

**Gutachter für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Schwandorf**

Dipl.Ing FH Architekt Olaf Götzer

Wilhelm-Högner-Str.22

93149 Nittenau

Tel. 09436 90030

info@architekturbuero-goetzer.de

Datum: 20.10.2025

(Kurz)GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.s. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Feuerwehrgerätehaus bebaute

Grundstück

in 92721 Oberndorf/Störnstein



Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks

wurde zum Stichtag 20.10.2025

ermittelt mit rd.

163.000,00 €

Verkehrswert

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
2	Ermittlung des Verkehrswerts	4
2.1	Grundstücksdaten	4
2.2	Bodenwertermittlung	5
2.3	Sachwertermittlung	6-17
2.4	Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnisse	18-19

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bebaut mit einem Feuerwehrgerätehaus
Objektadresse:	92721 Oberndorf/Störnstein
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts Weiden für Lanz Blatt 150
Katasterangaben:	Gemarkung Lanz Flurstück 192/2, Gebäude und Freifläche 340 m ²

2 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Feuerwehrgerätehaus bebauten Grundstück in 92721 Störnstein/Oberndorf zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2025 ermittelt.

2.1 Grundstücksdaten

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	BV-Nrn.
Lanz		150	158 u. 159
Gemarkung	Flurstück	Fläche	
Lanz	192/2	340 m ²	

2.2 Bodenwertermittlung

2.2 Bodenwertermittlung für das unbelastete Grundstück

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenwert** beträgt für vergleichbare Lagen (mittlere Lage) **40,00 €/m²** zum Stichtag **20.10.2025**.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgaberechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	40,00 €/m ²	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	40,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	20.10.2025	1,00	E1

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	1,00	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			40,00	€/m ²
Fläche (m ²)	700 m ²	340,00	1,10	E2
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	
Art der baul. Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	1,00	
Vollgeschosse	II	II + D	1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			44,00	€/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			0,00	
abgabefreier Bodenwert			44,00	€/m ²

abgabefreier relativer Bodenwert in €/m²	=	44,00	
Fläche in m ²	x	340,00	
abgabefreier Bodenwert	=	14.960,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2025 insgesamt
15.000,00 €

2.3 Sachwertermittlung

2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäuden und Außenanlagen, sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vergl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wie wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zuzgl. eventuell vorhandener besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart
- (Ausstattungs)Standard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits in der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vergl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert (marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale durch Zu- und Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude+ Außenanlage) den Vergleichsmaßstab bildet.

2.3.2 Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmowertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs)Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichen Ausbau und Ausstattungsstandards. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezügliche gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücks- markt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension "€/m³ Brutto- Rauminhalt" des Gebäudes und verstehe sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit "Normgebäude" bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentrepfen und Eingangsüber- dachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i.d.R. errechnet als "Normalherstellungskosten x Fläche") durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Baunebenkosten (§ 22 abs. 2 Satz 3 ImmowertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigung" definiert sind. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten .

Alterswertminderung (§ 23 ImmowertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch die Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standarddauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z.B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs.2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung und Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung alleine aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbaren Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblichen erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 12 Abs.3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbes. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) Preis zu ermitteln. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff Sachwertfaktor ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Diese Vorgehensweise wird in die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (=Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftstarken Regionen mit höherem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktor ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Feuerwehrgerätehaus	
Berechnungsbasis		
Bruttogrundrissfläche (BGF) in m ²	274,38	
Baupreisindex (BPI)		
20.10.2025 (2010 = 100)	189,60	
Normalherstellungskosten		
NHK im Basisjahr (2010)	733,00 €	
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.389,77 €	
Herstellungskosten (ohne BNK)		
Normgebäude	381.324,54	
Zu-/Abschläge		
besondere Bauteile		
besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	381.324,54 €	
Alterswertminderung		
Modell	linear	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)	39 Jahre	
prozentual	51,25%	
Betrag	195.428,83 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
Gebäude (bzw. Normgebäude)	185.895,72 €	
besondere Bauteile	5.000,00 €	
besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	190.895,72 €	

Gebäudesachwerte insgesamt		190.895,72 €
Sachwert der Außenanlagen	+	9.544,79 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	200.440,50 €

Zusammenstellung der Sachwertanteile		
Bodenwert	+	14.960,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen		200.440,50 €
Vorläufiger Sachwert	=	215.400,50 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,8

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	172.320,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	9.544,79 €
(marktangepasster) Sachwert	=	162.775,61 €
	rd.	163.000,00 €

2.3.4 Erläuterung zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohn- und Nutzflächen - WF) wurden aus dem zur Verfügung gestellten Bauunterlage von 1984 in digitaler Auswertung ermittelt.

