DG) Fabrikat "Klafs" Markise (elektr.) EG Freisitz	
Zustand	Die baulichen Anlagen sind in einem befriedigenden bis mangelhaften Zustand.	
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig	
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend	
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht offensichtlich	
Bauliche Beschränkungen:	nicht bekannt	
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht bekannt	
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 beschränkt nutzbar. Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich.	
Besondere Bauteile:	Freisitz (in Nebengebäude 2 integriert) Holz-Vordach mit Ziegeldeckung	
Ausführung und Ausstattung		
Fundamente:	Beton	
Umfassungswände: (soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Erdgeschoß Kellergeschoß	Ziegel Beton
Innenwände:	Ziegel	

Geschossdecken:
(soweit ersichtlich und nach
Angaben der Eigentümer.)

Kellergeschoß	Beton
Erdgeschoß	Beton

Hinweis: Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden 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.

Energieausweis/-pass
(GEG § 21, § 50 Abs. 4,
§ 21 Abs. 2 Satz 2) wurde nicht vorgelegt

Primärenergiebedarf:	keine Angaben	Ist-Wert
	keine Angaben	Anforderungswert-Wert

Treibhausgasemissionen:	keine Angaben	kg Co2-Äquivalent /(m ² *a)
-------------------------	---------------	--

Hinweis: Die Ausführung vor Ort stimmt mit den vorliegenden Planauszügen tlw. nicht überein.

Hinweis: Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht vorgelegt.

Geschosstreppen:

KG - EG:
Beton mit Fliesen
Metallgeländer
Metallhandlauf

Fußböden:

EG:	
Windfang	Fliesen
Gang	Laminat (Gewerbequalität)
Büro 1	Akkustik-Teppich
Büro 2	Akkustik-Teppich
Büro 3	Akkustik-Teppich
Küche	PVC
WC	Fliesen
Freisitz	Fliesen

(nur von außen über Wohnhaus 1) zugänglich)

	DG:	(nur über Treppe EG-OG Wohnhaus 1) zugänglich)
	Studio	Laminat tlw. (Gewerbequalität)
	(Saunabereich)	Fliesen tlw.
	AR links	Estrich
	AR rechts	Estrich
	KG:	
	allgemein	Estrich mit Fliesen tlw. Teppich tlw.
Innenansichten:	EG: allgemein	Verputz mit Anstrich
	Küche	Fliesenspiegel an Objektwand
	WC	Fliesen (raumhoch)
	Freisitz	Holz-Nut-Federbretter tlw.
	KG: allgemein	Verputz mit Anstrich Tapeten tlw. Holz-Ziegelverkleidung tlw.
Deckenflächen:	EG:	Verputz mit Anstrich Holzpaneele (Freisitz)
	DG:	Verputz mit Anstrich (Studio) keine Deckenbekleidung tlw. (AR links und rechts)
	KG:	Anstrich auf Betondecken
Türen:	Haustüre	Leichtmetall mit Füllungen Glasausschnitt (Drahtglas)
	Innentüren	Holztüren, glatt, lackiert Holzzargen tlw. Stahlzargen tlw. Metalltüren (KG) tlw.
Fenster:	Kunststoff-Fenster	Isolierverglasung (3-fach) Einbruchssicherheitsglas VSG tlw. (Gebäuderückseite) Alu ("Panzer"-) Rollläden elektr. steuerbar
Elektroinstallation:	durchschnittlich	
	SAT-TV	
	Kabel-TV	
	Videoüberwachungsanlage	
	Klingelanlage	
	elektrisch betriebene Roll-Läden	

Sanitäre Installation:	EG: WC
Sanitärobjekte:	Stand-WC Vorwandspülkasten Waschbecken
Farbe:	beige
Armaturen:	normal
Heizung:	über Zentralheizung Wohnhaus 1)
Hinweis:	keine separate Heizanlage
Warmwasser:	über Zentralheizung Wohnhaus 1)
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.
Besonderer Hinweis:	Zum Besichtigungszeitpunkt herrschten Außentemperaturen unter dem Gefrierpunkt. Die Heizung war außer Betrieb mangels Heizöl. Es besteht der Verdacht und die Gefahr von Frostschäden in wassergefüllten Leitungen, Objekten und Geräten.
Dach und Außenverkleidung:	
Dachkonstruktionen:	Holzdach Pfetten aus Holz Sparren aus Holz Träger aus Holz
Hinweis:	Wärmedämmung zwischen den Sparren.
Dachform:	Sattel- bzw. Giebeldach
Dacheindeckung:	Tonpfannen, engobiert
Dachrinnen- /Fallrohre:	Kupfer
Fassade:	verputzt incl. Anstrich Wärmedämmung außen (tlw.)
Sockel:	verputzt, Anstrich

Mängel und Restarbeiten

Mängel:	Bodenbeläge EG (Akkustikteppich) reinigen Ergänzung von Bodenbelägen EG (Fliesen im Windfang) Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich Eingangsstufe erneuern Müllentsorgung EG und KG Kleinreparaturen
Hinweis nachrichtlich:	Wand- und Bodenbelagsarbeiten im BADWC OG (Einbau einer Bauwerke-Trennfuge)
Hinweis:	Bei der Bewertung wird ein geräumtes Gebäude in Ansatz gebracht.

3) Pkw-Doppelgarage

Art des Gebäudes	PKW-Garage
Nutzungsart:	einseitig an Wohnhaus 1) angebaut nicht unterkellert Erdgeschoss
Baujahr:	1978
Modernisierung :	2023 Deckensektionaltor
Miete:	Das Bauteil ist nicht vermietet.
Hinweis:	Das Bauteil ist als PKW-Garage genutzt.
Verwalter:	Das Objekt wird durch den Eigentümer verwaltet.
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt
Zwangsverwalter:	nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Konstruktionsart:	Massivbauweise

Ausstattung: Deckensektionaltor
über Funk gesteuert
elektrisch betrieben (Fabr. "Berner")

Zustand: befriedigend

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und
Besonnung: gut bis ausreichend

Wirtschaftliche
Wertminderung: nicht vorgetragen

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: befriedigend
Renovierungsarbeiten sind erforderlich.

Ausführung und Ausstattung

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Ziegel
(soweit ersichtlich und nach
Angaben der Eigentümer.)

Hinweis: Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über
Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-
Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden
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.

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 /(m²*a)

Hinweis: Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht vorgelegt.

Treppe (innenliegend): Garage / Wohnhaus
1) Beton mit Fliesen
Holzgeländer

Fußböden: Estrich

Innenansichten: Verputz mit Anstrich

Deckenflächen: Beton mit Anstrich

Türen Außentüre Holztüre
Holzzarge
Innentüren Holztüre, glatt, lackiert
Holzzarge

Fenster: Kunststoff-Fenster Isolierverglasung (3-fach)
Einbruchssicherheitsglas VSG tlw.
(Gebäuderückseite)

Tore: Deckensektionaltor mit Metallauflage

Dach und Außenverkleidung:

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

Dachform: Sattel- bzw. Giebeldach

Dacheindeckung: Tonpfannen, engobiert

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

Mängel und Restarbeiten

Mängel:	Bodenbeschichtung Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich Kleinreparaturen
---------	--

Wertrelevante Merkmale – /Außenanlagen

Versorgungsanlagen

(Strom, Gas, Wasser, Telefon / Internet)

Entwässerungsleitung mit Kanalanschluss

Einfahrtsbereich (Betonverbundpflaster)

gepflasterte Terrasse

überdeckte Kelleraußentreppe

Standplatz für Mülltonnen

Garten- und Zufahrtstor

Holzgartentüre

Holzlatenzaun tlw.

Metalldraht-Einzäunung tlw.

Gartenmauer tlw.

Gemauerte Zaunpfeiler

Freiflächenbegrünung

Pflanzen und Bewuchs

Befestigte Gehwegflächen

Holzschuttschutz-Tafeln

Verkehrswertermittlung

Bewertungsobjekt:

- 1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebautes DG
- 2) Nebengebäude (Büro EG, ausgebautes Wohnstudio DG und Lager-Teilkeller)
- 3) Pkw-Doppelgarage

Eigentümer: siehe Beiblatt

Objektanschrift: Färberstraße 27
84307 Eggenfelden

Wertermittlungstichtag: 10.01.2025

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 von 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.

