

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: 28.02.2025

Az.: 2025 01 19 (3 K 110/24)

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

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

**Bewertungsobjekt:** 1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG  
2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)  
3) Pkw-Fertigarage

**Objektanschrift:** Siedlerstraße 2 (Zugang von der Ulmenstraße)  
84109 Wörth

**Auftraggeber:** Amtsgericht Landshut  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Maximilianstraße 22  
84028 Landshut

**Aktenzeichen:** 3 K 110/24 (2025 01 19)

**Eigentümer:** siehe Beiblatt

**Grundbuch:** siehe Beiblatt

**Wertermittlungs-  
u. Qualitätsstichtag:** 07.01.2025

**Verkehrswert (Marktwert):** **475.000 €**

ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	3
ALLGEMEINES	4
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GRUNDSTÜCK	5
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GEBÄUDE	11
1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	11
2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)	16
3) Pkw-Fertigarage	19
WERTRELEVANTE MERKMALE – /AUßENANLAGEN	22
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	23
Allgemeines	23
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
Sachwertverfahren	24
A) Bodenwert	26
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen	29
1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	29
2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)	36
3) Pkw-Fertigarage	38
Zusammenstellung:	39
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen	40
D) vorläufiger Sachwert	41
E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)	41
F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
G) Sachwert	43
FOTOS	45
LITERATURVERZEICHNIS - WESENTLICHE RECHTLICHE GRUNDLAGEN	50
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	53
VERKEHRSWERT	54

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Aktenzeichen:	3 K 110/24 (2025 01 19)		
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22 84028 Landshut		
Wertermittlungsstichtag:	07.01.2025		
Bewertungsobjekt:	1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG 2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall) 3) Pkw-Fertigarage		
Objektanschrift:	Siedlerstraße 2 (Zugang von der Ulmenstraße) 84109 Wörth		
Eigentümer:	siehe Beiblatt		
Grundstück:	787 m <sup>2</sup>		
Gebäude (Baujahre):	1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	1957	
	2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)	1959	
	3) Pkw-Fertigarage	2006	
Vermietung:	nicht vermietet		
Nutzung:	Derzeit bewohnt und genutzt		
Flächen:		Bruttogrundfläche (BGF):	
	1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	240	m <sup>2</sup>
	2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)	41	m <sup>2</sup>
	3) Pkw-Fertigarage	17	m <sup>2</sup>
Sachwert	474.835,84 €		
Verkehrswert: rd.	475.000 €		

## Allgemeines

Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22, 84028 Landshut
Eigentümer:	siehe Beiblatt
Auftrag vom:	07.01.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung bezüglich der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch BauGB Bayerische Bauordnung BayBO Wertermittlungsverordnung Wertermittlungsrichtlinien einschlägige Fachliteratur Auszug aus dem Flächennutzungsplan Auskunft der Verwaltungsgemeinde -Bauaufsichtsamt Baupläne tlw. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Fotos Vergleichswerte Auskünfte von Banken, Immobilienmaklern, RDM Luftbildaufnahmen Lageplan Grundbuchauszug Auszug aus dem Liegenschaftskataster Auszug aus der Denkmalliste Auskunft der Mit-Eigentümerin beim Ortstermin Auskunft des Vertreters des Mit-Eigentümers beim Ortstermin Örtliche Feststellungen Daten des Statistischen Bundesamtes Einsicht in den Umweltatlas Bayern Einsicht in das Geoportal Bayern Einsicht in das Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP Vergleichswerte für Garagen
Ortsbesichtigung:	28.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe Beiblatt Der Termin zur Ortsbesichtigung wurde den Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt. Der Zutritt zum Grundstück /Gebäude-Innenbesichtigung waren möglich. Innenfotos für die Gutachtenbearbeitung wurden gestattet. Der Abdruck von Innen-Fotos im Gutachten wurde nicht gestattet. Die Veröffentlichung von Innen-Fotos im Internet wurde nicht 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:	Wörth Gemeindeverwaltung: Am Kellerberg 2a 84109 Wörth a.d.Isar
Gemeinde:	Wörth
Verwaltungsgemeinschaft:	Verwaltungsgemeinschaft Wörth a.d.Isar (Wörth, Weng, Postau) Verwaltung: Am Kellerberg 2a 84109 Wörth a.d.Isar
Einwohner:	3280 (31. Dez. 2023)
Verbandsschlüssel:	09 2 74 5222
Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Landshut
Koordinaten:	ø 48° 37' N, 12° 20' O
Region:	13 Landshut
Lage:	Zwischen München und Deggendorf im Isartal gelegen 20 km östlich von Landshut 17 km westlich von Dingolfing
Mitglied in folgenden Zweckverbänden:	Regionaler Planungsverband Landshut Schulverband Niederaichbach-Wörth Postau-Weng Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Niederaichbach-Wörth Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe I
Gemeindeparterschaft:	Illasi (VR) Provinz Verona-Italien
Ortsteil:	- -

Verkehrslage,	Ortsrandlage	
Entfernungen	Gemeindezentrum	ca. 1 km
	Geschäfte (täglicher Bedarf)	ca. 2 km
	Flughafen MUC	ca. 70 km
	Bahnstation Wörth (München - Deggendorf - Passau)	ca. 1 km
	St 2074	ca. 500 m
	Autobahn BAB A92	ca. 2 km
	Bushaltestelle	ca. 500 m
	Kernkraftwerk Isar (ehem.)	ca. 5 km
Wohn- bzw. Geschäftslage:	als Wohnlage mittelgut geeignet als Geschäftslage bedingt geeignet als Gewerbelage bedingt geeignet	
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche und gewerbliche Nutzung	
Infrastruktur:	Kinderbetreuung:	Kindergärten Kinderhort Kinderkrippe Eltern-Kind-Gruppe  Jugendtreff
	Schulen:	Schulverband Wörth Niederaichbach Grundschule Wörth Mittelschule Niederaichbach  Gemeindebücherei
	Pfarrämter:	Katholisches Pfarramt Pfarreiengemeinschaft Niederaichbach - Oberaichbach - Wörth/Isar Friedhöfe
		Behörden und Verwaltungen
	Medizinische Versorgung:	Klinikum Landshut Kreis Krankenhaus Landshut-Achdorf Bezirkskrankenhaus Landshut Kinderkrankenhaus Landshut Zwei Allgemein-Ärzte Zahnarzt, Physiotherapie- und Krankengymnastikpraxen Apotheke

Gewerbe- und  
Industriebetriebe: Zwei Banken  
Gastronomiebetriebe  
Rasthof mit Hotel  
Handwerks- und Handelsbetriebe  
Dienstleistungsbetriebe  
Zwei Supermärkte  
Bäcker und Metzger  
Poststelle  
Schreibwaren- und Geschenkelade  
Teeladen  
Blumengeschäft  
Eisdiele  
Fahrradgeschäft  
Friseurgeschäft

Standort der deutschen Automobilindustrie  
– BMW –  
Werksniederlassungen Dingolfing und Landshut im  
nahen Umkreis  
Zahlreiche  
Zulieferbetriebe

Sport und Freizeit Sportvereine  
Spiel- und Bolzplätze  
Waketoolz – Wakepark  
Isarhalle

Land- und Forstwirtschaft

Immissionen: normal durchschnittlich

topographische  
Grundstückslage: eben

derzeitige Nutzung: bewohnt und genutzt

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

**Gestalt und Form** Gesamtgrundstück()

Straßenfront: ca. 26 m  
mittlere Tiefe: ca. 29 m

Flur Nr. 90/4 787 m<sup>2</sup>

Bemerkungen: polygonale Grundstücksform

## Erschließungszustand

Straßenart:	Ortsstraße	mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn geteert kein Gehweg (Siedlerstraße und Ulmenstraße)	
Höhenlage zur Straße:	eben	
Anschlüsse für Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung in der Straße:	Strom Wasser (Anschluss an die Gemeinde-Wasserversorgung) Eigene Gartenwasserversorgung (Brunnen) Kanal (Anschluss an die Gemeinde-Abwasserentsorgung) Telefon	
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitiger Grenzsanbau des Gebäudes 3 (Garage) Zweiseitiger Grenzsanbau des Gebäudes 2 (Nebengebäude)	
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 baurechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.