Die Bruttogrundflächen- BGF wurden auf Grund einer digitalen Flurkarte ausgewertet.

Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vergl. (2), Teil 1, Kapitel 16 und 17); beim BRI z.B.

- nur anrechenbar von üblichen / wirtschaftlichen vollwertigen Geschosshöhen
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. B bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone)

bei der BGF z.B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (Z.B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z.B.:

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus (1), Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägung santeil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00%			1		
Dach	15,00%			1		
Fenster und Außentüren	11,00%			1		
Innenwände und -türen	11,00%			1		
Deckenkonstr uktion und Treppen	11,00%			1		
Fußböden	5,00%			1		
Sanitärein- richtungen	9,00%			1		
Heizung	9,00%			1		
Sonstige technische Ausstattung	6,00%			1		
insgesamt	100,00%		0,00%	100,00%	0,00%	0,00%

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Erläuterung der NHK 2010 für Feuerwehrgerätehäuser:

Im Anhang zur Sachwertrichtlinie (SW-RL) 2012, die auf Grundlage der ImmoWertV veröffentlicht wurde, finden sich die Normalherstellungskosten (NHK) 2010. Diese enthalten jedoch keine spezifischen Kostenkennwerte für ein Feuerwehrgerätehaus, sondern umfassen vor allem Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Garagen.

Es wurde das Analogieverfahren gewählt. Bei dieser Methode werden vergleichbare Gebäudetypen herangezogen. Für das DG mit KG lt. Tabelle 5.1 NHK 2010 und für das EG lt. Tabelle 14.4 NHK 2010.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (KG und DG) Tabelle 1 NHK 2010

Nutzungsgruppe: Einfamilienwohnhaus
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG,EG, ausgebautes DG (siehe Berechnung BGF)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil		relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	Wertung nach dem		[€/m ² BGF]
1				
2				
3	835,00		100	835
4	1.005,00		0,0	0,00
5	1.260,00		0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =				835,00
gewogener Standard =				3

NHK 2010 für das KG und DG = 835,00 /m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Nutzfahrzeuggaragen

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,00%			1		
insgesamt	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzfahrzeuggarage (EG) Tabelle 14.4 NHK2010

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Nutzfahrzeuggaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	530,00	100,0	530,00
4	680,00	0,0	0,00
5	810,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			530,00
gewogener Standard =			3,0

NHK 2010 für das EG = 530,00 € /m² BGF

Berechnung nach dem Analogieverfahren in €/m² BGF:

Die BGF der Geschosse sind flächengleich. Zur Berechnung werden die BGF des KG , EG und DG addiert und gedrittelt.

$$(835,0 + 835,0 + 530,00) / 3 = 733,00 \text{ € /m}^2 \text{ BGF}$$

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in (1), Kapitel 4.04. 1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen. Für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbausezustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in (1), Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteile erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung dies- bezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Ausstertrepe		5.000,00 €
Summe		5.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betrieb)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in (1), Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe (1), Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in den Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in (1), Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfassungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglichen Abschläge.

Außenanlagen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung 5% der Gebäudesachwerte		9.544,79 €
Summe		9.544,79 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus (1), Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn bei Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen, wird das in (1), Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird in Anlehnung an Wohnobjekte und auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystem der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- zu der regionalen Anpassung mit **0,80** (interpoliert) der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Ableitungen des sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des Lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Markdatenportal bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwert- verfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigiert insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d.h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderung quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussend insg.
Bauschäden	- 9.544,79
prozentuale Schätzung	
5% von 190.895,72 €	
Summe	- 9.544,79 €

2.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

2.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Verkehrswertgutachtens enthält Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswert herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Markkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

2.4.2 Der Sachwert wurde mit rd.

163.000 € ermittelt.

2.4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) 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. Im Gutachten wurden die Grundstücksmerkmale, die vorhandene Bebauung zum Wertermittlungszeitpunkt, die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die Marktlage und die vorhandenen sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erläutert und die Ergebnisse in den durchgeführten Wertermittlungen berücksichtigt.

Der Verkehrswert

für das mit einem Feuerwehrgerätehaus
bebaute Grundstück in Oberndorf/Störnstein

wurde vom Gutachter für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises
Schwandorf zum Wertermittlungstichtag
20.10.2025 geschätzt mit rd. **163.000 €**

Dipl.-Ing FH/Architekt
Olaf Götzer
Gutachter

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.