Sachwertermittlung

A) Bodenwert

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 01.01.2024

(s. Anlage)

Grundstücksflächen	Fl.Nr.	anonymisiert	
	Fläche	518	m ²
	(lt. Grundbuchblatt)		
	Fl.Nr.	anonymisiert	
	Fläche	204	m ²
	(lt. Grundbuchblatt)		
	gesamt	722	m ²

Der Bodenrichtwert beträgt
in der Gemeinde: Eggenfelden 159 €/m²

Ortsteil: Altenburg

Bezeichnung: Wohnbauflächen
Altenburg, BP "An der Färberstraße", "Am
Hopfengarten I+II" 1601160

Die Werte wurden aus den vorliegenden Bodenrichtwertlisten /-karten entnommen.
Die Kaufpreissammlung wurde nicht eingesehen.

Zuständiger Gutachterausschuss: Landratsamt Rottal-Inn Pfarrkirchen

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

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

Aktuelle Angebote an Grundstücken (Freie Verkäufe)				
	Lage	m ²	€/m ²	€
20.02.2025	Gangkofen	669	491,78 €	329.000 €
20.02.2025	Gangkofen	535	224,30 €	120.000 €
20.02.2025	Gangkofen	535	224,30 €	120.000 €
20.02.2025	Pfarrkirchen	5658	120,18 €	680.000 €
20.02.2025	Pfarrkirchen	1531	260,61 €	399.000 €
20.02.2025	Pfarrkirchen	752	220,74 €	166.000 €
20.02.2025	Pfarrkirchen	1160	223,28 €	259.000 €
20.02.2025	Wittibreut	815	171,78 €	140.000 €
20.02.2025	Winhöring	840	172,62 €	145.000 €
Mittelwert		12495	189 €	2.358.000 €

Bodenrichtwert 159 € /m²
Vergleichswert i. M. 189 € /m²

Erhöhung 18,7 %
rd. 19 %

Ermittlung des Bodenwertes:

Bodenwert unbelastet				
Fl.Nr. (anonymisiert)	Flst. 1:			
	Fläche (m ²)		Vergleichswert (€/m ²)	Bodenwert (€)
	518	x	159	= 82.362,00 €
		%		
Marktanpassung	effektiv	19,00	30,21	
	Entwicklung (Steigerung)		189,21	
Abweichungen (+/-)		0	0,00	
Summe (Abweichungen)			0,00	
Bodenwert €/m ²)			189,21	
Berechnung (1)	(€/m ²)		(€/m ²)	(€/m ²)
	189,21	+/-	0,00	= 189,21
Berechnung (2)	(m ²)		(€/m ²)	(€)
	518,00	x	189,21	= 98.010,78 €
Bodenwert				= 98.010,78 €

Bodenwert unbelastet					
Fl.Nr. (anonymisiert)	Flst. 2:				
	Fläche (m ²)		Vergleichswert (€/m ²)		Bodenwert (€)
	204	x	159	=	32.436,00 €
		%			
Marktanpassung	effektiv	19,00	30,21		
	Entwicklung (Steigerung)		189,21		
Abweichungen (+/-)		0	0,00		
Summe (Abweichungen)			0,00		
Bodenwert €/m²			189,21		
Berechnung (1)	(€/m²)		(€/m²)		(€/m²)
	189,21	+/-	0,00	=	189,21
Berechnung (2)	(m²)		(€/m²)		(€)
	204,00	x	189,21	=	38.598,84 €
	Bodenwert			=	38.598,84 €

Zusammenstellung (Gesamtgrundstück)

Flurnummer: Flst. 1:	anonymisiert
Wohnbauflächen	98.010,78 €
Flurnummer: Flst. 2:	anonymisiert
Wohnbauflächen	38.598,84 €

Bodenwert unbelastet	Summe	136.609,62 €
---------------------------------	--------------	---------------------

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.

(ohne Außenanlagen)

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

Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten'

1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebautes DG

- einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer*

		Wägungsanteil	Standardstufe - Anteile (SA)				
Lfd. Nr.	Kontrolle	(WA in %)	1	2	3	4	5
1	1	23	0,00	0,23	0,00	0,00	0,00
2	1	15	0,00	0,15	0,00	0,00	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	0,03	0,03	0,00
7	1	9	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00
8	1	9	0,00	0,00	0,06	0,03	0,00
9	1	6	0,00	0,00	0,03	0,03	0,00
	9	100	0,00	0,38	0,34	0,28	0,00

Überwiegender Standardstufenanteil:				0.38			
-------------------------------------	--	--	--	------	--	--	--

Bauteile	Standardstufe - Anteile (SA)					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	(WA in %)
Außenwände		1				23
Dächer		1				15
Außentüren und -fenster				1		11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktionen und Treppen			1			11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen				1		9
Heizung			0,7	0,3		9
Sonst. techn. Ausstattungen			0,5	0,5		6
						100

Kostenkennwerte für Gebäudeart: 1.12	€/m² BGF 570	€/m² BGF 635	€/m² BGF 730	€/m² BGF 880	€/m² BGF 1100
---	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	-------------------------

Berechnung

Außenwände	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	23	570	0,00
	2	23	635	146,05
	3	23	730	0,00
	4	23	880	0,00
	5	23	1100	0,00
Kostenkennwert	146,05			

Dächer	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	15	570	0,00
	2	15	635	95,25
	3	15	730	0,00
	4	15	880	0,00
	5	15	1100	0,00
Kostenkennwert	95,25			

Außentüren und -fenster	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	570	0,00
	2	11	635	0,00
	3	11	730	0,00
	4	11	880	96,80
	5	11	1100	0,00
Kostenkennwert	96,80			

Innenwände und -türen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	570	0,00
	2	11	635	0,00
	3	11	730	80,30
	4	11	880	0,00
	5	11	1100	0,00
Kostenkennwert	80,30			

Deckenkonstruktionen und Treppen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	570	0,00
	2	11	635	0,00
	3	11	730	80,30
	4	11	880	0,00
	5	11	1100	0,00
Kostenkennwert			80,30	

Fußböden	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	5	570	0,00
	2	5	635	0,00
	3	5	730	18,25
	4	5	880	22,00
	5	5	1100	0,00
Kostenkennwert			40,25	

Sanitäreinrichtungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	570	0,00
	2	9	635	0,00
	3	9	730	0,00
	4	9	880	79,20
	5	9	1100	0,00
Kostenkennwert			79,20	

Heizung	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	570	0,00
	2	9	635	0,00
	3	9	730	45,99
	4	9	880	23,76
	5	9	1100	0,00
Kostenkennwert			69,75	

Sonst. techn. Ausstattungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	6	570	0,00
	2	6	635	0,00
	3	6	730	21,90
	4	6	880	26,40
	5	6	1100	0,00
Kostenkennwert			48,30	
Summe der Kostenkennwerte			736,20 €/m²	

Korrekturfaktor	1	736,20 €/m²
------------------------	----------	--------------------

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)

Index **4 / 2024** (2021=100) **130,8** Basisjahr 2021

Umindizierung von Basis
2021 auf 2010

Umindizierung	
Faktor 2021 auf 2010	0,71
Index Basis 2021 4 / 2024	130,8
Index Basis 2010	184,5

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

184,5

Basisjahr 2010
umgerechnet

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

736,20 €/m² x 184,5 / 100 = 1.358,18 €/m²

241 m² (BGF) x 1.358,18 €/m² = **327.409,65 €**

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

näherungsweise

1) Einfamilienhaus, EG und OG,
unterkellert, nicht ausgebautes DG

Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)
<i>Nach Bayern-Atlas!</i>						
EG	9,74	8,25	1,0	1,0	80,36	80,36
DG	9,74	8,25	1,0	1,0	80,36	80,36
KG	9,74	8,25	1,0	1,0	80,36	80,36
Bruttogrundfläche gesamt						241,07
						rd. 240

Aktuelle Pläne liegen tlw. nicht vor!

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt und

Diese Berechnung kann tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften

(DIN 277; II. Bv) abweichen;

Sie ist deshalb nur eingeschränkt als Grundlage

dieser Wertermittlung verwendbar.

