



Von der Industrie- und
Handelskammer für Niederbayern in
Passau öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Franz Höng

öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger

Hochstraße 18
94081 Fürstenzell

Telefon 08502/3427
e-mail: info@sv-hoeng.de

Wertgutachten

über den Verkehrswert nach den §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)



Objekt: Anwesen auf Flurnummer 3518 zu 510 m²
und Flurnummer 3519/7 zu 4947m²
Gemarkung Garham
Solla 16 • 94544 Hofkirchen

Aktenzeichen: 804 K 93/24

Wertermittlungstichtag: 30.07.2025

Verkehrswert: **EUR 400.000,00** (vierhunderttausend Euro)

Ausfertigung
Anzahl der Ausfertigungen
2502004

pdf
4 (incl. Büroausfertigung)
Seite 1 von 50

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag und Zweck	4
1.3	Bewertungsobjekt	4
1.4	Unterlagen	4
1.5	Ortsbesichtigung	4
1.6	Wertermittlungsstichtag	4
1.7	Qualitätsstichtag	4
1.8	Recherchen	5
2	Grundstück	5
2.1	Grundbuch	5
3	Lagebeschreibung	5
3.1	Kommune - Makrolage	5
3.2	Grundstückslage – Mikrolage	6
3.3	Verkehrsinfrastruktur	7
4	Grundstücksbeschreibung	8
4.1	Digitale Karten	8
4.2	Zuschnitt und Beschaffenheit	8
4.3	Erschließung	9
4.4	Baurechtliche Gegebenheiten	9
4.5	Denkmalschutz	10
4.6	Immissionen	10
4.7	Vorhandene Bebauung	10
4.8	Außenanlagen	10
5	Gebäudebeschreibung	11
5.1	Wohnhausaltbau	11
5.1.1	Allgemein	11
5.1.2	Konstruktion - Ausstattung	11
5.1.3	Grundrisse und Raumeinteilung	12
5.2	Wohnhausanbau 1982	13
5.2.1	Allgemein	13
5.2.2	Konstruktion - Ausstattung	13
5.2.3	Grundrisse und Raumeinteilung	14
5.3	Halle/Garagen	16
5.3.1	Allgemein	16
5.3.2	Konstruktion - Ausstattung	16
5.3.3	Grundrisse und Raumeinteilung	16
5.4	Schuppen	17
5.4.1	Allgemein	17
5.4.2	Konstruktion - Ausstattung	17
5.4.3	Grundrisse und Raumeinteilung	17
5.5	Energieausweis	18
5.6	Sonstige Feststellungen	18
5.7	Nutzung	18
5.8	Unterhaltszustand	19
6	Beurteilung	20
6.1	Marktverhältnisse	20
6.1.1	Immobilienmarkt allgemein	20
6.1.2	Marktgängigkeit	20
6.2	Fazit	20
7	Flächen	21
7.1	Angewandte Berechnungsvorschriften	21
7.2	Verwendete Unterlagen	21
7.3	Bruttogrundfläche	21
7.4	Wohnflächen	21
8	Bewertung	22
8.1	Wahl des Bewertungsverfahrens	22
8.1.1	Vergleichswert	22
8.1.2	Ertragswert	22

8.1.3	Sachwert	22
8.1.4	anzuwendendes Bewertungsverfahren.....	22
8.2	Bodenwert.....	23
8.2.1	Zonierung	23
8.2.2	Vergleichspreise.....	23
8.2.3	Bodenwertermittlung - Umgriff	23
8.2.4	Bodenwertermittlung – Restfläche	24
8.3	Sachwertermittlung	24
8.3.1	Schema des Sachwertverfahrens	24
8.3.2	Vorläufiger Sachwert.....	24
8.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
8.3.4	Ermittlung des Sachwertes	30
8.4	Ertragswertermittlung.....	32
8.4.1	Schema des Ertragswertverfahrens.....	32
8.4.2	Allgemeines.....	33
8.4.3	Bewirtschaftungskosten	33
8.4.4	Liegenschaftszins.....	34
8.4.5	Marktüblich erzielbare Erträge	34
8.4.6	Weitere Ausgangsdaten.....	34
8.4.7	Ermittlung des Ertragswerts	35
9	Verkehrswert	36
10	Anlagen	37
10.1	Lichtbilder.....	37
10.2	Bruttogrundflächen	46
10.3	Wohnfläche	47
10.4	Standardstufen (Wohnhaus).....	49
10.5	Literaturverzeichnis.....	50

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

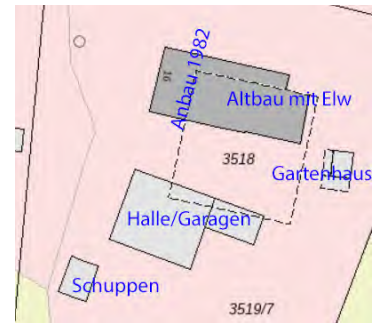
Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
Aktenzeichen 804 K 93/24, mit Auftrag vom 25.02.2025

1.2 Auftrag und Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke
der Festsetzung nach §74 a Abs. 5 ZVG.

1.3 Bewertungsobjekt

Anwesen auf Flurnummer 3518 zu 510 m² und
Flurnummer 3519/7 zu 4947m²,
Gemarkung Garham, **Solla 16, 94544 Hofkirchen**



Hinweis: Die auf dem Hallendach montierte PV-Anlage steht in Fremdeigentum und nach Auskunft der betreibenden Gläubigerin im Folgenden wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenso wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk etc.) bzw. Rohrfraß (in Leitungen etc.) vorgenommen. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach ev. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Zerstörerische Untersuchungen von Bauteilen, Baustoffprüfungen, Funktionsprüfungen gebäudetechnischer (Heizung, Sanitär, Elektro) und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen.

1.4 Unterlagen

- Grundbuchauszug für Garham, Blatt 1345 vom 02.10.2024
- Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 22.01.2025
- Hausnummernauskunft der Gemeinde Hofkirchen vom 04.02.2025

Vom Schuldner (im PDF-Format)

- Brandversicherungsurkunde
- Plan für das Wohnhaus aus 1982
- Plan der Lagerhalle aus 2007

Von der betreibenden Gläubigerin

- Planskizzen und Wohnflächenberechnung

1.5 Ortsbesichtigung

30.07.2025

Anwesend waren die Schuldner zu 1 und 2 und der Unterzeichner

1.6 Wertermittlungstichtag

30.07.2025

1.7 Qualitätsstichtag

30.07.2025

1.8 Recherchen

Markt Hofkirchen, Bauamt

Landratsamt Passau, Gutachterausschuss

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Vilshofen

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Passau

Gemarkung Garham

Blatt: 1345

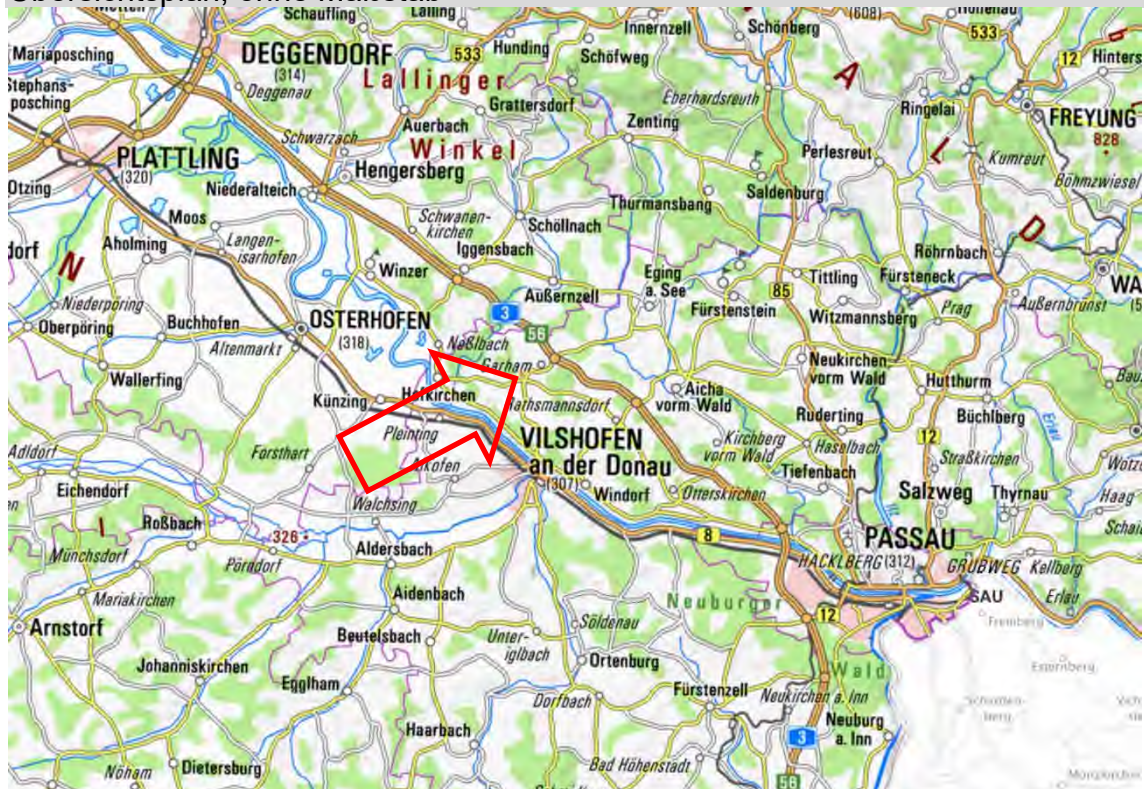
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
4	3518	Solla HsNr. 16, Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude (tlw. auf Flurstück 3519/7) Hofraum, Acker, Grünland (Obst)	510
11	3519/7	Solla 16, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	4.947

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches bleiben hier unberücksichtigt.

3 Lagebeschreibung

3.1 Kommune - Makrolage

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Der Markt Hofkirchen liegt im Landkreis Passau (Regierungsbezirk Niederbayern) und befindet sich ca. 25 km nordwestlich von Passau bzw. rd. 83

km südöstlich von Regensburg. Hofkirchen beherbergt rd. 3.600 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Wald keine zentralörtliche Funktion. Die Donau verläuft westlich von Hofkirchen.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Hofkirchen insgesamt ca. 1.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -435 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 96 ortsansässige Betriebe erfasst. Hofkirchen zeichnet sich aus durch eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur mit starker Präsenz im produzierenden Gewerbe, Handel und Dienstleistungssektor. Es gibt solide Beschäftigungszahlen, eine aktive Landwirtschaft und starke lokale Unternehmen.

