

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

Einfamilienhaus mit Garagengebäude u. Fertiggarage

in Flurstraße 108, 84066 Mallersdorf-Pfaffenberg,
Flurstücke 748/10 und 748/33 der Gemarkung Pfaffenberg

Akten-/Geschäftszeichen: K 21/23

Gutachten Nr.:	109/2024	Auftraggeber:
Wertermittlungsstichtag:	01.10.2024	Amtsgericht Straubing
Qualitätsstichtag:	01.10.2024	Kolbstr. 11
Datum des Gutachtens:	05.11.2024	94315 Straubing

Thomas Strunz
Löhestraße 1, 84130 Dingolfing
Tel.: 08731 326340-79
Email: thomas.strunz@igbay.de

Von der IHK für Niederbayern öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Allgemeines und Auftrag	4
3	Arbeitsunterlagen und Hinweise	5
4	Grundbuchamtlicher Nachweis	6
5	Lagebeschreibung	7
6	Grundstücksbeschreibung	10
7	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	11
8	Gebäudebeschreibung	13
9	Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts	20
10	Grundlagen für die Wertermittlung	22
11	Ermittlung Bodenwert	24
12	Ermittlung Sachwert	26
13	Wertplausibilisierungen	31
14	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	32
15	Schlussbemerkung	33
16	Abkürzungsverzeichnis	34
17	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garagengebäude und zusätzlicher Fertiggarage im Ortsteil Pfaffenberg. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2015 errichtet und besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Aufgrund der Hanglage sind auch die Räume im Untergeschoss wohnraummäßig ausgebaut worden. Das Bewertungsobjekt ist entsprechend den Gebäuden dieser Baualtersklasse modern und zeitgemäß ausgestattet. Aufgrund des geringen Baualters insgesamt guter und gepflegter Erhaltungszustand.
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Objektadresse:	Flurstraße 108, 84066 Mallersdorf-Pfaffenberg
Flurstück und Grundstücksgröße:	Flurstücke 748/10 und 748/33 der Gemarkung Pfaffenberg zu insgesamt 944 m ²
Objektart:	Einfamilienhaus mit Garagengebäude und Fertiggarage
Objektansicht:	
Baujahr:	2015
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	71 Jahre
Bruttogrundfläche:	Einfamilienhaus ca. 480 m ² , Garagengebäude ca. 46 m ² , Fertiggarage ca. 19 m ²
Wohnfläche:	ca. 209 m ² (ohne Terrasse und Balkon)
Wertermittlungstichtag:	01.10.2024
Qualitätstichtag:	01.10.2024
Sachwert:	820.000 €
Verkehrswert:	820.000 €

2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Straubing erteilte mir mit Schreiben vom 24.07.2024 bzw. Beschluss vom 22.07.2024 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

Einfamilienhaus mit Garagengebäude u. Fertiggarage
in Flurstraße 108, 84066 Mallersdorf-Pfaffenberg,
Flurstücke 748/10 und 748/33 der Gemarkung Pfaffenberg

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir mit Schreiben vom 11.09.2024 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort am 01.10.2024 eingeladen.

Eine ausführliche Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	01.10.2024
Zeitraum:	10:00 – 10:30 Uhr
Teilnehmer:	Thomas Strunz (ö. b. u. v. Sachverständiger) Herr XXX (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>) Frau XXX zusammen mit Verfahrensbevollmächtigtem (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>)
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt wurde außen und innen vollumfänglich besichtigt.

Das in 2-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 35 Seiten (zzgl. weiterer Anlagen). Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen.

3 Arbeitsunterlagen und Hinweise

Folgende Unterlagen wurden für die Wertermittlung herangezogen:

- Grundbuchauszug Amtsgericht Straubing, Grundbuch von Pfaffenberg, Blatt 2012
- Lageplan und Luftbild aus BayernAtlas-plus
- Unterlagen aus der Bauakte der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg (Bauantragsunterlagen mit Eingabeplan aus dem Jahr 2013, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung; Bauantragsunterlagen für weitere Garage aus Jahr 2017)
- Auskünfte bezüglich Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der derzeit gültigen Fassung
- Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen

Die folgende Wertermittlung basiert auf den bei der Objektbesichtigung vorgefundenen Tatsachen, sowie der für die Bewertung vorgelegten Informationen und Unterlagen. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Prüfungen jeglicher Art der bestehenden Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Mängel oder Schäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Bodens, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Stoffe, Bestandteile und Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigung, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht. Zum Wertermittlungstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Ein örtliches Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens. Die Maße und Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Plänen und Unterlagen entnommen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden. Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.

4 Grundbuchamtlicher Nachweis

Der zu bewertende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des folgenden Amtsgerichts und beschreibt sich wie folgt:

Auszug vom:	24.07.2024
Amtsgericht:	Straubing
Grundbuch von:	Pfaffenberg

4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Fläche
2012	2	Pfaffenberg, Flurstraße 108, Gebäude- u. Freifläche	748/10	936 m ²
2012	2	Galgenberg, Gebäude- u. Freifläche	748/33	8 m ²
zu bewertende Gesamtfläche:				944m²

Die Flst. 748/10 und 748/33 sind als vereintes Grundstück unter der gleichen lfd. Nr. im Grundbuch eingetragen.

4.2 Abteilung I, Eigentümer

Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe.

4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch sind folgende Lasten / Beschränkungen eingetragen:

Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
2	2	748/10 748/33	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Straubing, AZ: K 21/23, eingetragen am 06.02.2024)

Durch die Eintragung ergibt sich keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

4.4 Abteilung III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III beeinflussen lediglich den Barpreis, nicht jedoch den Verkehrswert des Grundstücks und sind somit für die Wertermittlung nicht relevant.

5 Lagebeschreibung

5.1 Beschreibung Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der niederbayerischen Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg im Landkreis Straubing-Bogen. Die Marktgemeinde entstand im Jahr 1972 durch den Zusammenschluss von Mallersdorf und Pfaffenberg zum Markt Mallersdorf-Pfaffenberg. Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg befindet sich im westlichen Randbereich des Landkreises Straubing-Bogen und grenzt direkt an die Landkreise Regensburg und Landshut an.

Mallersdorf-Pfaffenberg ist von den Städten Regensburg, Straubing, Dingolfing und Landshut jeweils rund 30 km entfernt. Die Marktgemeinde besteht aus 51 Gemeindeteilen und hat insgesamt rund 7.000 Einwohner. Im Landesentwicklungsprogramm des Freistaats Bayern ist der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg als Mittelzentrum eingestuft, da er durch seine zentralörtliche Infrastrukturausstattung für das ländlich geprägte Umland eine mittelzentrale Position einnimmt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Mallersdorf-Pfaffenberg ausreichend vorhanden. Die medizinische Versorgung ist durch Allgemein- und Fachärzte und Apotheken gewährleistet. In Mallersdorf befindet sich die Klinik Mallersdorf die zum Verbund der Kreiskliniken Bogen-Mallersdorf gehört. Kindertageseinrichtungen sind vorhanden. Es können eine Grund- und Mittelschule, eine Realschule, ein Gymnasium und die Fachakademie für Sozialpädagogik am Ort besucht werden.

Abbildung: Lage des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg im Landkreis Straubing-Bogen



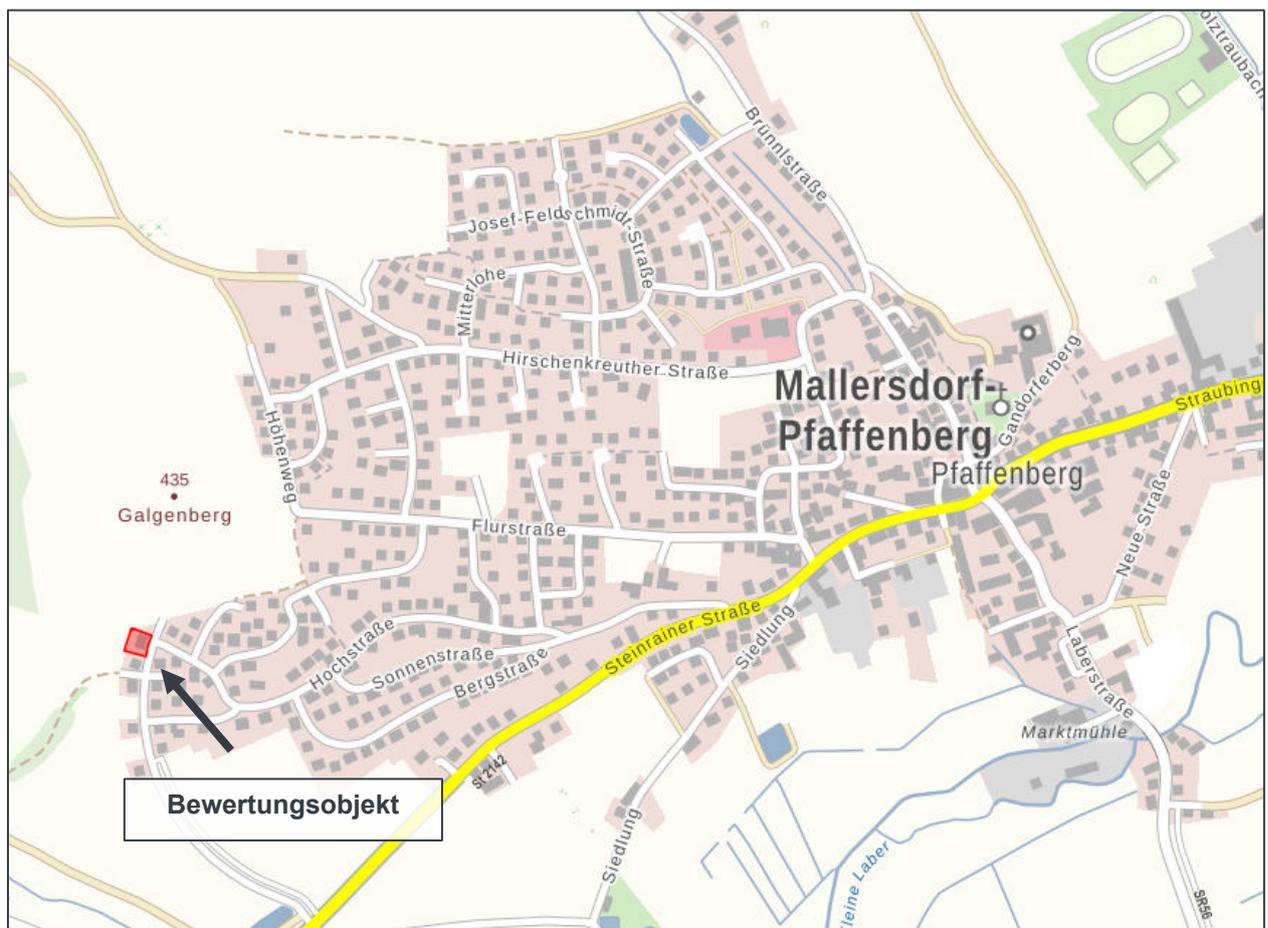
5.2 Beschreibung Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am westlichen Ortsrand von Pfaffenberg. Der Ortsteil Pfaffenberg hat etwa 2.600 Einwohner und befindet sich etwa 2 km westlich des Ortsteiles Mallersdorf. Das neue Rathaus des Marktes befindet sich etwa mittig zwischen Pfaffenberg und Mallersdorf.

