



Thomas Strunz

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

Wohnhaus mit Nebengebäuden (ehemalige Hofstelle)

in 94256 Drachselsried, Asbach 21,
Flurstück 379 der Gemarkung Drachselsried

Akten-/Geschäftszeichen: 2 K 16/24

Hinweis: **Die Gutachtenerstellung erfolgte lediglich nach dem äußeren Eindruck,
da eine Innenbesichtigung nicht möglich war!**

Wertermittlungstichtag: 06.06.2025
Qualitätstichtag: 06.06.2025
Datum des Gutachtens: 05.09.2025

Auftraggeber:
Amtsgericht Deggendorf
Amanstr. 17
94469 Deggendorf

Thomas Strunz
Im Baslet 11, 94209 Regen
Tel.: 09921 9089205
Email: info@sv-strunz.de

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



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Allgemeines und Auftrag	4
3	Arbeitsunterlagen und Hinweise	5
4	Grundbuchamtlicher Nachweis	6
5	Liegenschaftskataster	7
6	Lagebeschreibung	8
7	Grundstücksbeschreibung	11
8	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	12
9	Gebäudebeschreibung	14
10	Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts	25
11	Grundlagen für die Wertermittlung	27
12	Ermittlung Bodenwert	29
13	Ermittlung Sachwert	33
14	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	40
15	Schlussbemerkung	41
16	Abkürzungsverzeichnis	42
17	Verzeichnis der Anlagen	43



1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngebäude mit Nebengebäuden (Stall, Scheune, Schuppen) im Ortsteil Asbach der Gemeinde Drachselsried. Das Objekt wurde ursprünglich als Hofstelle genutzt, ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb ist aber derzeit nicht mehr vorhanden. Das Wohngebäude wurde ca. 1960 in Massivbauweise errichtet und besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden. Das Bewertungsobjekt weist insgesamt einen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand auf und vermittelt von außen einen ungepflegten und teils verwahrlosten Eindruck. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Objektadresse:	94256 Drachselsried, Asbach 21
Flurstück und Grundstücksgröße:	Flurstück 379 der Gemarkung Drachselsried zu 3.858 m ²
Objektart:	Wohnhaus mit Nebengebäuden (ehemalige Hofstelle)
Objektansicht:	
Baujahr:	ca. 1960
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre Wohngebäude / 40 Jahre Nebengebäude
Restnutzungsdauer:	15 Jahre Wohngebäude / 0 Jahre Nebengebäude
Bruttogrundfläche:	Wohngebäude ca. 486 m ²
Wohnfläche:	ca. 200 m ²
Wertermittlungsstichtag:	06.06.2025
Qualitätsstichtag:	06.06.2025
Sachwert:	185.000 €
Verkehrswert:	185.000 €



2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Deggendorf erteilte mir mit Beschluss vom 24.04.2025 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

**Wohnhaus mit Nebengebäuden
(ehemalige Hofstelle)**

in 94256 Drachselsried, Asbach 21
Flurstück 379 der Gemarkung Drachselsried

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir mit Schreiben vom 21.05.2025 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort am 06.06.2025 eingeladen. Der Grundstückseigentümer, welcher soweit bekannt das Bewertungsobjekt selbst bewohnt, ist jedoch zum Ortstermin nicht erschienen. Eine Innenbesichtigung des Objektes konnte somit nicht erfolgen. **Auftragsgemäß erfolgt die Gutachtenerstellung daher lediglich nach dem äußeren Eindruck.**

Eine Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	06.06.2025
Zeitraum:	10:00 – 10:30 Uhr
Teilnehmer:	<ul style="list-style-type: none">Herr Thomas Strunz (ö. b. u. v. Sachverständiger)
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Das in 2-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 43 Seiten (zzgl. weiterer Anlagen). Dem Amtsgericht Deggendorf wurde das Gutachten außerdem in elektronischer Form zur Verfügung gestellt. Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen.



