



von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücken

Verkehrswertgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
nach äußerem Anschein



**dipl. ing. (fh)
max weber**

architekt

stadtplatz 9
94209 regen

tel.: 09921-97170618
fax 09921-97170610
max.weber@swweber.de

Grundstück in:	94547 Iggenbach Wollmering 5
Flurstück:	3600
Gemarkung:	Iggenbach
Bebauung:	Einfamilienhaus (ehem. Bauernhaus), ehem. Stall und Scheune, Schuppenanbau und Nebengebäude
Auftraggeber:	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Versteigerungssachen Amanstraße 17 94469 Deggendorf AZ.: 1 K 27/25
Wertermittlungstichtag:	28. April 2026
Ausfertigung:	3
Dieses Gutachten umfasst:	29 Seiten 9 Seiten Anlagen
Verkehrswert:	bebautes Grundstück 243.000,-- € PV-Dachanlage 47.000,-- €

Regen, 20. Mai 2026

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag, Stichtag.....	3
1.2	Auftragsinhalt	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung.....	3
1.5	Zweck der Wertermittlung	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale.....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungszustand	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1	Gebäude 1: Einfamilienhaus (ehem. Bauernhaus).....	9
3.2	Gebäude 2: ehem. Stall und Scheune einschl. Wohnhausanbau	12
3.3	Gebäude 3: Schuppenanbau.....	14
3.4	Gebäude 4: Nebengebäude.....	15
3.5	Außenanlagen.....	15
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	16
5.	Ermittlung des Bodenwertes	18
5.2	Vergleichspreise.....	18
6.	Sachwertermittlung	20
6.1	Begriffserläuterungen	20
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen.....	22
6.3	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	24
6.4	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	25
6.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	25
6.6	Sachwert, marktangepasst.....	26
7.	Verkehrswert.....	27
8.	Sonderwert PV-Dachanlage	28
8.1	Bewertungsgrundlagen.....	28
8.2	Wertermittlung:	28

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich mit Beschluss vom 23.12.2025 mit der Erstellung einer Wertermittlung für das Grundstück in 94547 Iggenbach, Wollmering 5.

1.2 Auftragsinhalt

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag: 28.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 28.04.2026

Teilnehmer am Ortstermin: Sachverständiger,
Mitarbeiter SV-Büro

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 08.08.2025
- Liegenschaftskatasterauszug
- Lageplan M 1:1000
- Beschluss des Amtsgerichts

Eigene Recherchen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Genehmigungspläne von der Gemeinde Kirchdorf i. Wald

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Kreis	Deggendorf
Gemeinde	Iggensbach
Ort	Wollmering
Höhenlage:	ca. 395 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt Deggendorf	27 km
Landeshauptstadt München	165 km
Bundesstraße	B 533 von Hengersberg nach Grafenau, ca. 13 km entfernt B 8 von Passau nach Plattling, ca. 15,8 km entfernt
Autobahnzufahrt	A3/A92, Anschlussstelle Iggensbach mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 3,3 km entfernt
Bahnhof	Deggendorf, ca. 27 km entfernt
Flughafen	Erding, ca. 130 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt im Ortsbereich von Wollmering.

Infrastruktur

Die Gemeinde Iggensbach zählt ca. 2.200 Einwohner. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ärztliche Grundversorgung sind in Iggensbach, alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in den nahe gelegenen Städten Vilshofen oder Deggendorf vorhanden.

Als Bildungseinrichtung stehen im Ort Kindergarten sowie Grundschule zur Verfügung. Iggensbach liegt unmittelbar an der Bundesautobahn A3 zwischen den Mittelzentren Passau und Deggendorf. Eine überörtliche Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch Busverbindungen gegeben. Sport und Wandermöglichkeiten sind im nahen Umfeld vorhanden. Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde ist überwiegend von Kleingewerbe geprägt.

Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Deggendorf ein Bevölkerungswachstum um 3,2 % bis zum Jahr 2043 prognostiziert. Der Altenquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird im selben Zeitraum von 36,2 auf 47,9 ansteigen. Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung.