Das Bewertungsobjekt befindet sich auf einer Anhöhe in einem relativ neuen Wohnbaugelände. Die nähere Umgebung ist insbesondere geprägt von Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern. Nördlich und westlich angrenzend an das Bewertungsobjekt befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt von Osten über die Flurstraße. Es handelt sich bei der Zufahrtsstraße um eine öffentliche Gemeindestraße mit Gehweg und Straßenbeleuchtung. Entlang der Flurstraße bestehen auch zahlreiche Parkbuchten für Pkw's.

Abbildung: Übersichtskarte Mallersdorf (Quelle BayernAtlas-plus)



5.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Die Verkehrsinfrastruktur des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg stellt sich als durchschnittlich dar. Der Landkreis Straubing-Bogen liegt in einem Dreieck aus den Bundesautobahnen A 3, A 92 und A 93. Die nächstgelegene Anschlussstelle zur Autobahn A 92 (Deggendorf – München) bzw. A 93 (Regensburg – München) ist jeweils rund 25 km entfernt. Die Bundesstraße B 15 neu (Essenbach – Regensburg) ist in ca. 8 km Entfernung zu erreichen.

Der Bahnhof Mallersdorf-Pfaffenberg liegt etwa 2 km südöstlich vom Bewertungsobjekt. Dieser ist Haltepunkt an der Bahnstrecke Neufahrn – Radldorf. Darüber hinaus ist Pfaffenberg mit Regionalbussen an die Verkehrsgemeinschaft Straubinger Land (VSL) angeschlossen. Der internationale Flughafen München liegt ca. 70 km südwestlich entfernt.

5.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Markt Mallersdorf-Pfaffenberg ¹	Bayer. Landesamt für Statistik	6.963
Einwohner Landkreis Straubing-Bogen	Bayer. Landesamt für Statistik	104.167
Entwicklungsprognose Markt Mallersdorf-Pfaffenberg Jahr 2019 bis 2039	Bayer. Landesamt für Statistik	+ 7,2 %
Kaufkraftindex Landkreis Straubing-Bogen ²	MB-Research GmbH	100,1
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	108,7
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote Landkreis Straubing-Bogen ³	Bundesagentur für Arbeit	2,8 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	3,7 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	6,0 %

5.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in guter Wohnlage im Ortsteil Pfaffenberg. Die Verkehrsanbindung mittels Pkw ist als durchschnittlich und die Anbindung an den ÖPNV als mäßig zu beurteilen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und öffentliche Einrichtungen sind ausreichend vorhanden. Die Bevölkerungsprognose sowie die Wirtschaftsentwicklung stellen sich positiv dar.

Insgesamt wird die Lage als gut beurteilt.

¹ Stand 31.12.2023

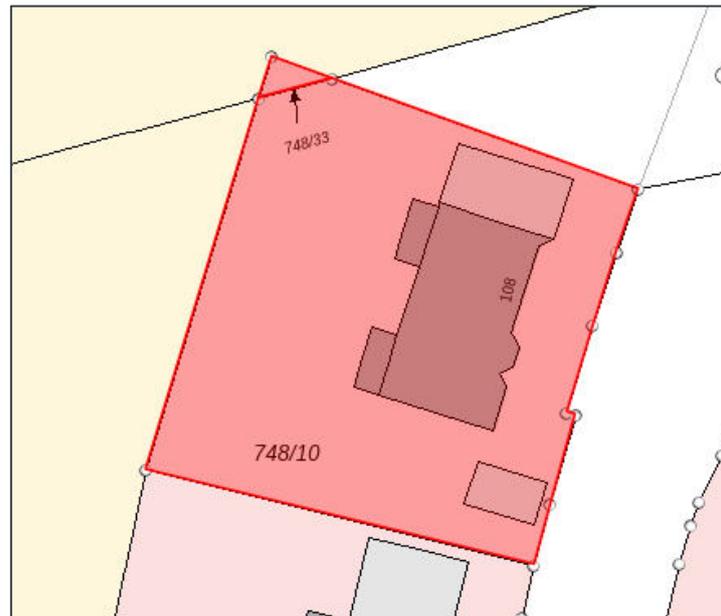
² Stand 2023

³ Stand Oktober 2024

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Lageplan des Bewertungsgrundstückes

Die Flurstücke 748/10 und 748/33 der Gemarkung Mallersdorf sind in nachstehender Abbildung rot gekennzeichnet.



6.2 Grundstücksbeschaffenheit der Bewertungsfläche

Grundstücksform:	Die Flurstücke 748/10 und 748/33 haben zusammen eine nahezu quadratische Form. Die Grundstückslänge entlang der Flurstraße beträgt etwa 30 m. Die Grundstückstiefe von West nach Ost beträgt ebenfalls rund 30 m.
Oberflächenform:	Das Gelände ist nach Süden sowie nach Westen abfallend.
Bodenbeschaffenheit:	Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht normaler tragfähiger Baugrund.
Grundwasser:	Die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.
Grenzverhältnisse:	Eine Grenzbebauung ist nicht vorhanden.

7 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

7.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Umfang der vorhandenen Erschließung stellt sich wie folgt dar:

- ausgebaute öffentliche Straße
- Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück ist damit als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an. Nach Auskunft der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg sind alle angefallenen Erschließungskosten bezahlt.

7.2 Baurechtliche Verhältnisse

7.2.1 Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft des Bauamtes der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg im derzeitigen Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

7.2.2 Bebauungsplan

Gemäß Auskunft des Bauamtes der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg befindet sich das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Galgenberg“. Dieser Bebauungsplan wurde mit Veröffentlichung vom 17.07.2007 rechtsverbindlich.

Die wesentlichen Eckdaten des Bebauungsplanes stellen sich für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Anzahl Geschosse:	Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude.
Grundflächenzahl:	Max. 0,3 (= Verhältnis Grundfläche zur Grundstücksfläche)
Geschossflächenzahl:	Max. 0,6 (= Verhältnis Geschossfläche zur Grundstücksfläche)
Bauweise:	offene Bauweise; nur Einzel- oder Doppelhäuser im gesamten Geltungsbereich zulässig
Gebäudehöhen:	Max. zulässige traufseitige Wandhöhe Haustyp A 4,80 m bzw. Haustyp B 6,50 m. Steigt oder fällt das Gelände im Gebäudebereich um mehr als 1,50 m, ist ein Hanghaus zu planen (Haustyp C), talseitige Wandhöhe max. 6,50 m
Dachform:	Zulässig sind Sattel-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer

Hinsichtlich sonstiger Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

7.2.3 Baurechtliche Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich damit nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

7.3 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag wohnwirtschaftlich genutzt.

7.4 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um kein denkmalgeschütztes Objekt. In der Internetauskunft des „Bayerischen Amtes für Denkmalpflege“ findet sich kein Eintrag in der Denkmalliste.

Zu Bodendenkmälern liegen ebenfalls keine Erkenntnisse für das Bewertungsgrundstück vor (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

7.5 Altlastenkataster

Altlastenfreiheit wird unterstellt. Besondere Verdachtsmomente auf Altlasten ergeben sich aufgrund der bestehenden Nutzung nicht. Eine gesonderte Auskunftseinholung beim Landratsamt erfolgte nicht.

7.6 Überschwemmungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder einer Hochwassergefahrenfläche (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

7.7 Naturschutz-/ Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutzgebiete usw.) für den Bereich des Bewertungsgrundstückes ausgewiesen (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

8 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung stützt sich auf die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte sowie die Erkenntnisse bei der Ortsbesichtigung. Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung wird - soweit nichts anderes erwähnt ist - unterstellt, dass die zur Erbauungszeit gültigen DIN-Normen, bzw. die allgemeinen Regeln der Technik eingehalten wurden. Ergänzend zur Gebäudebeschreibung wird auch auf die als Anlage beigefügte Fotodokumentation verwiesen.

Die Flurstücke 748/10 und 748/33 werden als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit angrenzendem Garagengebäude sowie einer weiteren Einzelgarage (Fertigarage).

Aus der Bauakte der Markt-gemeinde Mellersdorf-Pfaffenberg konnten Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 2013 zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage zur Verfügung gestellt werden. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Gemäß Schreiben der Markt-gemeinde Mellersdorf-Pfaffenberg vom 27.09.2013 erfüllt das Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO. Eine gesonderte Genehmigung durch das Landratsamt ist demnach nicht erforderlich.

Mit Bescheid vom 12.12.2017 der Markt-gemeinde Mellersdorf-Pfaffenberg erfolgte außerdem eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung einer weiteren Einzelgarage als Lagerraum.

8.1 Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus wurde in Massivbauweise errichtet und besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Aufgrund der Hanglage des Grundstücks ist das Kellergeschoss so ausgeführt, dass es quasi einem Erdgeschoss gleichkommt und an der Westseite über einen ebenerdigen Zugang zum Garten verfügt. Das Gebäude verfügt über ein Walmdach mit Dachziegeleindeckung. Der Hauseingang befindet sich an der Ostseite des Gebäudes mit ebenerdigen Zugang.