Festsetzungen im § 6 BauNVO MI (Mischgebiet)  
Flächennutzungsplan

Entwicklungsstufe Bauland  
(Grundstücksqualität):

#### 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 dem 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

**Hinweis:** Die Daten wurden teilanonymisiert.

**Bestandsverzeichnis:** siehe Beiblatt

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

**Erste Abteilung:** siehe Beiblatt  
*(Eigentümer)*

**Zweite Abteilung:**  
*(Lasten und Beschränkungen)*

[REDACTED]

[Redacted text block]

Hinweis:

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Hinweis:

[Redacted text block]

Hinweis:

[Redacted text block]

[Redacted text block]

**Dritte Abteilung :**

*(Hypotheken, Grund-  
und Rentenschulden)*

[Redacted text block]

Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:

[Redacted text block]

## 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, unterkellert, ausgebautes DG

<b>Art des Gebäudes</b>	Einfamilienhaus	
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnhaus freistehend unterkellert Erdgeschoss Dachgeschoss ausgebaut Dachraum (Speicher) ist nicht ausbaufähig	
<b>Baujahr:</b>	1957	
<b>Modernisierung :</b>	1996 2011	Heizkesselerneuerung, Bad OG, Fenster Eingangstreppe
<b>Zuständiger Kaminkehrer:</b>	siehe Beiblatt	
<b>Miete:</b>	Das Gebäude ist nicht vermietet.	
<b>Hinweis:</b>		
<b>Verwalter:</b>	Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.	
<b>Nachweis der Verwalterbestellung:</b>	wurde nicht vorgelegt	
<b>Zwangsverwalter:</b>	nicht bekannt	
<b>Gewerbebetrieb:</b>	nicht vorhanden	

Maschinen- /Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Konstruktionsart:	Ziegel-Massivbauweise
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Zustand:	renovierungsbedürftig tlw.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht vorgetragen
Bauliche Beschränkungen:	siehe Grundbuchblatt Abt. II lfd. Nr. 4 und 5
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 Vordach mit Seitenverkleidung Wintergarten

### **Ausführung und Ausstattung**

Fundamente:	vermutl. Beton
Umfassungswände: (soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Ziegel
Innenwände:	Ziegel
Geschossdecken: (soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Kellergeschoss      Beton Erdgeschoss      vermutl. Holzbalken

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 keine Angaben	Ist-Wert Anforderungswert-Wert
Treibhausgasemissionen:	keine Angaben	kg Co2-Äquivalent /(m <sup>2</sup> *a)
Hinweis:	Die Ausführung vor Ort stimmt mit den vorliegenden Planauszügen nicht überein. Gültige Bau-Pläne und Bau-Genehmigung 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 - DG: Holzkonstruktion Holz-Geländer und -handlauf  KG - EG: Beton mit Anstrich Metallhandlauf	
Fußböden:	EG: Windfang                      Fliesen Gang                              Fliesen WC                                Fliesen Küche                            PVC Essen                             Holz-Parkett Wohnen                         Holz-Parkett Wintergarten                 Holzboden -lose verlegt-  DG: Gang 1                            Holz-Parkett Gang 2                            Holz-Parkett AR                                 PVC	

	Bad/WC Schlafen Kind	Fliesen Holz-Dielen Holz-Dielen
	KG: allgemein Heizraum Tankraum	Estrich mit Anstrich Fliesen Estrich mit Anstrich
Innenansichten:	allgemein Küche WC (EG) Bad/WC (DG)	Verputz (rauh) mit Anstrich Fliesenspiegel an Objektwand Fliesen (raumhoch) Fliesen (raumhoch)
Deckenflächen:	EG:	Holz-Nut-Federbretter tlw. Holz-Dielen tlw.
Türen:	Haustüre	Holztüre Glasausschnitt
	Innentüren	Holztüren mit Füllungen tlw. Holzzargen Metalltüren (KG) tlw.
Fenster:	Holz-Fenster	Isolierverglasung / Sprossen Kunststoff-Fenster tlw.
Kamine (2):	Mauerwerk	mit Innenrohr
Elektroinstallation:	durchschnittlich SAT-TV	
Sanitäre Installation:	EG: WC Sanitärobjekte:  Farbe: Armaturen:	Hänge-WC Vorwandspülkasten Doppel-Waschbecken weiß normal
	DG: Bad/WC Sanitärobjekte:  Farbe: Armaturen:	Einbau-Badewanne Einbau-Duschwanne Hänge-WC Vorwandspülkasten Doppel-Waschbecken weiß normal
Heizung:	Zentralheizung Heizkessel  Brenner	mit Öl Fabrikat: Viessman Vitola Biferral 18 kW Nr. 7515001408835108 Fabrikat "Hofamat" K 10 LV BJ. 1995

Heizkörper	
Öltank	Kunststofftanks (4 Stück) im KG (4000 ltr.) Fabrikat: NAU Nylon je 1000 Liter in öldichter Wanne
Festbrennstoff-Ofen (Wohnen)	Betriebsgenehmigung bis 2025

Warmwasser: über Zentralheizung

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

### **Dach und Außenverkleidung:**

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

Hinweis: keine Wärmedämmung zwischen den Sparren.

Dachform:	Wohnhaus	Sattel- bzw. Giebeldach
	Anbau Wintergarten	Pultdach
	Eingangsvorbau	Pultdach

Dacheindeckung:	Wohnhaus	Tonpfannen, engobiert
	Anbau Wintergarten	Kunststoffplatten
	Eingangsvorbau	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  
Fenstererneuerung tlw.  
Wärmedämmung über Decke im DG einbringen  
Wintergarten (Dach- und Wand) reinigen  
Schimmelbefall im Wandbereich OG tlw.  
Kleinreparaturen

## 2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)

<b>Art des Gebäudes</b>	Nebengebäude
Nutzungsart:	Lager, Werkstätte und Hühnerstall freistehend Erdgeschoss nicht unterkellert Dachraum (Speicher) nicht ausgebaut
Hinweis:	Das Bauteil (ehem. Garage) ist überwiegend als Lager und Hühnerstall genutzt
Baujahr:	1959
Miete:	Das Gebäude ist nicht vermietet. Es wird von den Eigentümern genutzt.
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht bekannt
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	
Konstruktionsart:	Ziegel-Holz Massivbauweise
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht bekannt.
Zustand	Die baulichen Anlagen sind in einem ausreichenden bis mangelhafter 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: Vordach

### Ausführung und Ausstattung

Fundamente: Beton

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

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

Innenwände: Ziegel

Geschossdecken: EG (tlw.) Beton  
(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: Die Bauausführung stimmt mit den vorgelegten Plänen nicht überein.

