

Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 2 Abs. 5 (BauGB) erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan ist hier von Wohngebietsfläche (§ 4 Allgemeine Wohngebiete – WA – BauNVO), auszugehen. Auch das unmittelbare, nähere Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist entsprechend dargestellt.

Das Grundstück ist etwa im gleichen Maße genutzt wie einige im unmittelbaren Bereich liegende Nachbargrundstücke. Somit ist die Nutzung des Bewertungsgrundstücks durchaus mit mehreren bebauten Grundstücken im unmittelbaren Umfeld zu vergleichen.

Die Obergrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO (1990) werden hinsichtlich Grundflächenzahl erreicht, jedoch nicht hinsichtlich Geschossflächenzahl, die Ausnutzung ist aber mit den umliegenden, bebauten Wohngrundstücken durchaus vergleichbar, das zu bewertende Grundstück ist gut genutzt.

Inwieweit zusätzliche Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück zu realisieren ist, ist nicht bekannt – siehe hierzu auch unter 2.7 „Nutzung möglich“ – mögliche, vorstellbare Maßnahmen, zur besseren Nutzung, etc..

Die endgültige Klärung über Art u. Umfang einer zusätzlichen Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück, einer evtl. Nutzungsänderung, kann in Absprache mit den zuständigen Behörden erzielt werden.

Eine Wertanpassung erfolgt hier nicht, primär begründet durch die Vergleichbarkeit d. Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks mit der umliegenden Bebauung der Nachbargrundstücken im unmittelbaren Bereich.

- Wertanpassung aufgrund grundstücksspezifischer Eigenschaften.

Die Lage eines Grundstücks und die Intensität der Nutzung sind die wohl die wesentlichsten Bewertungskriterien für den Bodenwert.

Die (mögliche) Intensität der Nutzung ist hier bereits auch, z. T. in den gewählten Richtwertzonen berücksichtigt.

Wobei natürlich auch besondere Eigenschaften wie Topographie, Grundwasserstand oder andere grundstücksspezifische Gegebenheiten entsprechend zu würdigen sind.

Da das Bewertungsobjekt keine besonderen Eigenschaften oder andere grundstücksspezifische Gegebenheiten aufweist, sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

4.3 Bodenwert für das Bewertungsobjekt, Fl.-Nr. 964/29:

Der Bodenwert errechnet sich wie folgt:

1. Richt- oder Vergleichswert		360,00 Euro/m ²
2. Mit Zeitzuschlag, 0 % aus 1.	+ -	0,00 Euro/m ²
3. Mit Lagequalitätszu- / abschlag, 4,4 % aus 1., 2.	+	15,84 Euro/m ²
4. Nutzungsqualität, Nutzungsanpassung / - abschlag, 0 % aus 1., 2., 3.,	+ -	0,00 Euro/m ²
5. Sonstige Zu- od. Abschläge, 0 % aus 1., 2., 3., 4., (siehe unten!)	+ -	0,00 Euro/m ²
6. Wert der Grundstückserschließung		ist enthalten!
pro Quadratmeter:		375,84 Euro/m ²
334 m² x 375,84 Euro/m²		125.530,56 Euro
Gerundet: (Bodenwert, unbelastet)		125.500,00 Euro

Sonstiges: Da der Boden gegenüber dem Durchschnittsgrundstück keine Besonderheiten aufweist, sind diesbezügliche Zu- od. Abschläge nicht erforderlich.

4.4 Sachwertermittlung (in Anlehnung an die ImmoWertV)

Allgemeines:

Die Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen erfolgt in mehreren Schritten:

1. Es wird der Bruttorauminhalt des Bauwerkes ermittelt. Die hierzu erforderliche Berechnung erfolgt auf der Grundlage der DIN 277. Es werden Flächen ermittelt.
2. Es werden die Normalherstellungskosten des Bauwerkes zum Stichtag ermittelt. Hierzu wird die ermittelte Baumasse vervielfältigt mit einem für die Herstellung desselben auf der Grundlage von Herstellungskosten vergleichbarer Bauwerke ermittelten Baukosten-Richtwert.

Dieser beinhaltet sämtliche zur Herstellung des Bauwerks erforderlichen Kosten, einschließlich aller Baunebenkosten. Hierbei wird von ortsüblichen, für die zu bewertende Bauweise üblichen, durchschnittlichen Fremdleistungen, ausgegangen.

Die in diesem Gutachten aufgeführten Richtwerte beziehen sich auf die Basis 1991 bzw. 2000.

3. Da jedes Gebäude nur eine bedingte Lebensdauer hat, ist es entsprechend abzuschreiben. Ausgegangen wird hierbei von objekt- u. bauzeitüblichen Gebäudestandzeiten.

Da sich der Grad der Wertminderung bei Gebäuden unterschiedlicher Nutzung unterschiedlich verhält, gibt es hierzu entsprechend unterschiedliche Abschreibungsverfahren:

Für Gebäude, die aufgrund ihrer Nutzung verstärktem Verschleiß unterliegen, wie Werkstatt- u. Fabrikgebäude, solche, die aufgrund aufwendiger Ausstattung einer schnellen Alterung unterliegen wie Hotels, Krankenhäuser aber auch luxuriöse Einfamilienhäuser und solche, die nachlässig oder gar nicht unterhalten werden, wie Kleingebäude, Schuppen oder sonstige Nebengebäude, wird üblicherweise die lineare Abschreibung verwendet.

Die übrigen Gebäude mit normaler Ausstattung u. durchschnittlicher baulicher Unterhalten werden meist nach der von Ross entwickelten Methode abgeschrieben, die entsprechend den Erfahrungen des Immobilienmarktes von einer zunächst progressiven Wertminderung und in der zweiten „Lebenshälfte“ von einem verlangsamenden Wertverlust ausgeht.

Da die zu erwartende Restnutzungsdauer in hohem Maße vom Pflege- u. Unterhaltungszustand des Objektes abhängt, ist diese nicht unbedingt mit der Differenz zw. d. tatsächlichen Alter u. d. üblichen Lebenserwartung gleichzusetzen, sondern entsprechend dem vorgefundenen Zustand frei zu wählen.