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust

ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines Gebäudes mit zunehmenden Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

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

Baujahr		1960	<i>fiktiv</i>
Jahr der Wertermittlung		2025	
Alter		65	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		80	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		15	(n) Jahre
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	20	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	100	Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)			
100	-	65	= 35
	<i>gesamt fiktiv</i>	35	Jahre
Abschreibungsmodell		linear	
Wertminderung wegen Alter		65,06	%

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

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND(mod) nach Modernisierungen

1. Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	gewählte Punkte
Dacherneuerung excl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Fenster und Außentüren	2	2
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Badmodernisierung	2	0
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen, u.a.)	2	2
Wesentl. Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		8

nicht/gering modernisiert <= 3 Punkte
 kleine Modernisierungen im Rahmen
 der Instandhaltung 4 Punkte
 mittlerer Modernisierungsgrad 8 Punkte
 überwiegend modernisiert 13 Punkte
 umfassend modernisiert >=18 Punkte

Ermittelter Modernisierungsgrad: 8 Punkte
 mittlerer Modernisierungsgrad

2. Tabellenwerte zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

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

3. Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer

Übliche Gesamtnutzungsdauer GND	80	Jahre
Baujahr fiktiv	1960	
Jahr der Wertermittlung	2025	
Alter	65	Jahre
Übliche Restnutzungsdauer RND	15	Jahre
RDN(mod) max. 70 % GND	56	Jahre

Relatives Alter (%) = Alter/GND x 100 81,25 (%)

Formel:

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

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

abgeleitete modif. Restnutzungsdauer RDN(mod)	35	Jahre
--	-----------	--------------

1. Bedingung:				
rel. Alter %	81,3	%		
rel. Alter (min.) %	20	Jahre	<	81,3
2. Bedingung:				
RDN(mod) max. 70 % GND	56,0	Jahre		
RDN(mod)	35	Jahre	<	56,0
RDN(mod) =	34,91	Jahre		

4. Berechnung der Restnutzungsdauer:

RDN(mod) = übliche RDN = 15,00 Jahre

Verlängerung
Restnutzungsdauer -gesamt- 19,91 Jahre

RDN(mod) = 34,91 Jahre

Verlängerung
Restnutzungsdauer effektiv
rd. **35 Jahre**

(=) Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne Außenanlagen)

1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebautes DG 327.409,65 €

Besondere Bauteile	Eingangstreppe	1.000,00 €
	2 Balkone mit Holzgeländer und Blechabdeckung	10.000,00 €
	Kelleraußentreppe (überdeckt) - nicht zugänglich.	6.000,00 €

Summe **344.409,65 €**

Wertminderung wegen Alter 65,06 % = 224.076,35 €

344.409,65 € - 224.076,35 € = 120.333,31 €

Summe 120.333,31 €

2) Nebengebäude (Büro EG, ausgebautes Wohnstudio DG und Lager-Teilkeller)

- Gebäudeart Büro-, Lager- und Wohngebäude mit Freisitz
 - Nutzungsart: Büro (EG)
Freisitz (EG)
Lager (KG)
Wohnstudio mit Sauna (DG)
(Erweiterung des Wohnhauses im DG)
 - Typ 2.01
 - Baujahr des Gebäudes 1972
 - Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
 - Bruttogrundfläche (BGF) rd. 401 m²
 - Überwiegende Standardstufe 2 €/m²
 - Kostenkennwert 792,72 €/m²
- einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer*

Lfd. Nr.	Kontrolle	Wägungsanteil	Standardstufe - Anteile (SA)				
		(WA in %)	1	2	3	4	5
1	1	23	0,00	0,23	0,00	0,00	0,00
2	1	15	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00
3	1	11	0,00	0,00	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	0,03	0,03	0,00
7	1	9	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00
8	1	9	0,00	0,00	0,06	0,03	0,00
9	1	6	0,00	0,00	0,03	0,03	0,00
	9	100	0,00	0,23	0,58	0,19	0,00

Überwiegender Standardstufenanteil:				0,23			
-------------------------------------	--	--	--	-------------	--	--	--

Bauteile	Standardstufe - Anteile (SA)					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	(WA in %)
Außenwände		1				23
Dächer			1			15
Außentüren und -fenster				1		11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktionen und Treppen			1			11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			0,7	0,3		9
Sonst. techn. Ausstattungen			0,5	0,5		6
						100

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	€/m² BGF 615	€/m² BGF 685	€/m² BGF 785	€/m² BGF 945	€/m² BGF 1180
---------------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	-------------------------

Überwiegender Standardstufenanteil:	0,00	0,23	0,58	0,19	0,00
Überwiegende Standardstufe:	2				

Berechnung

Außenwände	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	23	615	0,00
	2	23	685	157,55
	3	23	785	0,00
	4	23	945	0,00
	5	23	1180	0,00
	Kostenkennwert		157,55	

Dächer	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	15	615	0,00
	2	15	685	0,00
	3	15	785	117,75
	4	15	945	0,00
	5	15	1180	0,00
	Kostenkennwert		117,75	

Außentüren und -fenster	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	615	0,00
	2	11	685	0,00
	3	11	785	0,00
	4	11	945	103,95
	5	11	1180	0,00
	Kostenkennwert		103,95	

Innenwände und -türen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	615	0,00
	2	11	685	0,00
	3	11	785	86,35
	4	11	945	0,00
	5	11	1180	0,00
	Kostenkennwert		86,35	

Deckenkonstruktionen und Treppen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	615	0,00
	2	11	685	0,00
	3	11	785	86,35
	4	11	945	0,00
	5	11	1180	0,00
	Kostenkennwert		86,35	

Fußböden	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	5	615	0,00
	2	5	685	0,00
	3	5	785	19,63
	4	5	945	23,63
	5	5	1180	0,00
Kostenkennwert			43,25	

Sanitäreinrichtungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	615	0,00
	2	9	685	0,00
	3	9	785	70,65
	4	9	945	0,00
	5	9	1180	0,00
Kostenkennwert			70,65	

Heizung	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	615	0,00
	2	9	685	0,00
	3	9	785	49,46
	4	9	945	25,52
	5	9	1180	0,00
Kostenkennwert			74,97	

Sonst. techn. Ausstattungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	6	615	0,00
	2	6	685	0,00
	3	6	785	23,55
	4	6	945	28,35
	5	6	1180	0,00
Kostenkennwert			51,90	
Summe der Kostenkennwerte			792,72 €/m²	

Korrekturfaktor	1	792,72 €/m²
------------------------	----------	--------------------

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

$$\begin{array}{rclclcl}
 792,72 \text{ €/m}^2 & \times & 184,5 & / 100 & = & 1.462,45 \text{ €/m}^2 \\
 401 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} & \times & 1.462,45 & \text{ €/m}^2 & = & \mathbf{586.616,59 \text{ €}}
 \end{array}$$

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF						
<i>näherungsweise</i>						
2) Nebengebäude (Büro EG, ausgebautes Wohnstudio DG und Lager-Teilkeller)						
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m²)	Fläche (m²)
<i>Nach Bayern-Atlas!</i>						
EG	11,54	13,90	1,0	1,0	160,41	160,41
KG	11,53	4,60	1,0	1,0	53,04	53,04
	5,98	4,56	1,0	1,0	27,27	27,27
DG	11,54	13,90	1,0	1,0	160,41	160,41
Bruttogrundfläche gesamt						401,12
					rd.	400

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

Baujahr		1972	
Jahr der Wertermittlung		2025	
Alter		53	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		80	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		27	(n) Jahre
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	8	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	88	Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)			
88	-	53	= 35
<i>siehe: 1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebautes DG</i>			
	<i>gesamt fiktiv</i>	35	Jahre

Besonderer Hinweis:

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird vorausgesetzt, dass die Restnutzungsdauer des Bauteils 1 gleichgesetzt wird der Restnutzungsdauer der Bauteils 2, 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.

Abschreibungsmodell	linear	
Wertminderung wegen Alter	60,29	%

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.