31.12.	Bevölkerungsstand			Durchschnittsalter in Jahren		Jugendquotient		Altenquotient	
	2023 in 1.000	2043 in 1.000	Veränderung 2043/2023 in %	2023	2043	2023	2043	2023	2043
Kreisfreie Städte									
Landshut	68,7	76,3	+11,0	43,5	44,2	30,8	31,8	33,9	39,4
Passau	52,9	57,3	+8,4	44,0	44,4	25,7	27,0	36,0	39,0
Straubing	47,5	50,3	+5,9	44,6	45,3	27,5	29,3	35,9	42,0
Landkreise									
Deggendorf	121,1	125,0	+3,2	44,6	46,2	30,0	31,8	36,2	47,9
Dingolfing-Landau	100,7	110,4	+9,6	43,7	45,5	30,7	32,4	32,7	43,7
Freyung-Grafenau	78,5	78,5	0,0	46,2	48,5	29,3	32,3	41,2	59,0
Kelheim	125,6	134,5	+7,1	43,4	45,6	33,6	34,7	33,4	46,4
Landshut	161,2	178,3	+10,6	43,6	45,2	33,9	37,3	33,6	46,6
Passau	194,1	204,5	+5,4	45,9	47,8	31,0	33,7	41,5	56,2
Regen	77,4	75,6	-2,4	46,0	47,6	30,7	33,1	41,9	55,2
Rottal-Inn	120,5	129,4	+7,4	45,0	46,3	32,2	34,2	39,2	50,2
Straubing-Bogen	103,3	111,2	+7,6	44,3	45,8	32,9	36,6	35,6	48,8
Regionen									
Region Donau-Wald	674,9	702,3	+4,1	45,2	46,8	30,2	32,7	38,8	51,1
Region Landshut ¹⁾	451,1	494,4	+9,6	44,0	45,4	32,3	34,5	34,9	45,7
Region Regensburg ¹⁾	735,5	781,8	+6,3	43,7	45,4	31,0	32,4	33,7	44,5
Regierungsbezirke									
Oberbayern	4.726,1	4.959,9	+4,9	43,4	44,4	31,3	32,2	32,5	40,2
Niederbayern	1.251,6	1.331,2	+6,4	44,6	46,2	31,3	33,6	36,8	48,6
IHK-Bezirk	1.126,0	1.196,7	+6,3	.	.	.	.	.	.
Oberpfalz	1.116,1	1.162,1	+4,1	44,5	45,8	30,6	33,0	35,9	46,7
Oberfranken	1.055,8	1.040,5	-1,4	45,8	47,0	30,0	31,7	40,2	50,8
Mittelfranken	1.791,1	1.839,3	+2,7	44,2	45,5	31,3	31,9	35,7	44,0
Unterfranken	1.315,2	1.327,0	+0,9	45,2	46,5	31,2	33,2	39,6	49,8
Schwaben	1.920,5	2.076,7	+8,1	44,0	45,1	32,7	35,1	36,1	44,9
Bayern	13.176,4	13.736,7	+4,3	44,2	45,4	31,3	32,8	35,5	44,4

(Auszug aus Strukturdaten 2025/26, IHK Niederbayern)

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 3600: 1.156 m²

2.2.2 Oberflächengestalt

Das Grundstück steigt von Osten nach Westen leicht an. Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße (Ortsdurchgangsstraße) ca. 30 m, Grundstückstiefe i. M. ca. 40 m.

2.2.3 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

2.3 Erschließungszustand

2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die Ortsdurchfahrtstraße „Wollmering“ ausreichend erschlossen. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht von Süden über einen von der Dorfstraße abzweigenden Flurweg im Eigentum der Gemeinde Iggenbach.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz ist gegeben.
Elektrizitätsversorgung ist vorhanden.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Deggendorf, Grundbuch von Iggenbach, Blatt 2276

Grundbuchbeschrieb (Auszug vom 08.08.2025):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2

Flurstück 3600, Wollmering 5, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 11 a 56 m²

Abt. II, lfd. Nr. 1

Wohnungs- und Mitbenützungsrecht eingetragen am 10.05.2016

Abt. II, lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ: 1 K 27/25)
.....eingetragen am 08.08.2025

2.4.2 Bauordnungsrecht

Für die Gebäude liegen bei der Gemeindeverwaltung keine Genehmigungsunterlagen vor. Bei der Bewertung gehe ich davon aus, dass es sich um einen bestandsgeschützten Baubestand handelt. Anzumerken ist, dass das an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtete Nebengebäude ohne Abstandsfläche zum Nachbargrundstück errichtet wurde. Zudem wäre die Außenwand auf der Grenze als Brandwand auszuführen.

2.4.3 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Teil einer Streubebauung im Außenbereich dargestellt. Die Bebaubarkeit ist somit nach §35 Baugesetzbuch zu beurteilen. Nach §35 BauGB ist eine Bebauung im Außenbereich zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben (Vorhaben mit besonderer Zweckbestimmung) nach Abs. 1 handelt. Auch sonstige Vorhaben können im Einzelfall nach den Maß-gaben des Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 zugelassen werden. Abs. 4 lockert das grundsätzliche Bauverbot des Außenbereichs auf und eröffnet für bestimmte Vorhaben die sog. Teilprivilegierung.