3 Arbeitsunterlagen und Hinweise

Folgende Unterlagen wurden für die Wertermittlung herangezogen:

- Grundbuchauszug Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Drachselsried, Blatt 2648
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Lageplan und Luftbild aus BayernAtlas-plus
- Auskunft aus der Bauakte bei der Gemeinde Drachselsried
- Auskunft zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der Gemeinde Drachselsried
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Regen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Regen
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Regen
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Cham
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- einschlägige Fachliteratur (wird an entsprechender Stelle zitiert)
- Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen

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

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

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

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



4 Grundbuchamtlicher Nachweis

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

Auszug vom:	24.04.2025
Amtsgericht:	Viechtach
Grundbuch von:	Drachselsried

4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Fläche
2648	1	Asbach 21, Waldfläche, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche - Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil -	379	3.858 m ²

4.2 Abteilung I, Eigentümer

Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe.

4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd.Nr. Abt. II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
1	1	379	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BV Nr. 3 in Blatt 2630 Flurstück 379/2; gemäß Bewilligung vom 24.04.2018 URNr. 865/18 Notar Güter Hasler, Viechtach und vom 23.05.2019 URNR: 1136/19 Notar Günter Hasler, Viechtach; Gleichrang mit Abt. II/2; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 17.02.2020
2	1	379	Grunddienstbarkeit (Stromanschluss- und Stromleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BV Nr. 3 in Blatt 2630 Flurstück 379/2; gemäß Bewilligung vom 24.04.2018 URNr. 865/18 Notar Güter Hasler, Viechtach und vom 23.05.2019 URNR: 1136/19 Notar Günter Hasler, Viechtach; Gleichrang mit Abt. II/1; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 17.02.2020
3	1	379	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ 2 K 16/24); eingetragen am 10.05.2024

Bei Zwangsversteigerungen wird der Verkehrswert grundsätzlich „lastenfrei“ ermittelt. Eintragungen in Abt. II bleiben daher generell unberücksichtigt, sofern vom Amtsgericht nicht ausdrücklich anderweitig beauftragt.

4.4 Abteilung III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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



5 Liegenschaftskataster

Im Liegenschaftskataster werden flächendeckend Gestalt, Größe, örtliche Lage, tatsächliche Nutzung sowie Eigentumsverhältnisse sämtlicher Liegenschaften - Grundstücke und Gebäude - beschrieben und dargestellt.

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.04.2025 ist das Flurstück 379 der Gemarkung Drachselsried im Liegenschaftskataster wie folgt ausgewiesen:

Lage: Asbach 21

Grundstücksfläche: 3.858 m²

Tatsächliche Nutzung: 1.728 m² Gebäude- und Freifläche Mischnutzung mit Wohnen
1.591 m² Grünland
539 m² Gehölz
3.858 m²

Die Flächensumme im Liegenschaftskataster stimmt mit der Flächenangabe im Grundbuch überein.



6 Lagebeschreibung

6.1 Beschreibung Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der niederbayerischen Gemeinde Drachselsried im Landkreis Regen. Die Gemeinde befindet sich im Norden des Landkreises Regen. Nachbargemeinden innerhalb des Landkreisgebietes sind Bodenmais, Böbrach, Teisnach, Geiersthal, Viechtach und Arnbruck. Nördlich an das Gemeindegebiet grenzt der Landkreis Cham an. Die Gemeinde Drachselsried ist ländlich geprägt und besteht insgesamt aus 21 Gemeindeteilen. Im Gemeindegebiet leben etwa 2.400 Einwohner.

Geografisch liegt der Ort Drachselsried im Zellertal des Bayerischen Waldes, etwa 16 km östlich der Stadt Viechtach, 8 km nordwestlich von Bodenmais und etwa 22 Kilometer nordwestlich der Kreisstadt Regen. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch der Große Arber. Im Landesentwicklungsprogramm des Freistaats Bayern ist die Gemeinde Drachselsried in der Region 12 Donau-Wald als „Allgemeiner ländlicher Raum“ und als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Deggendorf.

Drachselsried ist Teil einer traditionsreichen Kulturlandschaft mit enger Verbindung zum Tourismus und zur Glaskunst. Die Region ist geprägt von einem hohen Natur- und Freizeitwert und bietet ideale Voraussetzungen zum Wandern, Radfahren, Mountainbiken und Wintersport.