2) Nebengebäude (Büro EG, ausgebautes Wohnstudio DG und Lager-Teilkeller)				586.616,59 €
			Summe	586.616,59 €
Wertminderung wegen Alter	60,29	%	=	353.679,96 €
586.616,59 €	-	353.679,96 €	=	232.936,63 €
Summe				232.936,63 €

3) Pkw-Doppelgarage

- Gebäudeart PKW-Garage
nicht unterkellert
Erdgeschoss
 - Baujahr des Gebäudes 1978
 - Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre
 - Typ 14.1
 - Baujahr des Gebäudes 1978
 - Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre
 - Bruttogrundfläche (BGF) rd. 58 m²
 - Überwiegende Standardstufe 4 €/m²
 - Kostenkennwert 485,00 €/m²
- einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer*

Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag

485,00 €/m ²	x	184,5	/ 100 =	894,75 €/m ²
58 m ² (BGF)	x	894,75 €/m ²	=	51.664,03 €

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF						
<i>näherungsweise</i>						
3) Pkw-Doppelgarage						
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m²)	Fläche (m²)
EG	5,99	7,89	1,0	1,0	47,26	47,26
	2,00	5,24	1,0	1,0	10,48	10,48
Bruttogrundfläche gesamt						57,74
						rd. 58

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

Baujahr	1978		
Jahr der Wertermittlung	2025		
Alter	47	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (üblich)	60	Jahre	
Restnutzungsdauer (üblich)	13	(n) Jahre	
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	22	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	82	Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)			
82	-	47	= 35
<i>siehe:</i>	1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebaut DG		
	<i>gesamt fiktiv</i>	35	Jahre

Besonderer Hinweis:

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird vorausgesetzt, dass die Restnutzungsdauer des Bauteils 1 gleichgesetzt wird der Restnutzungsdauer der Bauteils 2, 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.

Abschreibungsmodell	linear	
Wertminderung wegen Alter	57,38	%

Wertminderung wegen Alter

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)

3) Pkw-Doppelgarage				51.664,03 €
			Summe	51.664,03 €
Wertminderung wegen Alter	57,38	%	=	29.646,21 €
	51.664,03 €	-	29.646,21 €	= 22.017,83 €
Summe				22.017,83 €

Zusammenstellung

Herstellungskosten aller baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

(ohne Außenanlagen)

1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebautes DG		120.333,31 €
Ausstattung	Festbrennstoff-Ofen (Wohnen)	1.000,00 €
	Einbauküche Fabrikat "DAN"	4.000,00 €
2) Nebengebäude (Büro EG, ausgebautes Wohnstudio DG und Lager-Teilkeller)		232.936,63 €
Ausstattung:	Sauna (DG) Fabrikat "Klafs"	1.000,00 €
	Markise (elektr.) EG Freisitz	1.000,00 €
3) Pkw-Doppelgarage		22.017,83 €
Ausstattung:	Deckensektionaltor	2.000,00 €
Summe		384.287,76 €

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

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

Prozentual	6	%
------------	---	---

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:

1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebautes DG	344.409,65 €
2) Nebengebäude (Büro EG, ausgebautes Wohnstudio DG und Lager-Teilkeller)	586.616,59 €
3) Pkw-Doppelgarage	51.664,03 €
Summe	982.690,28 €

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

6 % von 982.690,28 € = 58.961,42 €

(-) Korrektur wegen des Alters

Gesamtnutzungsdauer	<i>fiktiv</i>	100	Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	<i>fiktiv</i>	35	(n) Jahre

siehe: 1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebautes DG

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

siehe auch:

1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebautes DG

Wertminderung wegen Alter	linear			
	65,06	%		
65,06	% von	58.961,42 €	=	38.360,88 €
Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten)				

(=) Korrigierte Herstellungskosten der Außenanlagen und sonst. Anlagen

58.961,42 €	-	38.360,88 €	=	20.600,53 €
-------------	---	-------------	---	--------------------

D) vorläufiger Sachwert

A) Bodenwert	136.609,62 €
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	384.287,76 €
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen/sonst. Außenanlagen	20.600,53 €
Summe	541.497,91 €

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. 9,6 % liegen würde.

Marktanpassung (nachrichtlich im Bedarfsfall): 51.983,80 €

Vergleichbare Marktanpassungsfaktoren liegen nicht vor.

Hilfsweise würde folgende Ermittlung des Sachwertfaktors angewendet werden:

Merkmal	Gewicht	gering	hoch	Punkte von 0 bis 1
Lage des Grundstückes	30	1	0	0,4
Gebäudestandard	20	1	0	0,7
Alter des Gebäudes	20	0	1	0,8
Bauschäden und Mängel	10	0	1	0,2
Immobilienangebot	20	0	1	0,2
	100			

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

$$= \frac{48}{500} = 0,096$$

$$9,60 \quad \% \quad \text{von} \quad 541.497,91 \text{ €} = 51.983,80 \text{ €}$$

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.

$$\text{Marktanpassung} = \text{nachrichtlich } 9,60 \%$$

$$9,60 \quad \% \quad \text{von} \quad 541.497,91 \text{ €} = 51.983,80 \text{ €}$$

(=) marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$541.497,91 \text{ €} - - \text{ €} = 541.497,91 \text{ €}$$

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)

1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebautes DG

Mängelbeseitigung

Bodenbeläge EG und DG erneuern/ergänzen	1.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich	2.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich	4.000,00 €
Wand- und Bodenbelagsarbeiten im BAD/WC OG	500,00 €
(Einbau einer Bauwerke-Trennfuge)	
Kleinreparaturen	500,00 €
	8.000,00 €

2) Nebengebäude (Büro EG, ausgebautes Wohnstudio DG und Lager-Teilkeller)

Mängelbeseitigung

Bodenbeläge EG (Akkustikteppich) reinigen	1.000,00 €
Ergänzung von Bodenbelägen EG (Fliesen im Windfang)	500,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich	2.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich	4.000,00 €
Eingangsstufe erneuern	500,00 €
Müllentsorgung EG und KG	500,00 €
Kleinreparaturen	500,00 €
	9.000,00 €

3) Pkw-Doppelgarage

Mängelbeseitigung

Bodenbeschichtung	1.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich	1.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich	2.000,00 €
Kleinreparaturen	500,00 €
	4.500,00 €

(=) **Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** **21.500,00 €**

G) Sachwert

marktangepasster vorläufiger Sachwert	541.497,91 €
(-) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 21.500,00 €
(=) Sachwert des bebauten Grundstückes	519.997,91 €
rd.	520.000 €

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.

Fotos

Blick nach -Nordwesten-



Blick nach -Süden-



Fotos

Blick nach -Nordosten-



Blick nach -Norden-



Fotos

1) Einfamilienhaus, EG und OG, unterkellert, nicht ausgebautes DG

Blick nach -innen- EG: Wohnen



Blick nach -innen- EG: Kochen



Fotos

Blick nach

-innen-

OG:

Kind

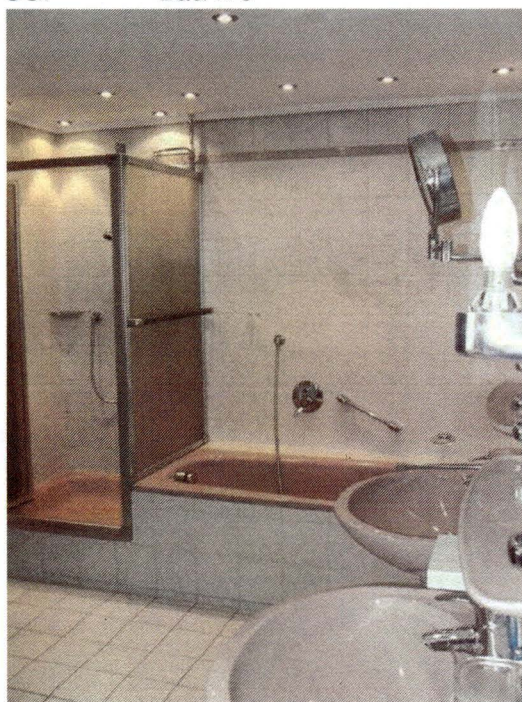


Blick nach

-innen-

OG:

Bad/WC



Fotos

2) Nebengebäude (Büro EG, ausgebautes Wohnstudio DG und Lager-Teilkeller)

Blick nach -innen- EG: Arbeiten



Blick nach -innen- DG: Studio mit Sauna



Fotos

Blick nach -innen- EG: Freisitz



3) Pkw-Doppelgarage

Blick nach -innen- EG: Garage



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

WoEigG

Wohnungseigentumsgesetz

ImmoWertV

Immobilien-Wertermittlungsverordnung

WertR

Wertermittlungsrichtlinien

SW-RL

Sachwertrichtlinie

EW-RL

Ertragswertrichtlinie

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Lageplan
Anlage	2	Umgebungsplan
Anlage	3	Ortsplan
Anlage	4	Auszug aus den Bauzeichnungen
Anlage	5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
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

10.01.2025

Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt: rd. 520.000 €

in Worten: fünfhundertzwanzigtausend Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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