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: nicht vorhanden

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)
-------------------------	---------------	---

Fußböden:	EG: Lager (ehem. Garage Hühnerstall Werkstätte	Holzdielen Beton Beton
Innenansichten:	allgemein	Verputz mit Anstrich tlw. unverputzt tlw.
Deckenflächen:	allgemein	Anstrich auf Beton Holzbretter tlw.
Haustüre	Holztüre mit Glasausschnitt und Holzzarge	
Tor:	Holz-Lamellen-Schiebetor	
Fenster:	Holz-Fenster tlw. Kunststoff-Fenster tlw.	Isolierverglasung tlw. Einfachverglasung tlw.
Elektroinstallation:	einfach	

### **Dach und Außenverkleidung:**

Dachkonstruktionen:	Holzdach Pfetten aus Holz Sparren aus Holz Träger aus Holz	
Dachform:	Nebengebäude Vordach	Sattel- bzw. Giebeldach Pultdach
Dacheindeckung:	Nebengebäude Vordach	Tonpfannen, engobiert Wellplatten (Kunststoff)
Dachrinnen- /Fallrohre:	Kupfer	
Fassade:	verputzt incl. Anstrich	
Sockel:	verputzt, Anstrich	

### **Mängel und Restarbeiten**

Mängel:	Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich tlw. Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich tlw. Bodenbeläge renovieren/erneuern tlw. Reinigungsarbeiten und Müllentsorgung Kleinreparaturen
---------	--

### 3) Pkw-Fertigarage

<b>Art des Gebäudes</b>	PKW-Garage
Nutzungsart:	einseitig an südöstliche Grundstücksgrenze angebaut nicht unterkellert Erdgeschoss
Baujahr:	2006
Modernisierung :	keine Modernisierungen
Miete:	Das Bauteil ist nicht vermietet.
Hinweis:	Das Bauteil ist als PKW-Garage genutzt.
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt
Zwangsverwalter:	nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht vorhanden.
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: Das Gebäude ist in diesem Zustand nur sehr eingeschränkt nutzbar. Erhebliche Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich. Die Kosten hierfür übersteigen den Restwert des Gebäudes.

### Ausführung und Ausstattung

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Beton  
(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 Co<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>\*a)

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

Fußböden: Beton

Innenansichten: Beton mit Beschichtung

Deckenflächen: Beton mit Beschichtung

Tore: Schwingtor mit Metallaufgabe  
Fabrikat: "Normstahl"

**Dach und Außenverkleidung:**

Dachkonstruktionen: Beton

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: vermutlich Kiesschüttung

Dachrinnen- /Fallrohre: Zink

Fassade: Beton incl. Anstrich

**Mängel** Kleinreparaturen

## Wertrelevante Merkmale – /Außenanlagen

Versorgungsanlagen

(Strom, Gas, Wasser, Telefon / Internet)

Entwässerungsleitung mit Kanalanschluss

Einfahrtsbereich (Betonverbundpflaster)  
gepflasterte Terrasse

Standplatz für Mülltonnen

Metalldraht-Einzäunung           tlw.

Metallgartentor

Stabmetallgartenzaun           tlw.

Stabmetallgartentor

Holzlatienzaun                   tlw.

Freiflächenbegrünung

Pflanzen und Bewuchs

Holzschuppen

Hasenstall

Hühner-Freigehege

## Verkehrswertermittlung

### Bewertungsobjekt:

- 1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG
- 2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)
- 3) Pkw-Fertigarage

Eigentümer: siehe Beiblatt

Objektanschrift: Siedlerstraße 2 (Zugang von der Ulmenstraße)  
84109 Wörth

Wertermittlungstichtag: 07.01.2025

### *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.**

## 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 787 m<sup>2</sup>  
(lt. Grundbuchblatt)

Der Bodenrichtwert beträgt

in der Gemeinde: 84109 Wörth 400 €/m<sup>2</sup>  
Ortsteil:

Bezeichnung: Baureifes Land  
WRT (9) W

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

Zuständiger Gutachterausschuss: Landratsamt Landshut

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

Baufläche/Baugebiet: Baureifes Land

GFZ (nur zum Zweck der Bedarfsbewertung) -----

erschließungsbeitrags- frei

rechtlicher Zustand:

(BauGB und KAG)

Lage mittlere Lage

Entwicklung der Bodenrichtwerte:

Richtwert/Fläche (€/m<sup>2</sup>)

	Richtwert/Fläche (€/m <sup>2</sup> )					extrapoliert
	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
Bodenrichtwert	31.12.2016	31.12.2018	31.12.2020	01.01.2022	01.01.2024	<b>31.12.2024</b>
Wohnbauflächen €/m <sup>2</sup>	140	170	260	380	400	<b>410</b>
Steigerung €/m <sup>2</sup>		30	90	120	20	10
Steigerung %		21,43	52,94	46,15	5,26	<b>2,63</b>
						geschätzt

## Marktforschung - Vergleichspreise

Aktuelle Angebote an Grundstücken (Freie Verkäufe)				
	Lage	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
06.02.2015	Wörth - Am Anger	729	411,52 €	300.000 €
06.02.2015	Niederaichbach	572	480,77 €	275.000 €
<b>Mittelwert</b>		1301	<b>442 €</b>	575.000 €

Bodenrichtwert	400 €	/m <sup>2</sup>
Vergleichswert i. M.	442 €	/m <sup>2</sup>
Erhöhung	10,5 %	
rd.	10 %	

### Ermittlung des Bodenwertes:

Bodenwert unbelastet					
Fl.Nr. (anonymisiert)	Baureifes Land		Vergleichswert	Bodenwert	
	Fläche		(€/m <sup>2</sup> )	(€)	
	(m <sup>2</sup> )				
	<b>787</b>	x	<b>400</b>	=	<b>314.800,00 €</b>
		%			
<b>Marktanpassung</b>	effektiv	10,00	40,00		
	Entwicklung (Steigerung)		440,00		
<b>Abweichungen (+/-)</b>					
keine		0	0,00		
Summe (Abweichungen)			0,00		
Bodenwert €/m <sup>2</sup> )			440,00		
Berechnung (1)	(€/m <sup>2</sup> )	+/-	(€/m <sup>2</sup> )	=	(€/m <sup>2</sup> )
	440,00		0,00		440,00
Berechnung (2)	(m <sup>2</sup> )	x	(€/m <sup>2</sup> )	=	(€)
	787,00		440,00		346.280,00 €
Bodenwert			=		<b>346.280,00 €</b>

## Zusammenstellung (Gesamtgrundstück)

Flurnummer:	<b>anonymisiert</b>		
	Baureifes Land	346.280,00 €	
			<hr/>
			346.280,00 €
<hr/>			
	Bodenwert unbelastet	<b>Summe</b>	<b>346.280,00 €</b>

### Nachvollziehbarkeit und Begründung des Bodenwertes

Der im Vergleichsverfahren 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.