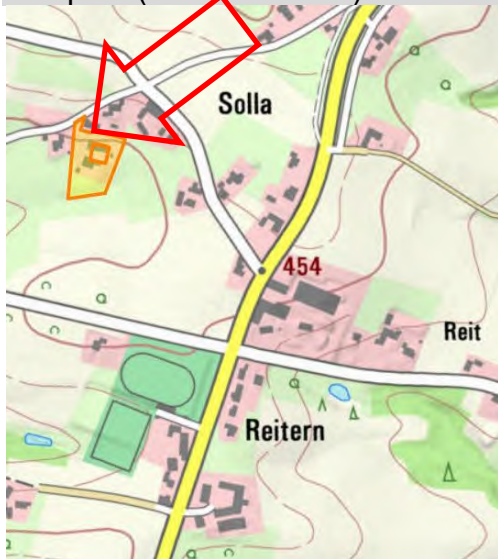
Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Hofkirchen bis zum Jahr 2033 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 3,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Passau derzeit 3,3 % (zum Vergleich: Bayern: 4,0 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: Juli 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 98,7 Punkten für den Landkreis Passau, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Passau den 203. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

3.2 Grundstückslage – Mikrolage

Ortsplan (ohne Maßstab)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Ortsteil Solla, ca. 4,7 km östlich des Ortskerns von Hofkirchen im Außenbereich des Markts. Die spärliche Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage im Außenbereich

überwiegend durch Landwirtschaftsgebäude und Wohnhäuser in offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 4,3 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten zumindest vereinzelte Gaststätten vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden. Hofkirchen verfügt weiterhin über mehrere Grundschulen, wobei sich ergänzende Schularten im rd. 5,2 km südlich gelegenen Vilshofen befinden. Bedingt durch die Lage existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt ländlich geprägten Umfelds entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über zwei zugehörige Garagenstellplätze. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als mittlere Wohnlage klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

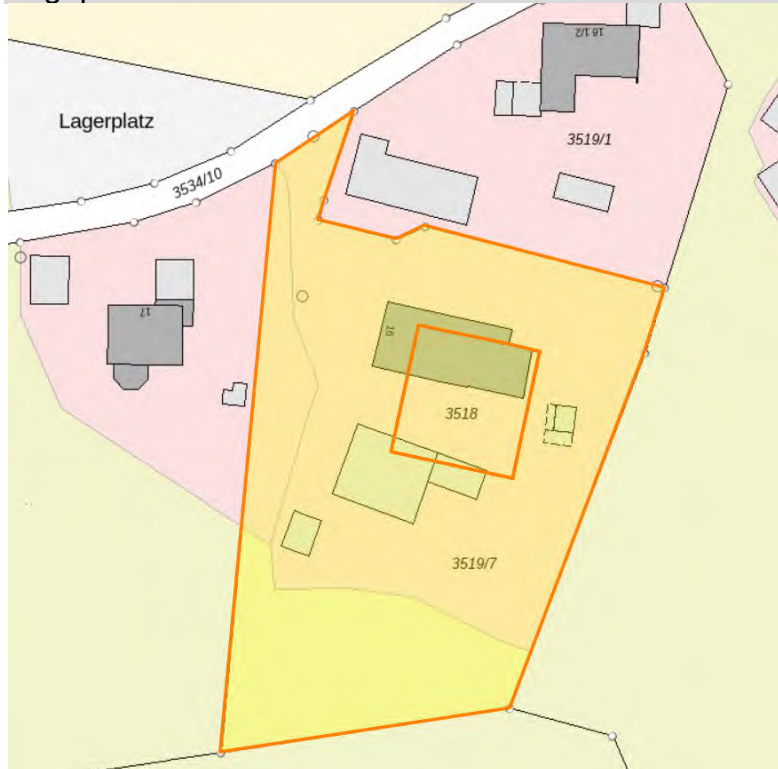
3.3 Verkehrsinfrastruktur

Hofkirchen ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 2,2 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Garham/Vilshofen. Die Bushaltestelle Reitern befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Vilshofen an der Donau gelegenen Bahnhof Vilshofen (Niederbay) mit Regionalzugesanbindung. Hofkirchen selbst verfügt über keinen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 26 km zum IC(E)-Bahnhof Plattling bzw. rd. 89 km zum internationalen Verkehrsflughafen Linz [AT].

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Digitale Karten

Lageplan - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Luftbild - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

4.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Die Flurnummer 3518 bildet ein Rechteck mit einer Seitenlänge von 22m bzw. 23m und wird von der hier ebenfalls zu bewertenden Flurnummer 3519/7

vollkommen umschlossen. Auch durch eine Anfrage beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Vilshofen konnten die genaueren Umstände der Aufteilung und die Entstehung des Grundstücks 3518 nicht geklärt werden. Der gesamte Grundstückskomplex ist im Mittel ca. 87 m lang (Nord-Süd-Richtung), 63m breit (Ost-West-Richtung) und über einen kurzen Stich an der Nordwestecke an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Das zu bewertende Anwesen steht zentral dem Grundstück. Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind gut.

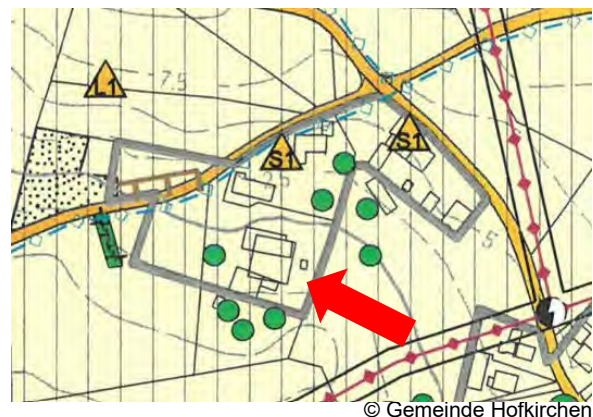
Altlasten: Auswertungen der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ergaben keinen konkreten Hinweis auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden können. Untersuchungen des Baugrundes in Hinblick auf dessen Beschaffenheit (Grundwassersituation, Tragfähigkeit des Baugrundes) und auf jegliche Art von Kontaminierung wurden nicht vorgenommen und sind vom Bewertungsauftrag ausdrücklich ausgeschlossen. Entsprechendes gilt auch für die baulichen Anlagen. Etwaige diesbezügliche Untersuchungen gehören nicht zum Bestellsgebiet des Sachverständigen und müssen außerhalb des Gutachtens berücksichtigt werden.

4.3 Erschließung

Voll erschlossen: Straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße. Kanal-, Wasseranschluss an die öffentliche Versorgung und Elektrizitätsanschluss ist vorhanden. Die bisher erhobenen Herstellungsbeiträge sind bezahlt. Es stehen keine diesbezüglichen Rechnungen offen.

4.4 Baurechtliche Gegebenheiten

Die Grundstücke liegen nicht im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan sind sie als Außenbereich dargestellt. Bauplanungsrechtlich sind sie damit nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.



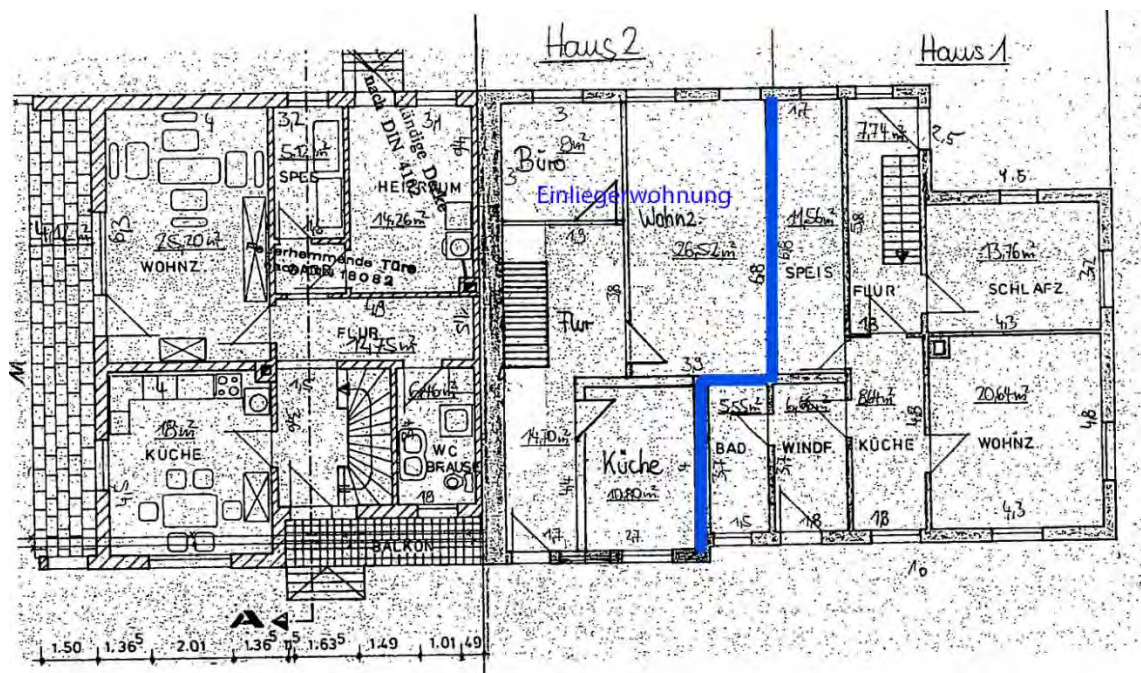
4.5 Denkmalschutz

Das Anwesen ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt

4.6 Immissionen

4.7 Vorhandene Bebauung

Die Grundstücke sind bebaut mit einem älteren Wohnhaus mit später ausgebauter Einliegerwohnung (Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebauten Dachgeschoss) im ehemaligen Stallbereich und daran 1982 nach Westen doppelhausartig angebauten Wohnhaus (Erdgeschoss und Dachgeschoss),



Übersicht EG Wohntrakt

sowie einer Lagerhalle mit nach Osten angebaute Garage mit zwei Stellplätzen, sowie einem Schuppen im südwestlichen Grundstücksbereich.