Unter anderem sind zulässig:

- Ersatzbau
- Gebäudeerweiterung
- Neuerrichtung eines durch Naturereignisse zerstörten Gebäudes

2.4.4 Überbau

Das Nebengebäude entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wurde auf die gesamte Gebäudelänge auf eine Tiefe von ca. 20 cm auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Flst. 3601 errichtet. Es handelt sich um einen geringfügigen Überbau mit einer Fläche von ca. 1,5 m². Der Überbau ging vom Bewertungs-objekt aus ist damit wesentlicher Bestandteil des zu bewertenden Grundstücks. Ein Werteinfluss wird daraus nicht abgeleitet.

2.4.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt sind vollständig hergestellt und veranlagt. Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung sind alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die bisher erhoben wurden, bezahlt.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

Hinweis:

Der Zutritt zu den Gebäuden wurde mir nicht ermöglicht, so dass die wesentlichen Ausstattungsmerkmale nicht besichtigt werden konnten. Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich daher auf Feststellungen und Vermutungen, welche sich bei der Besichtigung von außen ergaben.

3.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus (ehem. Bauernhaus)

3.1.1 Art

Teil einer Resthofstelle, Massivbauweise, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

3.1.2 Baujahr

Unbekannt, älterer Baubestand

3.1.3 Nutzung

KG: nicht bekannt, vermutlich ein Kellerraum

EG: nicht bekannt, vermutlich Wohnzimmer, Bad, Koch-/Essbereich, Flur

OG: nicht bekannt, vermutlich Schlafzimmer

DG: nicht bekannt, vermutlich teilweise ausgebauter Dachraum

3.1.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]
EG:	12,00	9,00	108,00
OG:	12,00	9,00	108,00
DG:	12,00	9,00	108,00

Gesamt: 324,00

rd. 324

Aufgrund fehlender Planunterlagen wurden die Außenmaße der digitalen Flurkarte des Bayern Atlas entnommen.

Wohn-/Nutzfläche (Überschlägige Ermittlung):

Die wohnlich nutzbare Fläche kann aufgrund fehlender Planunterlagen im vorliegenden Fall lediglich aus der Bruttogrundfläche abgeleitet werden. Mit Hilfe eines Nutzflächenfaktors lässt sich die Bruttogrundfläche auf die Nutzfläche umrechnen, d. h. um die nicht anrechenbaren Grundflächen (Mauerwerk usw.) reduzieren. Der Nutzflächenfaktor NFF ist insbesondere eine Funktion des Baujahrs, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudetiefe. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Ermittlung.

Für Wohn- und Geschäftsgebäude, die vor 1930 errichtet wurden liegt der Faktor entsprechend den Vorgaben der einschlägigen Fachliteratur bei ca. 0,68 - 0,72 (M. Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht).

Geschoss	BGF	NFF	Nutzfläche [m²]
EG:		108,00 0,70	75,60
OG:		108,00 0,72	77,76
DG:		108,00 unbekannt	
	Summe:		153,36
		rd.	153

3.1.5 Baubeschreibung auf der Grundlage der Außenbesichtigung

Außenwände:	EG: Bruchsteinmauerwerk, ca. 60 cm dick, OG: Vollziegelmauerwerk, ca. 40 cm dick
Außenputz:	Rieselputz
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung	unbekannt
Decken:	unbekannt, vermutlich Holzbalkendecken
Deckenbehandlung:	unbekannt
Böden:	vermutlich Terrazzo-, PVC- und Holzdielenböden
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl, Schleppgaube zur Hofseite, Satteldachgaube nach Süden
Dachhaut:	Zementfaserplatten, gewellt, vermutlich asbesthaltig, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Treppen:	unbekannt, vermutlich Massivholztreppe
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	unbekannt, vermutlich Füllungstüren aus Holz oder Sperrholz
Beheizung:	unbekannt, vmtl. Zentralheizung mit Ölfeuerung
Sanitäre Ausstattung:	unbekannt
Elt. Ausstattung:	unbekannt, vmtl. durchschnittlicher Installationsstandard
Sonstige Bauausführungen:	Eingangsvorbau, hofseitig auf gesamte Hauslänge, flach geneigtes Pultdach mit Ziegeleindeckung, Brüstungsmauerwerk, darüber durchgehende Verglasung mit Holzrahmenfenster, Eingangstüre aus Massivholz mit Glasfüllung, Abmessungen ca. 11,50 m x 2,00 m = 23,00 m² Balkon in Holzkonstruktion, giebelseitig an Fassade angestellt, Holzdielenboden und Holzgeländer, Abmessungen ca. 6,00 m x 1,30 m = 7,80 m²

3.1.6 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.
Nach dem äußeren Anschein besteht ein Instandhaltungstau.