## 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)*

### 1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG

- Gebäudeart Einfamilienhaus  
Wohnhaus  
freistehend  
unterkellert  
Erdgeschoss  
Dachgeschoss ausgebaut  
Dachraum (Speicher) ist nicht ausbaufähig
- Typ **1.01**
- Baujahr des Gebäudes **1957**
- Gesamtnutzungsdauer **80** Jahre
- Bruttogrundfläche (BGF) rd. **241** m<sup>2</sup>
- Überwiegende Standardstufe **2** €/m<sup>2</sup>
- Kostenkennwert **775,60** €/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

## Überwiegender Standardstufenanteil

Lfd. Nr.	Kontrolle	Wägungsanteil	Standardstufe - Anteile (SA)				
		(WA in %)	1	2	3	4	5
1	1	23	0,00	0,23	0,00	0,00	0,00
2	1	15	0,00	0,15	0,00	0,00	0,00
3	1	11	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
4	1	11	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00
5	1	11	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
6	1	5	0,00	0,05	0,00	0,00	0,00
7	1	9	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00
8	1	9	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00
9	1	6	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
	<b>9</b>	100	0,00	<b>0,54</b>	0,46	0,00	0,00



Überwiegender Standardstufenanteil:				<b>0,54</b>			
-------------------------------------	--	--	--	-------------	--	--	--

Kostenkennwerte für Gebäudeart: 1.01	€/m <sup>2</sup> BGF				
	<b>655</b>	<b>725</b>	<b>835</b>	<b>1005</b>	<b>1260</b>

Überwiegender Standardstufenanteil:	0,00	0,54	0,46	0,00	0,00
Überwiegende Standardstufe:	<b>2</b>				

*Hinweis: Die Neuerstellungskosten NHK 2010 gem. Sachwertrichtlinie SW-RL basieren auf dem Kostenindex mit der Basis 2010. Sie sind auf die aktuelle Basis umzurechnen.*

### Berechnung

Außenwände	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	23	655	0,00
2	23	725	166,75	
3	23	835	0,00	
4	23	1005	0,00	
5	23	1260	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>166,75</b>	

Dächer	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	15	655	0,00
2	15	725	108,75	
3	15	835	0,00	
4	15	1005	0,00	
5	15	1260	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>108,75</b>	

Außentüren und -fenster	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	655	0,00
2	11	725	0,00	
3	11	835	91,85	
4	11	1005	0,00	
5	11	1260	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>91,85</b>	

Innenwände und -türen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	655	0,00
2	11	725	79,75	
3	11	835	0,00	
4	11	1005	0,00	
5	11	1260	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>79,75</b>	

Deckenkonstruktionen und Treppen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	655	0,00
2	11	725	0,00	
3	11	835	91,85	
4	11	1005	0,00	
5	11	1260	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>91,85</b>	

Fußböden	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	5	655	0,00
2	5	725	36,25	
3	5	835	0,00	
4	5	1005	0,00	
5	5	1260	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>36,25</b>	

Sanitäreinrichtungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	655	0,00
2	9	725	0,00	
3	9	835	75,15	
4	9	1005	0,00	
5	9	1260	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>75,15</b>	

Heizung	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	655	0,00
2	9	725	0,00	
3	9	835	75,15	
4	9	1005	0,00	
5	9	1260	0,00	
<b>Kostenkennwert</b>			<b>75,15</b>	

Sonst. techn. Ausstattungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m <sup>2</sup> BGF	= SA x WA x €/m <sup>2</sup> BGF
	1	6	655	0,00
2	6	725	0,00	
3	6	835	50,10	
4	6	1005	0,00	
5	6	1260	0,00	
Kostenkennwert			50,10	
<b>Summe der Kostenkennwerte</b>			<b>775,60 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>Korrekturfaktor</b>	<b>1</b>	<b>775,60 €/m<sup>2</sup></b>
------------------------	----------	-------------------------------

**Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)**

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

Index **3 / 2024** (2021=100) **130,5** Basisjahr 2021

Umindizierung von Basis 2021 auf 2010

Umindizierung	
Faktor 2021 auf 2010	0,71
Index Basis 2021 3 / 2024	130,5
Index Basis 2010	<b>184,1</b>

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)

(Baupreisindex für Wohngebäude Basisjahr 2010)

184,1 Basisjahr 2010

umgerechnet

**Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag**

$$775,60 \text{ €/m}^2 \times 184,1 / 100 = 1.427,59 \text{ €/m}^2$$

$$241 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} \times 1.427,59 \text{ €/m}^2 = \mathbf{343.441,34 \text{ €}}$$

<b>Berechnung der Bruttogrundfläche BGF</b>						
<i>näherungsweise</i>				<i>Aktuelle Pläne liegen tlw. nicht vor!</i>		
<b>1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG</b>						
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )
<i>Nach Bayern-Atlas!</i>						
EG	8,86	8,75	1,0	1,0	77,53	77,53
	3,20	2,50	1,0	1,0	8,00	8,00
DG	8,86	8,75	1,0	1,0	77,53	77,53
KG	8,86	8,75	1,0	1,0	77,53	77,53
Bruttogrundfläche gesamt						240,58
						<b>rd. 240</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 zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

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

Baujahr		1957		
Jahr der Wertermittlung		2025		
Alter		68	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		80	Jahre	
Restnutzungsdauer (üblich)		12	(n) Jahre	
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	24	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	104	Jahre	
<hr/>				
Restnutzungsdauer (Jahre)				
104	-	68	=	36
	<i>gesamt fiktiv</i>	36	Jahre	
Abschreibungsmodell		linear		
Wertminderung wegen Alter		65,37	%	

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	0
Fenster und Außentüren	2	1
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Badmodernisierung	2	2
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen, u.a.)	2	0
Wesentl. Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		<b>5</b>

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: 5 Punkte**

*kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung*

#### **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
<b>4 Punkte</b>	<b>0,0073</b>	<b>1,577</b>	<b>111,330</b>	<b>40</b>
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	<b>80</b>	Jahre
Baujahr fiktiv	<b>1957</b>	
Jahr der Wertermittlung	<b>2025</b>	
Alter	<b>68</b>	Jahre
Übliche Restnutzungsdauer RND	<b>12</b>	Jahre
RDN(mod) max. 70 % GND	<b>56</b>	Jahre

Relatives Alter (%) = Alter/GND x 100

85,00

(%)

Formel:

$$RND = a \times 100/GND \times Alter2 - b \times Alter + c \times GND/100$$

1. Bedingung:				
rel. Alter %	85,0	%		
rel. Alter (min.) %	40	Jahre	<	85,0
2. Bedingung:				
RDN(mod) max. 70 % GND	56,0	Jahre		
RDN(mod)	24	Jahre	<	56,0
RDN(mod) =	<b>24,02</b>	<b>Jahre</b>		

#### 4. Berechnung der Restnutzungsdauer:

RDN(mod) = übliche RDN = 12,00 Jahre

Verlängerung Restnutzungsdauer -gesamt- 12,02 Jahre

**RDN(mod) = 24,02 Jahre**

Verlängerung Restnutzungsdauer effektiv rd. **24** Jahre

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

(ohne Außenanlagen)

