



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)



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

architekt

stadtplatz 9
94209 regen

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

Grundstück in:	94249 Bodenmais Bachgasse 2a						
Flurstücke:	317/11 und 317/15						
Gemarkung:	Bodenmais						
Bewertung:	<ul style="list-style-type: none">• Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; Garagenanbau, Flur Nr. 317/11• Verkehrsfläche/Gartenland, Kronbergweg, Flur Nr. 317/15						
Auftraggeber:	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Versteigerungssachen Amanstraße 17 94469 Deggendorf AZ.: 2 K 6/25						
Wertermittlungstichtag:	04. September 2025						
Ausfertigung:	3						
Dieses Gutachten umfasst:	33 Seiten 23 Seiten Anlagen						
Verkehrswerte:	<table><tr><td>Bebautes Grundstück Fl. Nr. 317/11</td><td>280.000,-- €</td></tr><tr><td>Verkehrsfläche/Gartenland Fl. Nr. 317/15</td><td>6.900,-- €</td></tr><tr><td>Sonderwert PV-Dachanlage</td><td>16.000,-- €</td></tr></table>	Bebautes Grundstück Fl. Nr. 317/11	280.000,-- €	Verkehrsfläche/Gartenland Fl. Nr. 317/15	6.900,-- €	Sonderwert PV-Dachanlage	16.000,-- €
Bebautes Grundstück Fl. Nr. 317/11	280.000,-- €						
Verkehrsfläche/Gartenland Fl. Nr. 317/15	6.900,-- €						
Sonderwert PV-Dachanlage	16.000,-- €						

Regen, 14. Oktober 2025

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	4
1.1	Auftrag, Stichtag.....	4
1.2	Auftragsinhalt	4
1.3	Stichtag	4
1.4	Ortsbesichtigung.....	4
1.5	Zweck der Wertermittlung.....	4
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	4
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lagemerkmale.....	5
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	8
2.3	Erschließungszustand.....	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.1	Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.....	10
3.2	Gebäude 2: Garagenanbau	13
3.3	Außenanlagen.....	14
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	15
5.	Ermittlung des Bodenwertes.....	17
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	17
5.2	Vergleichspreise.....	17
5.3	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen.....	17
5.4	Wertbeeinflussende Grundstückrechte	17
5.5	Anpassung des Bodenrichtwertes.....	17
5.6	Bodenwert.....	17
6.	Sachwertermittlung	18
6.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	19
6.2	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	25
6.3	Marktangepasster Sachwertfaktor.....	25
6.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	26
6.5	Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks	27
7.	Verkehrswert.....	27
8.	Sonderwert Photovoltaik-Dachanlage.....	28
8.1	Ermittlung der Jahresenergieleistung	28
8.2	Wertermittlung der PV-Anlage	28
9.	Wertermittlung Verkehrsfläche/Gartenland, Flst. 317/15	30
9.1	Lagemerkmale.....	30
9.2	Beschaffenheitsmerkmale	30

9.3	Rechtliche Gegebenheiten.....	31
9.4	Ermittlung des Bodenwertes	31
9.5	Verkehrswert.....	32

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich mit Beschluss vom 18.06.2025 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Grundstück in 94249 Bodenmais, Bachgasse 2a.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätstichtag: 04.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 04.09.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Miteigentümer des Grundstücks,
Sachverständiger,
Mitarbeiter SV-Büro

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 03.04.2025
- Liegenschaftskatastrerauszug
- Lageplan M 1:1000
- Beschluss des Amtsgerichts

Eigene Recherchen:

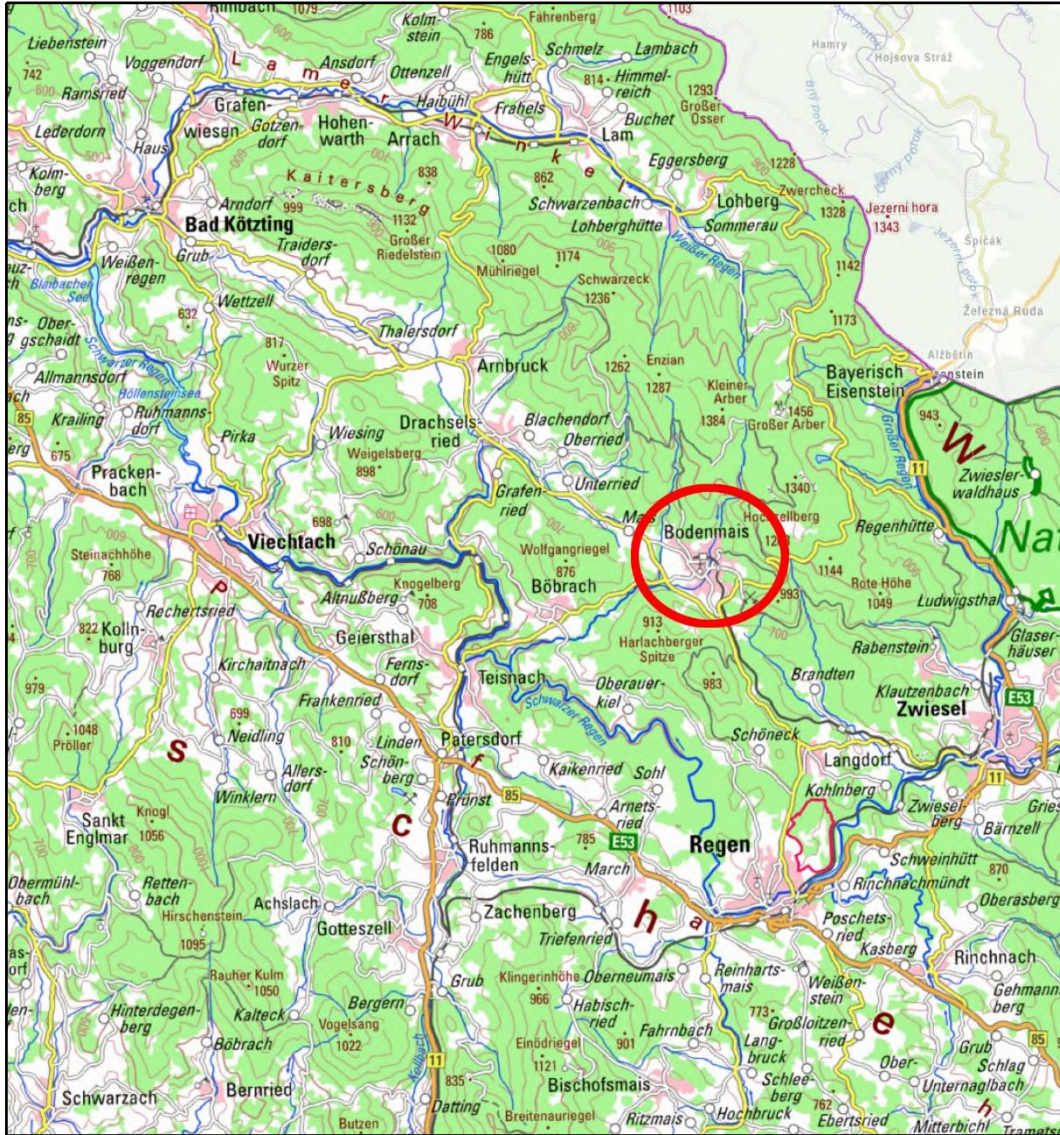
- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Planunterlagen von den Eigentümern