Die Räume im Erdgeschoss bestehen aus Windfang, offenem Ess- und Wohnbereich, Küche, Speis, Schlafzimmer und Bad. Die vorgefundenen Räume stimmen mit dem Eingangsplan überein. Alle Räume im Erdgeschoss sind gefliest und verfügen über eine Fußbodenheizung. Die Wände sind verputzt und gestrichen. In der Decke sind größtenteils Lichtspots eingebaut. Im Ess- und Wohnbereich steht ein hochwertiger Heizkamin für eine Beheizung mit Holz zur Verfügung. Der Küchenbereich verfügt über eine separate Kochinsel. An der Westseite des Gebäudes bestehen großflächige Balkon- bzw. Terrassenschiebetüren. Die Türen verfügen über elektrische Jalousien. Sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer bestehen Zugangsmöglichkeiten zum Balkon an der Westseite. Ein Teil des Balkons ist mittels einer Markise beschattbar. Im Schlafzimmer ist ein eingebauter begehbare Kleiderschrank vorhanden, welcher mittels Glastüren vom Schlafbereich abgetrennt ist. Das Bad ist modern und zeitgemäß ausgestattet mit Eckbadewanne, ebenerdiger Dusche, Doppelwaschtisch, Toilette und Handtuchheizkörper.

Vom Erdgeschoss führt eine Holzterrasse ins Kellergeschoss. Das Untergeschoss besteht aus drei Räumen sowie einem Gästezimmer mit Dusche und WC. Die vorgenannten Räume sind wohnraummäßig ausgebaut, verfügen ebenfalls über Fliesenboden und Fußbodenheizung. Zusätzlich sind noch ein Heizungsraum und ein kleiner Lagerraum im Keller vorhanden. Im Heizungsraum ist die Heizungstechnik, Pufferspeicher und Enthärtungsanlage untergebracht, während sich die Gastherme im Garagengebäude befindet. Der Terrassenbereich an der Westseite (unterhalb des Balkons) wurde mittels Glasschiebetüren vollständig umschlossen. Dieser Bereich ist wie ein Wintergarten zu sehen und verfügt über eine ebenerdige Zugangsmöglichkeit zum Garten.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und auch nicht ausbaufähig. Zugangsmöglichkeit zum Dachgeschoss ist nur über eine Luke an der Decke des direkt angrenzenden Garagengebäudes aus möglich. Aufgrund des Walmdachs und des nicht vorhandenen Kniestocks sind Lagermöglichkeiten im Dachgeschoss nur eingeschränkt möglich.

8.2 Garagengebäude und Fertiggarage

Das zusammen mit dem Einfamilienhaus errichtete Garagengebäude grenzt direkt nördlich an das Einfamilienhaus an. Das Garagengebäude verfügt ebenfalls über ein Walmdach. Das Garagengebäude bietet Platz für einen Pkw. Außerdem ist im Garagengebäude noch ein abgeteilter Lagerraum vorhanden. Im Lagerraum ist u.a. die Gastherme sowie eine zentrale Staubsauganlage untergebracht. Die Garage verfügt über ein elektrisches Sektionaltor.

Um das Jahr 2017 wurde im südöstlichen Grundstücksteil eine zusätzliche Fertiggarage errichtet. Die Außenmaße der Fertiggarage betragen lt. Eingabeplan 5,50 m x 3,48 m und bietet damit Platz für einen Pkw. Die Fertiggarage hat ebenfalls ein Walmdach erhalten und verfügt über ein elektrisches Sektionaltor. An der Nordseite ist eine zusätzliche Zugangstür vorhanden.

8.3 Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen im Wesentlichen:

- die Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- den gepflasterten Zufahrts- bzw. Zugangsbereich,
- eine gepflegte Gartenfläche mit Rasen und Bepflanzungen,
- einen geschotterten Grillplatz,
- Einfriedung des Grundstücks mittels Hecke und Bepflanzungen bzw. an der Straßenseite Metallzaun mit Granitpfosten.

8.4 Konstruktive Merkmale im Überblick

Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung, daher können in Teilbereichen durchaus Abweichungen vorhanden sein, welche aber keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Bau- und Gebäudeteil:	Ausstattung
Konstruktion:	Einfamilienhaus und Garagengebäude Massivbau, spätere Einzelgarage Fertigbauweise
Fundament:	Bodenplatte aus Stahlbeton
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk; Untergeschoss mit Wärmedämmung
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Dach:	Walmdach mit Dachziegeleindeckung
Fassadenausführung:	Mineralischer Putz mit Farbanstrich
Geschossdecke:	Stahlbetondecken
Deckenausführung	verputzt und gestrichen, größtenteils mit eingearbeiteten Lichtspots, teilweise mit Rauchmelder
Wandausführung:	verputzt und gestrichen
Treppe:	Holztreppe mit Handlauf aus Holz und eingearbeiteten Metallstäben, beleuchtete Trittstufen
Fenster:	Kunststofffenster (soweit augenscheinlich erkennbar mit Dreifachverglasung), elektrische Jalousien
Türen:	Hauseingang: Hochwertige Aluminiumtür mit Glaseinsatz und beidseitigen Festelementen Innentüren: zeitgemäße Holztüren
Fußböden:	Fliesen
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Enthärtungsanlage vorhanden, Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung vorhanden
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	zeitgemäße Ausstattung
sanitäre Installation:	zeitgemäße Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung; Fußbodenheizung im gesamten Wohngebäude; zusätzlich hochwertiger Heizkamin im Wohn-/Essbereich Pufferspeicher für Warmwasser, Solarthermie nicht vorhanden

8.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt ist nach Angabe im Ortstermin nicht vorhanden.

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Ortstermin und des Gebäudezustandes ist von einem dem Baujahr angemessenen energetischen Standard auszugehen.

8.6 Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind nur solche Baumängel/-schäden zu bewerten, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen sowie Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen, die in der Vergangenheit unterlassen wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, ob und gegebenenfalls wie der allgemeine Grundstücksmarkt die vorliegenden Umstände wertmindernd berücksichtigt.

Wesentliche Baumängel oder Bauschäden, die über altersbedingte Abnutzungserscheinungen hinausgehen und einen gesonderten Wertabschlag rechtfertigen, wurden im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt.

Anhaltspunkte, welche auf einen Verdacht auf Hausschwamm hindeuten, wurden im Rahmen der Objektbesichtigung ebenfalls nicht festgestellt.

8.7 Zusammenfassung

Lage:

Gute Wohnlage am Ortsrand des Ortsteiles Pfaffenberg der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg.

Ausstattung:

Das Bewertungsobjekt ist entsprechend den Gebäuden dieser Baualtersklasse modern und zeitgemäß ausgestattet.

Raumaufteilung:

Zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung für vergleichbare Objekte aus diesem Baujahr. Aufgrund der Hanglage sind auch die Räume im Untergeschoss wohnraummäßig ausgebaut worden.

Zustand:

Aufgrund des geringen Baualters insgesamt guter und gepflegter Erhaltungszustand. Im energetischen Bereich entspricht das Bewertungsobjekt typischen Gebäuden dieser Baualtersklasse.

8.8 Ausweis relevanter Flächenangaben

8.8.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf.

Die überbaute Grundfläche des Bewertungsobjektes wurde anhand der Maße im Eingabeplan ermittelt. Die Berechnung wurde anhand überschlägiger Vermessung mittels der Anwendung BayernAtlas-plus auf Plausibilität geprüft.

Die überbaute Grundfläche stellt sich wie folgt dar:

Bezeichnung	Grundfläche	Berechnungsgrundlage
Einfamilienhaus	149 m ²	(ca. 4,86 m x 10,23 m + 5,51 m x 8,23 m + 4,86 m x 11,17 m)
Terrasse umschlossen (UG)	33 m ²	(ca. 2,00 m x 11,00 m + 2,00 m x 5,50 m)
Garagengebäude	46 m ²	(ca. 8,93 m x 5,12 m)
Fertigarage	19 m ²	(ca. 5,50 m x 3,48 m)
Summe:	247 m²	

Bezogen auf die Grundstücksfläche von insgesamt 944 m² ergibt dies eine Grundflächenzahl von ca. **0,26**.

8.8.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist nach den Außenmaßen aller Geschosse zu ermitteln. Daher sind beim Einfamilienhaus auch das Keller- und das Dachgeschoss miteinzubeziehen. Das Dachgeschoss des Einfamilienhauses weist eine lichte Höhe von über 1,25 m und ist daher gemäß ImmoWertV in voller Höhe bei der Ermittlung der BGF anzurechnen.

Garagen- und Nebengebäude werden bei der Bruttogrundfläche eingeschossig angerechnet.

Als Berechnungslage wurden ebenfalls die Maße aus dem Eingabeplan verwendet.

Es ergibt sich somit folgende Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses:

Bezeichnung	Bruttogrundfläche	Berechnungsgrundlage
Einfamilienhaus Kellergeschoss	182 m ²	siehe Grundfläche (149 m ² + 33 m ²)
Einfamilienhaus Erdgeschoss	149 m ²	siehe Grundfläche (149 m ²)
Einfamilienhaus Dachgeschoss	149 m ²	analog Erdgeschoss
Summe:	480 m²	

Die Bruttogrundfläche des Garagengebäudes beträgt 46 m² und die der Fertigarage 19 m².

8.8.3 Wohnfläche

In der Bauakte ist eine vom Architekten erstellte Wohnflächenberechnung vom 05.09.2013 enthalten. In der Wohnflächenberechnung sind im Kellergeschoss nur das Gästezimmer und das WC bei der Wohnfläche berücksichtigt worden. Die restlichen Flächen im Kellergeschoss sind nur als Kellerraum aufgeführt. In der Wohnflächenberechnung ist daher lediglich eine Wohnfläche von rund 140 m² ausgewiesen.

Nachdem aber auch die Räume 1 – 3 wohnraummäßig ausgebaut wurden, habe ich diese Räume der Wohnfläche noch hinzugefügt. Zur Flächenermittlung wurde die Maßangaben im Eingabeplan verwendet.

Terrasse und Balkon sind in der Berechnung nicht berücksichtigt. Ebenso wurde der Heizungsraum und der kleine Kellerraum im Kellergeschoss nicht als Wohnfläche angerechnet.