Der Landkreis Regen zählt zu den unternehmensdichtesten Handwerksregionen Ostbayerns. Außerdem sind rund 40 % der Arbeitsplätze in den Bereichen Elektronik, Chemie, und Kunststoffverarbeitung angesiedelt.

Abbildung: Lage der Gemeinde Drachselsried im Landkreis Regen





6.2 Beschreibung Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Asbach der Gemeinde Drachselsried. Der Ortsteil Asbach befindet sich Luftlinie etwa 3 km südlich des Hauptortes Drachselsried.

Der Ortsteil Asbach besteht insgesamt aus rund 40 Anwesen. Die Umgebungsbebauung setzt sich dabei überwiegend zusammen aus landwirtschaftlichen Anwesen und dörflicher Wohnbebauung mit Einzelhäusern. Ansonsten ist der Ortsteil Asbach umschlossen von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Ortsteil Asbach befindet sich auf einer Anhöhe. Das Bewertungsobjekt liegt um etwa 100 Höhenmeter höher als der Luftlinie rund 700 m in südlicher Richtung vorbeiführende Fluß „Schwarzer Regen“.

Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt von der südlichen Grundstücksseite. Das Bewertungsobjekt liegt dabei unmittelbar an einer öffentlichen Gemeindestraße. Die Gemeindestraße ist asphaltiert, verfügt über keinen Gehweg und mündet nach rund 900 m in die Staatsstraße 2636, welche die Orte Drachselsried und Teisnach verbindet.

Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ortsteil Asbach nicht vorhanden. Diesbezüglich ist auf den Hauptort Drachselsried oder andere Nachbarorte zurückzugreifen. Der Hauptort Drachselsried verfügt über eine Grundschule, Montessori-Schule sowie einen Kindergarten.

Abbildung: Übersichtskarte Drachselsried mit Ortsteil Asbach (Quelle BayernAtlas-plus)





6.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Die Verkehrsanbindung von Drachselsried an das Straßennetz stellt sich als durchschnittlich dar. Die Anschlussstelle Patersdorf zur Bundesstraße B 85 (Passau - Cham) bzw. zur B 11 (Zwiesel – Deggendorf) ist rund 13 km entfernt. Die nächste Anschlussstelle zur Autobahn befindet sich in Deggendorf in rund 35 km Entfernung. In Deggendorf kreuzen sich die Autobahn A 92 (Deggendorf – München) und die Autobahn A 3 (Passau – Regensburg).

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch mehrere Regionalbuslinien des Landkreises bedient. Der nächstgelegene Regionalbahnhof ist der Haltepunkt Gumpenried-Asbach (ca. 1,5 km entfernt). Hier verkehrt die Waldbahn im Stundentakt zum Hauptbahnhof in Plattling, welcher Anschlussmöglichkeiten an das Regional- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn bietet.

Der internationale Flughafen München ist rund 150 km entfernt.

6.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Gemeinde Drachselsried ¹	Bayer. Landesamt für Statistik	2.375
Einwohner Landkreis Regen	Bayer. Landesamt für Statistik	77.267
Entwicklungsprognose Gemeinde Drachselsried Jahr 2019 bis 2033	Bayer. Landesamt für Statistik	+ 3,8 %
Kaufkraftindex Landkreis Regen ²	MB-Research GmbH	93,4
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	109,3
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote Landkreis Regen ³	Bundesagentur für Arbeit	3,8 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	4,0 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	6,3 %

6.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in ruhiger Wohnlage im Ortsteil Asbach der Gemeinde Drachselsried. Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu beurteilen. Aufgrund der ländlichen Struktur besteht in dieser Region ohnehin eine Autoabhängigkeit, der ÖPNV ist daher eher ausflugsorientiert. Die Bevölkerungsprognose stellt sich positiv dar. Die Kaufkraft im Landkreis Regen stellt sich als unterdurchschnittlich dar, jedoch besteht nur eine geringe Arbeitslosenquote.

Insgesamt wird die Makro- und Mikrolage als durchschnittlich beurteilt.