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage



(Auszug aus dem Bayern Atlas)

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Kreis	Regen
Gemeinde	Bodenmais
Ort	Bodenmais
Höhenlage:	ca. 690 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt Regen	13 km
Landeshauptstadt München	180 km
Bundesstraße	B 85 von Regen nach Cham ca. 13 km entfernt
Autobahnzufahrt	A3/A92, Anschlussstelle Deggendorf mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 35 km entfernt
Bahnhof	Bodenmais, ca. 0,2 km entfernt
Flughafen	Erding, ca. 150 km entfernt Prag, ca. 200 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt im südlichen Ortsbereich von Bodenmais an der Bachgasse, ca. 540 m südlich des Marktplatzes.

Nachbarschaftsbebauung

Gemischt genutzte zwei bis dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise

Lagequalität

Es handelt sich um eine zentrumsnahe Lage welche für gemischte Nutzungen (Wohn-, Büro-, nicht störende Gewerbenutzung) geeignet ist.

Infrastruktur

Die Marktgemeinde Bodenmais zählt ca. 3.600 Einwohner. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind im Ort vorhanden. Als Bildungseinrichtungen stehen Kindergarten sowie Grund- und Hauptschule zur Verfügung.

Bodenmais hat das Prädikat „Heilklimatischer Kurort“ und kann als das touristische Zentrum des Bayerischen Waldes bezeichnet werden. Mit ca. 750.000 Übernachtungen pro Jahr ist der Fremdenverkehr der wichtigste Wirtschaftsfaktor der Gemeinde. Ein hoher Freizeitwert ist insbesondere durch das nahe gelegene Ski- und Wandergebiet am Arber gegeben.

Die Wirtschaftsstruktur ist überwiegend geprägt von Fremdenverkehrs- und Gastronomiebetrieben, darunter mehrere größere 4-Sterne Hotelanlagen und ein 5-Sterne Camping Resort. Ansonsten befinden sich in Bodenmais ein großer Glasverarbeitender Betrieb (Joska) sowie mehrere Handwerksbetriebe.

Für die Gesundheitsversorgung stehen mehrere Allgemein Ärzte und die Silberberg Klinik zur Verfügung, das Kreiskrankenhaus „Arberlandklinik“ in Zwiesel ist 15 km entfernt.

Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind vorhanden. Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Verkehrsnetz bestehen über Bahn- und Busverbindungen.

Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Regen ein Bevölkerungsrückgang um 0,7 % bis zum Jahr 2042 prognostiziert. Der Altersquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird im selben Zeitraum von 40,2 auf 53,5 ansteigen. Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung.