Jedoch gibt die „ImmowertV“ die lineare Abschreibung für alle Gebäudetypen vor.

4. Da der theoretisch ermittelte Gebäudezeitwert keine möglicherweise bestehenden über die normale Altersabnutzung hinausgehenden Schäden od. Mängel berücksichtigt, sind diese gesondert zu beurteilen.

Hierbei werden überschlägig die Kosten geschätzt, die erforderlich sind, um die Schäden u. Mängel zu beseitigen, die den zum Stichtag ermittelten Gebäudezeitwert beeinträchtigen.

Ebenfalls ergibt sich aus den Berechnungen nicht unmittelbar eine mögliche Wertminderung des Gebäudes wegen planungs- oder konstruktionsbedingter unwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten. Diese sind ebenfalls zusätzlich in Ansatz zu bringen.

4.4.1 Gebäudeteile

Gebäudedaten: Siehe Berechnungen zu Flächen, zum umbauten Raum, etc.!

Ursprungsbaujahr: 1981 / 1982

Fiktives Baujahr, aufgrund von Baumaßnahmen, Gebäudeerweiterungen, oder Renovierungs-, Sanierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen – entfällt!

Begründung: lt. Einsichtnahme gab es seit Erbauung 1982 keinerlei Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen größeren Umfangs, welche eine Verjüngung (fiktives Baujahr) rechtfertigen würden! Soweit bekannt, wurde lediglich der Brenner beim Heizkessel ausgetauscht, sowie ein Treppenlift vom KG – OG eingebaut. Allenfalls fanden seit der Erbauung lediglich kleinere Reparatur- u. Instandhaltungsmaßnahmen statt.

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte):

Anmerkung: Nach **NHK 2000** könnte man das besichtigte Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit folgenden Gebäudetypen vergleichen:

Einfamilien –Reihenhäuser; Typ 2.12; Ausstattungsstandard mittel, Baujahr 1970 – 1984; KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG.

1982, einfach – mittel 634,29 / 2,90 218,72 Euro/m³

Korrekturfaktor für Länder: 1,05

Korrekturfaktor für Ortsgröße: 0,95 218,17 Euro/m³

Baukosten, stichtagbezogen indiziert:

Anmerkung: Nachfolgende Preisindizes für Bauwerke lt. Statistischen Bericht des Bayerisches Landesamtes für Statistik u. Datenverarbeitung, Stand August 2024!

Typ 1.02

218,17 Euro/m³ / 60,80 x 128,50

Durchschnittlicher Wert demnach, stichtagbezogen: **461,10 Euro/m³**

Anmerkung: - Baukosten entsprechend Tab. n. M. **Vogels** – Baukosten verschiedener Gebäude (siehe Anlage!).

- **die Beträge entsprechen einem Kubikmeterpreis für 1991!**

Einordnung: die Einordnung in Gebäudetypen erfolgt nach Tab. 2.20 (B) – Baukosten für Einfamilienhäuser – aus „Grundstück – u. Gebäudebewertung – marktgerecht“ n. M. Vogels.

Baukosten (1991 = 100):

für Einfamilienhäuser (Reihenendhaus, unterkellert, 2 Vollgeschosse; unteres Mittel);

DG 74,14 Euro/m³

EG, OG 237,75 Euro/m³

KG 132,94 Euro/m³

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

KG	215,04 m ³ x 132,94 Euro/m ³	28.587,42 Euro
EG	211,52 m ³ x 237,75 Euro/m ³	50.288,88 Euro
OG	208,82 m ³ x 237,75 Euro/m ³	49.646,96 Euro
DG	100,99 m ³ x 74,14 Euro/m ³	7.487,40 Euro

736,37 m³ 136.010,66 Euro

Durchschnittlicher Wert: 184,70 Euro

Baukosten, stichtagbezogen indiziert:

Anmerkung: Nachfolgende Preisindizes für Bauwerke lt. Statistischen Bericht des Bayerisches Landesamtes für Statistik u. Datenverarbeitung, Stand August 2024!

184,70 Euro/m³ / 53,50 x 128,50 443,63 Euro/m³

Durchschnittlicher Wert demnach, stichtagbezogen: **443,63 Euro/m³**

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte):

Anmerkung zu den Werten: Es ist eine offensichtliche Differenz der angegebenen Baukosten aus beiden Literaturangaben vorhanden. Aufgrund der Tatsache, dass die Ausgangsdaten für die Ermittlung solcher Werte stets unterschiedlich sind, im Einzelnen auch nicht nachvollziehbar und nicht herleitbar sind, wird wie folgt gemittelt:

Ermittlung der zum Ansatz kommenden Werte aus o. g. Daten:

Wohngebäude Typ A	(461,10 + 443,63) / 2	452,37 Euro/m³
Wohngebäude Typ B (frei geschätzt)	452,37 x 0,80	361,90 Euro/m³

Abwägung der zum Ansatz kommenden Werte: Der dann ermittelte Wert erscheint für den zu bewertenden Gebäudetyp plausibel.

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

KG, EG, OG, DG		
736,37 m ³	x 452,37 Euro/m ³	333.111,70 Euro
66,58 m ³	x 361,90 Euro/m ³	24.095,30 Euro

Neuwert 2024		357.207,00 Euro

Garagengebäude:

Anmerkung: Nach NHK **NHK 2000** könnte man die besichtigten, integrierten Garagen mit folgenden Gebäudetypen vergleichen:

Typ 28.1 – 28.2, 29, Anhang, Kleingarage, freistehend

242,50 Euro/m² / 2,75 m 88,18 Euro/m³

Korrekturfaktor für Länder: 1,05

Korrekturfaktor für Ortsgröße: 0,95 87,96 Euro/m³

Baukosten, stichtagbezogen indiziert:

87,96 Euro/m³ / 60,80 x 128,50 185,90 Euro/m³

Durchschnittlicher Wert demnach, stichtagbezogen: **185,90 Euro/m³**

Anmerkung: - Baukosten entsprechend Tab. n. M. **Vogels** – Baukosten ver-

schiedener Gebäude (siehe Anlage!).

- die Beträge entsprechen einem Kubikmeterpreis für 1991!