1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG 343.441,34 €

Besondere Bauteile Eingangstreppe 3.000,00 €

Vordach mit Seitenverkleidung in BGF enthalten - €

Wintergarten 12.000,00 €

Summe **358.441,34 €**

Wertminderung wegen Alter 65,37 % = 234.315,93 €

358.441,34 € - 234.315,93 € = 124.125,42 €

**Summe 124.125,42 €**



### Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

$$550,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 184,1 \quad / 100 = 1.012,34 \text{ €/m}^2$$

$$41 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} \quad \times \quad 1.012,34 \text{ €/m}^2 = \mathbf{41.759,08 \text{ €}}$$

#### Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

*näherungsweise*

#### 2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)

Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )
<i>Nach Bayern-Atlas!</i>						
EG	7,50	5,50	1,0	1,0	41,25	41,25
Bruttogrundfläche gesamt						41,25
						<b>rd. 41</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

Baujahr		<b>1959</b>		
Jahr der Wertermittlung		<b>2025</b>		
Alter		<b>66</b>	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		<b>40</b>	Jahre	
Restnutzungsdauer (üblich)		-26	(n) Jahre	
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	62	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	<b>102</b>	Jahre	
Restnutzungsdauer (Jahre)				
102	-	66	=	36
	<i>gesamt fiktiv</i>	36	<b>Jahre</b>	

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.



( - ) **Korrektur wegen des Gebäudealters**

Baujahr		<b>2006</b>	<i>fiktiv</i>
Jahr der Wertermittlung		<b>2025</b>	
Alter		<b>19</b>	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		<b>60</b>	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		41	(n) Jahre
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	0	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	<b>60</b>	Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)			
60	-	19	= 41
	<i>gesamt fiktiv</i>	41	<b>Jahre</b>
Abschreibungsmodell		<b>linear</b>	
Wertminderung wegen Alter		<b>31,67</b>	%

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

*(ohne Außenanlagen)*

3) Pkw-Fertigarage				12.000,00 €
			Summe	<b>12.000,00 €</b>
Wertminderung wegen Alter		31,67	% =	3.800,00 €
12.000,00 €	-	3.800,00 €	=	8.200,00 €
<b>Summe</b>				<b>8.200,00 €</b>

**Zusammenstellung:**

Herstellungskosten aller baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

*(ohne Außenanlagen)*

1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	124.125,42 €
2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)	14.738,50 €
3) Pkw-Fertigarage	8.200,00 €
<b>Summe</b>	<b>147.063,91 €</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                      **7**                      %

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:

1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	358.441,34 €
2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)	41.759,08 €
3) Pkw-Fertigarage	12.000,00 €
<hr/> Summe	<b>412.200,42 €</b>

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

7 % von 412.200,42 € = 28.854,03 €

### ( - ) Korrektur wegen des Alters

Gesamtnutzungsdauer	<i>fiktiv</i>	<b>104</b>	Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt-fiktiv)	<i>fiktiv</i>	<b>36</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

siehe auch: 1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG

Wertminderung wegen Alter		linear		
		<b>65,37</b>	%	
	<b>65,37</b>	% von	28.854,03 €	= 18.862,11 €
Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten)				

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

28.854,03 €	-	18.862,11 €	=	<b>9.991,92 €</b>
-------------	---	-------------	---	-------------------

**D) vorläufiger Sachwert**

A) Bodenwert	346.280,00 €
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	147.063,91 €
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen/sonst. Außenanlagen	9.991,92 €
<b>Summe</b>	<b>503.335,84 €</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. 8,8 % liegen würde.*

Vergleichbare Marktanpassungsfaktoren liegen nicht vor.

Hilfsweise wird im Bedarfsfall folgende Ermittlung des Sachwertfaktors angewendet:

Merkmal	Gewicht	gering	hoch	Punkte von 0 bis 1
Lage des Grundstückes	30	1	0	0,6
Gebäudestandard	20	1	0	0,3
Alter des Gebäudes	20	0	1	0,6
Bauschäden und Mängel	10	0	1	0,2
Immobilienangebot	20	0	1	0,3
	100			

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

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

$$8,80 \quad \% \quad \text{von} \quad 503.335,84 \text{ €} \quad = \quad 44.293,55 \text{ €}$$

**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.

$$\text{Marktanpassung} = \text{nachrichtlich } 0$$

$$0 \quad \% \quad \text{von} \quad 503.335,84 \text{ €} \quad = \quad 0 \text{ €}$$

**(=) marktangepasster vorläufiger Sachwert**

$$503.335,84 \text{ €} \quad - \quad - \text{ €} \quad = \quad 503.335,84 \text{ €}$$

**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, unterkellert, ausgebautes DG

#### Mängelbeseitigung

Bodenbeläge EG und DG erneuern/ergänzen	4.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich	4.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich	6.000,00 €
Fenstererneuerung tlw.	4.000,00 €
Wärmedämmung über Decke im DG einbringen	5.000,00 €
Wintergarten (Dach- und Wand) reinigen	1.000,00 €
Schimmelbefall im Wandbereich OG tlw.	500,00 €
Kleinreparaturen	500,00 €

---

20.500,00 €

### 2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)

#### Mängelbeseitigung

Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich tlw.	2.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich tlw.	3.000,00 €
Reinigungsarbeiten und Müllentsorgung	1.500,00 €
Kleinreparaturen	500,00 €

---

7.000,00 €

### 3) Pkw-Fertigarage

#### Mängelbeseitigung

Kleinreparaturen	1.000,00 €
------------------	------------

---

1.000,00 €

**Summe - Baumängel und Bauschäden** **28.500,00 €**

---

(=) **Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** **28.500,00 €**

## G) Sachwert

marktangepasster vorläufiger Sachwert 503.335,84 €

( - ) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale - 28.500,00 €

(=) **Sachwert des bebauten Grundstückes** **474.835,84 €**

---

**rd. 475.000 €**

### 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

1) Einfamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebaut DG  
Blick nach -Nordwesten-



Blick nach -Süden-



## Fotos

Blick nach -Nordosten-



Blick nach -Norden-



## Fotos

2) Nebengebäude (Lager mit Werkstätte und Hühnerstall)

Blick nach -Westen-



Blick nach -Südwesten-



## Fotos

Blick nach -Nordwesten-



Blick nach -Westen-



## Fotos

Blick nach -Südwesten-



3) Pkw-Fertigarage

Blick nach -Südwesten-



## 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
- Anlage 7 Auszug aus der Dienstbarkeitsurkunde

## Verkehrswert

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

Wertermittlungsstichtag 07.01.2025

**Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt: rd. 475.000 €**

in Worten: vierhundertfünfundsiebzigtausend 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

28.02.2025

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.