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



Landshut, den

14.03.2025

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

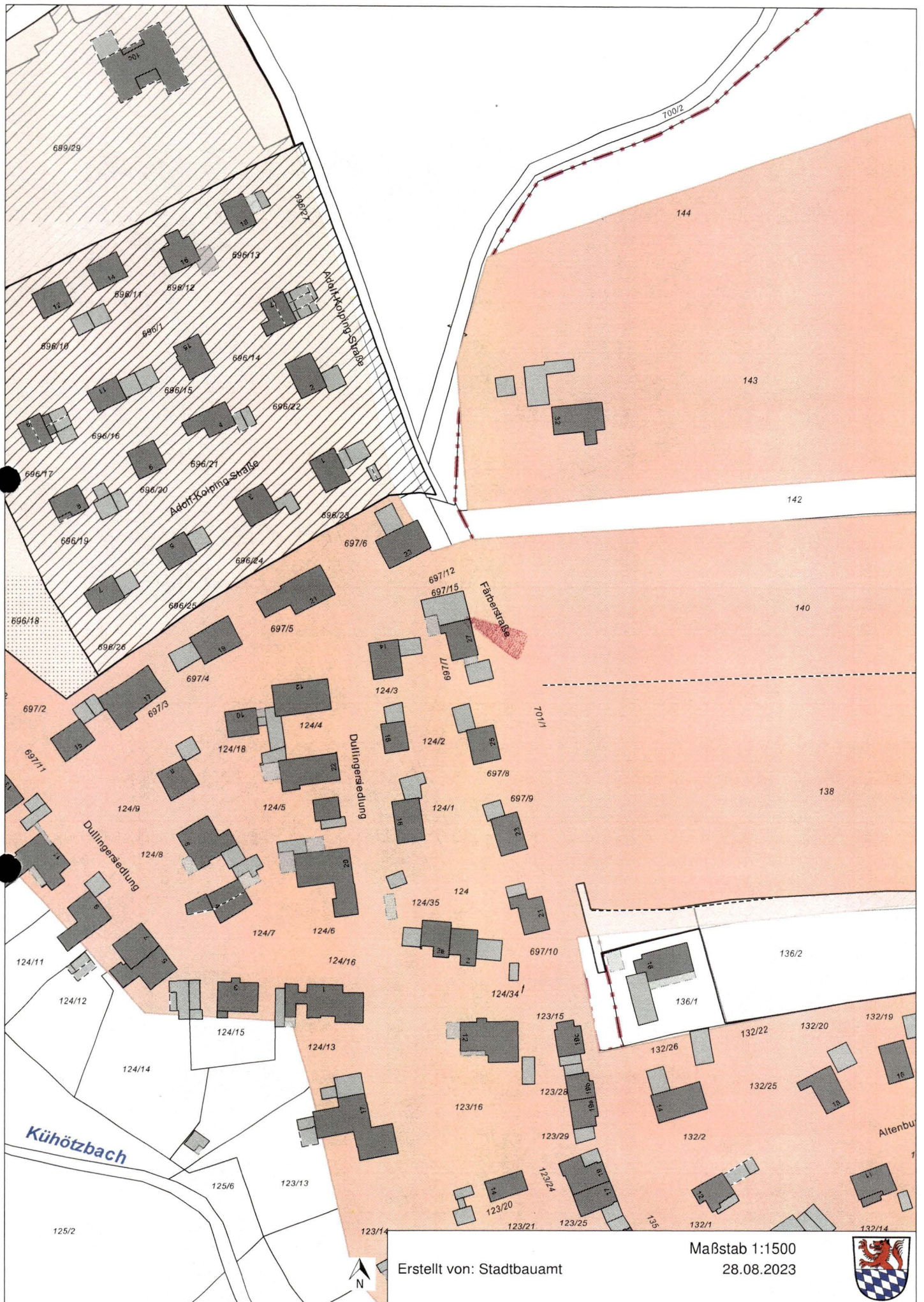
Nr. **2003**

Dieses Gutachten enthält:

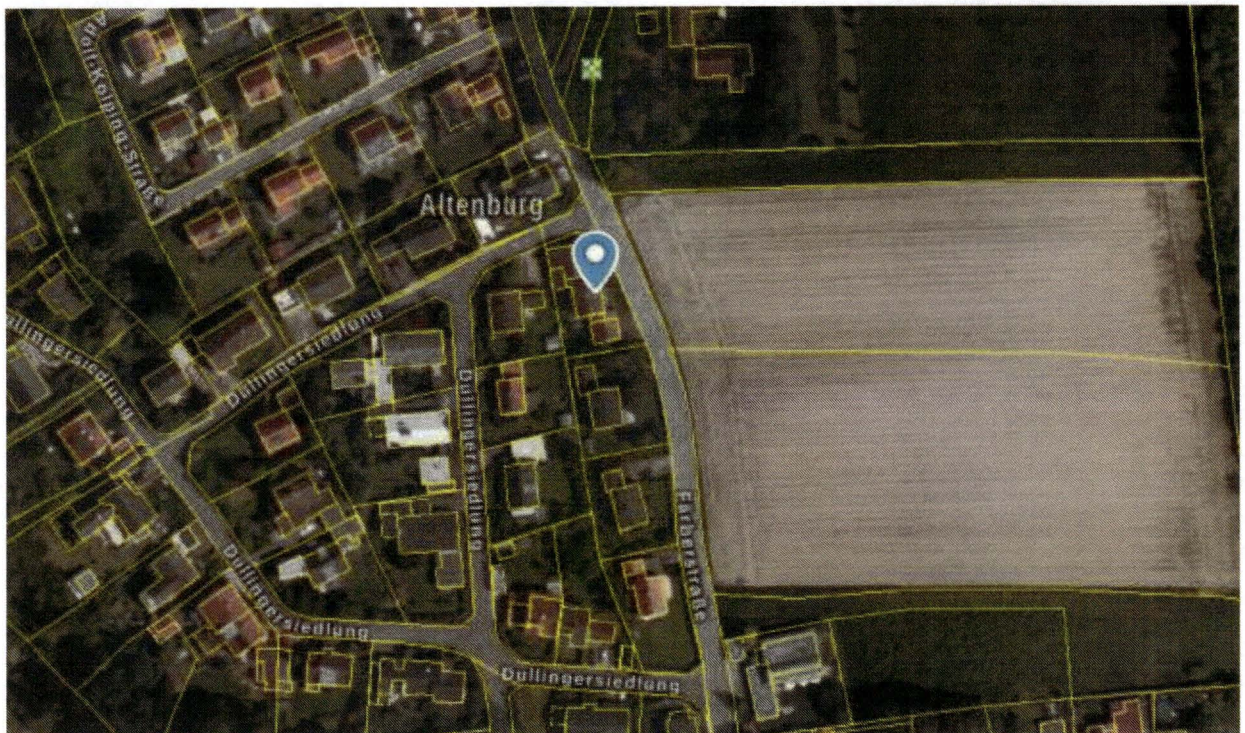
62 Seiten

6 Anlagen

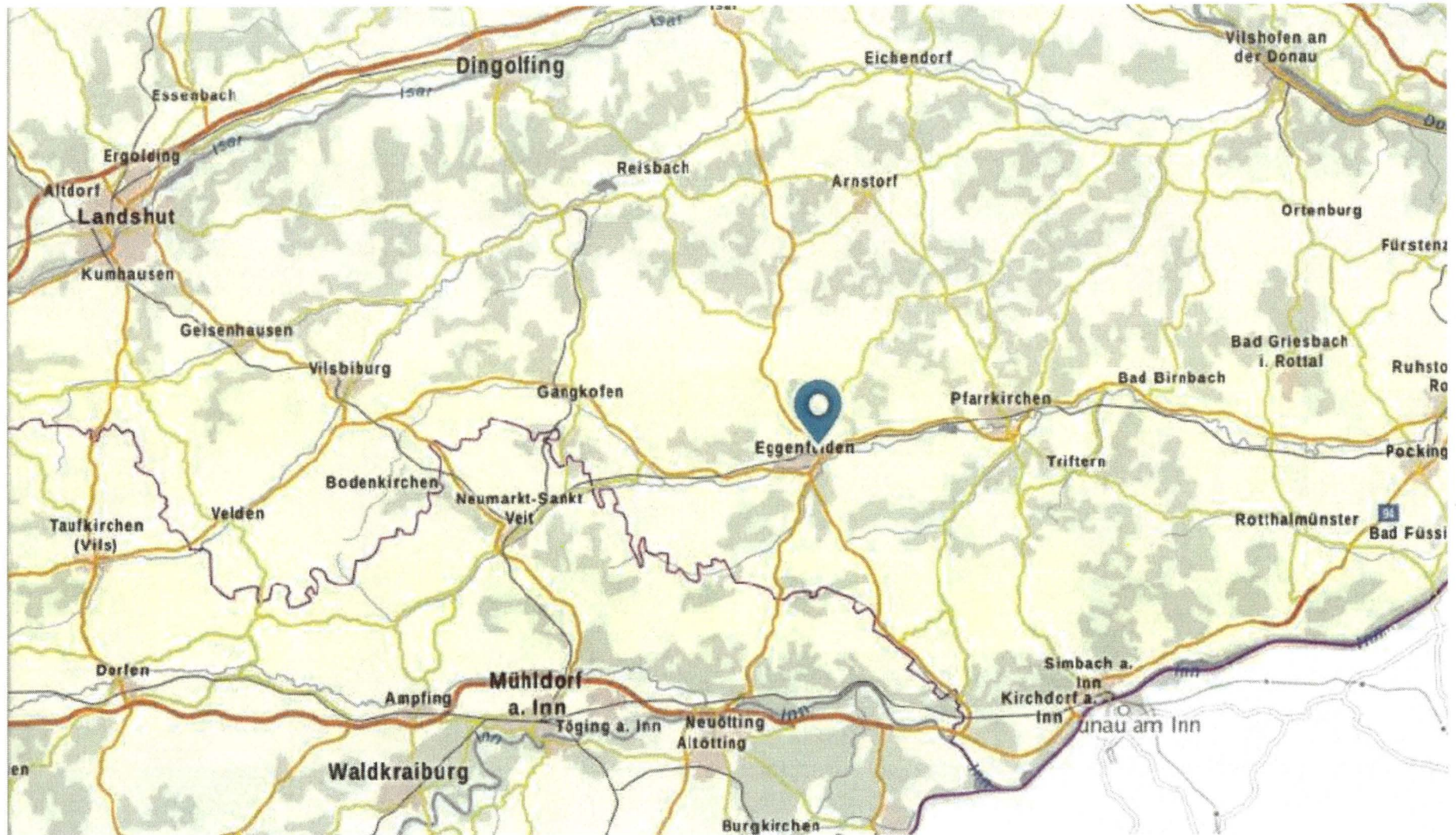
3 -fache Ausfertigungen, eine davon für das SV-Büro.



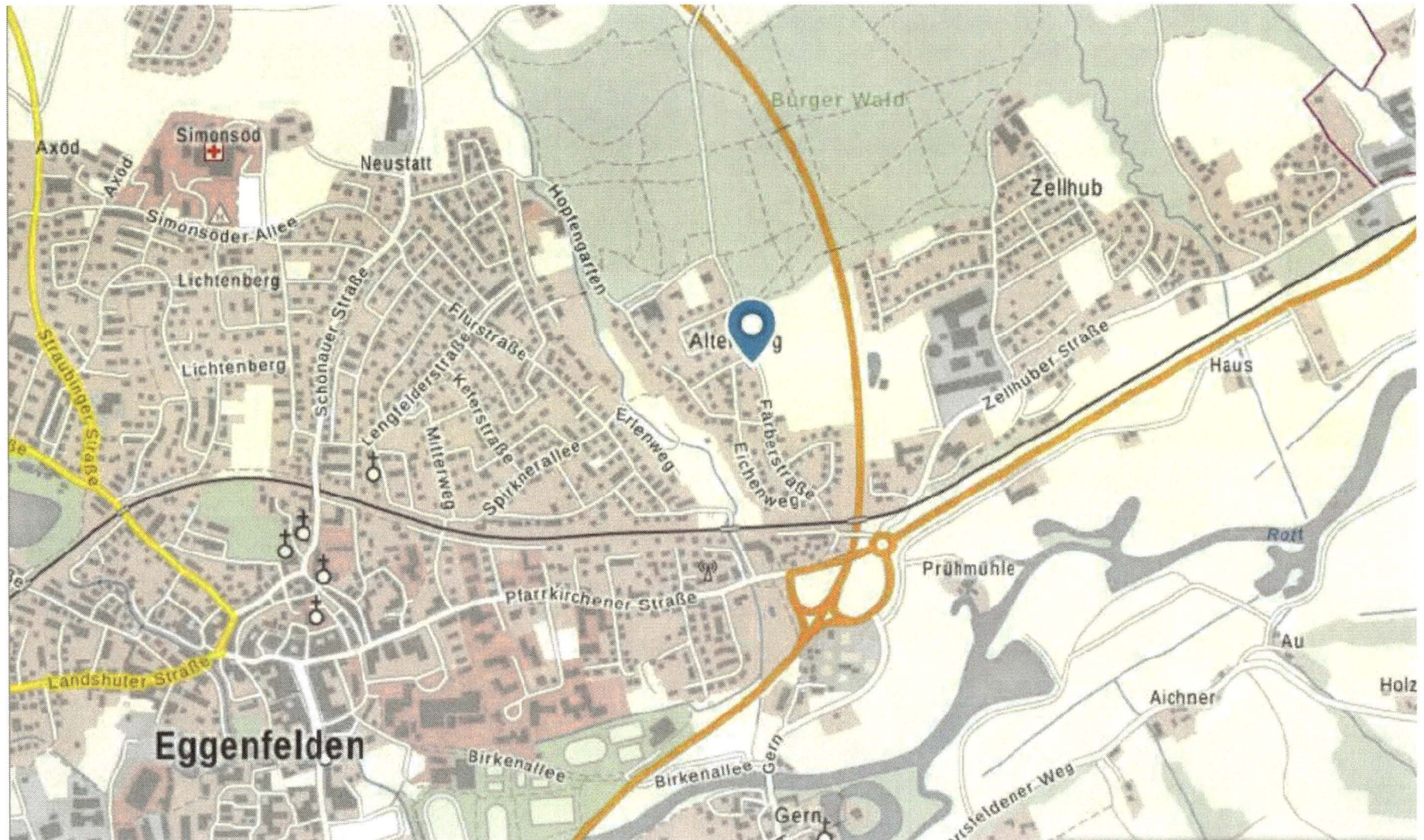
Lageplan (Luftbild mit Parzellen)