Einordnung: die Einordnung in Gebäudetypen erfolgt nach Tab. 2.23 – Baukosten für Garagen – aus „Grundstück – u. Gebäudebewertung – marktgerecht“ n. M. Vogels.

Baukosten (1991 = 100) :
für Einzelgaragen

einfach	86,92 Euro/m ³
durchschnittlich	104,81 Euro/m ³
i. M.: (86,92 + 104,81) Euro/m ³ / 2	95,87 Euro/m ³

Baukosten, stichtagbezogen indiziert:

95,87 Euro/m ³ / 53,50 x 128,50	230,27 Euro/m ³
--	----------------------------

Durchschnittlicher Wert demnach, stichtagbezogen: **230,27 Euro/m³**

Garagengebäude:

Anmerkung zu den Werten: Es ist eine offensichtliche Differenz der angegebenen Baukosten aus beiden Literaturangaben vorhanden. Aufgrund der Tatsache, dass die Ausgangsdaten für die Ermittlung solcher Werte stets unterschiedlich sind, im Einzelnen auch nicht nachvollziehbar und nicht herleitbar sind, wird wie folgt gemittelt:

Ermittlung der zum Ansatz kommenden Werte aus o. g. Daten:

Garagengebäude Typ A	(185,90 + 230,27) / 2	208,09 Euro/m³
Garagengebäude Typ B (frei geschätzt)	208,09 x 0,80	167,47 Euro/m³

Garagengebäude

EG, DG		
103,89 m ³	x 208,09 Euro/m ³	21.618,47 Euro
39,65 m ³	x 167,47 Euro/m ³	6.640,19 Euro

Neuwert 2024		28.258,66 Euro

4.4.2 Baunebenkosten

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Neuwert 2024	357.207,00 Euro
in Ansatz 14 % aus 357.207,00 Euro	50.008,98 Euro

Neuwert 2024	407.215,98 Euro

Begründung: Baunebenkosten entsprechend NHK 00!

Garagengebäude

Neuwert 2024	28.258,66 Euro
in Ansatz 10 % aus 28.258,66 Euro	2.825,87 Euro

Neuwert 2024	31.084,53 Euro

4.4.3 Wertminderung wg. Alters

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte):

Ursprungsbaujahr 1981 / 1982 (lt. vorliegenden Bauakten).

Als mittlere Nutzungsdauer haben sich für die praktische Arbeit (lt. NHK 00) folgende Zahlen bewährt: Einfam.-Reihenhäuser 60 bis 100 Jahre

Als mittlere Nutzungsdauer haben sich für die praktische Arbeit (lt. M. Vogels) folgende Zahlen bewährt: Einfam.-wohnhäuser 80 bis 100 Jahre

Einfamilienhaus: Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** ausgegangen.

Anmerkung: Im Alter 0 beträgt der Restwert 100 % (theoretisch). Mit zunehmendem Alter, d. h. mit sinkender Restnutzungsdauer und folglich sinkender Qualität verringert sich der Restwert entsprechend. Nach Ablauf der durchschnittlichen Restnutzungsdauer haben die restlichen bestehenden Gebäude immer noch eine Restnutzungsdauer. An diesem Punkt ist noch nahezu die Hälfte aller Ausgangsobjekte vorhanden. Bei sehr gut unterhaltenen Gebäuden kann die „normale“ Restnutzungsdauer verlängert werden. Das gilt insbesondere für durchgreifend renovierte Gebäude. Für die Nutzungsdauer wesentlich u. maßgebend sind deshalb stets die Bauunterhaltung und hier insbesondere die Unterhaltung des Ausbaues.

Begründung – Wohngebäude: Geht man von den o. g. Literaturangaben aus, so lassen sich durch den Gebäudetyp, als auch durch die vorhandene, massive Bauweise, sowie durch das bereits erreichte Alter, eine mittlere Nutzungsdauer von 80 Jahren durchaus begründen. Das praktisch mit angebaute und damit mit dem Wohngebäude verbundene Garagengebäude hinsichtlich Nutzungsdauer gesondert zu betrachten wäre falsch, da hier das „Schicksal“ des angebauten Garagengebäudes in unmittelbarer Abhängigkeit mit dem Wohngebäude steht!

Garagengebäude: Ursprungsbaujahr 1981 / 1982

Als mittlere Nutzungsdauer haben sich für die praktische Arbeit (lt. NHK 00) folgende Zahlen bewährt: Garagen 30 bis 40 Jahre

Als mittlere Nutzungsdauer haben sich für die praktische Arbeit (lt. M. Vogels) folgende Zahlen bewährt: Garagen 40 bis 60 Jahre

Garagengebäude: Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** ausgegangen.

Begründung – Garagengebäude: Geht man von den o. g. Literaturangaben aus, so stellt man fest, dass bei Ansatz eines gemittelten Wertes die Lebensdauer des Garagengebäudes abgelaufen ist. Da jedoch das Garagengebäude zugehörig dem Wohngebäude ist, zudem fest mit dem Wohngebäude verbunden ist, teilt dieses, wie bereits oben beschrieben, das „Schicksal“ des Wohngebäudes, folglich ist von selbiger Gesamtnutzungsdauer auszugehen.

Einfamilienhaus, Garagengebäude

Geschätztes Alter zum Stichtag 2024 (2024 – 1982)	42 Jahre
Theoretische Restnutzungsdauer (80 – 42)	ca. 38 Jahre

4.4.4 Herleitung des Gebäudezeitwerts – altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte):

Wertminderung in % = $100 \times \text{Alter} / \text{GND} = 100 \times (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND}$

$100 \times (80 - 38) / 80 = 52,50 \%$

- Gebäudeneuwert 2024	407.215,98 Euro
- Wertminderung	407.215,98 Euro x 0,5250
	- 213.788,39 Euro
	<u>193.427,59 Euro</u>

Gesamt-Sachwert Wohngebäude, zum Stichtag, 193.427,59 Euro

Gesamt-Sachwert Wohngebäude, zum Stichtag, gerundet 193.400,00 Euro
(ohne Berücksichtigung Mängel u. Schäden, sowie Brandschadenbehebung)

Garagengebäude:

Wertminderung in % = $100 \times \text{Alter} / \text{GND} = 100 \times (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND}$