Die Wohnfläche setzt sich demnach wie folgt zusammen:

Lage	Bezeichnung	Wohnfläche
Erdgeschoss:	Speis	5,13 m ²
	Kochen	9,83 m ²
	Windfang	7,40 m ²
	Bad	15,53 m ²
	Schlafen	26,07 m ²
	Essen/Wohnen	54,58 m ²
	Zwischensumme Erdgeschoss	118,54 m²
Kellergeschoss	Gast	4,77 m ²
	Dusche/WC	16,89 m ²
	Raum 1	(ergänzt) 17,16 m ²
	Raum 2	(ergänzt) 29,50 m ²
	Raum 3	(ergänzt) 22,42 m ²
	Zwischensumme Kellergeschoss	90,74 m²
	Wohnfläche insgesamt:	209,28 m²

Für das Einfamilienhaus ergibt sich damit eine Wohnfläche von insgesamt rund 209 m² (ohne Terrasse und Balkon).

Hinweis:

Die Angabe der Wohnfläche erfolgt lediglich zu informatorischen Zwecken, da für die Sachwertermittlung nicht relevant. Grundlage für die Sachwertermittlung bildet nach den Vorgaben der ImmoWertV die Bruttogrundfläche des Objektes.

8.9 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlagen. Nach Angabe im Ortstermin erfolgte der Erstbezug im Jahr 2015, wenngleich das Objekt zu diesem Zeitpunkt noch nicht vollständig fertiggestellt war. Als Baujahr für die Wertermittlung wird daher das Jahr 2015 zugrunde gelegt. Es ergibt sich damit zum Wertermittlungsstichtag ein Alter der baulichen Anlagen von 9 Jahren.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Für Einfamilienhäuser wird gemäß ImmoWertV von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer jedoch verlängern oder verkürzen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag ein rechnerischer Unterschiedsbetrag von 71 Jahren. Wesentliche Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen sind nicht zu berücksichtigen. Für die Wertermittlung wird daher zum Wertermittlungsstichtag eine Restnutzungsdauer von 71 Jahren zugrunde gelegt.

Das Garagengebäude und die Fertiggarage bilden eine wirtschaftliche Einheit mit dem Hauptgebäude. Somit teilen die Gebäude hinsichtlich ihrer Standdauer ein gemeinsames Schicksal. Die Ansätze zu den Nutzungsdauern entsprechen daher den Ansätzen für das Hauptgebäude.

9 Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts

9.1 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen veröffentlicht üblicherweise alle zwei Jahre einen Grundstücksmarktbericht. Im August 2024 wurde der neue Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht, welcher die Umsätze und Preisentwicklung der Jahre 2022 und 2023 umfasst.

Die Anzahl der Kaufverträge ist im Zeitraum 2022/2023 (1.691 Stück) im Vergleich zum Zeitraum 2019/2020 (2.458 Stück) deutlich zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang von rund 31 %. Die Hauptaktivitäten des Marktgeschehens liegen dabei im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke mit 52 %. Auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke entfiel ein Anteil von 32 % und auf den Teilmarkt Wohneigentum ein Anteil von 16 %. Im Bereich der bebauten Grundstücke entfiel ein Anteil von 86 % auf den Gebäudetyp Ein- und Zweifamilienhäuser.

Dementsprechend war auch beim Geldumsatz ein entsprechender Rückgang zu verzeichnen. Im Zeitraum 2022/2023 entfiel ein Geldumsatz von 219 Mio. € auf den Kauf von bebauten Grundstücken im Landkreis-Straubing-Bogen. Im Zeitraum 2019/2020 lag der Geldumsatz bei 239 Mio. €. Dies entspricht einem Rückgang von rund 9 %.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht auch Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser. Hierzu wird im Kapitel 12.6 noch näher eingegangen.

9.2 Aktuelle Marktentwicklungen ab dem Jahr 2022

(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien Bayern – Frühjahr 2024)

Kaufimmobilien in Bayern erlebten bis Anfang des Jahres 2022 eine beachtliche Nachfrage. Historisch niedrige Zinssätze hatten diese angeheizt und die Preise auf ein bemerkenswert hohes Niveau getrieben. Die langanhaltende Tendenz mit starken Preissteigerungen wurde durch die veränderten Marktbedingungen (z. B. sprunghaft angestiegene Bauzinsen, steigende Bau- und Energiekosten, hohe Inflation, Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges) unterbrochen. Erste Anzeichen für Preiskorrekturen zeigten sich bereits im Herbst 2022, vorerst vor allem in München. Ab dem Frühjahr 2023 wurden auch in anderen bayerischen Städten Rückgänge verzeichnet. In der aktuellen Erhebung des IVD im Frühjahr 2024 setzt sich der Preisrückgang weiter fort, wenn auch etwas verhaltener.

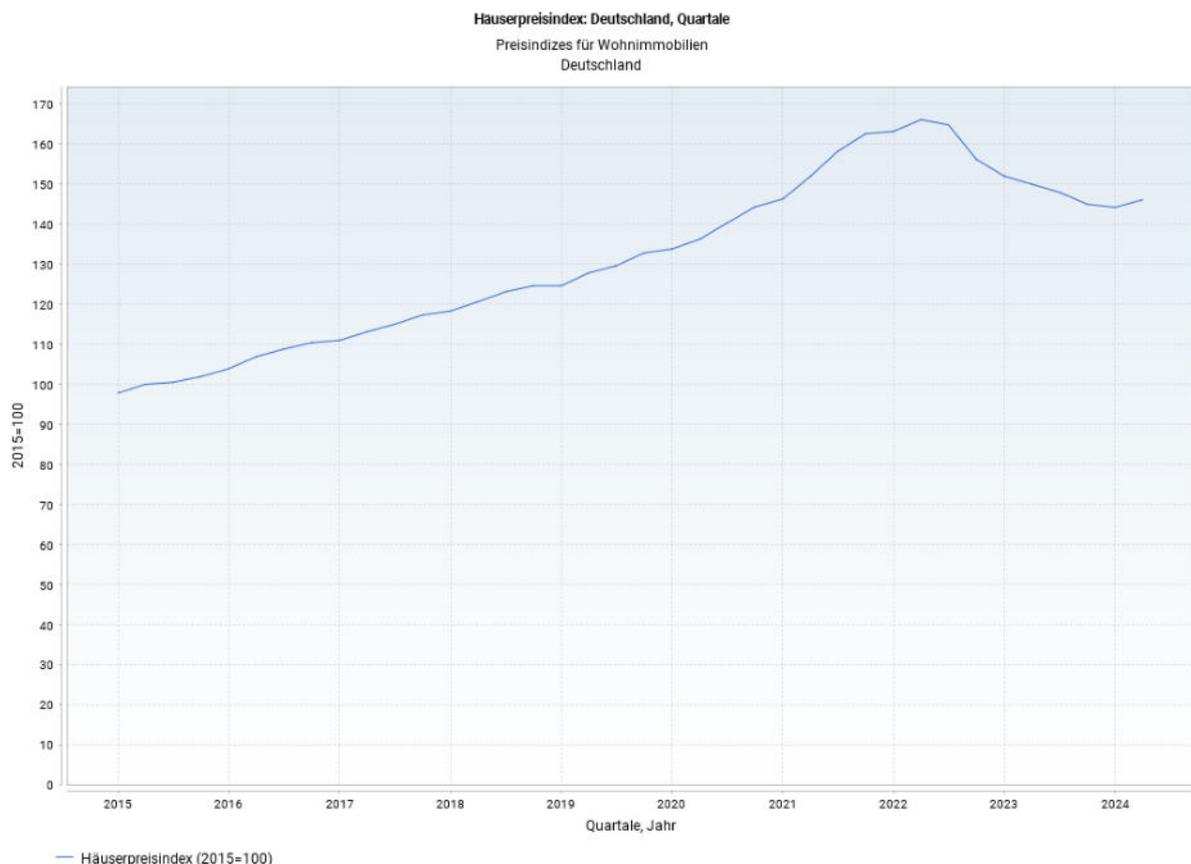
Infolge der veränderten Marktbedingungen sowie der stark sinkenden Nachfrage ging die Anzahl der getätigten Transaktionen im Wohnimmobilienbereich stark zurück. Aufgrund der Zinshöhe sowie der restriktiveren Kreditvergaben der Banken, die auch wegen der gestiegenen allgemeinen Lebenshaltungskosten die Anträge genauer prüfen und die Finanzierungshöhe teilweise senken, ist die finanzielle Machbarkeit eines Immobilienerwerbs für die meisten Kaufinteressenten enorm gesunken. Zwar ist der Wunsch nach Eigenheim immer noch bei vielen Menschen vorhanden, dennoch müssen viele den Gedanken an die eigenen vier Wände vorerst zurückstellen und unter Umständen auf den ohnehin überhitzten Mietmarkt ausweichen.

9.3 Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht regelmäßig einen Häuserpreisindex. Dieser misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller typischen Markttransaktionen für Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein-/Zweifamilienhäuser), die als Gesamtpaket aus Grundstück und Gebäude verkauft werden. Dazu zählen sowohl neu erstellte als auch bestehende Wohnimmobilien. Der Index wird aus deutschlandweiten Transaktionen ermittelt und ist daher nicht regionalbezogen.

Aus nachstehender Abbildung ist gut zu erkennen, dass der Häuserpreisindex im langfristigen Vergleich seit dem Jahr 2015 kontinuierlich angestiegen ist und im 1./2. Quartal 2022 seinen bisherigen Höhepunkt erreichte. Im 2. Halbjahr 2022 sowie im Jahr 2023 waren Preisrückgänge zu verzeichnen. Im Jahr 2024 haben sich die Preise wieder stabilisiert.

Abbildung: Häuserpreisindex 2015 – 2024 (Quelle: Statistisches Bundesamt)



9.4 Beurteilung Marktgängigkeit

Aufgrund der Marktentwicklungen seit dem Jahr 2022 ist u.a. aufgrund des deutlich gestiegenen Zinsniveaus allgemein eine sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien zu beobachten. Dadurch ist derzeit bei Verkäufen generell mit längeren Vermarktungsdauern als in den letzten Jahren zu rechnen. Am Markt sind Preisrückgänge zu beobachten. Insbesondere bei hochpreisigen Objekten haben sich auch die Finanzierungsmöglichkeiten für Kaufinteressenten aufgrund der gestiegenen Zinsen deutlich erschwert.