4.8 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Zuwegung gekiest
- Garagenvorplatz/Gartenwege mit Betonsteinen oder Waschbetonplatten befestigt
- Gfk¹-Poolbecken (6m x 4m) mit benachbarten Gartenhaus und Raum für Pooltechnik
- Einfriedung
- gärtnerische Anlage, Bäume und Sträucher, kleiner Ziergartenteich

¹ Gfk - Glasfaserverstärkter Kunststoff

5 Gebäudebeschreibung

Allgemein: Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien; sie nimmt für sich nicht in Anspruch eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen und Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Verdeckte Mängel und Schäden können nicht berücksichtigt werden. Zerstörerische Untersuchungen von Bauteilen, Baustoffprüfungen, Funktionsprüfungen gebäudetechnischer und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen.

5.1 Wohnhausaltbau

5.1.1 Allgemein

Baujahr: Das genaue Baujahr des Wohnhausaltbaus ist unbekannt, vmtl. vor 1900; laut Angabe stammen die letzten größeren baulichen Maßnahmen aus dem Jahr 1982 und in den folgenden Jahren erfolgten weitere laufende Instandhaltungs- und partielle Verbesserungsmaßnahmen.

Die Einliegerwohnung wurde lt. Angabe 1990 im ehemaligen Stallgebäude ausgebaut.

5.1.2 Konstruktion - Ausstattung

Wohnhausaltbau mit Einliegerwohnung

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Blockbau und Massivmauerwerk,
Fassade:	Putz, gestrichen bzw. mit Fassadenplatten verkleidet
Innenwände	geputzt, gestrichen und teilweise mit Holz verschalt
Decken:	Holzbalkendecke, mit Holz oder Paneelen verkleidet
Treppe:	Holztreppe mit ausgesattelten Trittstufen ins Obergeschoss und schmale Holztreppe zum Dachgeschoss
	Einliegerwohnung: Holztreppe zum Obergeschoss
Dach:	Satteldach, Pfannendeckung
Heizung:	Zentralheizung ² und Einzelöfen;
Warmwasser:	Standspeicher ³
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Haustüre als Rahmenkonstruktion mit verglasten Feldern innen: furnierte Holztüren und Zargen
Bodenbeläge:	EG: Fliesen-, PVC- und Laminatböden OG: Laminat- Teppich- und PVC-Böden
Sanitär:	EG: Bad mit Einbauwanne, WC, Waschbecken, deckenhoch gefliest (Standard ca. Jahr 2000) OG: Einliegerwohnung: Badewanne, WC, Waschbecken, deckenhoch gefliest
Küche:	Fliesenspiegel, übliche Anschlüsse
Elektro:	einfacher Standard
Balkon:	Holzkonstruktion, Holzgeländer
Zugang:	Eingangsüberdachung

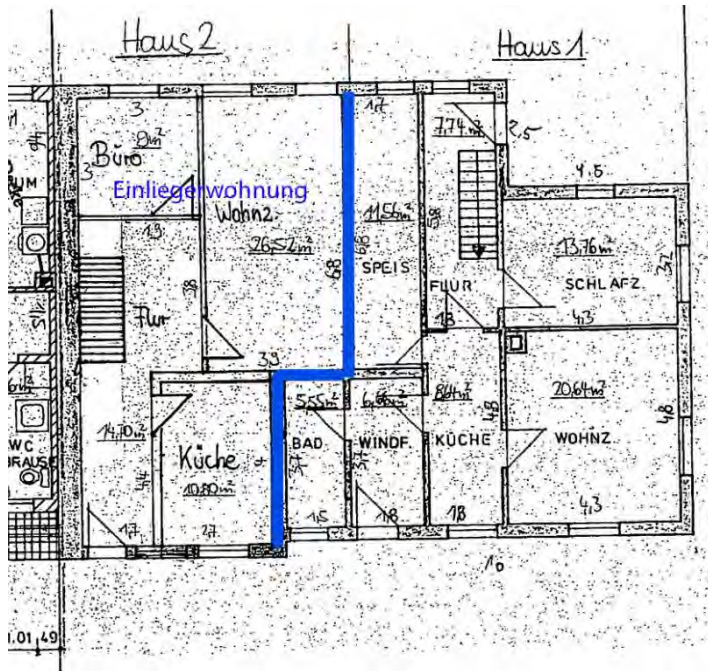
² von Heizung des Anbaus aus

³ im Anbau

5.1.3 Grundrisse und Raumeinteilung

Erdgeschoss: Windfang, Küche, Esszimmer, Flur mit Treppe, Wohnzimmer, Speis, Bad

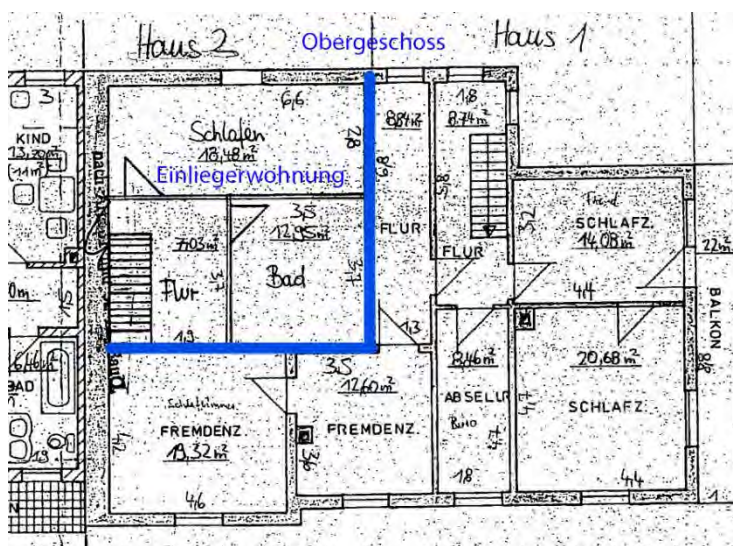
Einliegerwohnung: separater Eingang, Flur mit Treppe
Küche, Wohnzimmer, Büro



ohne Maßstab (skizzenhaft ergänzt)

Obergeschoss: Flur mit Treppe, 4 Zimmer, Büro, Balkon

Einliegerwohnung: Flur mit Treppe, Schlafzimmer, Bad



ohne Maßstab (skizzenhaft ergänzt)

Dachgeschoss: nicht ausgebauter Dachraum

5.2 Wohnhausanbau 1982

5.2.1 Allgemein

Baujahr: 1982

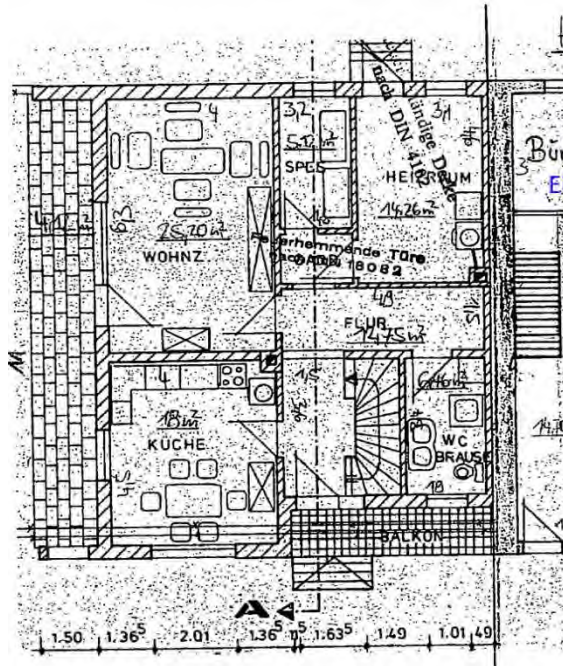
2023 wurden Renovierungsarbeiten im Innenbereich und der Terrasse vorgenommen

5.2.2 Konstruktion - Ausstattung

Wohnhaus:	lt. Plan
Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Massivmauerwerk, Mauerstärke: 0,365 m
Fassade:	Putz, gestrichen
Innenwände:	massiv, 0,115m bzw. 0,24m stark, geputzt, gestrichen
Decken:	Massivdecke
Treppe:	Massivtreppe, gefliest, Edelstahlgeländer
Dach:	Satteldach, Pfannendeckung
Heizung:	Zentralheizung mit Öl- und Festbrennstofffeuerung; Fußbodenheizung; (vorhandene Ölheizung ca. aus 1990 und Festbrennstoffkessel aus ca. 2000) Ofenanschluss;
Warmwasser:	über Standspeicher und Elektroboiler
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden Dachflächenfenster
Türen:	Haustüre mit verglasten Feldern seitlich feststehendem Element innen: weiß lackierte MDF-Türen und Zargen
Bodenbeläge:	EG: Fliesen OG: Laminat
Sanitär:	EG: Einbauwanne, Waschbecken, WC, Waschmaschinen- und Trockneranschluss, deckenhoch gefliest OG: Einbauwanne, 2 Waschbecken, WC, deckenhoch gefliest
Küche:	Fliesenspiegel, übliche Anschlüsse
Elektro:	guter Standard
Zugang:	keramischer Belag
Terrasse:	Fliesenbelag
Balkon:	Kragplatte ohne weitere Behandlung, Holzgeländer an Stahlunterkonstruktion