31.12.	Bevölkerungsstand			Durchschnittsalter in Jahren		Jugendquotient		Altenquotient	
	2022 in 1.000	2042 in 1.000	Veränderung 2042/2022 in %	2022	2042	2022	2042	2022	2042
Kreisfreie Städte									
Landshut	75,5	82,6	+9,5	43,5	45,2	29,2	30,7	32,9	42,3
Passau	53,9	57,3	+6,3	43,6	44,2	24,9	26,0	34,4	37,8
Straubing	49,2	51,2	+4,1	44,5	46,1	27,2	28,7	34,9	44,0
Landkreise									
Deggendorf	122,1	123,5	+1,1	44,3	46,9	29,7	31,0	34,9	49,6
Dingolfing-Landau	100,3	109,6	+9,3	43,6	45,4	30,9	33,6	32,0	44,3
Freyung-Grafenau	79,3	79,1	-0,3	46,0	48,6	29,0	32,0	39,6	58,9
Kelheim	125,7	136,9	+8,9	43,2	45,5	33,2	34,5	32,5	45,4
Landshut	164,8	185,0	+12,3	43,4	45,1	33,7	37,0	32,5	45,5
Passau	197,0	206,2	+4,7	45,6	47,9	30,7	32,7	39,9	55,9
Regen	78,0	77,5	-0,7	45,7	47,4	30,2	33,0	40,2	53,5
Rottal-Inn	124,4	131,7	+5,8	44,7	46,8	31,1	33,3	37,0	50,7
Straubing-Bogen	103,8	112,0	+7,9	44,1	46,0	32,8	35,6	34,6	48,3
Regionen									
Region Donau-Wald	683,3	706,8	+3,4	45,0	47,0	29,8	31,9	37,4	51,1
Region Landshut ¹⁾	465,0	508,9	+9,5	43,8	45,6	31,7	34,3	33,6	46,0
Region Regensburg ¹⁾	749,6	797,3	+6,4	43,5	45,5	30,8	32,5	32,7	44,8
Regierungsbezirke									
Oberbayern	4.801,8	5.116,4	+6,6	43,2	44,4	31,4	32,8	32,2	40,0
Niederbayern	1.274,0	1.352,6	+6,2	44,4	46,4	30,8	33,1	35,5	48,6
IHK-Bezirk	1.148,3	1.215,7	+5,9
Oberpfalz	1.133,7	1.172,0	+3,4	44,2	46,1	30,5	33,1	34,9	47,6
Oberfranken	1.073,8	1.052,7	-2,0	45,6	47,2	29,6	32,4	39,1	52,3
Mittelfranken	1.805,8	1.857,1	+2,8	43,9	45,4	31,4	33,1	34,9	44,3
Unterfranken	1.334,4	1.327,9	-0,5	45,1	46,8	30,9	33,2	38,5	51,4
Schwaben	1.946,0	2.100,5	+7,9	43,9	45,3	32,3	34,8	35,4	45,4
Bayern	13.369,4	13.979,2	+4,6	44,0	45,4	31,2	33,2	34,7	44,7

(Auszug aus Strukturdaten 2024, IHK Niederbayern)

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 317/11: 649 m²

2.2.2 Oberflächengestalt

Das Grundstück ist annähernd eben. Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße ca. 22,5 m, Grundstückstiefe i. M. 29 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 „Bachgasse“, einer öffentlichen innerörtlichen Erschließungsstraße, ausreichend erschlossen.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Bodenmais, Blatt 4574

Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 317/11, Bachgasse 2a, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 06 a 49 m²

Abt. II, lfd. Nr. 1

Abwasserbezugs- und Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 324 eingetragen am 07.03.1934

Abt. II, lfd. Nr. 2

Abwasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 317/8 eingetragen am 08.10.1992

Abt. II, lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet eingetragen am 02.04.2025

2.4.2 Bauordnungsrecht

Es liegt eine Baugenehmigung vom 02.06.1989 für einen Wohnhaus- und Garagen-Neubau vor. Die Bauausführung entspricht weitgehend den Darstellungen in den Genehmigungsplänen. Im Untergeschoss wurde abweichend von der Baugenehmigung eine Einliegerwohnung ausgebaut. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der Ausbau genehmigungsfähig ist. Ein Werteinfluss hierdurch wird nicht abgeleitet.

2.4.3 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Bodenmais liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet MI ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist nach §34 des BauGB zu beurteilen. Nach §34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist. Besondere Bauauflagen oder sonstige baubehördliche Beschränkungen bestehen nicht.

2.4.4 Überbau

Nicht vorhanden

2.4.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt sind vollständig hergestellt und veranlagt. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die bisher erhoben wurden, bezahlt sind.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.1.1 Art

Massivbauweise, Untergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

3.1.2 Baujahr

1989

3.1.3 Modernisierungen

keine

3.1.4 Nutzung

UG: Einliegerwohnung (Flur/Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer), Heizungsraum, Kellerraum

EG: 1 Wohneinheit (Diele, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Abstellraum)

DG: Wohnzimmer, 2 Bäder, Flur, 2 Schlafzimmer

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]
UG:	12,49	9,49	118,53
	-4,26	1,50	-6,39
EG:	12,49	9,49	118,53
	-4,26	1,50	-6,39
DG:	12,49	9,49	118,53
	-4,26	1,50	-6,39
Gesamt:			336,42
		rd.	336

Wohnfläche:

Hauptwohnung EG+DG: 150,81 m² (gem. Flächenberechnung siehe Anlage)

Einliegerwohnung UG:

Wohn-/Esszimmer	26,90 m ²
Schlafzimmer	15,00 m ²
Flur/Küche	5,70 m ²
Bad	<u>8,80 m²</u>
	56,40 m ²

Wohnfläche Gesamtgebäude: 207,21 m² **rd. 207 m²**

Hinweis:

Die Wohnflächenermittlung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung. Wohnflächen in Dachbereichen mit einer lichten Raumhöhe von 1,00 m bis 2,00 m wurden zur Hälfte berücksichtigt, Bereiche unter 1,00 m Höhe blieben unberücksichtigt. Balkon- und Terrassenflächen, Keller- und Technikräume wurden nicht berücksichtigt.