¹ Stand 31.12.2024

² Stand 2025

³ Stand Juli 2025



7 Grundstücksbeschreibung

7.1 Lageplan und Luftbild des Bewertungsgrundstückes

Das Flurstück 379 der Gemarkung Drachselsried ist in nachstehender Abbildung gelb gekennzeichnet:



7.2 Grundstücksbeschaffenheit des Bewertungsgrundstückes

Grundstücksform:	Das Flurstück 379 hat einen unförmigen Zuschnitt. Die Grundstückslänge entlang der Straße im Süden beträgt rund 55 m, die Grundstückstiefe von Nord nach Süd beträgt bis zu rund 80 m.
Oberflächenform:	Das Gelände ist nach Süden und nach Westen abfallend.
Bodenbeschaffenheit:	Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht normaler tragfähiger Baugrund.
Grundwasser:	Die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.
Grenzverhältnisse:	Es besteht keine Grenzbebauung.
Bewuchs:	Im nördlichen, unbebauten Bereich des Bewertungsgrundstückes sind Teilbereiche mit Bäumen und Gehölz bewachsen.



8 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

8.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Umfang der vorhandenen Erschließung stellt sich wie folgt dar:

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

Das Bewertungsgrundstück ist damit als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an. Nach Auskunft der Gemeinde Drachselsried wurden die Erschließungsbeiträge für Wasser- und Kanalanschluss am 13.04.2016 bzw. am 14.08.1997 beglichen.

Die Gemeinde Drachselsried hat jedoch ferner mitgeteilt, dass noch offene Forderungen gegen den Eigentümer bestehen. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Zwangssicherungshypothek in Abt. III des Grundbuchs eingetragen. Die genaue Höhe der Forderung und um welche Kosten es sich dabei handelt, sind mir nicht bekannt.

8.2 Baurechtliche Verhältnisse

8.2.1 Flächennutzungsplan

Der bebaute Bereich des Bewertungsgrundstückes ist nach Auskunft der Gemeinde Drachselsried im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt. Der unbebaute nördliche Bereich ist als „Fläche der Land- und Forstwirtschaft“ dargestellt.



8.2.2 Bebauungsplan

Gemäß Auskunft der Gemeinde Drachselsried gibt es für den Bereich der Bewertungsgrundstückes keinen Bebauungsplan. Eine Ortsabrundungssatzung oder ähnliches ist ebenfalls nicht vorhanden.



8.2.3 Baurechtliche Beurteilung

Der südliche (bebaute) Bereich des Bewertungsgrundstücks ist dem Innenbereich zuzuordnen. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich für diesen Teilbereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Der nördliche (unbebaute) Teil des Bewertungsgrundstücks ist dem Außenbereich zuzuordnen. Gemäß § 35 BauGB ist der Außenbereich grundsätzlich nicht für die Bebauung vorgesehen. Es gelten lediglich die in § 35 BauGB ausdrücklich aufgeführten Ausnahmeregelungen. Eine allgemeine Bauerwartung für diesen Teilbereich ist nach den derzeitigen Gegebenheiten nicht erkennbar.

8.3 Tatsächliche Nutzung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle. Ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb ist gemäß Auskunft der Gemeinde und nach den Erkenntnissen aus dem Ortstermin nicht mehr vorhanden. Das Bewertungsobjekt wurde zum Wertermittlungstichtag wohnwirtschaftlich genutzt.

8.4 Denkmalschutz / Bodendenkmal

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

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

8.5 Altlastenkataster

Die Altlastenunbedenklichkeit wird unterstellt. Es wurden die Eintragungen im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mittels der Webanwendung ABuDIS 3.0 überprüft. Es bestehen dabei keine Eintragungen für den Gemeindebereich Drachselsried. Des Weiteren ergeben sich aufgrund der bestehenden Nutzung keine besonderen Verdachtsmomente auf Altlasten. Eine gesonderte Auskunftseinholung beim Landratsamt erfolgte nicht.