$100 \times (80 - 38) / 80 = 52,50 \%$

- Gebäudeneuwert 2024	31.084,53 Euro
- Wertminderung	31.084,53 Euro x 0,5250
	- 16.319,38 Euro
	<u>14.765,15 Euro</u>

Gesamt-Sachwert Garagengebäude, zum Stichtag, 14.765,15 Euro

Gesamt-Sachwert Garagengebäude, zum Stichtag, gerundet 14.800,00 Euro
(ohne Berücksichtigung Mängel u. Schäden)

4.4.6 Außenanlagen-Sachwertermittlung – altersgeminderte Herstellungskosten

Fl.-Nr. 964/29

Für die Außenanlagen entsprechend DIN 267 (Einfriedungen, Geländeverarbeitung und –gestaltung, Abwasser- u. Versorgungsanlagen, Wirtschaftsgegenstände, Verkehrsanlagen sowie Grünflächen mit aufstehendem Bewuchs), werden als Zeitwert nach sachverständiger freier Schätzung pauschal angesetzt:

An Außenanlagen, einfacher bis durchschnittlicher Art, sind vorhanden:

Hinsichtlich der Außenanlagen ist das Grundstück zweigeteilt, durch die Situierung der beiden Gebäude an den Grundstücksgrenzen.

Zugehörig zum nordwestlichen Teil ist die Zufahrt / Zuwegung zum Gebäude / zur Garage, diese ist ab Erschließungsstraße mit Parkstreifen befestigt, gepflastert (Betonsteinpflaster). Vor dem Wohngebäude ist ein kleiner Vorgarten angelegt, dieser ist über die Zufahrt zu begehen und zweiseitig eingezäunt. Eine Einzäunung hin zum benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 964/33 fehlt hier. Die Einfriedung besteht aus einem betonierte Zaunsockel mit zugehörigen Säulen, dazwischen hölzerne Zaunfelder. Entlang der Giebelfassade ist ein Rollkiesstreifen angelegt. Der aufstehende Bewuchs ist verwildert und wird offensichtlich nicht gepflegt.

Der südöstliche Teil des Grundstücks ist nur über das Wohngebäude oder über die Garage zu erreichen. Daneben ist der Grundstücksteil über das benachbarte Bachgrundstück (Fremdgrundstück) zu begehen. Unter dem Balkon, sowie vor der Garage sind überdachte Terrassen gegeben, welche miteinander verbunden sind. Entlang der nordöstlichen, als auch der südwestlichen Grundstücksgrenze sind Maschendrahtzäune auf Zaunsockeln vorhanden, zum Bachgrundstück hin ist keine Einfriedung vorhanden. Der aufstehende Bewuchs, Rasen, Sträucher, Bäume, ist verwildert und wird augenscheinlich nicht gepflegt.

Üblich vorhandene Abwasserleitungen, Versorgungsleitungen, zugehörige Kontroll- u. Sickerschächte, Bodenabläufe, etc., (größtenteils nicht einsehbar) sind zugehörig zu den Außenanlagen, diese stammen wohl primär aus dem Baujahr 1981 / 1982.

Die Außenanlagen, soweit einsehbar, werden offensichtlich nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet, wirken teils ungepflegt, abgenutzt oder auch verbraucht.

Die Ermittlung des Wertes der Außenanlagen wird häufig auch pauschal geschätzt. Er beträgt etwa in % der Baukosten:

Bei einfachen Anlagen	2-4 %
Bei durchschnittlichen Anlagen	5-7 %
Bei aufwendigen Anlagen	8-12 %

Anmerkung: Es sind sehr einfach, allenfalls (nur partiell) durchschnittlich gehaltene Außenanlagen gegeben, folglich ist ein Ansatz in Höhe von allenfalls 3 % zu begründen.

3 % aus (193.427,59 Euro + 14.765,15 Euro)	6.245,78 Euro

	6.245,78 Euro

Gesamt-Sachwert Außenanlagen, zum Stichtag, gerundet **6.200,00 Euro**
(ohne Berücksichtigung Mängel u. Schäden)

Alterswertminderung Außenanlage:

Ist beinhaltet, s. o.! Der Wert der Außenanlage resultiert aus den alterswertgeminderten Sachwert der Gebäude (sieh unter Punkt 4.4.4)!

Die Summe der Sachwerte (bauliche und sonstige Anlagen) zum Stichtag, ergibt, gerundet:

$$(193.400,00 + 14.800,00 + 6.200,00) \text{ Euro} = 214.400,00 \text{ Euro}$$

4.5 Vorläufiger Grundstückssachwert (in Anlehnung an die ImmoWertV)

Gesamt-Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	214.400,00 Euro
Ermittelter Bodenwert	125.500,00 Euro

Vorläufiger Grundstückssachwert	339.900,00 Euro

4.5.1 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (in Anlehnung an die ImmoWertV)**Anmerkung:**

Es ist stets die Marktgängigkeit des Objektes zu prüfen, das heißt, ob zum Stichtag eine entsprechende Nachfrage bejaht werden kann.

Letztendlich ist zu prüfen, ob das zu bewertende Objekt Besonderheiten aufweist, welche den Wert zusätzlich beeinflussen.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Altötting genannten Verkaufsfälle weisen Sachwertfaktoren (bezogen auf NHK 2010) von 1,07 – 1,48 auf. Die Abhängigkeit zum vorläufig ermittelten Sachwert zeigt, je niedriger dieser ist, desto höher der Sachwertfaktor. Vor allem im Bereich ab ca. 550 – 650 tsd. nähern sich die Sachwertfaktoren auf 1,00, bzw. unterschreiten diesen Wert. Gleiches zeigt sich bei den Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke. Diese Sachwertfaktoren sind jedoch ausdrücklich nicht für die NHK 2000 anzuwenden!