3.1.6 Baubeschreibung

Außenwände:	Mauerwerk, ca. 36,5 cm dick
Außenputz:	UG/EG: Kratzputz DG: waagrechte Holzverkleidung
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung:	Verputz mit Anstrich, teilw. mit Holzverkleidung, Sanitärräume auf Wandhöhe gefliest
Decken:	Über UG und EG: Stahlbetondecke
Deckenbehandlung:	Überwiegend Gipskartonverkleidungen mit Holzspiegel und Verzierungen, teilw. Holzverkleidungen; Dachschrägen ebenfalls mit Gipskarton oder Holz verkleidet, teilw. sehr aufwändige Ausführung der Holzarbeiten
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Flachdachpfannen auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech, Gebirgsschneefang aus Holz,
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke aus Natursteinplatten, mehrere Dachflächenfenster aus Kunststoff und Holz
Türen:	Vollspantüren furniert, teilw. mit Füllungen und Glasausschnitten, Wohnzimmerzugang mit Schiebetüre, Hauseingangstüre aus Massivholz mit Glasausschnitt
Treppe:	UG-DG: Stahlbetontreppe mit Natursteinauflage, Geländer mit Glasfüllung und Holzhandlauf
Böden:	Verschiedene Parkettböden, Plattenbeläge
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Gastherme Fabrikat Viessmann mit Pufferspeicher, ca. 1.000 Liter Fassungsvermögen, Bj. unbekannt; Steuerung der Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung defekt (ca. 16 m ²)
Sanitäre Ausstattung:	UG: Bad mit Waschtisch, 2 Waschbecken, WC, Dusche, Badewanne und Urinal EG: Bad mit Badewanne, Dusche, WC, Urinal und Waschtisch mit Unterbau DG: Bad mit Waschtisch, 2 Waschbecken, WC, Dusche und Badewanne; Separates Bad im Elternschlafzimmer mit Dusche, Waschbecken und WC; zwei Waschmaschinenanschlüsse im Heizungsraum (UG)
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung Einliegerwohnung im UG kann mit eigenem Stromzähler versehen werden
Sonstige Bauausführungen:	- gemauerter Kachelofen jeweils im UG und EG - Einbauschränk im DG - Balkon im DG als Holzkonstruktion mit Holzdielen, Holzgeländer und integrierten Blumenkästen aus Holz - Einbaubett und Sideboard im Elternschlafzimmer DG - Abgeschlepptes Dach über Eingangsbereich

3.1.7 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Nötige Instandhaltungsmaßnahmen wurden nur bedingt ausgeführt.

Raumhöhen

UG: ca. 2,40 m lichte Höhe

EG: ca. 2,50 m lichte Höhe

DG: ca. 2,40 m Firsthöhe, ca. 1,20 m Kniestockhöhe

3.1.8 Baumängel, Bauschäden

- Allgemein kleine Risse im Trockenbau
- Putzschaden im Sockelbereich zwischen Esszimmer und Wohnzimmer
- 1 Außenrollladen im Esszimmer defekt
- Allgemein Bodenbeläge mit Oberflächenschäden
- Heizkörpernischen ohne Wärmedämmung
- Kachelofeneinsätze nicht mehr zulässig
- Nicht behobener Wasserschaden im UG, Schimmelbefall hinter Schrankwand, schadhafter Bodenbelag im Wohn-/Esszimmer (Wassereintritt durch Lichtschacht bei Starkregen); es ist nicht bekannt in welchem Umfang sich noch Restfeuchte unter der Estrichfläche befindet.
- Fußbodenaufbau im UG nach Wasserschaden vmtl. nicht ausgetrocknet
- Steuerung der Warmwasseraufbereitung durch Solarpaneele defekt
- Eingangstüre im UG ca. 60 cm unterhalb der Geländeoberkante, Gefahr von Wassereintritt
- Bad UG mit 2 Höhenversätzen, gesamt ca. 20 cm
- Außenputzschäden im Sockelbereich
- Balkonkonstruktion im DG teilw. schadhaft bzw. morsch
- Wandverfärbungen im Laibungsbereich der Dachflächenfenster
- Terrassenzugang durch Bodensetzungen stark abgesenkt bzw. verformt
- Kleinsteinpflaster der Grundstückszufahrt uneben und eingewachsen
- Dacheindeckung mit Moos bewachsen

3.1.9 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 und der durchgeführten Erneuerung der Fenster im EG, sowie Wärmedämmung des Dachstuhls ist davon auszugehen, dass es sich um ein Gebäude mit durchschnittlichem energetischem Standard und durchschnittlichen Energieverbrauch handelt.

3.2 Gebäude 2: Garagenanbau

3.2.1 Art

Massivbauweise, eingeschossig, nicht unterkellert

3.2.2 Baujahr

1989

3.2.3 Nutzung

1 Kfz-Stellplatz

3.2.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

6,61 m x 4,31 m = 28,49 m² **rd. 28 m²**

Nutzfläche:

24,10 m²

3.2.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Mauerwerk, ca. 24 cm dick
Außenputz:	Kratzputz
Decken:	keine Zwischendecke
Böden:	Plattenbelag
Tragwerk d. Daches:	Pulldach als abgeschlepptes Dach des Wohnhauses
Dachhaut:	Flachdachpfannen auf Schalung und Dachpappe, Dachrinne und Fallrohr aus Kupferblech
Treppen:	keine
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Stahlschwingtor mit Holzfüllung
Beheizung:	keine
Elf. Ausstattung:	einfache Ausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	Zwischenbühne als Lagerfläche, ca. 6,00 m x 1,50 m, Holzkonstruktion

Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand.

Raumhöhen

ca. 3,00 m – 5,00 m lichte Höhe

3.2.6 Baumängel, Bauschäden

- Durchgehender Mauerwerksriss an nordöstlicher Wand

3.3 Außenanlagen

- 3 Granitblockstufen als Zugangstreppe zum Nebeneingang UG
- Terrasse im UG mit Betonpflaster befestigt, ca. 20 m²
- Terrasse mit Zugang im EG mit Holzgeländer und befestigt mit Bruchsteinplatten auf Beton
- Grundstücks- und Garagenzufahrt mit Kleinsteinpflaster aus Granit befestigt
- Eingangsbereich unter abgeschlepptem Dach mit Bruchsteinpflaster auf Beton
- Separater Kfz-Stellplatz parallel zur Grundstückseinfahrt mit Rasengittersteinen aus Beton befestigt
- Grundstückseinfriedung mit Lattenzaun (morsch)
- Granitmauer an südwestlicher Grundstücksgrenze als Stützmauer, ca. 0,50 m hoch und mit Waschbetonplatten abgedeckt
- Kirsch- und Apfelbaum
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Kanal

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 objektspezifischer 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

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wird entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

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 Grundstücks-sachwert zum Verkehrswert.