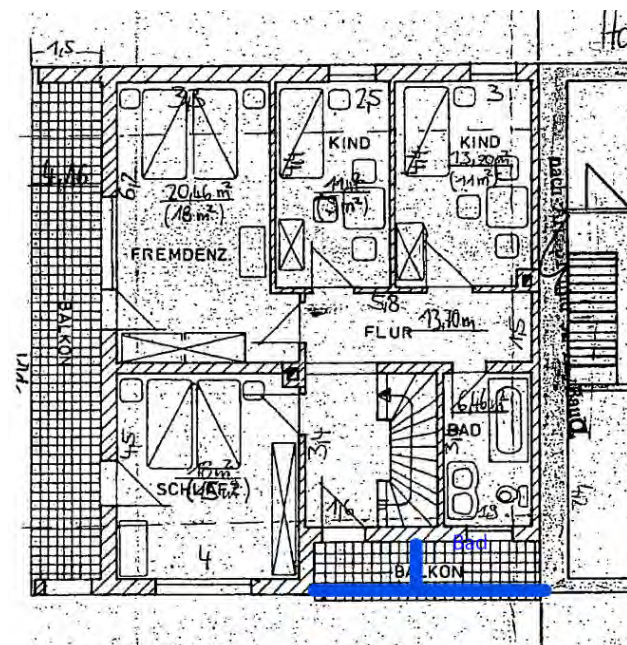
5.2.3 Grundrisse und Raumeinteilung

Erdgeschoss: Flur, Treppe, Küche, Wohnzimmer, Terrasse, Speis, Bad, Heizung



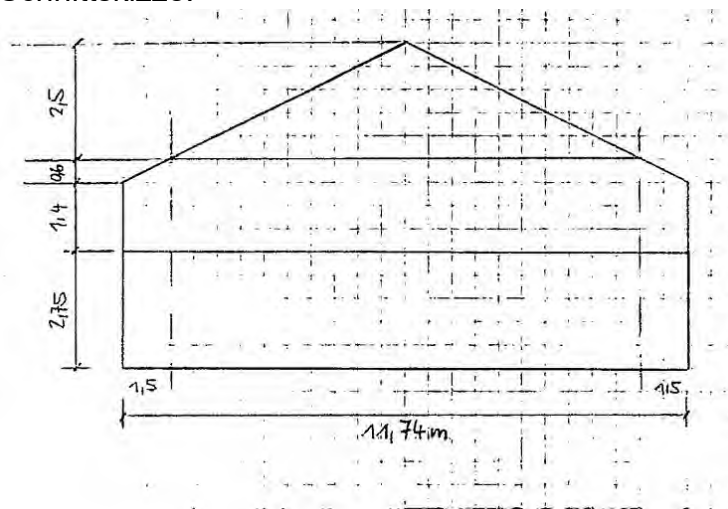
ohne Maßstab

Dachgeschoss: Flur, Schlafzimmer, Fremdenzimmer, Balkon, zwei Kinderzimmer, Bad



ohne Maßstab, skizzenhaft ergänzt

Schnittskizze:



ohne Maßstab

5.3 Halle/Garagen

5.3.1 Allgemein

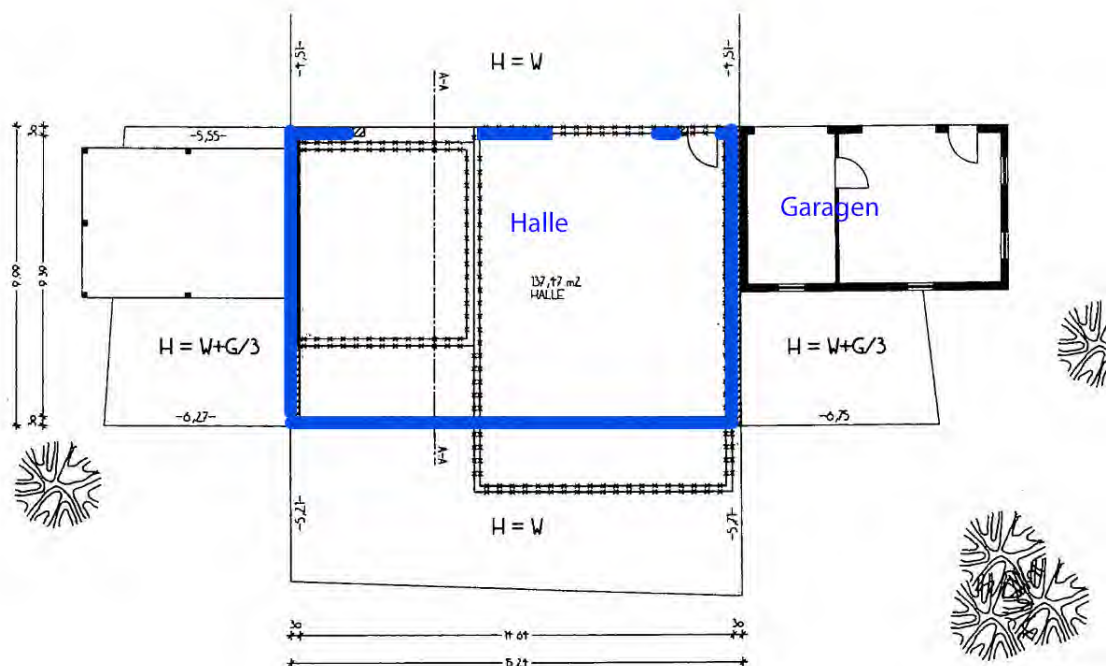
Baujahr: 2004 und 2008

5.3.2 Konstruktion - Ausstattung

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Massivmauerwerk
Fassade:	Putz, gestrichen
Innenwände:	massiv, Putz, gestrichen, schmalere Garage teilgefließt
Decken:	Massivdecke
Treppe:	Holztreppe ins Dachgeschoss
Dach:	Satteldach (Binderkonstruktion), Rauhschalung, Pfannendeckung
Heizung:	---
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Tore/Türen:	je 2 Sektionaltore und separate Zugangstüren; Falltüre zum Dachgeschoss
Bodenbeläge:	Betonboden, roh abgezogen
Elektro:	Starkstromanschluss vorhanden

5.3.3 Grundrisse und Raumeinteilung

Erdgeschoss: 2 PKW-Stellplätze, Lagerhalle

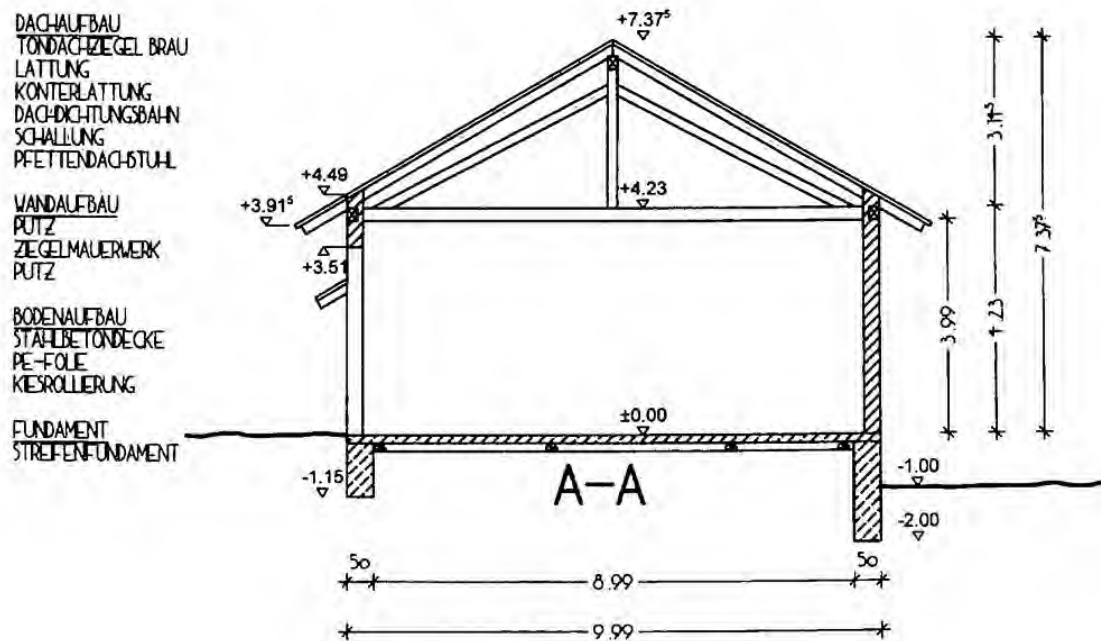


ohne Maßstab (skizzenhaft ergänzt)

Dachgeschoss: nicht ausgebauter Dachraum über Halle
(über Holztreppe zugänglich)

Wie bereits angemerkt bleibt die auf der Südseite des Daches der Halle verbaute PV-Anlage im Folgenden wertmäßig unberücksichtigt

Schnitt Halle:



ohne Maßstab

5.4 Schuppen

5.4.1 Allgemein

Baujahr: ca. 2010

5.4.2 Konstruktion - Ausstattung

Fundamente:	Streifenfundamente
Bauweise:	Holzständerbau mit überlukter Verschalung
Dach:	Satteldach, Rauhschalung, Pfannendeckung
Tore:	Holzschubtor
Bodenbeläge:	gewachsener Boden
Elektro:	Starkstromanschluss

5.4.3 Grundrisse und Raumeinteilung

Erdgeschoss: Lager- und Abstellfläche

siehe Lageplan

5.5 Energieausweis

Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor. Es ist von überalterten energetischen Verhältnissen auszugehen.

5.6 Sonstige Feststellungen

Verdacht auf ökologische Altlasten oder Hausschwamm besteht nicht (soweit ohne zerstörerische Untersuchungen feststellbar)

5.7 Nutzung

Der Wohnhausaltbau wird von der Schuldnerin zu 1) und der Wohnhausanbau vom Schuldner zu 2) bewohnt.

Die Einliegerwohnung steht leer.

5.8 Unterhaltszustand

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-Schäden fand vom Unterzeichner nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-Schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige oder gesundheitsschädliche Baumaterialien geprüft (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/Gebäude Verunreinigungen/Altlasten, Elektromog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

Wohnhausaltbau:

- ☐ sehr alte Bausubstanz
- ☐ übliche Gebrauchsspuren
- ☐ geringe Geschosshöhen und geringe Durchgangshöhen bei den Türen
- ☐ beengte Verhältnisse und mangelhafte Grundrisslösungen (Durchgangszimmer etc.)
- ☐ überalterte energetische Verhältnisse

Wohnhausanbau:

- ☐ geringe Gebrauchsspuren, ordentlicher Gesamtzustand
- ☐ Heizung überaltert, Instandhaltungstau im Heizungsraum
- ☐ Dachflächenfenster im Bad und Kinderzimmer schadhaft
- ☐ überalterte energetische Verhältnisse

Halle/Garagen:

- ☐ übliche Gebrauchsspuren

Schuppen:

- ☐ einfache, zweckentsprechende Verhältnisse

Außenanlagen

- ☐ überdurchschnittlicher Umfang in gepflegtem Zustand

6 Beurteilung

6.1 Marktverhältnisse

6.1.1 Immobilienmarkt allgemein

Seit dem 2. Quartal 2022 belastet die Kombination aus steigenden Hypothekenzinsen, der hohen Inflation, den stark zunehmenden Bau- und Energiekosten sowie der Unsicherheiten infolge der Kriege die Entwicklung auf dem Käufermarkt. Im Jahr 2025 ist ein Rückgang bei Umsatz und Anzahl der Transaktionen, aber keine drastische Preisänderung, eher eine Stabilisierung zu verzeichnen.

