

Bereich von Großsorheim mit 62,-- €/m² Grundstücksfläche unter Beachtung der örtlichen Lage, der Größe und der Grundstücksgestalt sowie der vorhandenen Bebauung und Nutzung angemessen.

Wertfeststellung:

Der Bodenwert wird entsprechend der Grundstückslage, der Grundstücksbeschaffenheit, der Grundstücksgröße und der vorhandenen Bebauung und Nutzung für das Grundstück FINr. 1618 mit 62,-- Euro/m² Grundstücksfläche einschließlich der vorhandenen Erschließungsanlagen, als am Wertermittlungstichtag angemessen und erzielbar festgestellt.

Fl.Nr.	Größe [m ²]	Wert [Euro/m ²]	Bodenwert [Euro]	Nutzung
1618	923	62,--	57.226,--	baureifes Land - gemischte Baufläche/Wohnbaufläche

In diesem Bodenwert sind die Kosten für Vermessung, Auflassung, Baufreimachung und bisherige Erschließung enthalten.

9. SACHWERT

Nach dem Indexverfahren, Indexverfahren NHK (Normalherstellungskosten) 2010 sowie eigenen Erfahrungswerten

Das Wohnhaus entspricht in seiner Bauart etwa NHK-Gebäude-Typ 1.02/1.32, freistehend, unterstellt mittlerer Standard, Baujahr 1980.

Freistehendes Ein-/Zweifamilienwohnhaus**Kellergeschoß teilweise, Erdgeschoß voll, Dachgeschoß nicht ausgebaut****Gebäudeart 1.02/1.32****Gebäudestandard**

		1	2	3	4	5
Kostenkennwert	€/m ²	564	626	719	869	1.085
einschließlich Mehrwertsteuer und Baunebenkosten in Höhe von 17 %						

Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufung					Wägungs- anteil	Standard- gewichtung	anteilige NHK gewichtet
	1	2	3	4	5			
Außenwände		1				0,23	0,46	143,98
Dach		1				0,15	0,30	93,90
Fenster und Außentüren			1			0,11	0,33	79,09
Innenwände und Innentüren			1			0,11	0,33	79,09
Deckenkonstruktion und Treppen			1			0,11	0,33	79,09
Fußböden			1			0,05	0,15	35,95
Sanitäreinrichtungen				1		0,09	0,36	78,21
Heizung			1			0,09	0,27	64,71
Sonstige technische Ausstattung			1			0,06	0,18	43,14
					Σ	1,00		
						gewogener Standard	2,71	
						gewogene NHK		697,16 €/m ²
						gerundet		697,00 €/m ²

Bei einem Baualter von 45 Jahren am Wertermittlungsstichtag und einer zu erwartenden Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer somit ca. 35 Jahre.

Gebäude	Brutto- grund- fläche [m ²]	Wert [€/m ²]	Herstell- kosten [Euro]	Alter [Jahre]	Gesamt- nutzungs- dauer [Jahre]	Wert- mind. [%]	Herstellkosten alterswertgem. [Euro]
Wohnhaus	395	697,-	275.315,-	45	80	56,3	120.313,--
Gesamt Index 100							120.313,--

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beim Grundstück FINr. 1618 zu berücksichtigen:

1. Baumängel bzw. Bauschäden:

Die Aufwendungen für die Beseitigung von Baumängeln bzw. Bauschäden am Wohnhaus liegen in geschätzter Höhe von ca. 5.000,-- € am Wohnhaus.

Baupreisindex:

Der für den Wertermittlungstichtag maßgebliche, vom Statistischen Bundesamt letztveröffentlichte Bauindex für Wohngebäude umgerechnet auf Basisjahr 2010 beträgt zum Stand Februar 2025 187,3.

Marktanpassung:

Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes erfolgt mittels Sachwertfaktoren.

Der Gutachterausschuß des Landkreises Donau-Ries hat im letztveröffentlichten Immobilien- und Grundstücksmarkbericht 2022/23 Sachwertfaktoren für einen Bereich des vorläufigen Sachwertes in einer Spanne von 100.000 bis 700.000 € und Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,85 bis 1,44 festgestellt, siehe auch nachfolgende Grafik und Tabelle.