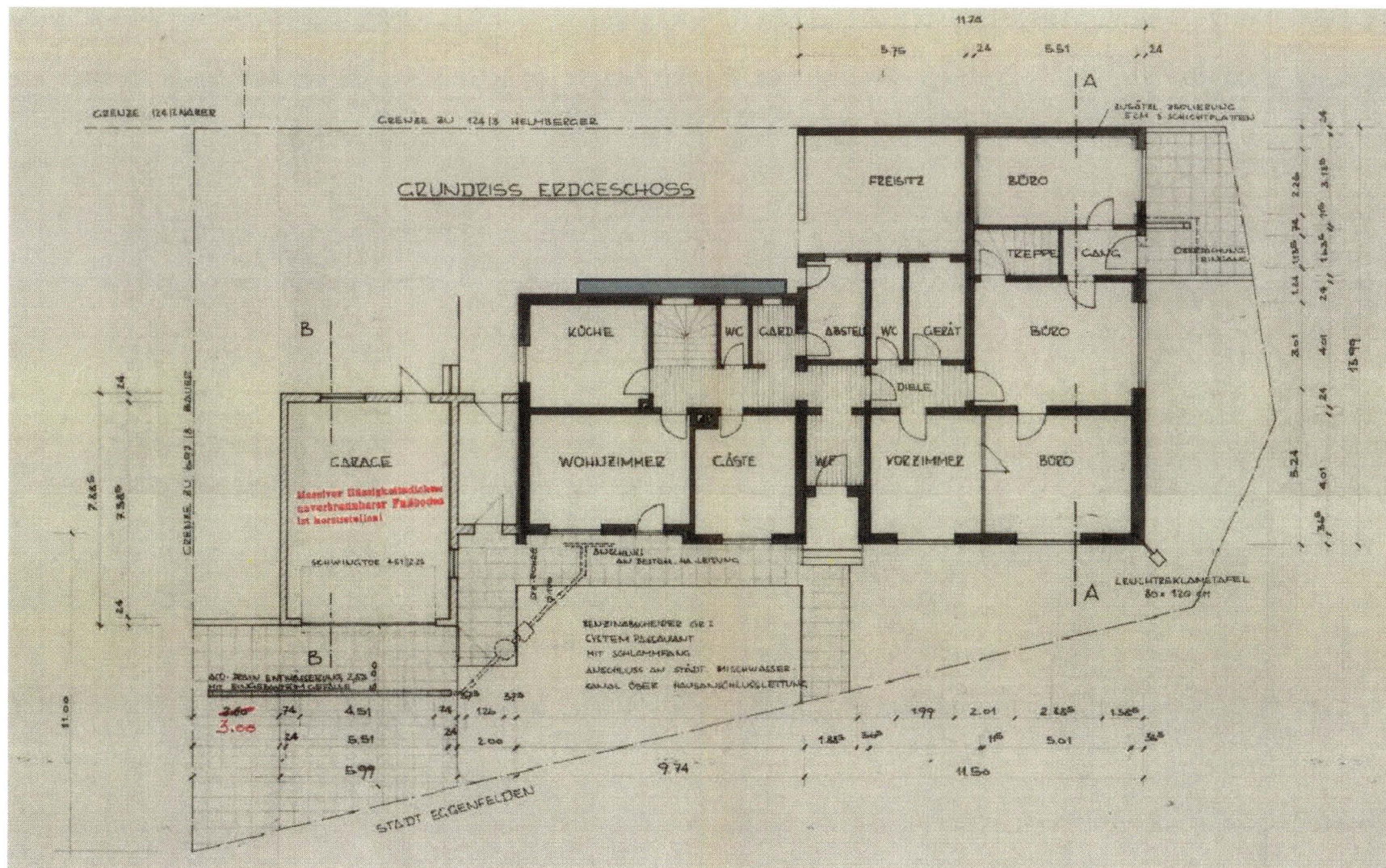


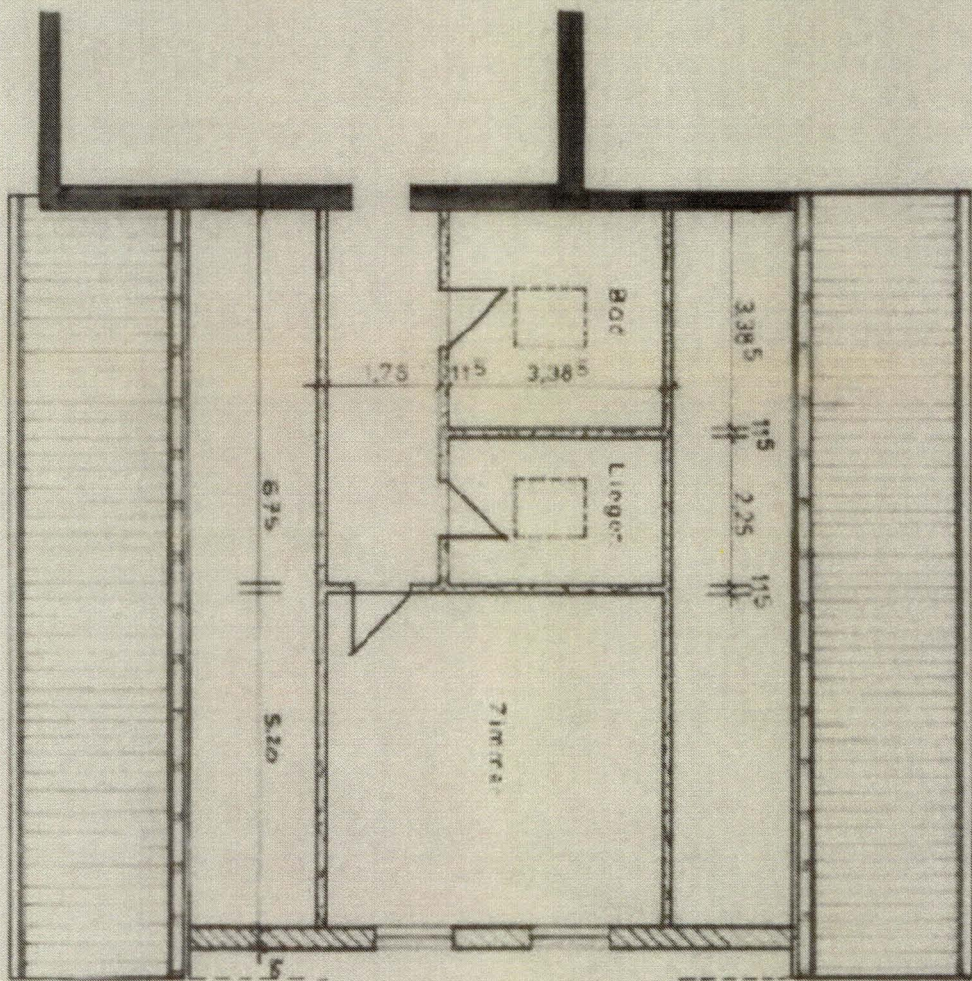
Umgebungsplan



Ortsplan

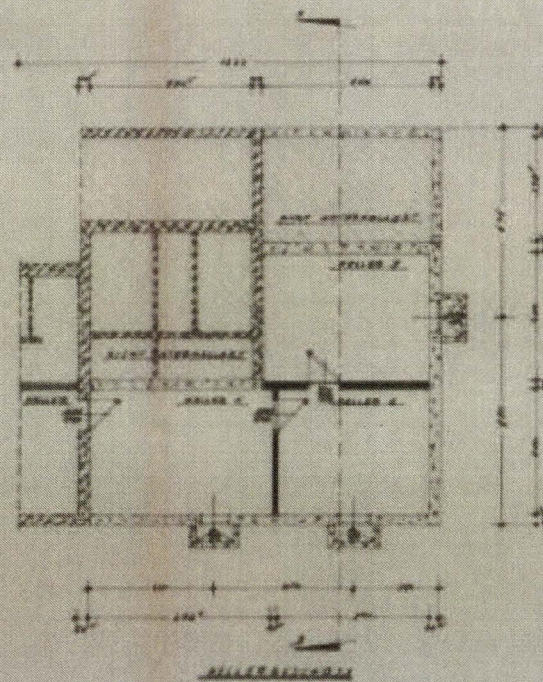
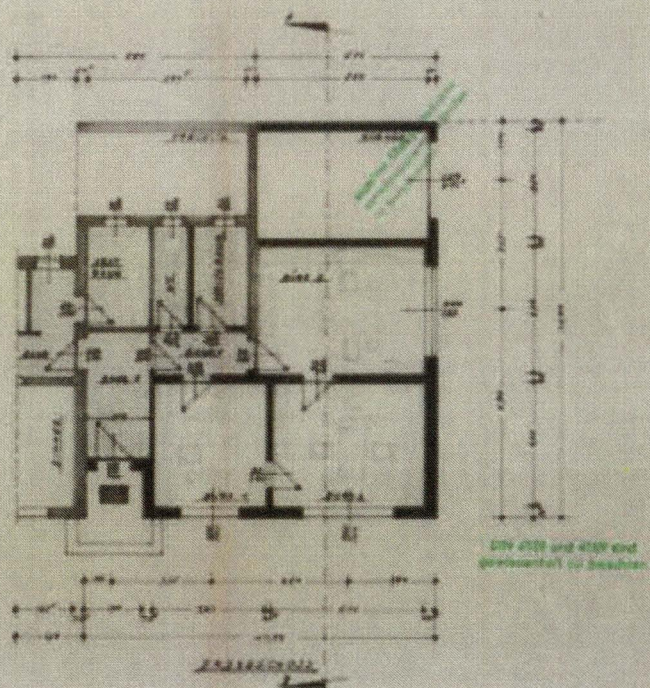