6.1.2 Marktgängigkeit

Inwieweit es zu Preisabschlägen kommt, hängt stark von Lage und Qualität der Immobilie ab. Außerdem spielen der Energieträger und der energetische Zustand der Immobilie eine zunehmend größere Rolle. In den vergangenen Monaten zeichnete sich ab, dass die Immobilien mit einem höheren Energiekennwert gefragter und preisstabiler sind als unsanierte Objekte. Beim hier zu bewertenden Objekt ist aufgrund des Alters, der Bauweise und des energetischen Zustandes von einer mittleren bis eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen.

6.2 Fazit

Anwesen mit sehr großem Wohnflächenangebot in drei Wohneinheiten auf großem Grundstück im Außenbereich in der Gemeinde von Hofkirchen und in der Nähe von Garham.

7 Flächen

7.1 Angewandte Berechnungsvorschriften

- Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) nach DIN 277
- Richtlinie der Berechnung der Mietfläche für Wohnungen (MF/W) vom 1.05.2012

7.2 Verwendete Unterlagen

- ☒ Baupläne/Planskizzen mit technischen Berechnungen
- ☒ Lageplan M 1:500

Anmerkung: Berechnungsgrundlage sind die Planskizzen, die Lagepläne und die zugehörigen technischen Berechnungen. Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine andere Verwendung nicht geeignet.

7.3 Bruttogrundfläche

(Details siehe Anlagen)

Wohnhausaltbau:

Erdgeschoss	168 m ²
Obergeschoss.....	168 m ²
Dachgeschoss (nicht ausgebaut).....	<u>168 m²</u>
Gesamt	504 m ²

Wohnhausanbau:

Erdgeschoss	129 m ²
Dachgeschoss (nicht ausgebaut).....	<u>129 m²</u>
Gesamt	258 m ²

Halle/Garagen:

Erdgeschoss	201 m ²
Dachgeschoss - (nicht ausgebaut) für BGF ohne Ansatz	<u>0 m²</u>
Gesamt	201 m ²

Schuppen:

Erdgeschoss	34 m ²
-------------------	-------------------

7.4 Wohnflächen

Details siehe Anlagen

Wohnhausaltbau: Hauptwohnung

Erd-/Obergeschoss	168,47 m ²
-------------------------	-----------------------

Wohnhausaltbau: Einliegerwohnung

Erd-/Obergeschoss	<u>88,68 m²</u>
Insgesamt	257,15 m ²

Wohnhausanbau:

Erd-/Dachgeschoss:.....	159,05 m ²
-------------------------	-----------------------

Wohnflächen insgesamt.....	416,20 m ²
----------------------------	-----------------------

Nutzfläche: Halle ca.	180 m ²
----------------------------	--------------------

8 Bewertung

8.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Nach § 6 ImmoWertV sind für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren anwendbar:

8.1.1 Vergleichswert

Dieses Verfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren überlegen. Es muss jedoch eine genügend große Anzahl von vergleichbaren Objekten vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah um den Wertermittlungstichtag angefallen sein.

8.1.2 Ertragswert

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital erbringt. Der Sachwert wird bei den Rentenobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

8.1.3 Sachwert

Das Sachwertverfahren wird regelmäßig dann für die Wertermittlung eines bebauten Grundstücks angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstücks im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potentielle Käufer des Grundstücks überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat.

8.1.4 anzuwendendes Bewertungsverfahren

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Anwesen mit drei Wohneinheiten und Nutzflächen im Hallenbereich, sowie zwei Garagenplätzen. Sowohl Eigennutzung wie auch komplette oder teilweise Vermietung ist möglich. Der Verkehrswert wird daher vom Sachwert unter Berücksichtigung der näheren Umstände abgeleitet. Der Ertragswert wird zum Vergleich angegeben.

8.2 Bodenwert

Grundlagen für die Wertermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- bzw. Richtwert- und Bewertungsgrundstück ausdrücken
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität technischer Zustand usw.

8.2.1 Zonierung

Die Grundstücksfläche der Flurnummer 3518 zu	510 m ²
und der Flurnummer 3519/7 zu	4947 m ²
zu insgesamt.....	5457 m ²
ist den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend aufzuteilen in	
den <u>Umgriff</u> um die vorhandene Bebauung zu	2000 m ²
und den restlichen Grundstücksflächen als <u>Gartenland</u> zu	3457 m ²
zu insgesamt.....	5457 m ²

8.2.2 Vergleichspreise

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Passau konnte auf Anfrage keine Vergleichspreise von bebauten oder unbebauten Grundstücken mit vergleichbaren Grundstücksmerkmalen mitteilen. Der Bodenwert ist daher aus den aktuellen Bodenrichtwerten abzuleiten.

8.2.3 Bodenwertermittlung - Umgriff

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Passau mit dem Stand vom 01.01.2024 weist für Grundstücke dieser Lage in Solla folgenden Bodenrichtwert:

Richtwertzone 27500148, Nutzungsart W.....	EUR/m ²	50,00 ebf ⁴
Der Bodenrichtwert für		
landwirtschaftliche Nutzflächen dieser Lage	EUR/m ²	6,00
Ausgangswert Bodenrichtwert/m ² (2024):.....	EUR/m ²	50,00
Anpassung wegen		
• Übergröße: -20%	EUR/m ²	- 10,00
Bodenwert (Stichtag)	EUR/m ²	40,00
Umgriff, Teilfläche aus Flurstücken 3518 und 3519/7	m ²	2000
Bodenwert/m ²	EUR	40,00
Bodenwert, Umgriff aus Flurstücken 3518 und 3519/7:	EUR	80.000,00

⁴ erschließungsbeitragsfrei - incl. Erschließungskosten

8.2.4 Bodenwertermittlung – Restfläche

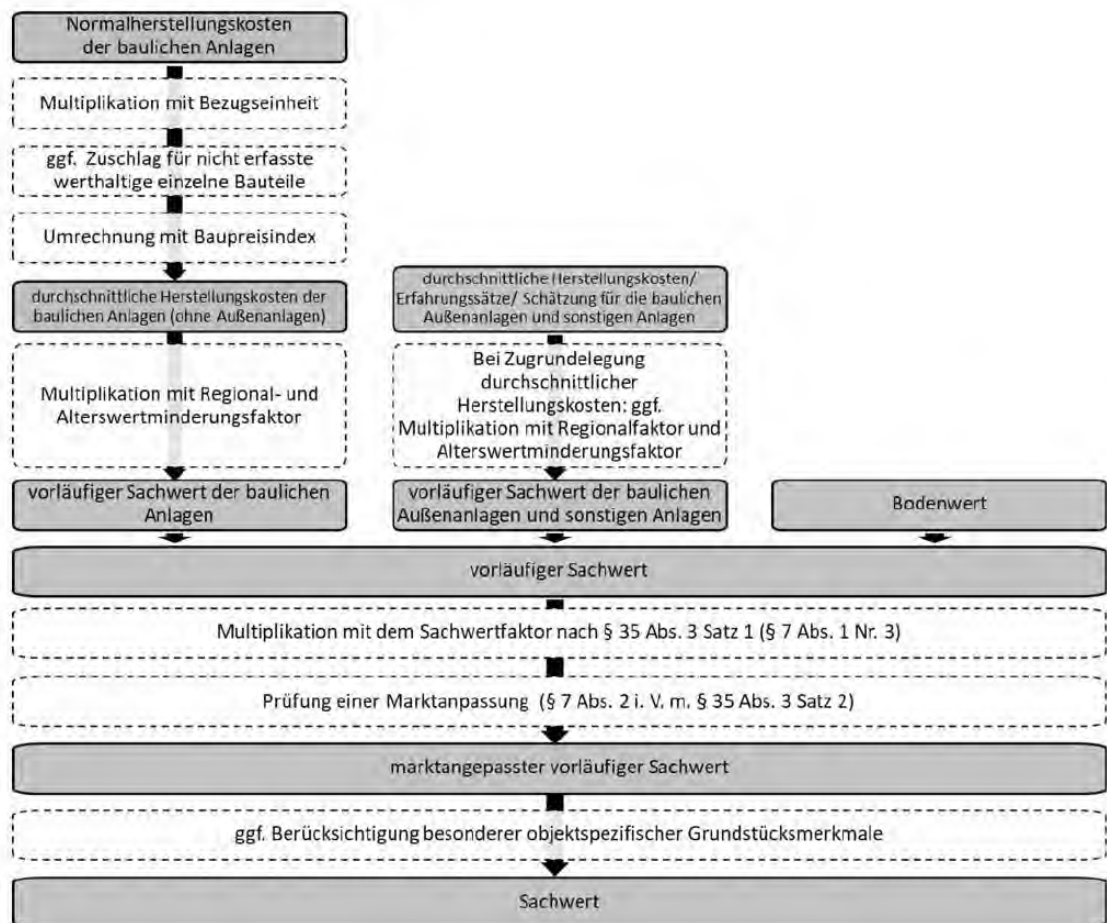
Ausgangswert	EUR/m ²	40,00
Ansatz für Gartenland:		
25% des Bodenwertes: 40,00€ x 25% =	EUR/m ²	10,00

Restfläche aus Flurstück 3519/7	m ²	3457
Bodenwert/m ²	EUR	10,00

Bodenwert, Restfläche Flurstück 3519/7	EUR	34.570,00
--	-----	-----------

8.3 Sachwertermittlung

8.3.1 Schema des Sachwertverfahrens



8.3.2 Vorläufiger Sachwert

Nach ImmowertV 2021

Begriffe:

Gebäudestandard: Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten bis zu 5 Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften, sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders

relevant sind von Bedeutung. Die Beschreibung (Anlage 4 zu §12 Abs. 5, Satz 3 ImmoWertV) ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

Kostenkennwert für das hier zu bewertende Anwesen:

Doppelhausartiger Altbau mit Einliegerwohnung: nicht unterkellert, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss: 2.32:

Zuordnung der Standardstufen	Standardstufe					Wägungs- anteil (fix)
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,00					23
Dächer	1,00					15
Außentüren und Fenster		1,00				11
Innenwände und -türen		1,00				11
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00					11
Fußböden		1,00				5
Sanitäreinrichtungen		1,00				9
Heizung		1,00				9
Sonstige technische Ausstattung	1,00					6
Kostenkennwerte für Gebäudeart	EUR/m² BGF					gerundet
2.32	580	645	745	895	1120	Anteil
Außenwände	133,40					0,23
Dächer	87,00					0,15
Außentüren und Fenster		70,95				0,22
Innenwände und -türen		70,95				0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	63,80					0,11
Fußböden		32,25				0,10
Sanitäreinrichtungen		58,05				0,18
Heizung		58,05				0,18
Sonstige technische Ausstattung	34,80					0,06
Standardstufe						1,45
gewichteter Kostenkennwert (Summe)						609,25

Doppelhausartiger Anbau aus 1982:
nicht unterkellert, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Zuordnung der Standardstufen	Standardstufe						Wägungs- anteil (fix)
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,00					23
Dächer		1,00					15
Außentüren und Fenster		1,00					11
Innenwände und -türen			1,00				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00				11
Fußböden			1,00				5
Sanitäreinrichtungen			0,50	0,50			9
Heizung		1,00					9
Sonstige technische Ausstattung			1,00				6
Kostenkennwerte für Gebäudeart	EUR/m² BGF						gerundet
2.21	740	825	945	1140	1425	Anteil	884,00
Außenwände		189,75				0,46	189,75
Dächer		123,75				0,30	123,75
Außentüren und Fenster		90,75				0,22	90,75
Innenwände und -türen			103,95			0,33	103,95
Deckenkonstruktion und Treppen			103,95			0,33	103,95
Fußböden			47,25			0,15	47,25
Sanitäreinrichtungen			42,53	51,30		0,32	93,83
Heizung		74,25				0,18	74,25
Sonstige technische Ausstattung			56,70			0,18	56,70
Standardstufe						2,47	
gewichteter Kostenkennwert (Summe)							884,18

Halle/Garagen

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte für Gebäudeart	EUR/m² BGF					Ansatz
14.1			245	485	780	245,00

Schuppen

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte für Gebäudeart	EUR/m² BGF					Ansatz
18.5			230	255	330	230,00

Baupreisindex: Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf Preisverhältnisse der Vergangenheit. Daher müssen diese mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages angepasst werden.

Da die Baupreisindizes für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes nur noch auf der Basis 2021 geführt werden, muss der Index auf die Basis 2010 umgerechnet werden:

Baupreisindex (2021=100): Mai 2025:133,6

Baupreisindex des Bezugsstichtages der NHK 2010:70,8

Indexfaktor: $133,6/70,8 = \dots\dots\dots 1,88701$

Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor soll der Berücksichtigung des Unterschieds zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Passau hat den Regionalfaktor in seinem Geltungsbereich auf 1,0 festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht der üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Wohngebäude.....80 Jahre

Halle/Garage:.....60 Jahre

Schuppen.....40 Jahre

(gemäß Anlage 1 zu §12 Abs. 5 ImmoWertV)

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl an Jahren, in welchen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer kann durch durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert oder aber auch durch unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten verkürzt werden (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Restnutzungsdauer ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag. Sofern keine genauen Daten vorliegen, ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen. Das Ergebnis hieraus ist zu überprüfen, ob dies dem Zeitraum entspricht, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

	Altbau	Wohnhaus 1982	Halle/Garagen	Schuppen	
(fiktives) Baujahr	1965	1982	2008	2010	
Jahr des Stichtages	2025	2025	2025	2025	
Alter A	60	43	17	15	Jahre
Gesamtnutzungsdauer GND	80	80	60	40	Jahre
Restnutzungsdauer RND=GND-A	20	37	43	25	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,2500	0,4625	0,7167	0,6250	

Alterswertminderung: Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird aufgrund des Alters gemindert. Damit wird der alters- und nutzungsbedingte Verschleiß der baulichen Anlagen Rechnung getragen. Die Alterswertminderung erfolgt durch Multiplikation des **Alterswertminderungsfaktors** mit den durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§38 ImmoWertV). → siehe oben

Sachwertfaktor: Um die Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, ist der vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierfür wird der vorläufige Sachwert durch Multiplikation mit einem zutreffenden Sachwertfaktor an den Markt angepasst. Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus dem Verhältnis von Kaufpreisen von vergleichbaren Grundstücken bzw. Gebäuden zu deren entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Stellt der Gutachterausschuss keinen zutreffenden Sachwertfaktor zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden oder unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden (§9 Abs.3 ImmoWertV). Bei der Herleitung des Sachwertfaktors ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Höhe des Sachwertfaktors von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abhängt. Je höher der vorläufige Sachwert, umso niedriger ist der Sachwertfaktor. Ebenso fließt das Bodenrichtwertniveau mit ein. Je niedriger das Bodenrichtwertniveau ist, umso niedriger ist der Sachwertfaktor. Neben Ausstattung und Qualität der Immobilie ist ebenfalls die Immobiliennachfrage am Objektstandort bzw. in der Region zu berücksichtigen. Die Nachfrage an Immobilien hängt unter anderem von der Qualität der infrastrukturellen Einrichtungen am Ort (Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule) sowie von der Verkehrsanbindung und dem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ab.

Sachwertfaktor:

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat für das Jahr 2023 mit Stichtag 30.06.2023 Sachwertfaktoren für freistehende Zweifamilienhäuser nördlich der Donau, beschlossen und veröffentlicht.

Mittelwert:	0,96
Median:	0,94
Minimum:	0,69
Maximum:	1,34
Standardabweichung	0,15

Begründung: In Anlehnung an diese Veröffentlichung, obwohl die wertbestimmenden Merkmale nicht exakt mit den vorgegebenen Parametern übereinstimmen, wird der Sachwertfaktor wie folgt in Ansatz gebracht:

Das, dieser Auswertung zugrundeliegende Streudiagramm zeigt bei einem vorläufigen Sachwert im Bereich von rd. 580.000€ nur einen Eintrag und ist damit nicht aussagekräftig. Die rechnerische Trendlinie liegt bei 0,80. Im vorliegenden Fall ist daher unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und der Lage ein Ansatz des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors mit 0,80 angemessen und erforderlich.

Außenanlagen: soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Hier: Pool und Gartenhaus, Zierteich, gepflegte gärtnerische Anlage, Hof- und Zufahrtsbefestigung: insgesamt überdurchschnittlicher Umfang:

Ansatz: 10% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage

8.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind lt. §8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht:

- Wertanteile der mit dem Sachwertfaktor nicht erfassten besonderen Bauteile
- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- etc.

Im vorliegenden Fall sind folgende Umstände zu berücksichtigen:

- ☐ Wohnhaus Altbau/Einliegerwohnung:
zu geringe Geschosshöhen und Durchgangshöhen an den Türen,
Grundrissmängel (Gefangene Räume, Zimmerzuschnitte, etc.)
pauschal: rd. -25% vom vorläufigen Sachwert des Altbaus

- ☐ Wohnhaus Altbau/Einliegerwohnung und Anbau aus 1982
überalterte Heizung und überalterte energetische Verhältnisse
pauschal: rd. -7% vom vorläufigen Sachwert des Wohntraktes

Anmerkung: Dieser Ansatz für den Werteeinfluss der Mängel und Schäden oder des Instandhaltungsrückstands beinhaltet keine Modernisierungen bzw. werterhöhenden Maßnahmen, sondern nur die Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes. Er stellt nur eine grobüberschlägige Beurteilung aufgrund des optischen Eindrucks und von allgemeinen Erfahrungssätzen dar, es handelt sich nicht um Kostenschätzungen oder kalkulierte Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlichen Kosten, die bei einer üblichen kombinierten Renovierung mit Modernisierung anfallen würden, können deutlich höher liegen.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile:
(soweit nicht bei der Bruttogrundfläche erfasst)