**3**

Dieses Gutachten enthält:

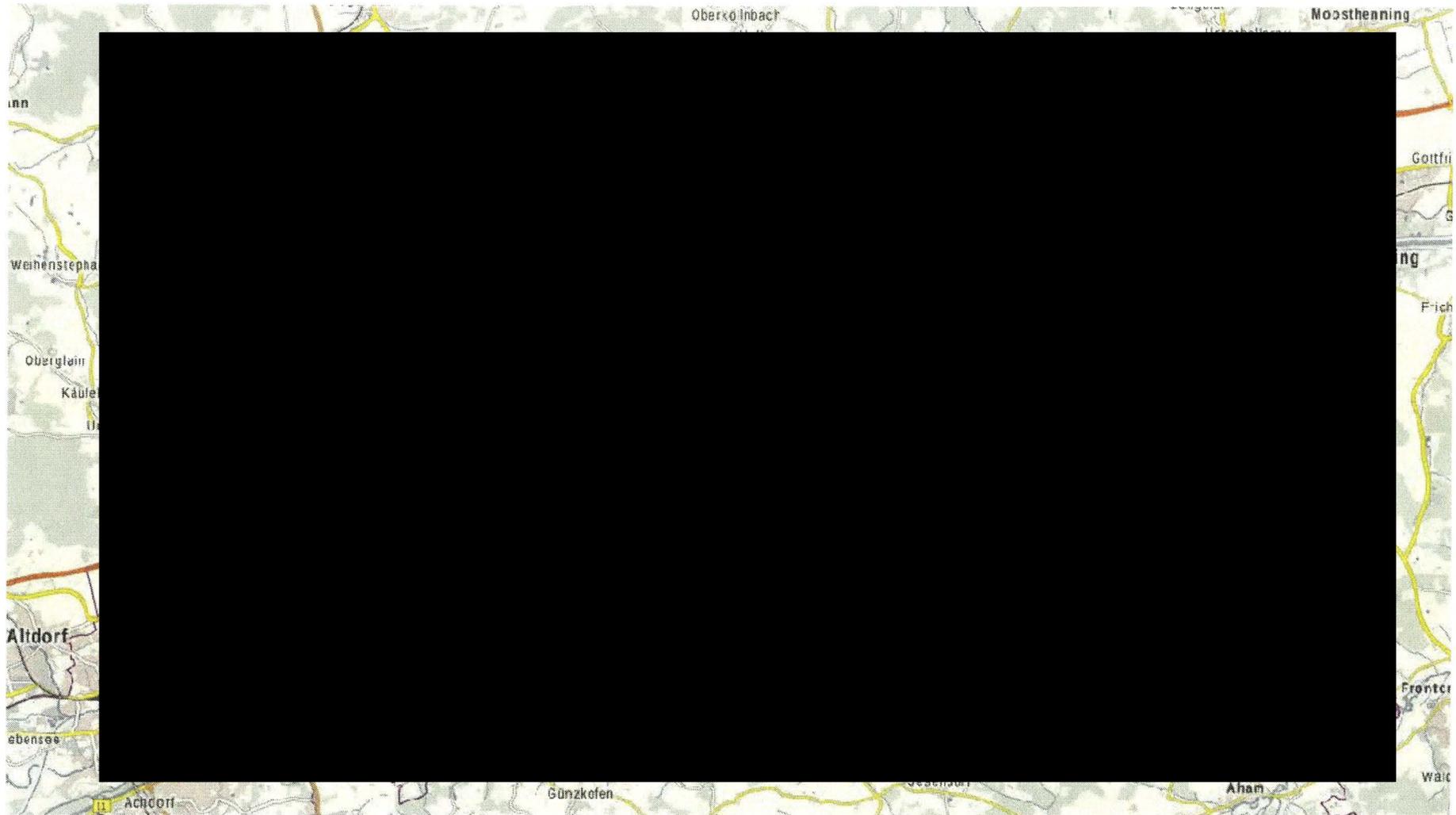
54 Seiten

7 Anlagen

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



Umgebungsplan

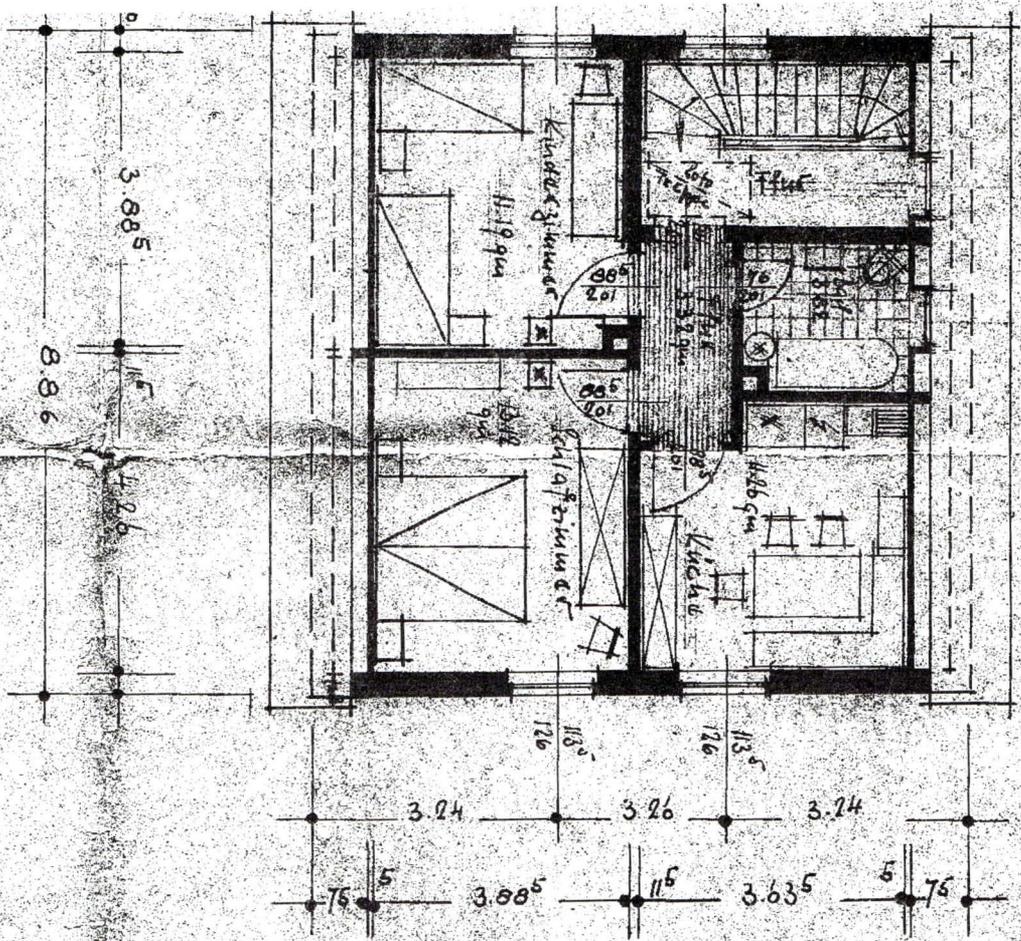


Ortsplan

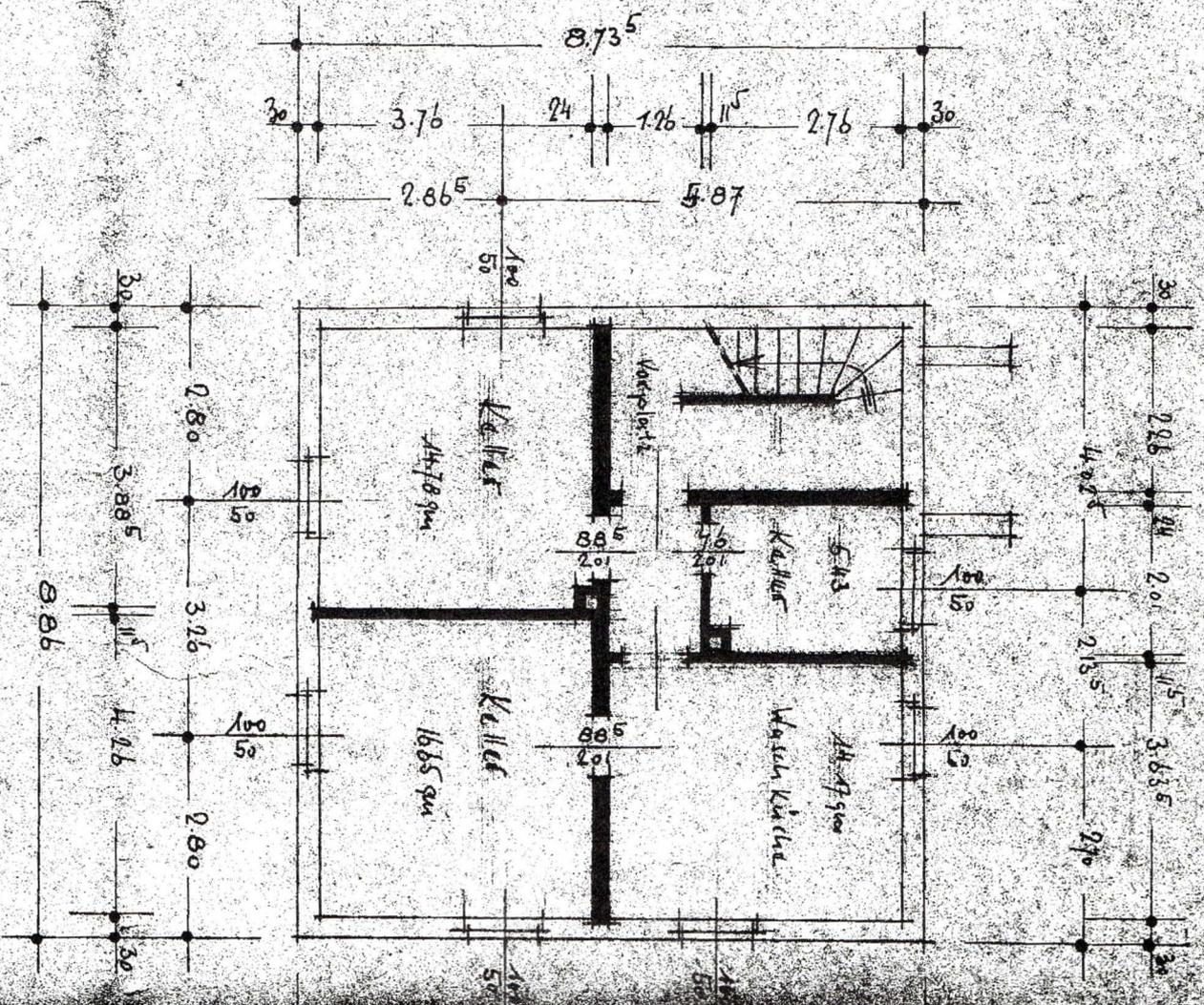




• Obergeschoss •

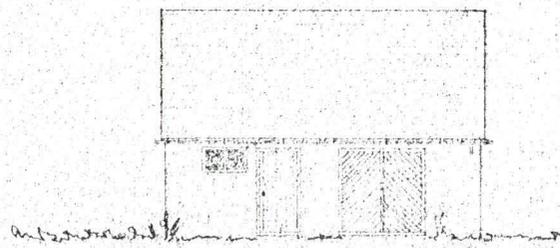


• Kellergeschoss •



Blaukopierte Pläne für Garage und Kellergewölbe eines Hauses Josef Brucygold  
in Wolf-Ofen, Gmündenerstr. 164

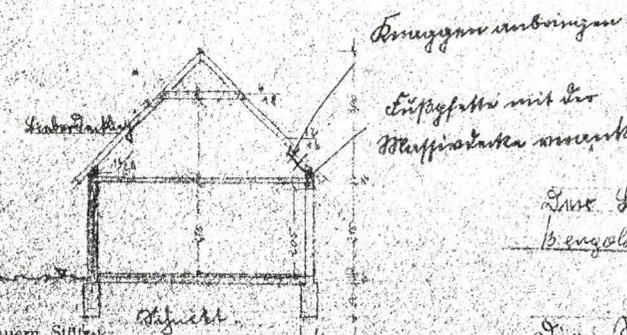
M 1:100



Offenpfeil



Seitenpfeil