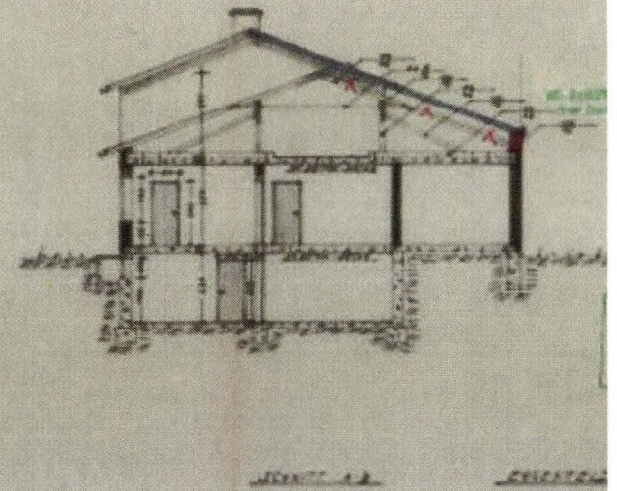


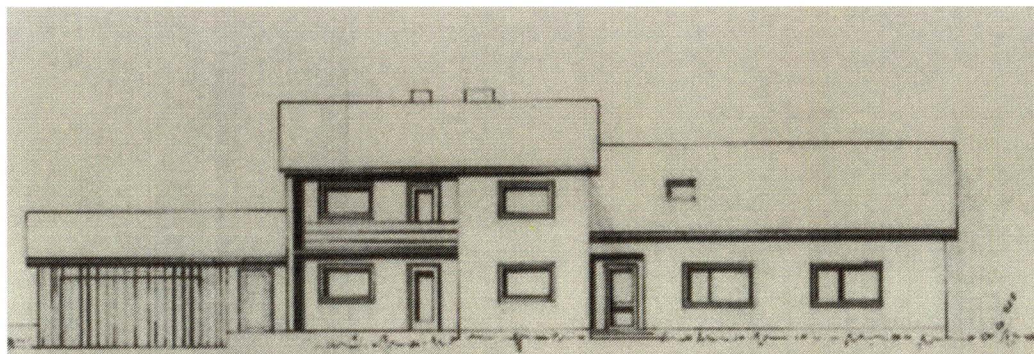
115 5,26 115

Für den Schall- u. Wärmeschutz
sind DIN 4109 u. 4108
genau zu beachten!

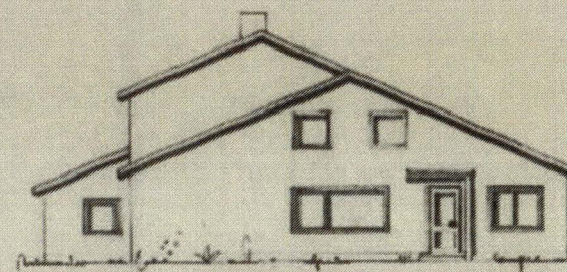


Fläche A	10,00 m²	Fläche B	10,00 m²
Fläche C	10,00 m²	Fläche D	10,00 m²
Fläche E	10,00 m²	Fläche F	10,00 m²
Fläche G	10,00 m²	Fläche H	10,00 m²
Fläche I	10,00 m²	Fläche J	10,00 m²

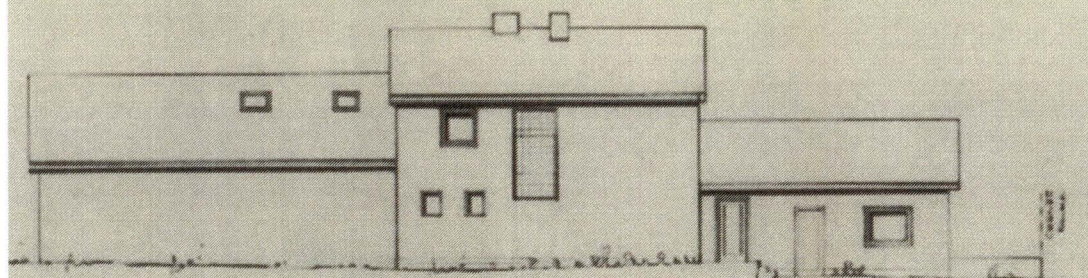




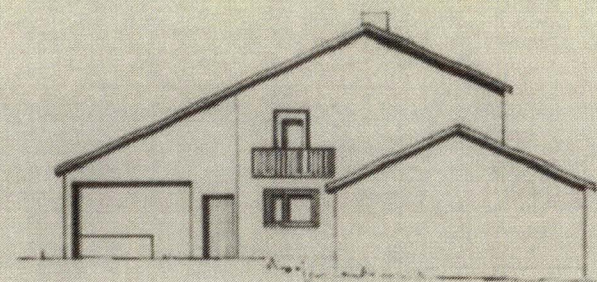
VON OSTEN



VON NOORDEN



VON WESTEN



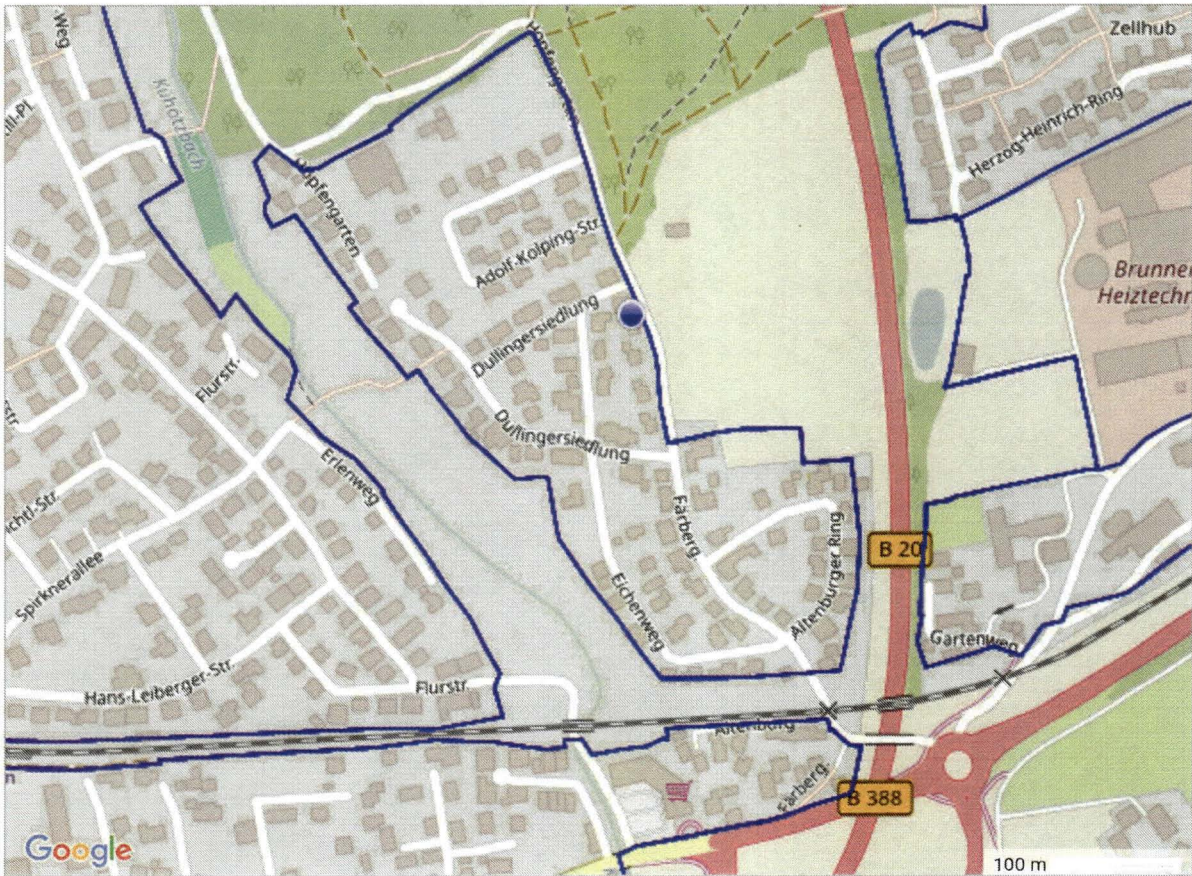
VON SÜDEN

Landkreiskarte
Rottal-Inn



Landratsamt Rottal-Inn

Ringstraße 4 - 7
D-84347 Pfarrkirchen
Tel. 08561 / 20 -0
info@rottal-inn.de



Karte © OpenStreetMap contributors, CC BY-SA 4.0

Bodenrichtwertkarte Landkreis Rottal-Inn

Nummer:1601160

Bezeichnung:Altenburg, BP "An der Färberstraße", "Am Hopfengarten
"I+II"

Stichtag:01.01.2024

Art der Nutzung:Wohnbauflächen

Beitragsrechtlicher Zustand:ebf

Bodenrichtwert in €/m²:159,00 €

Flächenutzungsplan