Balkon am Altbau

Ansatz: 1.000,00€

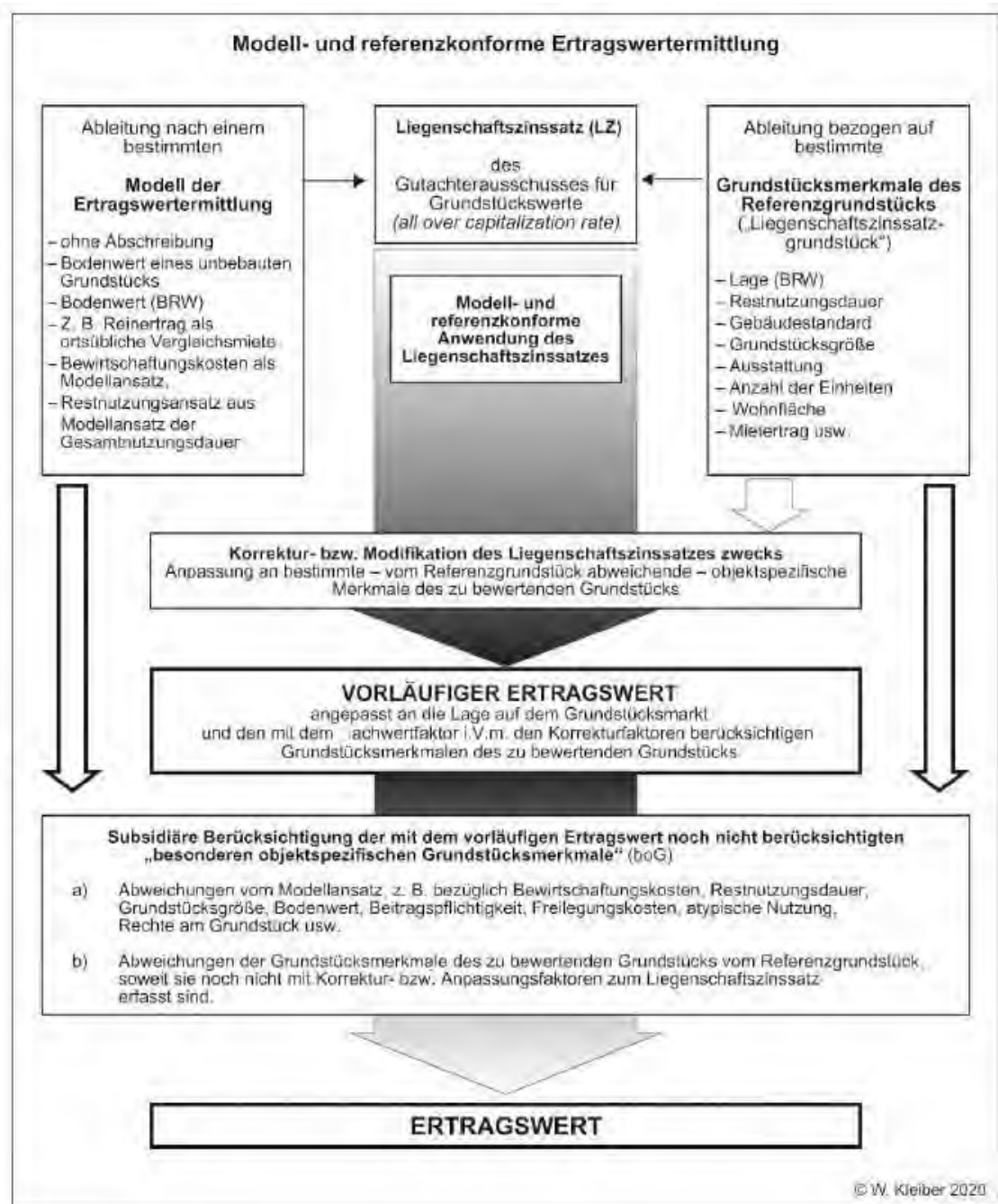
8.3.4 Ermittlung des Sachwertes

Sachwertermittlung		Altbau	Wohnhaus 1982
Gebäudetyp		2.32	2.21
gewichteter Kostenkennwert (€/m²BGF) nach NHK 2010 im Jahr 2010	gKKW	609,00 €	884,00 €
nachrichtlich darin enthaltene Baunebenkosten		17%	17%
ggfs. Korrekturfaktor	Kf	1,00	1,00
(gewichteter) Gebäudestandard (vgl. Berechnungsblatt)			
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	30.07.2025		
Baupreisindexreihe Basis 2021=100	Mai. 25		
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	133,6		
Baupreisindex des Bezugsstichtags der NHK 2010	70,8		
Indexfaktor	If	1,88701	1,88701
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (€/m² BGF) (=gKKW x Kf x If)		1.149,19 €	1.668,11 €
Bruttogrundfläche BGF (m²)	BGF	504	258
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	x BGF	579.192,00 €	430.372,00 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Balkon	+	1.000,00 €	0,00 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	Hk	580.192,00 €	430.372,00 €
Stichtag (Jahr)		2025	2025
Baujahr (tats./fiktiv)		1965	1982
Alter (tats./fiktiv) A		60	43
Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND		80	80
Restnutzungsdauer RND		20	37
Alterswertminderungsfaktor Af	=RND/GND	0,2500	0,4625
Regionalfaktor Rf		1,0	1,0
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	Hk x Af x Rf	145.048,00 €	199.047,05 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	Summe Gebäude 1-2		344.095,05 €

Übertrag			344.095,05 €
Sachwertermittlung Fortsetzung		Halle/Garagen	Schuppen
Gebäudetyp		14.1	18.5
gewichteter Kostenkennwert (€/m²BGF) nach NHK 2010 im Jahr 2010	gKKW	245,00 €	230,00 €
nachrichtlich darin enthaltene Baunebenkosten		12%	11%
ggfs. Korrekturfaktor	Kf	1,00	1,00
(gewichteter) Gebäudestandard (vgl. Berechnungsblatt)			
Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag	30.07.2025		
Baupreisindexreihe Basis 2021=100	Mai. 25		
Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag	133,6		
Baupreisindex des Bezugsstichtags der NHK 2010	70,8		
Indexfaktor	If	1,88701	1,88701
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (€/m² BGF) (=gKKW x Kf x If)		462,32 €	434,01 €
Bruttogrundfläche BGF (m²)	BGF	201	34
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	x BGF	92.926,00 €	14.756,00 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	+	0,00 €	0,00 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	Hk	92.926,00 €	14.756,00 €
Stichtag (Jahr)		2025	2025
Baujahr (tats./fiktiv)		2008	2010
Alter (tats./fiktiv) A		17	15
Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND		60	40
Restnutzungsdauer RND		43	25
Alterswertminderungsfaktor Af	=RND/GND	0,7167	0,6250
Regionalfaktor Rf		1,0	1,0
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	Hk x Af x Rf	66.600,06 €	9.222,50 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	Summe Gebäude 3-4		75.822,56 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	Summe Gebäude 1-4		419.917,61 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	10%	vom vorl. Sachwert der baul. Anlagen	41.991,76 €
Bodenwert			
	Flurstück	m²	€/m²
3518 und 3519/7 Umgriff	2.000	40,00 €	80.000,00 €
3519/7 Restfläche	3.457	10,00 €	34.570,00 €
Vorläufiger Sachwert		Summe:	576.479,38 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,80	x	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			461.183,50 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Abschlag wg. Bauweise vom vorl. Sachwert des Altbaus	-25%	145.048,00 €	-36.262,00 €
Abschlag wg. überalterter Heizung und energ. Verhältnissen	-7%	344.095,05 €	-24.086,65 €
Sachwert		Summe:	400.834,85 €
Sachwert		gerundet	401.000,00 €
	dies entspricht:	672,59 € /m²NfI/WfI	

8.4 Ertragswertermittlung

8.4.1 Schema des Ertragswertverfahrens



8.4.2 Allgemeines

Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Reinertrag ist um den Betrag zu mindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

8.4.3 Bewirtschaftungskosten

analog Anlage 3/III. zu §12 Abs. 5 Satz 2 ImmowertV und angepasst gemäß Verbraucherpreisindex Oktober 2001 (2020=100): 77,1 auf Verbraucherpreisindex Oktober 2024 (2020=100): 120,2

- Verwaltungskosten: zur Verwaltung des Grundstücks erforderliche Arbeitskräfte und Einrichtungen einschließlich der Kosten der Prüfung des Jahresabschlusses.
Ansatz: 3% des Rohertrages
- Betriebskosten: Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen. Ansatz: 1% des Rohertrages
- Instandhaltungskosten: Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während der Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
Ansatz: $9,00/77,1 \times 120,2 =$ rd. 14,00 €/m²
- Mietausfallwagnis: Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringbare Mietrückstände oder Leerstand entsteht. Es dient zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
Ansatz: wg. Lage 4,0% des Rohertrages
- Abschreibung: im verwendeten Vervielfältigter enthalten

8.4.4 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreisauswertungen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss beim Landratsamt Passau weist für derartige Objekte keine entsprechenden Liegenschaftszinssätze aus. In der einschlägigen Fachliteratur wird für Dreifamilienwohnhäuser in ländlichen Gemeinden ein Liegenschaftszins⁵ von 3,0% bis 4,0% angegeben.

Empfehlungen des IVD für Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienwohnhaus liegen bei 1,5% bis 4,5 %

Der örtlichen Marktlage entsprechend und unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren, Objektart, Alter, Bauweise, Zustand und Grundstückslage ist für das zu bewertende Objekt ein Liegenschaftszins von 4,0% angemessen.

8.4.5 Marktüblich erzielbare Erträge

Das Marktniveau für Wohnungen in der Gemeinde Hofkirchen in der Zeit um den Stichtag für Bestandswohnungen liegt bei rd. 6,00€ bis 7,00€/m² Wfl. netto, kalt

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe, der Bauweise und der Ausstattung, sowie des Zuschnittes werden folgende Mieten in Ansatz gebracht:

Wohnhausaltbau	EUR/m ² /Monat	4,00
Wohnhausaltbau/Einliegerwohnung	EUR/m ² /Monat	4,00
Wohnhausanbau 1982	EUR/m ² /Monat	6,50

Sonstige Mietflächen:

Nutzfläche der Halle	EUR/m ² /Monat	3,00
Garagenstellplatz	EUR/m ² /Platz	25,00

8.4.6 Weitere Ausgangsdaten

➔ Sachwertberechnung

⁵ analog Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger, Seite 1674ff, Abb. 17 und IVD-Empfehlungen (Stand 01.01.2025)

8.4.7 Ermittlung des Ertragswerts

Gebäude(-teil) - Nutzung	Einheit Lage	Fläche [m²]	Anzahl [Stck]	marktübliche Miete		
				[pro m²/Stck]	monatlich	jährlich
Altbau	EG/OG	168,47		4,00 €	673,88 €	8.086,56 €
Einliegerwohnung	EG/OG	88,68		4,00 €	354,72 €	4.256,64 €
Anbau 1982	EG/DG	159,05		6,50 €	1.033,83 €	12.405,90 €
Halle	EG	180,00		3,00 €	540,00 €	6.480,00 €
Summe Wohnflächen		596,20			2.602,43 €	31.229,10 €
Garage/Carport			2	25,00 €	50,00 €	600,00 €
Stellplatz			0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Stellplätze			2		50,00 €	600,00 €
Rohrertrag				Su:	2.652,43 €	31.829,10 €
Bewirtschaftungskosten						
Betriebskosten:	1,0%	aus		31.829,10 €	318,29 €	
Verwaltungskosten:	3,0%	aus		31.829,10 €	954,87 €	
Mietausfallwagnis:	4,0%	aus		31.829,10 €	1.273,16 €	
Instandhaltungskosten/m²	14,00 €	596,2 m²			8.346,80 €	
Instandhaltungskosten/Stpl	25,00 €		2 Stck		50,00 €	
				34,4%	10.943,13 €	-10.943,13 €
Reinertrag						20.885,97 €
Bodenwert	rentierlich	2.000 m²		40,00 €	80.000,00 €	
Liegenschaftszinssatz					4,00%	
Bodenwertverzinsung						-3.200,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen						17.685,97 €
Restnutzungsdauer:			i.D.	30 Jahre		
Liegenschaftszins:				4,00%		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung				17,29		
Ertragswert der baulichen Anlagen						305.790,46 €
Bodenwert - rentierlich		2.000 m²		40,00 €	80.000,00 €	
sonstiger Bodenwert		3.457 m²		10,00 €	34.570,00 €	
					114.570,00 €	114.570,00 €
Vorläufiger Ertragswert						420.360,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						- €
Abschlag wg. Bauweise des Altbaus				beim Mietansatz berücksichtigt		
Abschlag wg. überalterter Heizung und energ. Verhältnissen				wie Sachwert	-	24.086,65 €
					Summe:	396.273,80 €
Ertragswert					rd.	396.000,00 €
				dies entspricht:	664,21 € /m²Nfl/Wfl	
			und dem	12,4	fachen des Jahresrohertrages	