Zunächst sind derartige Doppelhausgrundstücke aufgrund ihres „niedrigen Preisniveaus“ stets nachgefragt, vor allem bei einem Klientel, welche sich selbst handwerklich helfen können – diese Klientel ist auch bereit einen Preis über Wert zu bezahlen. Andererseits ist das gegenständliche Objekt mit einem Brandfall behaftet, dessen Schadensausmaß augenscheinlich nur schwer einzuschätzen ist, weil sich dieses erst im Zuge einer Instandsetzung / Sanierung in Gänze zeigen wird. Letzteres, steht hier dem Vorgenannten gegenüber. Zudem ist spezifisch bei älteren Bestandsimmobilien, insbesondere mit veralteten Heizanlagen, veralteter Gebäudetechnik, ein Preisrückgang von bis zu 6 % zu verzeichnen (lt. neuesten Marktbericht des Maklerverbandes IVD Süd).

Aus der u. a. daraus resultierenden, (evtl.) schwierigeren Verwertbarkeit (über das übliche Maß hinausgehende Verkaufszeiten u. Investitionen) des Bewertungsobjektes, aber auch unter Berücksichtigung des durchaus nachgefragten „niedrigen Preisniveaus“, wird nach gutachterlichem Ermessen ein Marktanpassungszuschlag in Höhe von max. + 2% in Ansatz gebracht.

Vorläufiger Grundstückssachwert,		339.900,00 Euro
Marktanpassungszuschlag ca. 2 %	+	6.800,00 Euro
Marktangepasster Grundstückssachwert,		346.700,00 Euro

4.5.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an die ImmoWertV)

Ein evtl. fiktiv ermitteltes Baujahr (bezüglich Verjüngung) wäre weder beim Wohn-, als auch beim Garagengebäude nicht zu begründen, zumal seit Baujahr 1981 / 1982 keine nennenswerten „Verjüngungsmaßnahmen“ stattgefunden haben. Es wurde lediglich ein neuer Brenner (Heizungsanlage) installiert, sowie ein Treppenlift eingebaut. Die Heizungsanlage, sowie sämtliche Gebäudeinstallationen, die sanitären Gegenstände sind zum Stichtag veraltet, technisch überholt. Die Ausstattung des Gebäudes wirkt gebraucht, abgenutzt, teilweise verbraucht. Allenfalls wurden kleinere Instandhaltungsmaßnahmen, Schönheitsreparaturen, etc., durchgeführt.

Der Bau- u. Unterhaltungszustand der auf Grundstück Fl.-Nr. 964/29 aufstehenden baulichen Anlagen, stellt sich – ausdrücklich ohne Betrachtung des 2023 vorgefallenen Brandfalls mit entsprechenden Folgen – kurz beschrieben wie folgt dar: Aufgrund der guten, konventionellen Bauweise konnte an den Rohbauteilen, den tragenden, elementaren Bauteilen, augenscheinlich keinerlei gravierende Schäden oder auch Mängel festgestellt werden, welche negative Auswirkungen auf diese Bauteile hätten (die evtl. Einwirkungen des Brandes, des Löschwassers, müssten geprüft werden).

Der Innenausbau (soweit nicht zusätzlich v. Brandschaden betroffen), ist vor allem durch Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren gekennzeichnet. Er wirkt verbraucht. Die Zimmer sind teils von verbliebenen Utensilien der Eigentümer voll. Die gesamte Gebäudetechnik ist veraltet, großteils noch aus dem Baujahr stammend. Die Heizanlage stammt aus dem Jahr 1982, selbiges gilt für die zugehörige Installation, wohl auch für die sanitären Ausstattungsgegenstände, auch hier sind deutliche Gebrauchs- u. Abnutzungsspuren ersichtlich, sie sind verbraucht.

Das Brandereignis fand lt. Rücksprache bei d. Feuerwehr Neuötting 2023 statt. Ausgehend vom Flur, Erdgeschoss (Kachelofeneinsatz, Beschickung). Bekämpft wurde das Feuer mittels Löschwasser. Inwieweit durch den Brand „existentielle“ Bauteile geschädigt wurden, bedarf evtl. einer genaueren Untersuchung. Augenscheinlich konnte diesbezüglich nichts festgestellt werden. Schädigungen (Feuchte- u. Wasserflecken an Oberflächen) durch das Löschwasser am Ausbau, an den Ausbauteilen, soweit einsehbar, konnten augenscheinlich nur partiell festgestellt werden.

Hingegen sind nahezu im ganzen Haus deutliche Ruß- u. Rauchspuren an allen Oberflächen vorhanden, auch im Eingangsbereich an den Außenfassaden. Somit sind diese Oberflächen entsprechend kontaminiert. Auch dürften Installationsleitungen geschädigt sein. Die vorhandene, durch Brand geschädigte / kontaminierte Möblierung wurde teils geräumt, teils ist diese noch vorhanden (z. B. Küche). Für Sanierungsmaßnahmen, ausschließlich bezüglich des Brandschadens, liegt ein Angebot von 2023 vor. Nach Meinung des SV reichen die hier genannten Kosten nicht aus, den Schaden vollständig und umfänglich zu beheben. Eine Schadenshöhe wurde weder von der Feuerwehr, der Brandversicherung genannt, noch erfolgte eine Kostenerstattung durch die Brandversicherung (lt. Eigentümer) aus nicht bekannten Gründen. Die Schadenshöhe wird folglich vom SV nach

sachverständigen Ermessen, in Anlehnung des vorhandenen Angebots von 2023, geschätzt, diese werden gesondert in Abzug gebracht!

Siehe hierzu auch unter Baubeschreibung unter „Bau- u. Unterhaltungszustand“, sowie „Zustand allgemein“. Die vorab aufgeführten Mängel, Schäden (ohne Betrachtung Brandschaden) sind allesamt reparabel, z. T. kann dies aber nur durch entsprechende umfangreiche Renovierungs- u. Modernisierungsmaßnahmen erfolgen.

Nahezu Mängel- u. Schadensfreiheit kann beim zu bewertenden Gebäude keinesfalls unterstellt werden. Dies bewirkt auch hier immer eine Verkürzung der Restnutzungsdauer, die nach sachverständigem Ermessen hier zum Stichtag mit mindestens 8 Jahren anzusetzen ist. Dies ist unter anderem vor allem mit den nicht durchgeführten Renovierungs-, Sanierungs- od. auch Modernisierungsmaßnahmen seit d. Baujahr 1981 / 1982 zu begründen, vor allem wenn man einen „normalen“ Renovierungszyklus von ca. 20 – 30 Jahren zu Grunde legt, ist dieser hier bereits deutlich überschritten.