3.1.7 Baumängel, Bauschäden

- Risse und Putzschäden am Außenmauerwerk

3.1.8 Energetischer Zustand

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG muss ein Energieausweis vorgelegt werden können, wenn ein Gebäude neu vermietet oder verkauft wird. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist. Ein entsprechender Ausweis für das Gesamtgebäude wurde mir nicht vorgelegt. Entsprechend des Alters ist davon auszugehen, dass es sich um ein Gebäude mit ungünstigem energetischem Standard und höherem Energieverbrauch handelt.

3.1.9 Bewegliche Gegenstände

Die Möblierung im Gebäude dient vermutlich ausschließlich persönlichen Wohnzwecken und ist nicht Bestandteil der Bewertung.

3.2 Gebäude 2: ehem. Stall und Scheune einschl. Wohnhausanbau

3.2.1 Art

Teil einer ehem. Hofstelle, Mischbauweise

3.2.2 Baujahr

unbekannt

3.2.3 Modernisierungen

unbekannt

3.2.4 Nutzung

Ehem. Stall und Scheune; derzeitige Nutzung unbekannt

3.2.5 Bruttogrundfläche nach DIN 277

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m²]</u>
EG:	16,00	11,00	176,00
	7,50	9,00	67,50
OG:	16,00	11,00	176,00
	7,50	9,00	67,50
<u>Gesamt:</u>			<u>487,00</u>
		rd.	487

Aufgrund fehlender Planunterlagen wurden die Außenmaße der digitalen Flurkarte des Bayern Atlas entnommen.

3.2.6 Nutzfläche

<u>Geschoss</u>	<u>BGF</u>	<u>NFF</u>	<u>Nutzfläche [m²]</u>
EG:		243,50 0,85	206,98
OG:		243,50 0,90	219,15
	<u>Summe:</u>		426,13
		rd.	426

Die Nutzfläche wurde wegen fehlender Planunterlagen und Verwehrung des Zutritts zur Immobilie mit Hilfe eines Nutzflächenfaktors (NFF) aus der Bruttogrundfläche ermittelt.

3.2.7 Baubeschreibung auf der Grundlage der Außenbesichtigung

Außenwände:	EG: Bruchstein- oder Betonsteinmauerwerk, OG/DG: Holzkonstruktion
Außenputz:	EG: teilw. Verputz mit Anstrich, teilw. Holzverschalung OG/DG: vertikale Holzverschalung
Trennwände:	unbekannt
Wandbehandlung	unbekannt
Decken:	unbekannt
Böden:	unbekannt
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Betondachsteine, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech;
Fenster:	teilw. Holzfenster mit Isolierverglasung, teilw. einfache Holzfenster
Türen:	Innentüren unbekannt, Außentüren als Flügel- und Schiebetore aus Holz oder Metall
Beheizung:	unbekannt, vermutlich keine
Sanitäre Ausstattung:	unbekannt, vmtl. Wasserversorgung
Elf. Ausstattung:	unbekannt
Sonstige Bauausführungen:	keine

3.2.8 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.
Nach dem äußeren Anschein besteht ein Instandhaltungstau.

3.2.9 Baumängel, Bauschäden

- Unbekannt, vermutlich allgemeiner Reparaturstau

3.3 Gebäude 3: Schuppenanbau

3.3.1 Art

Einfache Holzbauweise, eingeschossig an Geb. 2 angebaut, nicht unterkellert

3.3.2 Baujahr

unbekannt

3.3.3 Nutzung

unbekannt

3.3.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m²]</u>
EG:	7,00	6,00	42,00
Gesamt:			42,00
		rd.	42

3.3.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Holzbau
Außenputz:	senkrechte Holzverschalung
Decken:	vermutlich keine Zwischendecke
Böden:	unbekannt
Tragwerk d. Daches:	Pulldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Betondachsteine, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Treppen:	keine
Fenster:	keine
Türen:	einfache Holz-Flügeltüren
Beheizung:	keine
Elf. Ausstattung:	unbekannt
Sonstige Bauausführungen:	keine

Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand.

3.3.6 Baumängel, Bauschäden

- Holzschalung steht auf Boden auf

3.4 Gebäude 4: Nebengebäude

3.4.1 Art

Einfache Holzbauweise, eingeschossig, nicht unterkellert

3.4.2 Baujahr

unbekannt

3.4.3 Nutzung

Unbekannt, vermutlich Holzlager

3.4.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m²]</u>
EG:	10,00	8,00	80,00
Gesamt:			80,00
		rd.	80

3.4.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Holzbau
Außenputz:	waagrechte Holzverschalung
Decken:	vermutlich keine Zwischendecke
Böden:	unbekannt
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Betondachsteine, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Treppen:	keine
Fenster:	keine
Türen:	einfache Holztüren
Beheizung:	keine
Elf. Ausstattung:	unbekannt
Sonstige Bauausführungen:	keine

Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand.