9 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§194 BauGB)

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und Marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Stichtag 30.07.2025 folgende Werte:

Sachwert	EUR	401.000,00
Ertragswert:	EUR	396.000,00
Verkehrswert wird abgeleitet vom Sachwert	EUR	401.000,00
wegen niedrigeren Ertragswert und zur Rundung	EUR	-1.000,00

Verkehrswert

Anwesen

**auf Flurnummer 3518 zu 510 m² und
Flurnummer 3519/7 zu 4947m²
der Gemarkung Garham**

Solla 16, 94544 Hofkirchen

EUR 400.000,00

(vierhunderttausend Euro)

nachrichtlich: dies entspricht: 99,8% des Sachwertes
101,0% des Ertragswertes und 671,00€/m² Wfl/Nfl.

Hinweis: Aufgrund der speziellen Grundstückssituation und der Lage der Flurnummer 3518 innerhalb der Flurnummer 3519/7, sowie der vorhandenen, grundstücksübergreifenden Bebauung ist ein Gesamtausgebot erforderlich. Eine brauchbare wertmäßige Aufteilung des Verkehrswertes nach den einzelnen Flurstücken ist nicht möglich.

Schlussfolgerung: Ich erkläre, dass ich das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und persönlichem Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Fürstenzell, den 2025-09-04

Franz Höng
Dipl.-Ing.

© ALLE RECHTE VORBEHALTEN. DAS GUTACHTEN IST NUR FÜR DEN AUFTRAGGEBER UND DEN ANGEgebenEN ZWECK BESTIMMT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG ODER VERWERTUNG DURCH DRITTE IST NUR MIT MEINER SCHRIFTLICHEN GENEHMIGUNG MÖGLICH.



10 Anlagen

10.1 Lichtbilder

Lichtbilder vom 30.07.2025



Bild 1: Wohnhausaltbau: Ansicht von Nordosten



Bild 2: Wohnhausanbau 1982 von Nordwesten

Lichtbilder vom 30.07.2025



Bild 3: Gesamtansicht von Süden



Bild 4: Halle und Garagen von Nordwesten

Lichtbilder vom 30.07.2025



Bild 5: Halle von Süden (PV-Anlage bleibt unberücksichtigt)



Bild 6: Garagen/Halle und Pool von Osten

Lichtbilder vom 30.07.2025



Bild 7: Schuppen von Osten



Bild 8: Schuppen von Norden

Lichtbilder vom 30.07.2025



Bild 9: Gartenhaus von Westen



Bild 10: Pool südlich des Gartenhauses

Lichtbilder vom 30.07.2025



Bild 11: Grundstückszufahrt an der Nordwestecke der Flurnummer 3519/7



Bild 12: südlicher Grundstücksbereich

Lichtbilder vom 30.07.2025



Bild 13: Heizung im EG des Wohnausanbaus 1982



Bild 14: Öllager im Heizungsraum

Lichtbilder vom 30.07.2025



Bild 15: Badstandard Altbau



Bild 16: Badstandard Einliegerwohnung

Lichtbilder vom 30.07.2025



Bild 17: Badstandard Wohnhausanbau 1982

10.2 Bruttogrundflächen

ERMITTLUNG DER BRUTTO GRUNDFLÄCHE						
Altbau	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m²]	BGF [m²]
Erdgeschoss	15,60	11,74			183,14	
	10,00	0,37		-1,000	-3,65	
	2,50	4,50		-1,000	-11,25	
Erdgeschoss gesamt					168,24	168
Obergeschoss	15,60	11,74			183,14	
	10,00	0,37		-1,000	-3,65	
	2,50	4,50		-1,000	-11,25	
Obergeschoss gesamt					168,24	168
Dachgeschoss	15,60	11,74			183,14	
(nicht ausgebaut)	10,00	0,37		-1,000	-3,65	
	2,50	4,50		-1,000	-11,25	
Dachgeschoss gesamt					168,24	168
Altbau	Brutto Grundfläche			BGF		504
Wohnhaus 1982	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m²]	BGF [m²]
Erdgeschoss	10,99	11,74			129,00	
Erdgeschoss gesamt					129,00	129
Dachgeschoss	10,99	11,74			129,02	
Dachgeschoss gesamt					129,02	129
Wohnhaus 1982	Brutto Grundfläche			BGF		258
Halle/Garagen	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m²]	BGF [m²]
Erdgeschoss	9,99	15,24			152,00	
	8,8	5,6			49,00	
Erdgeschoss gesamt					201,00	201
Halle/Garagen	Brutto Grundfläche			BGF		201
Schuppen	LÄNGE	BREITE	Faktor 1	Faktor 2	BGF Teilfläche [m²]	BGF [m²]
Erdgeschoss	6,70	5,00			34,00	
Erdgeschoss gesamt					34,00	34
Schuppen	Brutto Grundfläche			BGF		34

10.3 Wohnfläche

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHE nach MF/W*					
			Zuordnung		
Wohnhaus Altbau Hauptwohnung EG/OG	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)		(MF-1.1)	Gewichtung	WFL
Wohnzimmer	4,3	4,8	a	100%	20,64
Küche	1,8	4,8	a	100%	8,64
Bad	1,5	3,7	a	100%	5,55
Flur	5,8	1,8	a	100%	10,44
Treppe	1,0	2,7	a	-100%	-2,70
Windfang	3,7	1,8	a	100%	6,66
Schlafen	3,2	4,3	a	100%	13,76
Speis	1,7	6,8	a	100%	11,56
Fremdenzimmer 1	3,5	3,6	a	100%	12,60
Fremdenzimmer 2	4,2	4,6	a	100%	19,32
Abstellraum	1,8	4,7	a	100%	8,46
Flur	5,8	1,8	a	100%	10,44
Treppe	1,0	2,7	a	-100%	-2,70
Flur/Abstellraum	1,3	6,8	a	100%	8,84
Schlafen	4,7	4,4	a	100%	20,68
Schlafen	4,4	3,2	a	100%	14,08
Balkon	8,8	1,0	b	25%	2,20
Wohnhaus Altbau Hauptwohnung EG/OG					168,47
Wohnhaus Altbau Einliegerwohnung EG/OG	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)		(MF-1.1)	Gewichtung	WFL
Flur	1,7	4,4	a	100%	7,48
	3,8	1,9	a	100%	7,22
Büro	3,0	3,0	a	100%	9,00
Wohnen	3,9	6,8	a	100%	26,52
Flur	1,9	3,7	a	100%	7,03
Bad	3,5	3,7	a	100%	12,95
Schlafen	6,6	2,8	a	100%	18,48
Wohnhaus Altbau Einliegerwohnung EG/OG					88,68

Wohnhaus Anbau 1982 EG/OG	Abmessungen(m) oder Fläche(m²)		(MF-1.1)	Gewichtung	WFL
Flur	1,5	3,6	a	100%	5,40
Küche	4,5	4,0	a	100%	18,00
Wohnen	6,3	4,0	a	100%	25,20
Speis	1,6	3,2	a	100%	5,12
Terrasse	1,5	11,0	b	25%	4,13
Flur	1,5	4,9	a	100%	7,35
Bad	3,4	1,9	a	100%	6,46
Flur OG	1,6	3,4	a	100%	5,44
	1,5	5,8	a	100%	8,70
Schlafen	4,0	4,5	a	100%	18,00
Gast	6,2	3,3	a	100%	20,46
Kind	2,5	4,4	a	100%	11,00
Kind	3,0	4,4	a	100%	13,20
Bad	3,4	1,9	a	100%	6,46
Balkon	1,5	11,0	b	25%	4,13
Wohnhaus Anbau 1982 EG/OG					159,05
GESAMTWOHNFLÄCHE					416,20
*Richtlinie der Berechnung der Mietfläche für Wohnungen (MF/W) vom 1. Mai 2012					
Mietflächentypisierung			(MF-1.1)	Gewichtung	
keine räumliche Nutzungseinschränkung			a	100%	
überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen			b	25%	
nicht überdeckt			c	25%	
lichte Raumhöhe unter 1,5 m			d	0%	
nicht für Wohnzwecke zugelassen			e	0%	
Nicht unterbaute, angrenzende Terrassen			2.1.1	25%	

10.4 Standardstufen (Wohnhaus)

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassade mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türlätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckens)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

10.5 Literaturverzeichnis

- [1] Kleiber, Kleiber-digital,
u.a. kompletter Inhalt des bekannten Handbuchs "Verkehrswertermittlung von
Grundstücken" mit fortlaufender Aktualisierung
- [2] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertverordnung -ImmowertV) vom 14.07.2021
- [3] Vogels
Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten
2. Auflage 1992, Bauverlag Wiesbaden und Berlin
- [4] Schmitz/Gerlach/Meisel
Baukosten 2024/25 Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser
23. Auflage 2024, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen GmbH & Co. Essen
- [5] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
25. Auflage 2024, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen GmbH & Co. Essen
- [6] Arbeitsgemeinschaft Dr. Aurnhammer
Lehrgänge I. - IV.
- [7] Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum (MF/W)
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
1.Mai 2012