Zuvor wird der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

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 Regen hat folgenden Bodenrichtwert für den betreffenden Ortsbereich zum Stand 01. Januar 2024 ermittelt:

Markt Bodenmais
Hauptort Süd, Richtwertzone 3

105,-- €/m²
(erschließungsbeitragsfrei)

5.2 Vergleichspreise

Das Grundstück befindet sich in einem Ortsbereich mit weitgehend abgeschlossener Bauentwicklung. Unmittelbare Vergleichspreise waren nicht verfügbar. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschlossene Baugrundstücke mit ortsüblicher Größe und Grundstücksausnutzung innerhalb des jeweiligen Richtwertgebietes. Davon abweichende Lage- oder Zustandsmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge entsprechend anzupassen.

5.3 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Lasten bleiben auf Grund der Besonderheit des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

5.4 Wertbeeinflussende Grundstückrechte

Keine bekannt

5.5 Anpassung des Bodenrichtwertes

Keine Anpassung erforderlich

5.6 Bodenwert

Flurstück 317/11:
649 m² x 105,00 €/m²

= 68.145,--€
rd. 68.100,-- €

6. Sachwertermittlung

Begriffserläuterungen

Herstellungskosten:

Die Baukosten für Gebäude werden in der Regel über die Bruttogrundfläche oder den Rauminhalt als Berechnungsbasis definiert, welche dann mit einem entsprechenden Einheitspreis pro Quadratmeter bzw. Kubikmeter multipliziert werden. Die Höhe dieses Einheitspreises berücksichtigt die Art, Ausstattung und Bauqualität des Gebäudes.

Baunebenkosten:

Die Baunebenkosten enthalten die Kosten für Planung, Vorbereitung, Durchführung, behördliche Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen, Finanzierung und Abgaben. Baunebenkosten betragen je nach Gebäudegüte in der Regel 8 bis 20 v.H. der reinen Baukosten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):

Die Alterswertminderung berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlage unter der Voraussetzung einer normalen Nutzung und Instandhaltung. Sie setzt eine normale Nutzung und Instandhaltung voraus. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen (lineare Abschreibung). Sie wird auf der Basis der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlage, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte. Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte haben in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

Außenanlagen:

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













6.1 Sachwert der baulichen Anlagen

6.1.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand 2010, einschl. 17 % Baunebenkosten

	Typ	Ausstattung					Auswahl
		1	2	3	4	5	
	1.01. freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	100%
	2.01. Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.01. Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.02. freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1.050	
	2.02. Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02. Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03. freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1.085	1.360	
	2.03. Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1.020	1.275	
	3.03. Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1.195	
	1.11. freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	
	2.11. Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.11. Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.12. freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1.100	
	2.12. Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1.035	
	3.12. Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13. freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1.025	1.285	
	2.13. Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1.205	
	3.13. Reihenmittelhäuser	585	650	750	905	1.130	
	1.21. freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1.005	1.215	1.515	
	2.21. Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1.140	1.425	
	3.21. Reihenmittelhäuser	695	770	885	1.065	1.335	
	1.22. freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1.125	
	2.22. Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1.055	
	3.22. Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23. freistehende Einfamilienhäuser	920	1.025	1.180	1.420	1.775	
	2.23. Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1.105	1.335	1.670	
	3.23. Reihenmittelhäuser	810	900	1.035	1.250	1.560	
	1.31. freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1.105	1.385	
	2.31. Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1.040	1.300	
	3.31. Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1.215	
	1.32. freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1.190	
	2.32. Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1.120	
	3.32. Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1.050	
	1.33. freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1.000	1.205	1.510	
	2.33. Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1.135	1.415	
	3.33. Reihenmittelhäuser	690	765	880	1.060	1.325	

Einstufung des Bewertungsobjekts:

Wie Typ 1.01 freistehende Einfamilienhäuser, Untergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (gem. Sachwertrichtlinie Tabelle 1)

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. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugen-glatstrich, 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; Wärmeverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Naturstein-fassade, 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 Bogen-dachkonstruktionen; 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 (elektrisch); 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	massiv tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massiv-holztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, 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. 2 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 Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraft-Heizung	Fern- und Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherung, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- und Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Block-Heizkraftwerk, 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 Kippsicherungen	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

Zuordnung der Standardstufen entsprechend den Merkmalen in Tabelle 1:

(Die Zuordnung erfolgt nach sachverständiger Würdigung. Wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen erfolgt eine Mehrfachnennung)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			0,7	0,3		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01:	655 €/m ² BGF	725 €/m ² BGF	835 €/m ² BGF	1.005 €/m ² BGF	1.260 €/m ² BGF	100