3.4.6 Baumängel, Bauschäden

- keine

3.5 Außenanlagen

- Hoffläche überwiegend asphaltiert
- Wasserver- und Entsorgungsleitungen

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 § 6

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§24) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des §26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt; Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2 Gewähltes Verfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle, welche ursprünglich zur landwirtschaftlichen Eigennutzung als Familienbetrieb errichtet wurde. Eine Landbewirtschaftung und Tierhaltung wird soweit von außen ersichtlich, derzeit nicht ausgeführt.

Beim Kauf solcher Immobilien steht in der Regel nicht die zu erwartende Rendite im Vordergrund einer Kaufentscheidung; vielmehr findet in den meisten Fällen nach einem Kauf ein sukzessiver Aus- und Umbau der Gebäude nach den individuellen Schwerpunkten des Käufers statt. Üblicherweise erfolgt die Bewertung daher nach dem Sachwertverfahren. Das Sachwertverfahren stellt auf die Eigennutzung ab. Dabei stehen die Wohnnutzung des vorhandenen Wohngebäudes und die private Alternativnutzung der ehem. Wirtschaftsgebäude im Vordergrund.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

5. Ermittlung des Bodenwertes

5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Wert des Grund und Bodens in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für die annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie wurden unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung und der baurechtlichen Vorschriften für baureife Grundstücke ermittelt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf hat für die Streubebauung „Wollmering“ keinen eigenen Bodenrichtwert festgelegt. Aufgrund der Außenbereichslage gilt zunächst der Bodenrichtwert für Flächen der Landwirtschaft. Für Ortschaften im Umfeld des Bewertungsobjekts wurden zum 01. Januar 2024 folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Ortsbereich	Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei
Gunzing, Gem. Außernzell	55,-- €/m ²
Reichenbach, Gem. Iggenbach	60,-- €/m ²
Handlab/Gstein, Gem. Iggenbach	65,-- €/m ²
Goßersdorf, Gem. Winzer	45,-- €/m ²
Oberrötzing, Gem. Iggenbach	40,-- €/m ²

5.2 Vergleichspreise

Das Grundstück befindet sich in Außenbereichslage. Direkte Vergleichspreise konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Den Bodenwert leite ich vom Bodenrichtwert der umliegenden Dörfer ab.

Gewählter Vergleichsrichtwert:

Iggenbach, Streubebauung Wollmering, **50,-- €/m²** (erschließungsbeitragsfrei)

5.3 Wertbeeinflussende Lasten

Gemäß dem Grundbuchauszug vom 08.08.2025 sind aus Abteilung II des Grundbuches Lasten und Beschränkungen ersichtlich, welche den Wert des Grundstückes beeinflussen können. Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Auch Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

5.4 Wertbeeinflussende Rechte

Keine bekannt

5.5 Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenrichtwert stellt einen Durchschnittswert für Grundstücke im gesamten Richtwertgebiet dar. Besondere, vom Durchschnitt abweichende Zustandsmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge anzupassen.

Das Grundstück befindet sich im Vergleich zu den umliegenden Dörfern in durchschnittlicher Lage und weist eine für die Bebauung angemessene Größe auf. Die vom Gutachterausschuss aktuell gültigen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Erhebungen zum 01.01.2024. Das Bodenwertniveau hat sich im Gemeindebereich von Iggenbach seither nicht maßgeblich verändert, so dass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist.

5.6 Bodenwert

$$1.156 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = 57.800,-- \text{ €}$$

rd. 57.800,-- €

6. Sachwertermittlung

6.1 Begriffserläuterungen

6.1.1 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der, bezogen auf die jeweilige Gebäudeart, marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

6.1.2 Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum-, oder sonstige Bezugseinheit bezogen (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind. Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an Anlage 4 der ImmoWertV. Es werden Standardstufen (1 bis 5) unterschieden. Die Gebäudestandards sind im Einzelnen in Anlage 4 der ImmoWertV erläutert.

6.1.3 Indexierung (§36 Abs. 2 ImmoWertV)

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

6.1.4 Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

6.1.5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

6.1.6 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

6.1.7 Zusatzbauteile (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (besonders zu veranschlagende Bauteile) sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

6.1.8 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Der Sachwert von Außenanlagen umfasst insbesondere Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an Ver- und Entsorgungsnetze sowie die Gartengestaltung

6.2 Sachwert der baulichen Anlagen

6.2.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus (ehem. Bauernhaus)

Bewertungsgrundlagen:

Als Grundlage der Sachwertermittlung werden in der Regel Normalherstellungskosten basierend auf dem 2010 (NHK 2010) verwendet, welche als modellhafte Kostenkennwerte für verschiedene Objektarten ermittelt wurden. Da für ältere Bauernhäuser mit historischer Bausubstanz keine Normalherstellungskosten ermittelt wurden, erfolgt die nachfolgende Sachwertermittlung auf der Grundlage eigener Erfahrungswerte.