Die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes wird daher unter Berücksichtigung der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als unterdurchschnittlich eingestuft.

10 Grundlagen für die Wertermittlung

10.1 Allgemeine Beschreibung der möglichen Bewertungsmethoden

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB), in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie in der einschlägigen Fachliteratur enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes,

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Dabei handelt es sich um die drei klassischen Wertermittlungsverfahren in Deutschland mit den grundsätzlich marktconformsten Wertermittlungsergebnissen.

Die Verfahren sind dabei nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

10.2 Berücksichtigung der Grundstückqualität

Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß § 3 ImmoWertV grundsätzlich folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- (1) **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) **Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 – 4 zuordnen lassen.

Im vorliegenden Fall ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe „Baureifes Land“ einzuordnen.

10.3 Verfahrensauswahl für die Wertermittlung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Wertermittlungsverfahren nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Das *Vergleichswertverfahren* kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind. Zu nennen sind hauptsächlich Eigentumswohnungen und Garagen.
- Das *Ertragswertverfahren* wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist. Das trifft zum Beispiel bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken oder gewerblichen Objekten zu.
- Das *Sachwertverfahren* ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

Bei der Vermarktung von Wohnimmobilien spielen Ertragsgesichtspunkte nur eine untergeordnete Rolle. Diese Objekte werden i. d. R. für Zwecke der Eigennutzung gebaut oder gekauft. Dominierend ist deshalb meist der Wunsch nach Wohnungseigentum. Investitionen in Immobilien dieser Art zielen nicht auf die Generierung möglichst hoher Renditen im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ab. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden sollen. Die Bewertung erfolgt in diesen Fällen in der Regel nach dem Sachwertverfahren bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

Im vorliegenden Fall erfolgt daher die Bewertung nach dem **Sachwertverfahren**.

11 Ermittlung Bodenwert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

11.1 Bodenrichtwert

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen wurde für das Bewertungsgrundstück der nachfolgende Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwert per 01.01.2024	180,00 €/m²
Bodenrichtwertzone:	118102 Pfaffenberg
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung:	keine Angabe

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

11.2 Ermittlung Bodenwertansatz

Als Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung wird der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert per 01.01.2024 verwendet.

Hierzu sind für das Bewertungsgrundstück folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

11.2.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Wertermittlungsstichtag (01.10.2024) weicht vom Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2024) um rund neun Monate ab.

Anhaltspunkte für eine wesentliche Veränderung des Preisniveaus im Bereich der unbebauten Wohnbaugrundstücke innerhalb dieses Zeitraumes liegen nicht vor. Eine zeitliche Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse wird daher nicht für erforderlich erachtet.

11.2.2 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Bodenbeschaffenheit etc. – liegen nicht vor.

Es werden daher keine Anpassungen vorgenommen.

11.3 Ableitung Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz
Ausgangswert Bodenrichtwert per 01.01.2024		180 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	entfällt	x 1,00
Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale	entfällt	x 1,00
Bodenwertansatz:		180 €/m²

Für die Wertermittlung wird ein Bodenwertansatz von 180 €/m² zugrunde gelegt.

11.4 Berechnung Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Flurstück 748/10	936 m ²	180 €/m ²	168.480 €
Flurstück 748/33	8 m ²	180 €/m ²	1.440 €
Bodenwert gesamt:			169.920 €

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes beträgt damit insgesamt rund 170.000 €

12 Ermittlung Sachwert

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung geeigneter Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

12.1 Bewertungsbasis und Klassifizierung der baulichen Anlagen

Der Sachwert wird nach den durchschnittlichen Normalherstellungskosten auf Basis des Jahres 2010 (NHK 2010) berechnet. Im vorliegenden Fall ist beim Bewertungsobjekt das Kellergeschoss höherwertig für eine Wohnnutzung ausgebaut worden und entspricht daher nicht einem normalen Kellergeschoss. Gemäß der vorzunehmenden Gebäudekategorisierung wird das Einfamilienhaus daher dem Gebäudetyp 1.32 (EG, OG, nicht ausgebautes DG) anstelle dem Gebäudetyp 1.02 (KG, EG, nicht ausgebautes DG) zugeordnet. Der Kostenkennwert beim Gebäudetyp 1.32 ist um rund 13 % höher als beim Gebäudetyp 1.02.

Das Garagengebäude sowie die Fertiggarage werden jeweils dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen) zugeordnet.

12.2 Basispreis

Die in den NHK 2010 ausgewiesenen Basispreise beziehen sich für den jeweiligen Gebäudetyp auf 1 m² Bruttogrundfläche. Dabei wird grundsätzlich in 5 Standardstufen unterschieden (von Stufe 1 = sehr einfach bis Stufe 5 = stark gehoben). Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt aufgrund seiner Standardmerkmale. Dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen.

Aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und der vorhandenen Objektunterlagen wurde unter Abwägung sämtlicher Ausstattungsdetails eine Einstufung des Einfamilienhauses in die Standardstufe 4,0 ermittelt. Nach den Vorgaben der ImmoWertV ist bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss zu unterscheiden, ob das Dachgeschoss für eine Wohnnutzung ausbaubar ist oder nicht. Wenn das Dachgeschoss - wie im vorliegenden Fall - nicht ausbaufähig ist, ist ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen. Im vorliegenden Fall wird daher ein Abschlag von 5 % berücksichtigt. Damit ergibt sich für das Einfamilienhaus ein Basiskostenansatz von rund 910 €/m² Bruttogrundfläche.

Für das Garagengebäude wird eine Einstufung in die Standardstufe 4 (= Massivbauweise) vorgenommen. Damit ergibt sich für das Garagengebäude ein Basiskostenansatz von 485 €/m² Bruttogrundfläche.

Für die Fertiggarage wird eine Einstufung in die Standardstufe 3 (= Fertiggarage) vorgenommen. Damit ergibt sich für die Fertiggarage ein Basiskostenansatz von 245 €/m² Bruttogrundfläche.

12.3 Baupreisindex / Regionalfaktor

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Für das dritte Quartal 2024 ergibt sich ein Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden von 184,0 (Basis 2010 = 100). Dies entspricht einer Erhöhung der Baukosten um 84,0 % gegenüber den ausgewiesenen Baukosten im Jahr 2010.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt. Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen verwendet keinen Regionalfaktor.

12.4 Baunebenkosten, Außenanlagen

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

Die Außenanlagen beinhalten beispielsweise ebenso Kanal, öffentliche Anschlüsse wie auch Wege, Plätze, Einfriedungen oder sonstige Anlagen. Der Gutachterausschuss im Landkreis Straubing-Bogen verwendet in seinem Berechnungsmodell zur Ableitung der Sachwertfaktoren für die Außenanlagen einen Pauschalansatz in einer Spanne von 2 % - 6 %.

Beim Bewertungsobjekt wurden die Außenanlagen höherwertig ausgeführt. Für die Wertermittlung erfolgt daher ein Pauschalansatz von 5 %.

12.5 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist mit dem sog. Alterswertminderungsfaktor zu berücksichtigen. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

12.6 Sachwertfaktor

Gemäß der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Sachwert durch geeignete Sachwertfaktoren an die Marktverhältnisse anzupassen. Mit der Marktanpassung bezeichnet man die rechnerische Anpassung der ermittelten Sachwerte an das tatsächliche Preis- und Marktniveau vor Ort, durch die Erkenntnisse/Informationen des Gutachterausschusses. Die Marktanpassung erfolgt gleichermaßen auf Gebäude- und Bodenwert. Diese Sachwertfaktoren werden durch „Gegenbewertungen“ von verkauften Objekten abgeleitet.

Hierzu sind vorrangig die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren heranzuziehen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Straubing-Bogen hat im Grundstücksmarktbericht per 01.01.2024 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Dabei wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Spanne der Sachwertfaktoren von 0,72 – 1,51 und ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,12 ausgewiesen. Die vorläufigen Sachwerte der Vergleichsobjekte bewegten sich dabei in einer Spanne zwischen 190.000 € und 730.000 € (Mittelwert 404.000 €).

Es konnten dabei Abhängigkeiten von der Höhe des vorläufigen Sachwertes festgestellt werden: Je höher der vorläufige Sachwert desto niedriger ist in der Regel der Sachwertfaktor. Bei einem vorläufigen Sachwert von 700.000 € ergibt sich nach der veröffentlichten Tabelle des Gutachterausschusses Straubing-Bogen ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 0,91. Objekte mit vorläufigem Sachwert von über 700.000 € sind in der Tabelle nicht mehr gelistet, da hierzu nahezu keine Verkaufsfälle vorliegen.

Zu beobachten ist außerdem, dass sich bei neueren Objekten oftmals Sachwertfaktoren ergeben, die am unteren Ende der üblichen Bandbreite liegen. Dies ist darin begründet, dass ein Käufer eines bestehenden Gebäudes seine eigenen Präferenzen in der Regel nicht vollumfänglich verwirklichen kann. Er ist gezwungen, bezüglich Bauweise, Raumaufteilung und Ausstattung Kompromisse einzugehen, die er im Hinblick auf eine vorgesehene Eigennutzung ggf. als Nachteil empfindet. Dies führt bei neueren Objekten zu höheren Wertauswirkungen als bei älteren Objekten.

In der aktuellen Marktsituation ist außerdem zu berücksichtigen, dass einerseits der stark gestiegene Baupreisindex zu höheren vorläufigen Sachwerten führt, aber andererseits am Markt eine sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien festzustellen ist. Dies führt in Summe zu niedrigeren Sachwertfaktoren im Vergleich zu früheren Verkäufen.