Bruggen umbringen  
Eispfette mit der  
Stoffstärke markieren!

Das Kellergewölbe  
Brucygold

Das Kellergewölbe  
Th. Dremsche

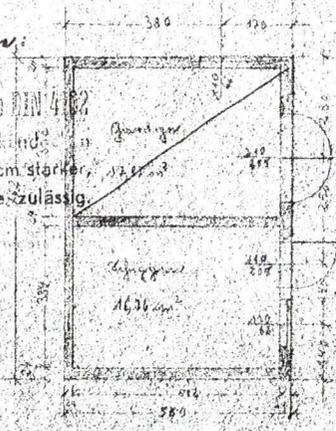
Th. Restner

Leber Guggenberger

Sämtliche massive Mauern, Stützmauern, Tragpfeiler und Säulen müssen auf festem natürlichen oder künstlich hergestellten Grunde unter Frosttiefen fundiert werden.

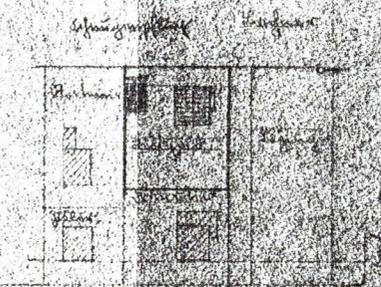
Über der Garage:

Feuerbeständige Decke DIN 4102  
Fichtelholz- u. Fichtebohlen  
nur mit mindestens 3 cm starker  
bewehrter Druckplatte zulässig