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand zum Wertermittlungstichtag, gem. eigenen Erfahrungswerten: 1.300,-- €/m² inkl. MwSt. und Baunebenkosten

Berechnung:

Herstellungskosten für das ehem. Bauernhaus:

$$324 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 1.300,-- \text{ €/m}^2 = 421.200,-- \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Alter des Gebäudes, ursprüngliche Substanz: > 80 Jahre

Restnutzungsdauer in Anlehnung an ImmoWertV (2021), Anlage 2,

kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung: **27 Jahre**

Alterswertminderungsfaktor: $27/80 = 0,34$

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten:

$$421.200,-- \text{ €} \times 0,34 = 143.208,-- \text{ €}$$

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

$$\text{Eingangsvorbau: ca. } 23 \text{ m}^2 \times 300,-- \text{ €/m}^2 = 6.900,-- \text{ €}$$

$$\text{Balkon} = 1.000,-- \text{ €}$$

$$\text{Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:} = \mathbf{151.108,-- \text{ €}}$$

6.2.2 Gebäude 2: ehem. Stall- und Scheune

Bewertungsgrundlagen:

Als Grundlage der Sachwertermittlung werden in der Regel Normalherstellungskosten basierend auf dem 2010 (NHK 2010) verwendet, welche als modellhafte Kostenkennwerte für verschiedene Objektarten ermittelt wurden. Da für alte Scheunengebäude mit Stallungseinbau, historischer Bausubstanz, keine Normalherstellungskosten ermittelt wurden, erfolgt die nachfolgende Sachwertermittlung auf der Grundlage eigener Erfahrungswerte.

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand zum Wertermittlungstichtag, gem. eigenen Erfahrungswerten: 600,-- €/m² inkl. MwSt. und Baunebenkosten

Berechnung:

Herstellungskosten für das ehem. Stall und Scheune:

$$487 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 600,-- \text{ €/m}^2 = 292.200,-- \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

Gesamtnutzungsdauer:

80 Jahre

Alter des Gebäudes, ursprüngliche Substanz:

> 80 Jahre

Restnutzungsdauer, geschätzt:

20 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: $20/80 = 0,25$

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten:

292.200,-- € x 0,25

= 73.050,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

keine

= 00,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:

= **73.050,-- €**

6.2.3 Gebäude 3: Schuppenanbau

Bewertungsgrundlagen:

Als Grundlage der Sachwertermittlung werden in der Regel Normalherstellungskosten basierend auf den 2010 (NHK 2010) verwendet, welche in der ImmoWertV in Anlage 4 aufgeführt sind. Da für einfache Gebäude der vorliegenden Art keine Normalherstellungskosten ermittelt wurden, erfolgt die nachfolgende Sachwertermittlung auf der Grundlage von eigenen Erfahrungswerten.

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand zum Wertermittlungstichtag, gem. eigenen Erfahrungswerten: 300,-- €/m² inkl. MwSt. und Baunebenkosten

Berechnung:

Herstellungskosten für den Geräteschuppen:

42 m² Bruttogrundfläche x 300,-- €/m²

= 12.600,-- €

Wertminderung wegen Alters:

Übliche Gesamtnutzungsdauer:

ca. 60 Jahre

Alter des Gebäudes (fiktiv):

ca. 50 Jahre

Restnutzungsdauer:

ca. 15 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

15 Jahre RND/60 Jahre GND = 0,25

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

12.600,-- € x 0,25

= 3.150,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

= 00,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:

= **3.150,-- €**

6.2.4 Gebäude 4: Nebengebäude

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand zum Wertermittlungstichtag, gem. eigenen Erfahrungswerten: 500,-- €/m² inkl. MwSt. und Baunebenkosten

Berechnung:

Herstellungskosten für das ehem. Scheunengebäude:
80 m² Bruttogrundfläche x 500,-- €/m² = 40.000,-- €

Wertminderung wegen Alters:

Übliche Gesamtnutzungsdauer: ca. 60 Jahre
Alter des Gebäudes: ca. 30 Jahre
Restnutzungsdauer: ca. 30 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

30 Jahre RND/60 Jahre GND = 0,50

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten
40.000,-- € x 0,50 = 20.000,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

keine = 00,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **20.000,-- €**

6.2.5 Wertanteil der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen bei freier Schätzung:

Asphaltierter Hofbereich = 2.000,-- €
Holzschuppen = 500,-- €
Ver- und Entsorgungsleitungen = 1.000,-- €
Gesamt: = 3.500,-- €

6.3 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert	=	57.800,-- €
Sachwert Geb. 1, Einfamilienhaus (ehem. Bauernhaus)	=	151.108,-- €
Sachwert Geb. 2, ehem. Stall und Scheune	=	73.050,-- €
Sachwert Geb. 3, Schuppenanbau	=	3.150,-- €
Sachwert Geb. 4, Nebengebäude	=	20.000,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	=	3.500,-- €
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung	=	308.608,-- €