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:					
	Standardstufen- Anteil		Wägungs- anteil	€/m ² BGF	Kostenanteil €/m ² BGF
Außenwände	1,00	x	0,23	725,00	166,75
	0,00	x	0,23	0,00	0,00
Dächer	1,00	x	0,15	725,00	108,75
	0,00	x	0,15	0,00	0,00
Außentüren und Fenster	1,00	x	0,11	725,00	79,75
	0,00	x	0,11	0,00	0,00
Innenwände	0,50	x	0,11	725,00	39,88
	0,50	x	0,11	835,00	45,93
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00	x	0,11	835,00	91,85
	0,00	x	0,11	0,00	0,00
Fußböden	0,50	x	0,05	835,00	20,88
	0,50	x	0,05	1.005,00	25,13
Sanitäreinrichtungen	1,00	x	0,09	1.005,00	90,45
	0,00	x	0,09	0,00	0,00
Heizung	0,70	x	0,09	835,00	52,61
	0,30	x	0,09	1.005,00	27,14
Sonstige Technische Ausstattung	1,00	x	0,06	835,00	50,10
	0,00	x	0,06	0,00	0,00
	Zwischensumme				799,22
UG teilw. ausgebaut	Zuschlag	+	5,0%		39,96
	Abschlag	-	0,0%		0,00
	Kostenkennwert (Summe)				839,18

Indexierung des m²-Preises:

Baupreisindex 2. Quartal 2025 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 188,4

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025:

839,18 €/m² x 188,40/100 = 1.581,02 €/m²

rd. 1.581,-- €/m²

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

336 m² Bruttogrundfläche x 1.581,-- €/m²

= 531.216,-- €

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude mit Mischnutzung unter Berücksichtigung von Modernisierungen gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1 und 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1):

Modernisierungselemente	max. Punkte	Modernisierungs-Grad / Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	0,0

Modifizierte Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1: 80 Jahre
Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag (04.09.2025): 36 Jahre
Relatives Gebäudealter: 36 Jahre / 80 Jahre = 45 %
Modernisierungsgrad: 0,0 Punkte = nicht modernisiert

Die Restnutzungsdauer wird bei 0,0 Sanierungspunkten ab einem relativen Alter von 60 % gem. Berechnungsformel (ImmoWertV 2021, Anlage 2 zu §12 Absatz 5, Satz 1) ermittelt. Im vorliegenden Fall ist das relative Alter nicht erreicht. Die Restnutzungsdauer errechnet sich wie folgt.

$$RND = GND - Alter$$

RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer
Alter = Gebäudealter

Modifizierte Restnutzungsdauer: 44 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

44 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,55

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

531.216,-- € x 0,55 = 292.169,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Kachelöfen EG und UG = 2.000,-- €

Einbaumöbel (Schrank, Bett DG, Sideboard, etc.) = 2.000,-- €

Balkon DG nach Südosten = 1.000,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **297.169,-- €**

6.1.2 Gebäude 2: Garagenanbau

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Kostenkennwert der Bruttogrundfläche gem. Grundstücksmarktbericht des Landkreises Regen, Preisstand 2010, einschl. Baunebenkosten

Standardstufe 4,5:

Garage in Massivbauweise mit Dachaufbau

Normalherstellungskosten

485,-- €/m² BGF

Indexierung des m²-Preises:

Baupreisindex 2. Quartal 2025 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 188,4

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025:

485,00 €/m² x 188,40/100 = 913,74 €/m²

rd. 914,-- €/m²

Berechnung:

Herstellungskosten für die Garage einschl. Baunebenkosten:

28 m² Bruttogrundfläche x 914,-- €/m²

= 25.592,-- €

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Alter des Gebäudes: 36 Jahre

Restnutzungsdauer: 24 Jahre

Wertminderungsfaktor:

24 Jahre (Restnutzungsdauer)/60 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,40

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

25.592,-- € x 0,40

= 10.237,--€

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Dachverlängerung als Eingangsüberdachung

= 3.000,-- €

Bühneneinbau

= 1.000,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:

= **14.237,-- €**

6.1.3 Wertanteil der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen kann gemäß ImmoWertV nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten (unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) ermittelt werden.

Eine überschlägige Ermittlung ergab zum Wertermittlungsstichtag wertrelevanten Anteil an Außenanlagen von **pa. 10.000,--€**

Dies entspricht ca. 3,2 % der Summe der Gebäudesachwerte.

6.2 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert Flurstück 317/11	=	68.100,-- €
Sachwert Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	=	297.169,-- €
Sachwert Garagenanbau	=	14.237,-- €
<u>Wertanteil der Außenanlagen</u>	=	<u>10.000,-- €</u>
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung	=	389.506,-- €

6.3 Marktangepasster Sachwertfaktor

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb an die Marktlage anzupassen. Dies erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, welcher mit dem vorläufigen Sachwert multipliziert wird.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein großzügig geschnittenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 207 m².

Es liegt innerhalb eines angemessen großen Grundstücks in einer Wohnbausiedlung. Die Wohnqualität ist in diesem Ortsbereich hoch.

Es lässt sich allgemein feststellen, dass die Höhe des Sachwertfaktors insbesondere von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und vom Bodenwertniveau abhängt. Je höher der Sachwert eines Objektes und je niedriger das Bodenwertniveau, desto geringer ist der Sachwertfaktor. Bei Sachwertfaktoren unter 1,0 ergeben sich Marktanpassungsabschläge, Faktoren über 1,0 bedeuten Zuschläge.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Regen wurden zuletzt für den Zeitraum 2020 bis 2022 Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert abgeleitet.

Bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 390.000,-- € für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein objektspezifischer Sachwertfaktor von 1,02 zum Erhebungszeitpunkt 31.12.2022. Die Berechnung erfolgte auf der Grundlage einer mehrdimensionalen Schätzfunktion.