Ausgehend von dem vorstehend genannten durchschnittlichen Sachwertfaktor werden für das Bewertungsobjekt folgende objektspezifische Faktoren berücksichtigt:

Vorteile (Erhöhung Sachwertfaktor)	Nachteile (Reduzierung Sachwertfaktor)
<ul style="list-style-type: none"> - guter und gepflegter Erhaltungszustand aufgrund geringem Baualter 	<ul style="list-style-type: none"> - sehr hoher vorläufiger Sachwert - relativ neuwertiges Gebäude, daher Sachwertfaktor erfahrungsgemäß niedriger - schwierige Marktsituation; bei hochpreisigen Immobilien deutlicher Nachfragerückgang erkennbar, da für viele Interessenten aufgrund gestiegener Zinsen nicht mehr leistbar → unterdurchschnittliche Marktgängigkeit

Unter Abwägung vorstehender Vor- und Nachteile wird für das Bewertungsobjekt insgesamt ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von **0,85** als sachgerecht erachtet und für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

12.7 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Nach den Vorgaben der ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wurde bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängel und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen,
- grundstücksbezogene Rechten und Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind für das Bewertungsobjekt keine besonderen objektspezifischen Besonderheiten zu berücksichtigen.

12.8 Sachwertberechnung

Die Sachwertberechnung stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Gebäude	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)				Durchschnittl. Herstell.kosten
	BGF	Kosten €/BGF	Regionalfaktor	Faktor BPI	EUR
Einfamilienhaus	480 m ²	910	1,00	1,840	803.712
Garagengebäude	46 m ²	485	1,00	1,840	41.050
Fertigarage	19 m ²	245	1,00	1,840	8.565
Summe:	545 m²				853.327

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:			853.327
Restnutzungsdauer:	71 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
ergibt Alterswertminderungsfaktor:			x 0,8875
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:			757.328
Anteil der Außenanlagen:	5%		37.866
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen			795.194
Bodenwert:			169.920
Vorläufiger Sachwert:			965.114
Marktanpassung:	-15%	(SW-Faktor 0,85)	-144.767
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:			820.347
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			0
SACHWERT:			820.347

Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 820.000 €.

13 Wertplausibilisierungen

13.1 Plausibilisierung anhand Grundstücksmarktbericht

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen hat in seinem Grundstücksmarktbericht per 01.01.2024 auch Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Die Ermittlung basierte nach Angabe aus 128 auswertbaren Kaufverträgen aus den Jahren 2022 und 2023 im gesamten Landkreisgebiet. Die Vergleichsfaktoren wurden dabei auch nach dem Baujahr in verschiedene Jahrzehnte gestaffelt.

Für Ein-/Zweifamilienhäuser mit Baujahr ab 2010 ergibt sich bei einem mittleren Baujahr von 2016 und einer mittleren Wohnfläche von 147 m² ein Vergleichsfaktor von **3.898 €/m² Wohnfläche (Mittelwert)** bei einer Spanne von 2.786 €/m² bis 5.250 €/m².

Für das Bewertungsobjekt wurde ein Sachwert von rund 820.000 ermittelt. Dies entspricht bei einer zugrunde gelegten Wohnfläche von 209 m² einem Wert von ca. 3.920 €/m² Wohnfläche. Der ermittelte Sachwert des Bewertungsobjektes liegt damit innerhalb der Spanne der Vergleichsfaktoren, annähernd beim veröffentlichten Mittelwert, und ist damit als plausibel zu beurteilen.

13.2 Plausibilisierung anhand Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen wurde außerdem eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beantragt. Angefordert wurden Vergleichskaufpreise für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke im Gemeindebereich Mallersdorf-Pfaffenberg mit Kaufzeitpunkt der Jahre 2023 und 2024 und mit einem Baujahreszeitraum ab dem Jahr 2010.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen konnte hierzu jedoch keine Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung stellen, welche den vorgenannten Kriterien entsprechen.

14 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

	Objekt Flurstraße 108 Stichtag 01.10.2024
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (inkl. Bodenwert):	820.347 €
+/- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0 €
= Sachwert	820.347 €
Sachwert gerundet	820.000 €
Verkehrswert (abgeleitet aus Sachwert)	820.000 €

Der Verkehrswert wird durch denjenigen 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 der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden, am Sachwert. Da beim Bewertungsobjekt die Eigennutzung von vorrangiger Bedeutung ist, wird der Verkehrswert daher vom Sachwert abgeleitet.

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt in Flurstraße 108, 84066 Millersdorf-Pfaffenberg (Flurstücke 748/10 und 748/33 der Gemarkung Pfaffenberg) zum Stichtag 01.10.2024 begutachtet auf rund

820.000 Euro.

15 Schlussbemerkung

Grundsätzlich ist es im Rahmen der Wertermittlung nicht möglich, Kaufpreise für ein bestimmtes Objekt im Voraus festzulegen oder zu bestimmen. Die Wertermittlung kann lediglich einen unter den Restriktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelten Verkehrswert liefern.

Dieser kann jedoch, da er aus empirisch abgeleiteten Daten (Liegenschaftszins, Mietansatz, Bodenrichtwert, Sachwertfaktoren, etc.) erfolgter Verkäufe oder Angebote basiert, als der wahrscheinliche Wert interpretiert werden, zu dem der nächste gleichartige Verkaufsfall bzw. der relevante Bewertungsfall abgewickelt werden würde.

Der Verkehrswert stellt keinen punktgenauen Wert, sondern eine Spanne dar. Insofern sind Kaufpreise in einer Bandbreite von +/- 10 bis 20% um den jeweils ausgewiesenen Verkehrswert durchaus mit diesem konform.

Dingolfing, den 05.11.2024

Thomas Strunz

Von der IHK für Niederbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF)