Grundriss

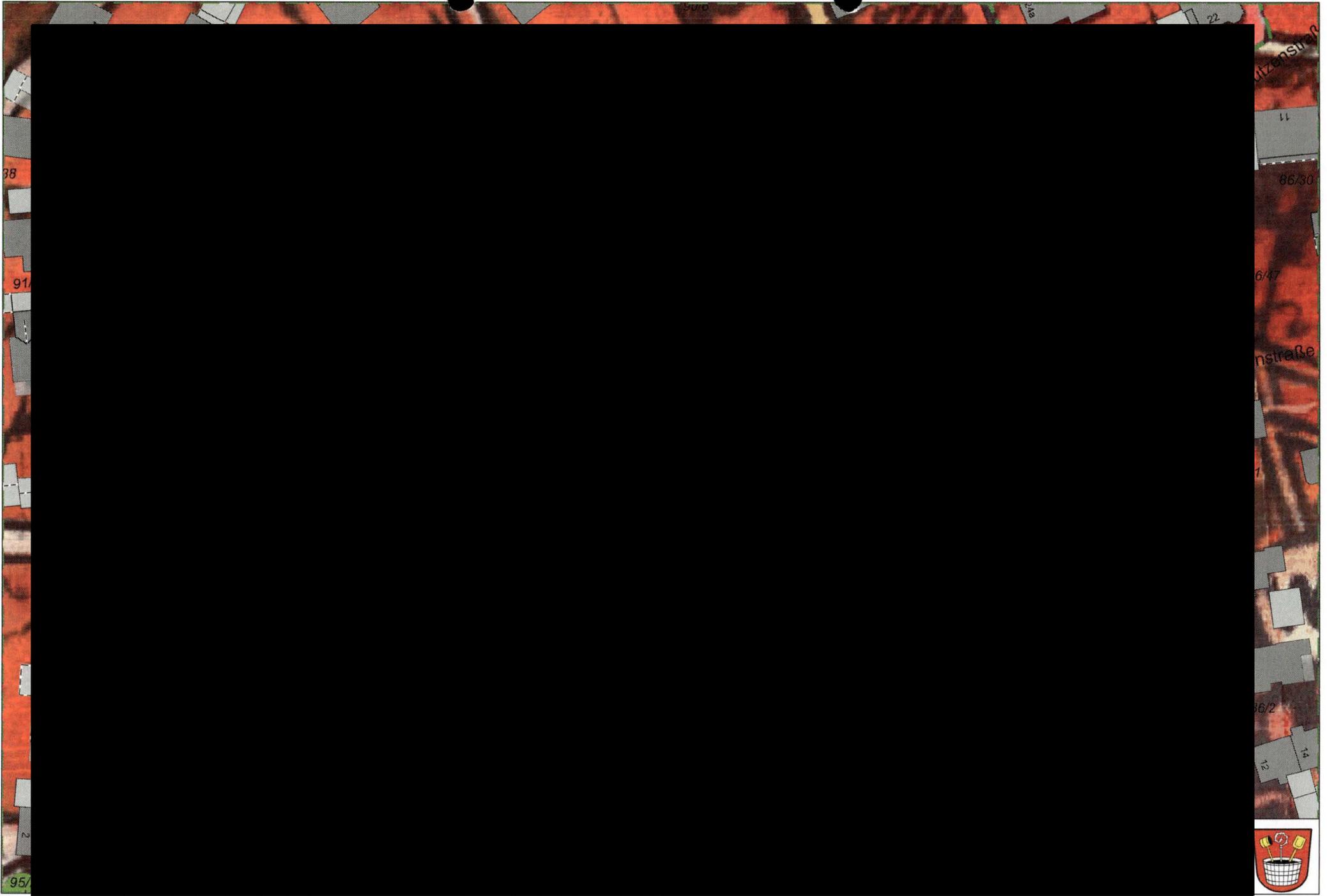
Das Kellergewölbe  
Mittelkellergewölbe B 160  
Kellergewölbe R 372

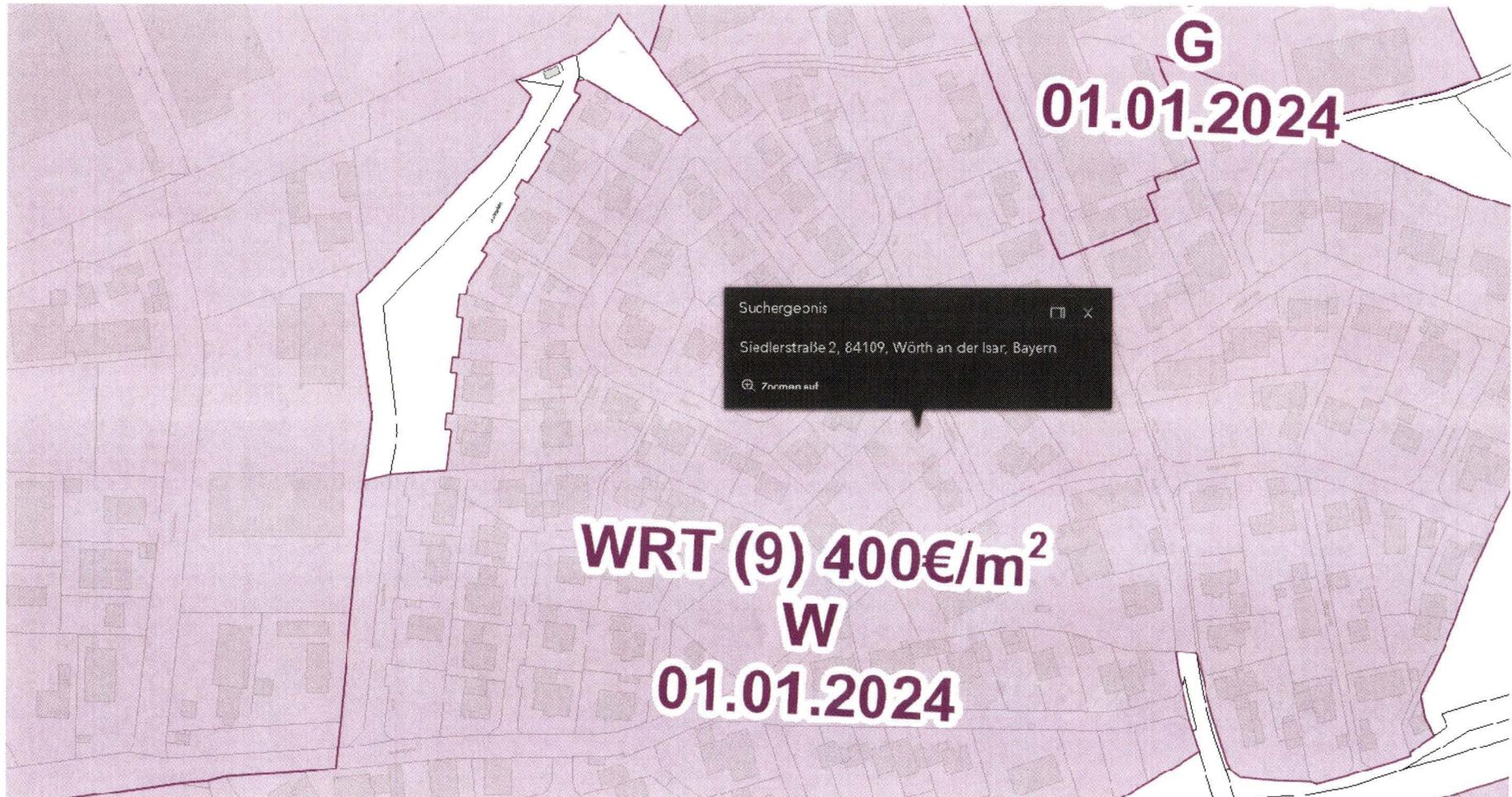


N  
Längslängs 1:1000

Anfertigung am 20. 4. 1959

J. Brucygold





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

eine Grunddienstbarkeit

[REDACTED]

[REDACTED]