Dieser Wert erfordert jedoch eine markt- und objektspezifische Anpassung. Er bezieht sich auf Kaufpreise der Jahre 2020 bis 2022, welche noch unter dem Einfluss der Coronapandemie standen. Es wurden in diesem Zeitraum Höchstpreise erzielt. Im Jahr 2024 war dann ein Preisrückgang um ca. 10 % zu verzeichnen, welcher noch nicht erfasst ist. Seither haben sich die Preise für Einfamilienhäuser im Landkreis Regen nach geringen Änderungen weitgehend stabilisiert. Auch ist zu berücksichtigen, dass die Sachwertfaktoren Durchschnittswerte für den gesamten Landkreis darstellen. Bei genauerer Betrachtung ist aber ein Preisgefälle von den Stadtbereichen zu den Dorfbereichen feststellbar.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Umstände erachte ich zum Stichtag einen objektspezifischen Sachwertfaktor von 0,90 (Marktanpassungsabschlag 10 %) als marktgerecht.

Das führt zu einem aus dem vorläufigen Sachwert abgeleiteten marktangepassten Grundstückssachwert (Objektwert) von:

$$389.506,-- \text{ €} \times 0,90 = \mathbf{350.555,-- \text{ €}}$$

6.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden/Brandschutzdefizite:

Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Da die Beseitigung aller Mängel und Schäden nicht zwangsläufig sofort erforderlich ist, bezieht sich der Abschlag in diesem Fall nicht auf die tatsächlichen 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.

Aufgrund des erheblichen Schadensbildes, insbesondere der nicht sanierte Wasserschaden im Untergeschoss des Gebäudes, erfolgt der prozentuale Wertabschlag unter Zuhilfenahme der sog. „Oswaldschen Tabellen“, welche die Abschlagshöhe in Abhängigkeit des Grades der Beeinträchtigung und der Bedeutung des Mangels aufzeigen.

Matrix zur Bewertung von Mängeln			Bedeutung des Merkmals										
			sehr wichtig			wichtig			eher unbedeutend			unwichtig	
Oswald 99			100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	5
Grad der Beeinträchtigung durch den Mangel	sehr stark	100	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	5
		90	90	81	72	63	54	45	36	27	18	9	4,5
		80	80	72	64	56	48	40	32	24	16	8	4
	deutlich	70	70	63	56	49	42	35	28	21	14	7	3,5
		60	60	54	48	42	36	30	24	18	12	6	3
		50	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5	2,5
	mäßig	40	40	36	32	28	24	20	16	12	6	3	2
		30	30	27	24	21	18	15	12	9	6	3	1,5
		20	20	18	16	14	12	10	8	6	4	2	1
	geringfügig	10	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0,5
		5	5	4,5	4	3,5	3	2,5	2	1,5	1	0,5	0,25
	Nacherfüllung i.d.R. erforderlich (über 15%)			Minderung diskutabel (bis max. 15%)						Bagatellen (unter 2%)			

Beurteilung:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:

Wasserschaden im UG

Bedeutung des Merkmals – wichtig

Grad der Beeinträchtigung durch den Mangel – mäßig

➔ Prozentualer Wertabschlag – 24 %

24 % aus 292.169, -- € = - 70.121, -- €

Beurteilung:

Garagenanbau:

Mauerwerksrisse

Bedeutung des Merkmals – eher unbedeutend

Grad der Beeinträchtigung durch den Mangel – geringfügig

➔ Prozentualer Wertabschlag – 3 %

3 % aus 10.237, -- € = - 307, -- €

6.5 Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks

350.555,-- € - 70.121,-- € - 307,-- €	=	280.127,-- €
Zur Rundung		- 127,-- €
	rd.	280.000,-- €

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 des bebauten Grundstücks in 94249 Bodenmais, Bachgasse 2a im lastenfreien Zustand mit

280.000,-- €

(in Worten: zweihundertachtzigtausend 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 Photovoltaik-Dachanlage

Allgemeine Erläuterung

Auf der Dachfläche des Einfamilienhauses befindet sich eine installierte Photovoltaikanlage. Stromlieferabrechnungen wurden mir nicht vorgelegt. Gem. Auskunft des Bayernwerks beträgt die Leistung der Anlage 10,1 kWp, die Inbetriebnahme erfolgte am 28.10.2009. Sie ist nach Südwesten orientiert. Bei der Bewertung gehe ich davon aus, dass der gesamte erzeugte Strom in das Netz des Bayernwerks eingespeist wird. Entscheidend für die Bewertung bestehender Anlagen sind zunächst nur die garantierte Einspeisevergütung und die verbleibende Restlaufzeit dieser Vergütung. Für den darauffolgenden Zeitraum bleibt ggf. der Eigenverbrauch oder geringere Einspeisevergütungen, wie sie auf dem freien Markt gehandelt werden.

Die PV-Anlage wird nachfolgend als „Sonderwert“ separat bewertet.

8.1 Ermittlung der Jahresenergieleistung

Nennleistung: 10,1 kWp

Effektive jährliche Einstrahlung:

Durchschnittswert für Deutschland = 1.046 kWh/m²

Durchschnittswert für Bayer. Wald = 1.089 kWh/m²

Jahresenergieleistung der Anlage:

1.089 kWh/m² x 10,1 kWp = 10.999 kWh, **rd. 11.000 kWh**

8.2 Wertermittlung der PV-Anlage

Bewertungsgrundlagen:

Durchschnittlicher Jahresrohertrag: 11.000 kWh

Einspeisevergütung 2009,

Anlagen kleiner 30 kW: 43,01 Cent/kWh

Gesamtlaufzeit (rechnerisch): 20 Jahre

Alter der Anlage zum Stichtag: 16 Jahre

Restnutzungsdauer (rechnerisch): 4 Jahre

Liegenschaftszinssatz 6,0 %

Barwertfaktor: 3,47

Da die gemäß dem EEG gesicherte Einspeisevergütung in 4 Jahren ausläuft, ergibt sich der Wert der Anlage aus der Summe der kapitalisierten Einnahmen bis 2029 (Ertragswert 1) und der voraussichtlich geringeren Einnahmen nach 2029 (Ertragswert 2).