Die geschätzten notwendigen Instandhaltungs-, Modernisierungs-, sowie Schadensbeseitigungskosten, etc., dürfen dabei nicht in voller Höhe angesetzt werden, denn die für den schadhaften Gebäudeteil aufzuwendenden Kosten haben auch nur den um die bereits abgelaufene Lebensdauer gekürzten Wert (siehe hierzu auch unter Punkt 4.4.4!)

Desweiteren, wie bereits erwähnt, ist das Gebäude vor evtl. Instandhaltungs-, Sanierungs-, Modernisierungs- maßnahmen, etc., frei zu räumen!

Marktangepasster Grundstückssachwert,		346.700,00 Euro
- Wohngebäude	40.721,60 Euro	- 40.700,00 Euro
- Garagengebäude	3.108,45 Euro	- 3.100,00 Euro
- Außenanlage	1.314,90 Euro-	- 1.300,00 Euro
- Brandschaden Wohngebäude	18.000,00 Euro	- 18.000,00 Euro

Sachwert		283.600,00 Euro

Wertminderung Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), Garagengebäude – soweit nicht gesondert aufgeführt:

Ist beinhaltet, s. o.! Eine Verringerung der theoretischen Lebensdauer (8 Jahre) der Gebäude, durch Berücksichtigung von nicht durchgeführten Renovierungs-, Sanierungs- od. Modernisierungsmaßnahmen, entsprechenden Abnutzungs- u. Gebrauchsspuren, Schäden, Mängel, wurde vorgenommen!

4.6 Ertragswertermittlung (in Anlehnung an die ImmoWertV)

Die Ertragswertermittlung zeigt grundsätzlich die Wirtschaftlichkeit eines Objektes auf. Auch wenn es sich bei einem zu bewertenden Anwesen möglicherweise um ein solches handelt, das üblicherweise kein Renditeobjekt ist, kann eine Ertragswertermittlung auf der Grundlage vergleichbarer Mieten nützliche Hinweise auf die Wirtschaftlichkeit des Objektes geben.

Grundlage der Ertragswertermittlung sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Umlagen, nicht objektspezifische Leistungen und Mehrwertsteuerzahlungen werden hierbei

ebenso wenig berücksichtigt wie mit vermietete oder – verpachtete Einrichtungsgegenstände oder Dienstleistungen.

Den Einnahmen werden zugrunde gelegt die für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbaren Quadratmetermieten auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen wie Mietenspiegel, örtliche Presse und Maklerauskünfte sowie eigener Erfahrungswerte, die mit den üblicherweise anzurechnenden und anrechenbaren Flächen zu vervielfältigen sind. Die entsprechend zugrunde gelegten Maße werden den evtl. zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen, bzw. werden vor Ort am Objekt genommen.

Von den Einnahmen abzuziehen sind die Bewirtschaftungskosten und der Anteil des Bodenwertes. Letzterer ergibt sich aus dem für das Objekt empirisch ermittelten objekt-, lage- und marktspezifischen Liegenschaftszins. Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Sie werden pauschal abgezogen entsprechend den Angaben der II. BV in der zum Stichtag jeweils gültigen Fassung, sowie mit einem entsprechenden Prozentsatz von den Einnahmen.

Bestehende vertragliche Bindungen werden, soweit sie bekannt sind und dies rechtlich geboten ist, berücksichtigt.

Der sich aus den dargestellten Ermittlungen ergebende Jahresreinertrag wird vervielfältigt mit dem sich aus der noch zu erwartenden Restnutzungsdauer und dem zugrundegelegten Liegenschaftszins ergebenden Rentenbarwertfaktor.

Hieraus ergibt sich der Gebäudeertragswert.

Da der theoretisch ermittelte Gebäudeertragswert keine möglicherweise bestehenden Schäden od. Mängel berücksichtigt, sind diese ebenso wie bei d. Ermittlung des Sachwertes gesondert zu berücksichtigen.

4.6.1 Gebäudeteile

Gebäudedaten: Siehe Berechnungen zur Fläche, zum umbauten Raum!

Flurstück: Fl.-Nr. 964/29 Größe: 334 m²

4.6.2 Vermietbarkeit des Objektes

Unter Nichtberücksichtigung des Brandschadens von 2023:

Man kann von wenig Fluktuation bei einem derartigen Objekt ausgehen, d. h., häufige Mieterwechsel (Wohnnutzung unterstellt) werden hier üblich nicht stattfinden. Das Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit angebautem Garagengebäude wurde primär wohl seit seiner Bebauung bis zum Brandfall, zweckbestimmt von den jeweiligen Eigentümern genutzt.

Es wird daher vom SV angenommen, dass das gegenständliche Objekt zum Zeitpunkt des Stichtages (ohne Berücksichtigung des Brandfalls) aufgrund Zustand, etc., zu vermieten gewesen wäre. Einerseits ist immer der Zustand des Objektes hinsichtlich der Mietpreisfindung zu berücksichtigen, andererseits ist eine stete Nachfrage nach sehr günstigen, bezahlbaren, Wohnraum sehr wohl vorhanden. Folglich ist die Vermietbarkeit eines derartigen Objektes im Zustand der Besichtigung, Brandschaden unberücksichtigt, als zumindest „gut - befriedigend“ zu bezeichnen.

Hingegen ist das Garagengebäude zum Stichtag 10.12.2024, jederzeit und sehr gut zu vermieten.

4.6.3 Erhaltungszustand, Ausbaustufe

Siehe unter 3. Objektbeschreibung – Bauliche Anlagen!

4.6.4 Anzusetzende Mieten

Datenquellen - die vom Gutachter berücksichtigten Daten stammen vorwiegend aus folgenden Quellen:

- Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger, Bewertung von Renditeobjekten, vermieteten Eigentumswohnungen, Mehrfamilienwohnhäuser.

- Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.