6.4 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Gemäß ImmoWertV ist der Sachwert an die Marktlage anzupassen. Dies erfolgt durch Multiplikation des vorläufigen Grundstückssachwertes mit einem Sachwertfaktor, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten ermittelt und von den Gutachterausschüssen veröffentlicht werden soll. Da für Hofstellen im ländlichen Raum keine geeigneten Kaufpreise vorliegen, kann vom Gutachterausschuss kein Marktanpassungsfaktor ermittelt werden. Der Sachwertfaktor muss im vorliegenden Fall aus der allgemeinen Nachfragesituation und eigenen Marktkenntnissen abgeleitet werden. Dabei ist die Marktgängigkeit des Objekts und seine weiteren Merkmale wie Lage, Bebauung, Infrastruktur und Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Resthofstelle innerhalb eines kleinen Weilers im Gemeindebereich von Iggenbach. Die Gebäude sind offensichtlich wirtschaftlich überaltert, ein Instandhaltungstau ist anzunehmen. Die Hofstelle ist relativ kompakt bemessen. Insgesamt dürfte für Grundstücke dieser Art und Größe eher eine geringe Käuferschicht zur Verfügung stehen, was mit einem Marktanpassungsabschlag zu berücksichtigen ist.

Unter Gewichtung der Unsicherheiten bezüglich der nicht ermöglichten Innenbesichtigung erachte vorliegenden Fall einen Marktanpassungsabschlag von ca. 10 % (Sachwertfaktor 0,90) als angemessen.

Marktangepasster Sachwert: 308.608,-- € x 0,90 = 277.747,-- €

6.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:

Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen.

Wertminderungen können berücksichtigt werden

- durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer
- durch Abschlag nach Erfahrungswerten
- durch Abzug der Schadensbeseitigungskosten

Die Gebäude weisen äußerlich verschiedene Baumängel/Bauschäden auf. Da keine Kenntnis bezüglich eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden in den Innenbereichen der Gebäude besteht, bezieht sich der vorzunehmende Abschlag in diesem Fall nicht auf tatsächliche Beseitigungskosten, sondern auf einen Betrag, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint.

Bei altersgemäß üblichen Schäden erfolgen aus Erfahrungen prozentuale Abschläge von ca. 5 %, bezogen auf den Gebäudesachwert; bei umfangreichen Schäden 10 % und mehr. Entsprechend dem vorliegenden äußerlichen Schadensbild erscheinen mir nachfolgende prozentualen Abschläge, bezogen auf den alterswertgeminderten Sachwert, als marktgerecht:

Sachwert Einfamilienhaus (ehem. Bauernhaus):
151.108,-- € x 0,10 = -15.111,-- €

Sachwert ehem. Stall- und Scheunengebäude:		
73.050,-- € x 0,10	=	-7.305,-- €
Sachwert Schuppenanbau:		
3.150,-- € x 0,10	=	-315,-- €
Nebengebäude:	=	-00,-- €
	=	-22.731,-- €

Bauordnungsrechtliches Risiko:

Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 2.4.2 – Bauordnungsrecht – besteht für einen potentiellen Erwerber ein bauordnungsrechtliches Risiko bezüglich des Nebengebäudes entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Gemäß BayBO, Art. 6, Absatz 7 sind nur Garagen einschließlich ihrer Nebenräume und Gebäude ohne Aufenthaltsräume als Grenzbebauung mit einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m zulässig. Im vorliegenden Fall erstrecken sich das Nebengebäude (Gebäude 4) an der nördlichen Grundstücksgrenze auf eine Länge von 10 m und eine Höhe von mehr als 3 m. Außerdem wäre die Ausführung einer Brandwand zur Grundstücksgrenze erforderlich. Die erforderlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück werden damit nicht eingehalten. Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung liegen keine Genehmigungsunterlagen vor. Es muss daher von einem unzulässigerweise errichteten Gebäude ausgegangen werden.

Zur Berücksichtigung des bauordnungsrechtlichen Risikos erfolgt ein Wertabschlag in Höhe von 50 % des Gebäudesachwertes.