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung

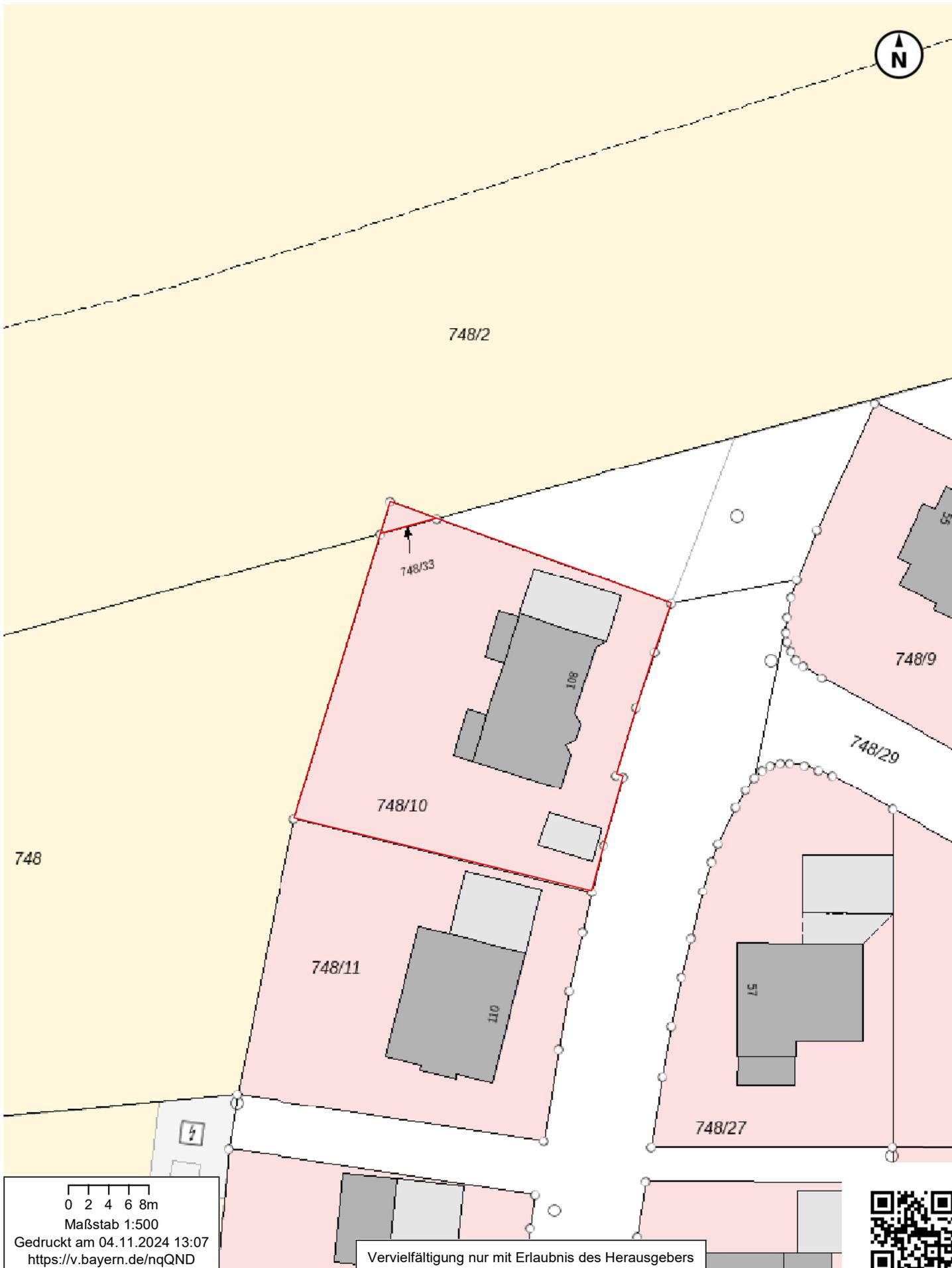
16 Abkürzungsverzeichnis

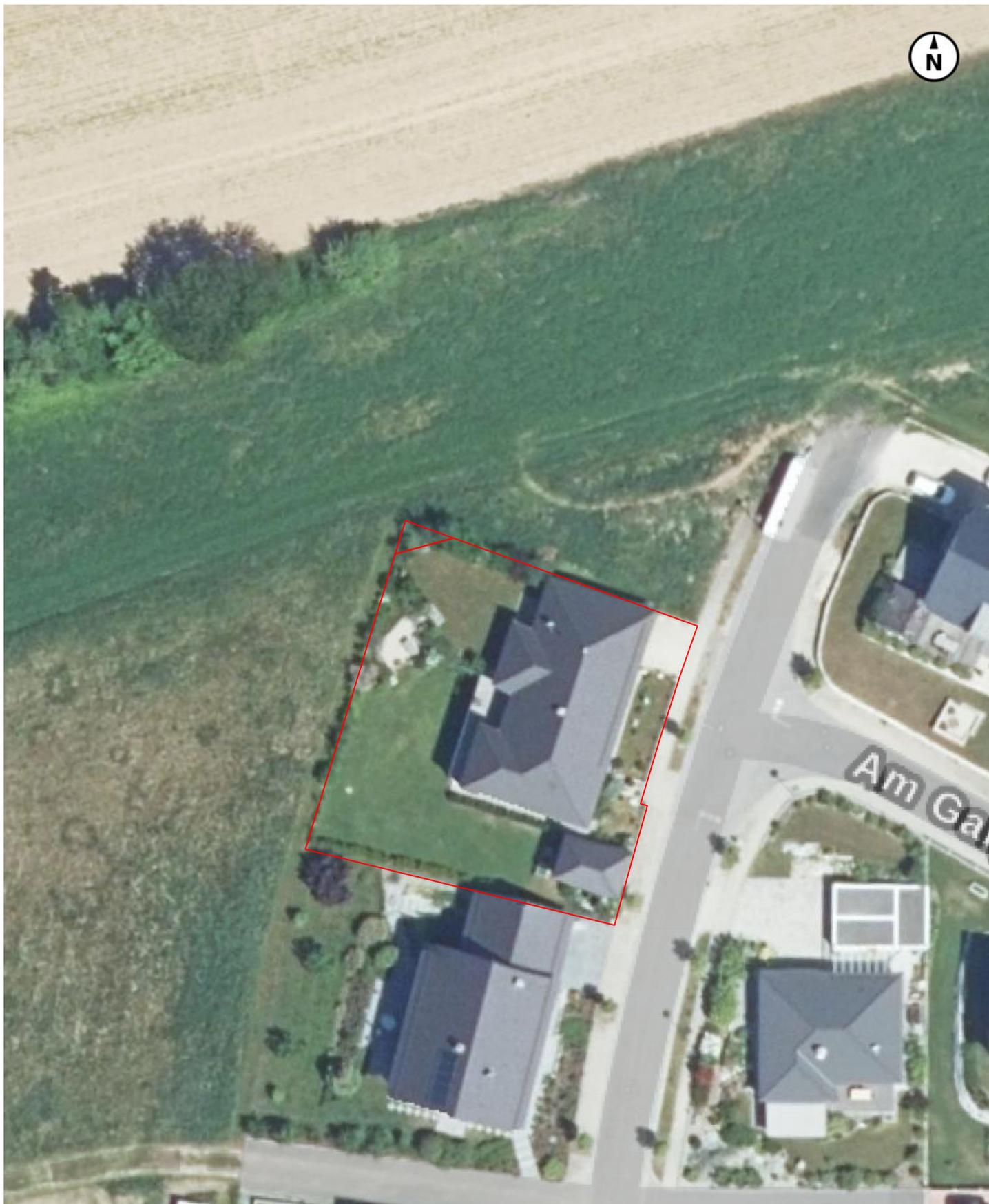
Im Gutachten wird teilweise auf die Verwendung von Abkürzungen zurückgegriffen. Die in diesem Zusammenhang möglicherweise verwendeten Abkürzungen werden nachfolgend dargestellt:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Brutto-Grundfläche
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRI	Bruttorauminhalt
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GB	Grundbuch
GBO	Grundbuchordnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LZ	Liegenschaftszins
MEA	Miteigentumsanteil
MFH	Mehrfamilienhaus
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Jahresreinertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Jahresrohertrag
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss
VG	Vollgeschoss
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl.	Wohnfläche

17 Verzeichnis der Anlagen

- Lageplan
- Luftbild
- Eingabeplan aus dem Jahr 2013 zum Neubau eines Einfamilienhauses (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)
- Fotodokumentation





0 2 4 6 8m

Maßstab 1:500

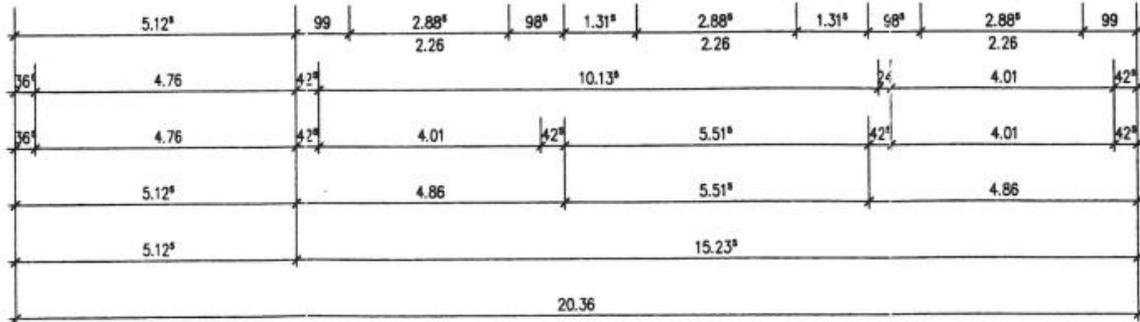
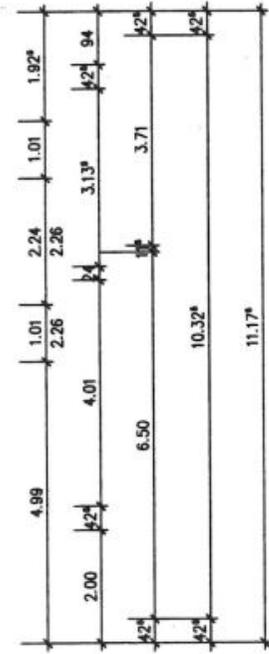
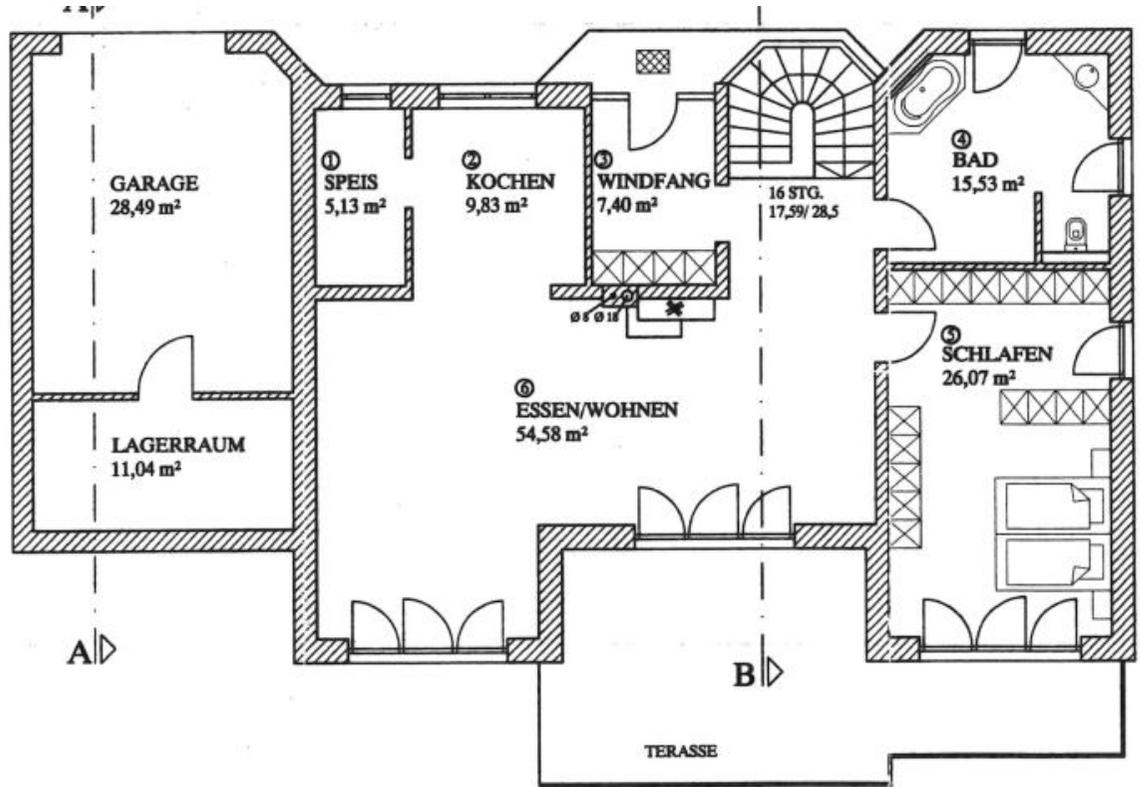
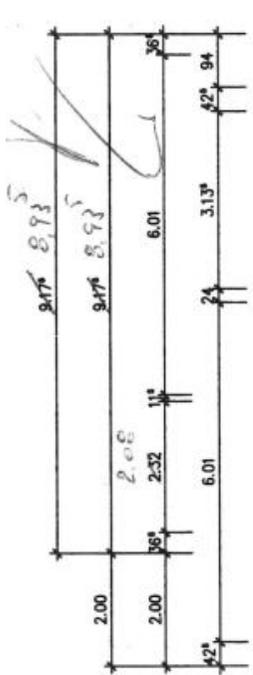
Gedruckt am 04.11.2024 13:08