Ertragswert 1:

Barwert des bis 2029 erzielbaren Reinertrages:

Jahresrohertrag:

11.000 kWh x 0,4301 €/kWh	=	4.730,-- €/Jahr
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (Versicherung, Wartung)	=	<u>-300,-- €/Jahr</u>
Jahresreinertrag	=	4.430,-- €/Jahr

Kapitalisierung:

4.430,-- €/Jahr x 3,47	=	15.372,-- €
------------------------	---	--------------------

Ertragswert 2:

Barwert des nach Ablauf EEG zu erzielenden Ertrages:

Voraussichtl. Dauer der weiteren Einspeisung: 10 Jahre

Voraussichtl. Einspeisevergütung: 5,0 ct/kWh (Durchschnittspreis Spotmarkt)

Liegenschaftszinssatz: 6,0 %

Vervielfältiger: = 7,36

ca. 11.000 kWh x 0,05€/kWh	=	550,-- €/Jahr
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (Versicherung, Wartung)	pa.	<u>-300,-- €/Jahr</u>
Jahresreinertrag	=	250,-- €/Jahr

Kapitalisierung:

250,-- €/Jahr x 7,36

x 0,7921 (Abzinsungsfaktor 4 Jahre, 6 %)	=	1.457,-- €
--	---	-------------------

Ertragswert 1 + 2 gesamt:

15.372,-- € + 1.457,-- €	=	16.829,-- €
--------------------------	---	-------------

Risikoabschlag wegen Unbestimmtheit der

Berechnungsgrundlagen ca. 5%	~	<u>- 829,-- €</u>
------------------------------	---	-------------------

Zeitwert PV-Dachanlage	rd.	16.000,-- €
-------------------------------	------------	--------------------

9.2.1 Erschließungszustand

Das Grundstück ist an die öffentliche Erschließungsstraße „Kronbergweg“ angebunden.

9.3 Rechtliche Gegebenheiten

9.3.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Bodenmais, Blatt 4574

Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2

Flurstück 317/15, Kronbergweg, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 02 a 19 m²

Abt. II, lfd. Nr. 1

Abwasserbezugs- und Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von
Flurstück 324 eingetragen am 07.03.1934

Abt. II, lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet eingetragen am 02.04.2025

9.3.2 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechts-
wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als Mischgebiet MI
ausgewiesen. Flurstück 317/15 ist wegen der Grundstücksform und Abmessungen
lediglich als Verkehrsfläche geeignet und faktisch nicht bebaubar.

9.3.3 Überbau

Nicht vorhanden

9.4 Ermittlung des Bodenwertes

9.4.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss des Landkreises Regen hat folgenden Bodenrichtwert
für den betreffenden Ortsbereich zum Stand 01. Januar 2024 ermittelt:

Markt Bodenmais
Hauptort Süd, Richtwertzone 3

105,- € / m²
(erschließungsbeitragsfrei)

9.4.2 Vergleichspreise

Keine verfügbar

9.4.3 Wertableitung vom Bodenrichtwert

Bei der Grundstücksfläche handelt es sich um eine private Verkehrsfläche. Sie ist teilweise asphaltiert, teilweise begrünt. Über diese Fläche wäre eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit zum zuvor bewerteten Hauptgrundstück Flst. 317/11 möglich. Da kein erschließungstechnischer Bedarf als Verkehrsfläche besteht wird die Fläche überwiegend als privates Gartenland genutzt. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich an der Nutzungsart der Teilfläche künftig eine Änderung ergibt, da eine wirtschaftliche Bebauungsmöglichkeit aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht unterstellt werden kann.

Für Verkehrsflächen bzw. Gartenlandflächen gibt es keinen eigenen Grundstücksmarkt. Gemäß den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes erfolgt eine Bewertung in der Regel in Abhängigkeit von benachbarten Baulandflächen durch Ansatz eines prozentualen Wertanteils. Die Werte sind insbesondere Abhängig von der Größe und dem Nutzungswert der Flächen. In Innerortsbereichen liegen die Wertspannen bei ca. 15 bis 40 %, bezogen auf den Wert des benachbarten Baulandes.

Die benachbarte Bezugsfläche für Bauland stellt im vorliegenden Fall die zuvor bewertete bebaute Grundstückfläche mit einem Bodenrichtwert von 105,-- €/m² dar.

Einen prozentualen Wertansatz in Höhe von 30 % (Faktor 0,30), bezogen auf das benachbarte Bauland, erachte ich als marktgerecht.

Relativer Bodenwert der Verkehrsfläche/des Gartenlandes:

$$105,-- \text{ €/m}^2 \times 0,30 = \mathbf{31,50 \text{ €/m}^2}$$

Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Lasten werden auf Grund der Besonderheit des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt.

Bodenwert

Flurstück 317/15 – Gartenland/Verkehrsfläche:

219 m ² x 31,50 €/m ²	=	6.898,-- €
	rd.	6.900,-- €

9.5 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 des bebauten Grundstücks in 94249 Bodenmais, Kronbergweg, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche im lastenfreien Zustand mit

6.900,-- €

(in Worten: sechstausendneunhundert 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.

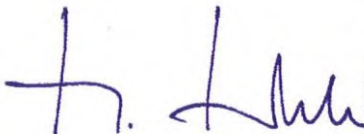
Regen, 14. Oktober 2025


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 5-8	Grundrisse/Schnitt
Anlage 9	Wohnflächen
Anlage 10-23	Fotos