Risikoabschlag:		
Gebäudesachwert 20.000,-- € x 0,5	=	- 10.000,-- €

Asbestrisiko:

Das Dach des Wohngebäudes ist mit Faserplatten bekleidet und wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist jedoch sehr wahrscheinlich, dass es sich um asbesthaltige Materialien (Eternit) handelt, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird. Prinzipiell gibt es aus bautechnischer Sicht keine Einwendungen gegen derartige Wandverkleidungen. Solange asbestzementgebundene Baustoffe im Außenbereich nicht bearbeitet werden, stellen sie nach heutigem Kenntnisstand auch keine Gesundheitsgefährdung dar. Jedoch wurde das Thema „Asbestzement“ als Baustoff in den vergangenen Jahren durch die gesundheitlichen Risiken von Asbestfasern zunehmend kritisch betrachtet. Diesbezüglich waren auch Einflüsse auf den Immobilienmarkt feststellbar. Außerdem können sich unter Umständen Probleme bzw. erhebliche Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen ergeben, wenn diese saniert oder sogar völlig erneuert werden sollen. Insofern reagiert der Immobilienmarkt bei derartigen Objekten in der Regel sehr zurückhaltend, was durch einen pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt wird.

Risikoabschlag für evtl. asbesthaltige Dacheindeckung	pa.	- 2.000,-- €
---	------------	---------------------

6.6 Sachwert, marktangepasst

277.747,-- € - 22.731,-- € - 10.000,-- € - 2.000,-- €	=	243.016,-- €
	rd.	243.000,-- €

7. Verkehrswert

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Vergleichspreise und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert der Resthofstelle in 94547 Iggenbach, Wollmering 5, zum 28.04.2026, im lastenfreien Zustand mit

243.000,-- €

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) 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.

8. Sonderwert PV-Dachanlage

Auf den Dachflächen der ehem. Scheune und des Nebengebäudes ist eine PV-Dachanlage montiert. Gemäß Auskunft des Netzbetreibers wurde die Anlage 2009 installiert und hat eine Leistung von 32,75 kWp. Der erzeugte Strom wird vollständig in das Netz eingespeist.

8.1 Bewertungsgrundlagen

Inbetriebnahme:	29.12.2009
Nennleistung:	32,75 kWp
Stromproduktion (geschätzt):	33.000 kWh/Jahr
Einspeisevergütung (2009):	
Grundvergütung bis 30 kWp	43,01 Cent/kWh
Grundvergütung über 30 kWp	40,91 Cent/kWh
Alter der Anlage zum Stichtag:	16,5 Jahre
Gesamtlaufzeit (rechnerisch):	20 Jahre
Restnutzungsdauer (rechnerisch):	3,5 Jahre
Liegenschaftszinssatz	6,0 %
Barwertfaktor:	3,07

8.2 Wertermittlung:

Jahresrohertrag:
33.000 kWh Einspeisung x 92 % (bis 30 kWp) x 0,4301 €/kWh = 13.058,-- €/Jahr
33.000 kWh Einspeisung x 8 % (über 30 kWp) x 0,4091 €/kWh = 1.080,-- €/Jahr
Gesamt: = 14.138,-- €/Jahr

Abzüglich Bewirtschaftungskosten
(Versicherung, Wartung) = -500,-- €/Jahr
Jahresreinertrag = 13.638,-- €/Jahr

Ertragswert 1:

Barwert des **bis 29.12.2029** erzielbaren Reinertrages:
13.638,-- €/Jahr x 3,07 = **41.869,-- €**

Ertragswert 2:

Barwert es **nach Ablauf EEG** zu erzielenden Ertrages:
Voraussichtl. Dauer der Einspeisung: 10 Jahre
Voraussichtl. Einspeisevergütung: 5,0 ct/kWh (Durchschnittspreis Spotmarkt)
Liegenschaftszinssatz: 6,0 %
Vervielfältiger: = 7,36
Abzinsungsfaktor (verringerte Vergütung erst in 3 ½ Jahren): 0,82

ca. 33.000 kWh x 0,05€/kWh = 1.650,-- €/Jahr
Abzüglich Bewirtschaftungskosten
(Versicherung, Wartung) = - 500,-- €/Jahr
Jahresreinertrag = 1.150,-- €/Jahr

Ertragswert 2:

1.150,-- €/Jahr x 7,36
x 0,82 (Abzinsungsfaktor 3,5 Jahre, 6 %) = **6.940,-- €**

Ertragswert 1 + 2 gesamt:

41.869,-- € + 6.940,-- €	= 48.809,-- €
Risikoabschlag wegen Unbestimmtheit der Berechnungsgrundlagen, ca. 3,7 %	= -1.464,-- €
Zeitwert PV-Dachanlage	= 47.345,-- €
	rd. 47.000,-- €

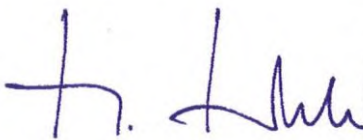
Regen, 20. Mai 2026

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

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

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Regen
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Telefon 09921/971706-18 Telefax 09921/971706-10
Stadtplatz 9, 94209 Regen


Dipl. Ing. (FH) Max Weber



Vorstehende Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und nur für den vereinbarten Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und der Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieser Wertermittlung ausdrücklich untersagt.

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-9	Fotos