<https://v.bayern.de/n8hH6>

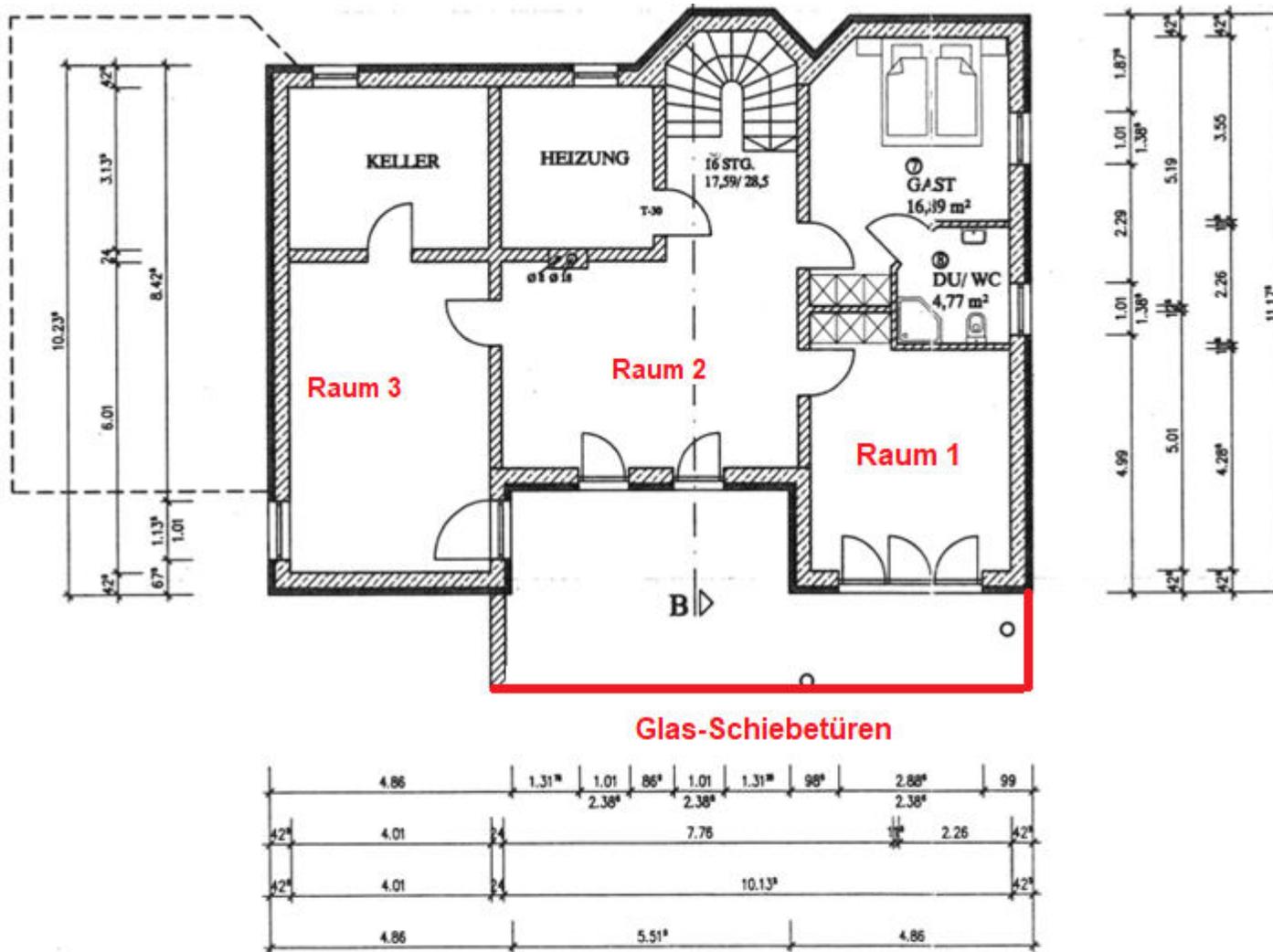
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Grundlage: Eingabeplan 2013 aus Bauakte

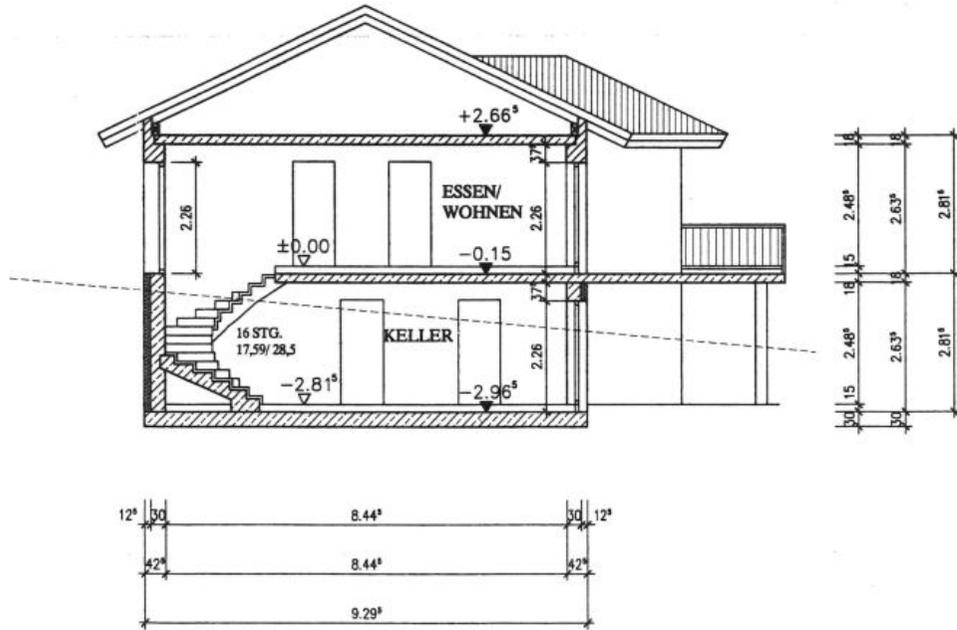


EDGESCHLOSS

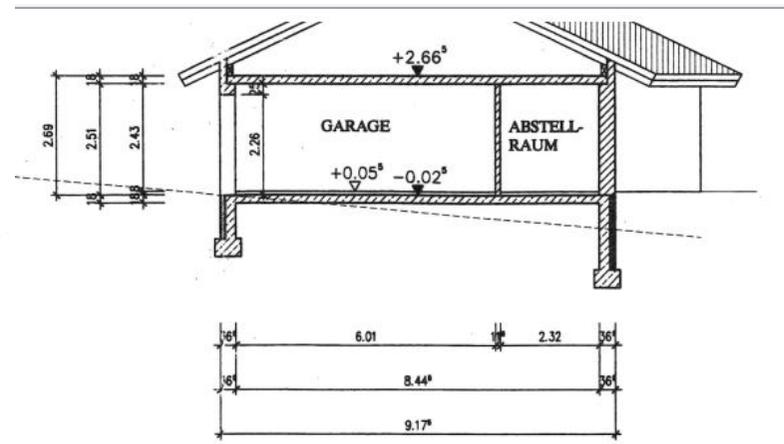


KELLERGESCHOSS

Schnitt:



SCHNITT B-B

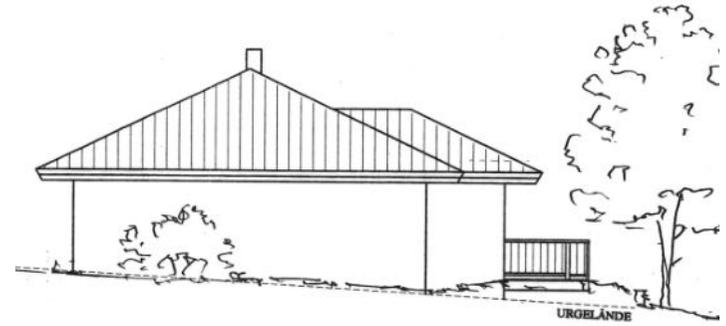


SCHNITT A-A

Ansichten:



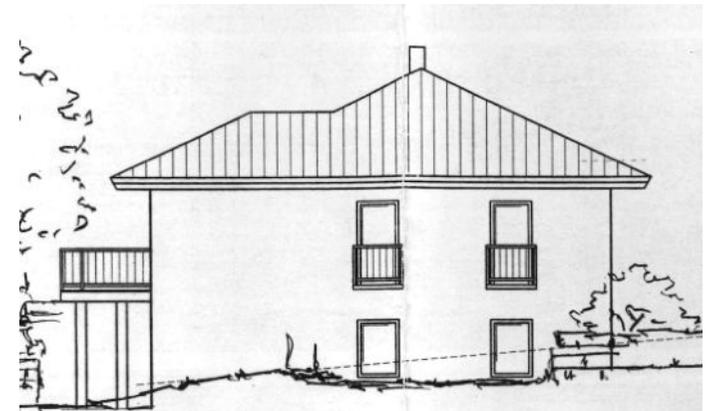
NORD-OST



NORD-WEST



SÜD-WEST



SÜD-OST

Fotodokumentation

Außen

Ansicht Süd- und Westseite



Außen

Ansicht Westseite



Außen

Ansicht Westseite



Außen
Einfamilienhaus Südseite mit
Fertigarage Westseite



Außen
Gehweg entlang Südseite Einfamilienhaus



Außen
Ostseite Einfamilienhaus



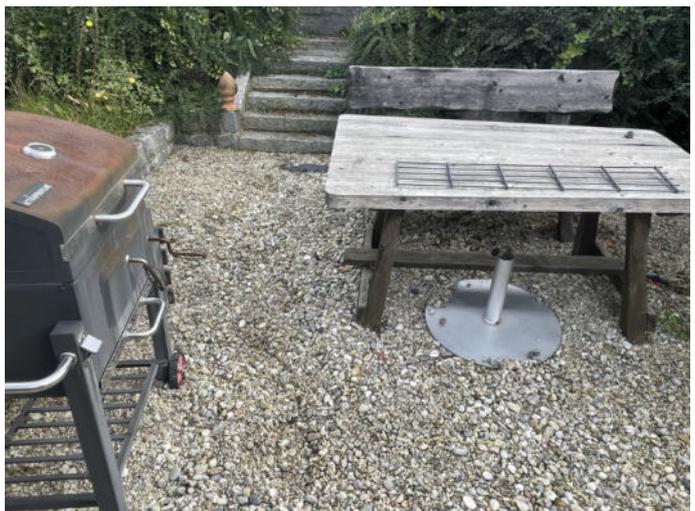
Außen
Garten Blick nach Süden



Außen
Garten Blick nach Norden



Außen
Grillplatz im nordwestlichen Grundstücksbereich



Außen
Hauseingang Ostseite



Innen
Essen/Wohnen



Innen
Wohnen



Innen
Holzofen im Wohnbereich



Innen
Küche



Innen
Beispiel Innentür



Innen
Bad



Innen
Ankleide



Innen
Schlafzimmer



Außen
Balkon



Außen
elektrische Jalousien



Außen
Markise



Innen
Treppe zum Untergeschoss



Innen



Innen
Gästezimmer



Innen
Dusche/WC Untergeschoss



Innen
Büro



Innen
verglaste Terrasse Untergeschoss



Innen
Heizungsraum mit Pufferspeicher



Außen
Garagengebäude Ostseite



Außen
Garagengebäude Ost- und Nordseite



Innen

Garagengebäude innen mit Gasterme und
Staubsaugeranlage



Außen

Fertigarage Ostseite



Außen

Fertigarage Ostseite