- Auseinandersetzung mit diversen Datenerhebungen:
Mietspiegel (soweit vorhanden) von vergleichbaren Städten, soweit auch verwertbar.
RDM- u. VDM Preisspiegel
Daten anderer Immobilienfirmen

- Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vermietern, Mieter

Aufgrund der jahrelangen Erfahrung im Gutachterausschuss, ist es gesichert, dass das dem SV zur Verfügung stehende Datenmaterial einen besonders repräsentativen Querschnitt vergleichbarer Objekte darstellt. Die laufenden Marktbeobachtungen bestätigen, dass das Datenmaterial des Unterzeichners die tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Mietsektor äußerst zutreffend widerspiegeln. Außerdem entsprechen die herangezogenen Vergleichsobjekte zum großen Teil persönlich bekannten Objekten.

4.6.5 – Herleitung der Miete (aus Sachwertverfahren, Verfahren n. Kleiber)

Gebäudewert: 152.700 Euro	Bodenwert: 125.500 Euro	
11.650 Euro		
Restn.-dauer: 30 Jahre	(334 m ²)	
dividiert durch		
Vervielfältiger 19,60	3,00 % Liegenschaftszins	
ergibt Ertragsanteil	ergibt Ertragsanteil	
aus Gebäude 8.385 Euro	aus Grund u. Boden 3.765 Euro	
Reinertrag aus Grundstück	12.150 Euro	
Bewirtschaftungskosten(22 %)	3.427 Euro	
Jahresrohertrag	15.577 Euro	/ (129,66 + 23,78) m ² Wohn- u. Nutzfläche / 12 Monate

Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis von 8,46 Euro/m²!

4.6.5.1 Herleitung der Miete / Bewertung

Es ist hier auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzustellen. Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete ist hier das Entgelt für die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Objekte vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage (hierunter sind auch Objekte zu verstehen, die nicht in der gleichen Stadt / Gemeinde, jedoch in ähnlich gelagerten Städten / Gemeinden zu belegen sind) sind dem SV in entsprechender Zahl bekannt.

Für die Stadt Neuötting a. Inn liegt kein aktueller Mietpreisspiegel vor, auch nicht für den Landkreis Altötting oder auch den benachbarten Landkreis Mühldorf. Es ist jedoch bekannt, dass derzeit Mieten von ca. 5,50 – 12,00 Euro/m² Wohnfläche, je nach Lage, Zustand, Alter, Größe des Objektes, etc., bezahlt werden. Für vergleichbare Objekte sind Mieten in Höhe von ca. 7,50 – 10,00 Euro/m² (i. M. 8,75 Euro/m²) anzusetzen.

Nach Erhebung bei ortskundigen Maklern sind insbesondere folgende Vergleichsmieten für Wohnflächen anzusetzen: Normalübliche Wohnungsmieten im freien Handel bei Gebrauchtimmobilien mit mittleren bis guten Wohnwert in der gegebenen Lage zwischen 7,00 – 11,00 Euro/m² (i. M. 9,00 Euro/m²), jeweils zum Stichtag.

Aus den o. g. Spannen ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis in Höhe von $(8,75 + 9,00) \text{ Euro/m}^2 / 2 = 8,875 \text{ Euro/m}^2$. Der aus der Sachwertermittlung hergeleitete Mietpreis in Höhe von 8,46 Euro/m² liegt im unteren Bereich der beiden genannten Spannen. Der Mietpreis resultiert aus Wohn- u. Nutzflächen, diese wurden hier nicht differenziert betrachtet. Da es sich hier jedoch um ein Objekt handelt, bei dem die Sachwertermittlung nach Erfahrung einen meist wesentlich höheren Schätzwert als die Ertragswertermittlung ergeben wird, zudem bei obiger Berechnung n. Kleiber vom ermittelten Gebäudesachwert ausgegangen wird, dient der ermittelte Wert nur zur Überprüfung inwieweit die nachfolgend angesetzten Mieten auch nachhaltig erzielbare Mieten darstellen. Zudem ist der ermittelte Mietpreis sicher von der Wertigkeit des Bodenwertanteils am Sachwert beeinflusst. Auch wäre der Zustand des Objektes zu berücksichtigen – hier fiktiv – angenommener Zustand vor Brandfall im Jahr 2023!

Bei einer Baujahrsklasse 1981 / 1982 und mittlerer bis guter Wohnlage, angenommener, normaler, bewohnbarer, Zustand, etc., ist zunächst ein Wert zwischen 7,50 – 9,50 Euro/m² angebracht; dies entspricht auch den Marktkennnissen des Gutachterausschusses und den Angaben verschiedener Makler. Aus Gründen der Nachhaltigkeit, der Grundstückgröße, etc., ist der aus dem Sachwert resultierende Mietwert entsprechend zu reduzieren / anzupassen / abzuwägen!

Für die Rohertragsaufstellung wird deshalb von folgenden, nachhaltig erzielbaren Mietpreisen ausgegangen:

Erzielbarer Mietpreis für:	Wohnflächen	8,65 Euro/m²
Erzielbarer Mietpreis für:	Nutzflächen (Garage)	2,60 Euro/m²

Begründung: Damit liegt man im mittleren Bereich der vorgenannten Spannen, zudem berücksichtigt man die vorab aufgeführten Aspekte aus der Sachwertermittlung! Für derartige, große Garagenstellplätze sind landkreisüblich 45,00 – 60,00 Euro / Stellplatz anzusetzen, unter anderem auch bis zu 75,00 Euro, falls örtlich nur ein geringes Angebot für Garagenstellplätze besteht.

4.6.6 Bewirtschaftungskosten

Von den vorgenannten Beträgen müssen, um den Reinertrag ermitteln zu können, Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig u. nachhaltig anfallende Ausgaben des Eigentümers. Zinsen für Hypothekendarlehen u. Grundschulden od. sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

- Abschreibung

Der Ansatz eines besonderen Betrages entfällt, da die Abschreibung im sog. Ertragsvervielfältiger erfasst ist, der sich nach folgender Formel ergibt:

Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor)

$$V = q - 1 / q - 1 * 1/q$$

- Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt.

Die Verwaltungskosten können 3 - 5 v. H. des Rohertrags betragen. Dies richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen, die sehr unterschiedlich sein können. Die Sätze nach § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) können als Anhalt dienen. Im gegebenen Fall liegen sie bei ca. 2 – 3 v. H..

- Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück od. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen u. sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 18 Abs. 3 WertV, § 27 Abs. 2 der II. BV). Sie kommen nur dann zum Ansatz, wenn sie nicht auf die Miete umgelegt werden können.

- Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung u. Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u. U. von den Mietern od. sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutz- od. Wohnfläche oder in Prozentsätzen ermittelt werden.

- Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Wohn- u. Gewerberaum frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. In diesem Falle bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Kleiber definiert das Mietausfallwagnis als: „ ... das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände od. Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht ...“. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, des Zustandes und der Art des Grundstückes sowie der darauf stehenden Baulichkeiten. Im gegebenen Fall liegen sie bei ca. 2 – 3 v. H..

4.6.7 Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit angebauter Garage, Jahresrohertragsaufstellung:

Anzusetzende Wohnflächen EG, OG	129,66 m ²	
Anzusetzende Nutzflächen EG:	23,78 m ²	
129,66 m ² x 8,65 Euro/m ² x 12		13.458,71 Euro
23,78 m ² x 2,60 x 12		741,94 Euro
		<hr/>
		14.200,65 Euro

Bewirtschaftungskosten, sowie verbrauchsbedingte Wertminderung beim Wohngebäude / beim Garagengebäude:

Verwaltungskosten	03,00 %	
Betriebskosten	05,00 %	
Instandhaltungskosten	11,00 %	
Mietausfallwagnis	03,00 %	
Bewirtschaftungskosten gesamt 22 %	-	3.124,14 Euro
		<hr/>
Jährlicher Reinertrag Wohngebäude		11.076,51 Euro

Grundstücksfläche: 334 m²
Abzug der Bodenwertverzinsung:

Bodenverzinsung bei einem Bodenwert von,	125.530,56 Euro	
und einem Liegenschaftszinssatz von	3,00 %	-
		3.765,92 Euro
		<hr/>
Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung		7.310,59 Euro

Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages unter Zugrundelegung eines Liegenschaftszinssatzes für Mietwohngrundstücke von 3,00 %.

Rentenbarwertfaktor bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von: 3,00 %	19,60	
		143.287,56 Euro
		<hr/>

Ertragswert (Alterswertminderung berücksichtigt)		143.287,56 Euro
- Wertminderung Brandschaden, frei geschätzt	-	18.000,00 Euro

Gebäudezeitwert, zum Stichtag, 125.287,56 Euro

Gebäudezeitwert, zum Stichtag, gerundet **125.300,00 Euro**
(mit Berücksichtigung Mängel u. Schäden, sowie Brandschadenbehebung)

Die Summe der Ertragswerte zum Stichtag, ergibt, gerundet:
(125.300,00) Euro = **125.300,00 Euro**

4.7 Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Belastungen bzw. Rechte

Der Grundbesitz ist lt. Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Abteilung II:

In **Abteilung II** des Grundbuchs sind für das o. g. Grundstück Fl.-Nr. 964/29 keinerlei (bewertungsrelevante) Eintragungen vorgenommen.

Abteilung III: ./.

Weitere Rechte bzw. Lasten sind nicht bekannt.

5. GESAMTWÜRDIGUNG

Allgemeines:

Fl.-Nr. 964/29	
Bodenwert (334 m ²)	125.500,00 Euro
Sachwerte	158.100,00 Euro

Die Summe der Boden- u. Sachwerte ergibt,	283.600,00 Euro
(mit Berücksichtigung Mängel u. Schäden, sowie Brandschadenbehebung)	

Fl.-Nr. 964/29	
Bodenwert, (334 m ²)	125.500,00 Euro
Ertragswerte	125.300,00 Euro
Risiko- u. Sicherheitsabschlag*	

Die Summe der Boden- u. Ertragswerte ergibt,	250.800,00 Euro
(mit Berücksichtigung Mängel u. Schäden, sowie Brandschadenbehebung)	

Verhältnis Sachwert zu Ertragswert (Fl.-Nr. 964/29)

Bei jeder Grundstücksbewertung ist abschließend zu klären, ob als Festsetzungsgrundlage überwiegend vom Sachwert, vom Ertragswert oder auch von Vergleichswerten auszugehen ist.

Evtl. Erwerber werden das Grundstück (bei Nichtberücksichtigung der Gemeinbedarfsfläche) allein aus Ertragsgesichtspunkten bewerten, vor allem dann, wenn Mieteinnahmen erzielt werden sollen.

Bei dem zu bewertenden Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit angebauter Garage handelt es sich um ein Objekt, welches in erster Linie für den Eigenbedarf (Wohnnutzung) bestimmt ist. Der Verkehrswert ist nach der einschlägigen Fachliteratur bei Objekten dieser Art, die primär Eigennutzungszwecken dienen, vom Sachwert, unter Berücksichtigung einer Marktanpassung abzuleiten.

Der Ertragswert ist hier sekundär.

Ausgehend vom **Sachwert** und unter Berücksichtigung v. evtl. Rechten u. Lasten, sowie Berücksichtigung aller Schäden u. Mängel, Brandschaden, erhält man:

Die Summe der Boden- u. Sachwerte ergibt,
korrigiert u. gerundet: **284.000,00 Euro**

Sonstige Gegebenheiten, die den Wert des Objektes beeinflussen könnten, sind nicht bekannt geworden.

6. ERGEBNIS

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten gilt zum Stichtag 10.12.2024 folgender Verkehrswert:

zur Ermittlung des Verkehrswertes für ein mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit zugehöriger Garage bebautes Grundstück Fl.-Nr. 964/29, Gemarkung Neuötting, Maria-Lerchl-Straße 8, 84524 Neuötting.

284.000 Euro

Ich versichere hiermit dieses Sicht-Gutachten nach äußerem Anschein nach bestem Wissen und Gewissen und ohne Rücksicht auf Personen und Parteien erstellt zu haben; an seinem Ergebnis bin ich persönlich nicht interessiert.

Engfurt, den 07.01.2025

Datum: 07.01.25

Erstellt durch,

Planungsbüro - Bauleitungen
Reichenspurner Josef
Dipl.-Ing. Architekt
Engfurt 2, 84513 Töging a. Inn
Tel. 08331/9441-380
171 739
Mitglied im Gutachterausschuß
Landkreis Mühldorf a. Inn