8.6 Überschwemmungsgebiet

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

8.7 Naturschutz-/ Schutzgebiete

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



9 Gebäudebeschreibung

9.1 Objektübersicht

Das Flurstück 379 der Gemarkung Drachselsried ist bebaut mit einer ehemaligen Hofstelle, bestehend aus einem Wohngebäude mit angrenzenden Nebengebäuden (Stall, Scheune, Schuppen). Gemäß Mitteilung der Gemeinde Drachselsried handelt es um keinen aktiven Landwirtschaftsbetrieb. Ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb war auch im Zuge des Ortstermins nicht erkennbar.

Aus der Bauakte bei der Gemeinde Drachselsried konnten zu den Gebäuden nur teilweise Unterlagen zur Verfügung gestellt werden:

- Im Bauverzeichnis der Gemeinde Drachselsried konnte ein Eintrag aus dem Jahr 1956 mit dem Vermerk „Neubau des alten Wohnhaus“ festgestellt werden. Der Bauantrag selbst oder Grundrisspläne zu diesem Vorhaben liegen nach Auskunft der Gemeinde nicht mehr vor.
- Im Jahr 1964 wurde ein Baubescheid zum „Anbau an eine Stallung und Einbau einer Garage“ erteilt. Der betreffende Bereich ist in nachfolgender Abbildung als Bereich 2 eingezeichnet. Aus diesen Bauunterlagen ist auch ein Grundrissplan für das Erdgeschoss des Wohngebäudes enthalten. Für das Obergeschoss des Wohngebäudes liegt jedoch kein Grundrissplan vor.
- Im Jahr 1973 erfolgte eine Baugenehmigung zum „Umbau und Erneuerung des bestehenden Wohnhauses“. Diese Genehmigung betrifft den westlichen Teil des Wohngebäudes. Der Bereich oberhalb der bestehenden Garage wurde demnach zu Wohnzwecken ausgebaut.

Die einzelnen Gebäudebereiche sind in der nachstehenden Abbildung entsprechend gekennzeichnet:



Bereich Nr.	Bezeichnung
1	Wohngebäude
2	(ehem.) Stall
3	Scheune
4	Schuppen



9.2 Beschreibung der einzelnen Gebäudebereiche

Eine Innenbesichtigung der einzelnen Gebäudebereiche war nicht möglich. Die Wertermittlung erfolgte daher lediglich nach dem äußeren Eindruck. Ergänzend zur Gebäudebeschreibung wird auch auf die beiliegende Fotodokumentation verwiesen.

9.2.1 Wohngebäude (Bereich 1)



Ansicht Südseite



Ansicht Ost- und Nordseite

Das Bewertungsobjekt wurde vom derzeitigen Eigentümer im Jahr 2018 käuflich erworben. Es wurde daher von mir auch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt, welche Daten zum Objekt in der Kaufpreissammlung erfasst sind. Hierzu wird angemerkt, dass die erfassten Daten der Kaufpreissammlung im Wesentlichen aus einem Fragebogen resultierten, der vom Gutachterausschuss von Käufer- und Verkäuferseite angefordert wird. Die Richtigkeit der angegebenen Daten kann ohne Innenbesichtigung jedoch nicht nachgeprüft werden.

Als Baujahr wurde demnach in der Kaufpreissammlung das Jahr 1960 angegeben. Dies stimmt in etwa auch mit den Angaben aus der Bauakte überein und ist auch aufgrund des äußeren Eindrucks des Objektes als plausibel anzusehen. Das Objekt wurde in Massivbauweise erstellt.

Ferner ist in der Kaufpreissammlung angegeben, dass es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung handelt. Nachdem mir keine vollständigen Grundrisspläne zum Objekt vorliegen und das Objekt nur von außen besichtigt werden konnte, konnte dies von mir nicht nachgeprüft werden. Im Rahmen des Ortstermins konnte ich keine Türklingel mit Namensschild vorfinden und es war lediglich ein Briefkasten vorzufinden. Der Briefkasten war beim Ortstermin prall mit Post gefüllt, eine Entleerung hat offensichtlich seit längerer Zeit nicht mehr stattgefunden.

Die Wohnfläche des Objektes wurde in der Kaufpreissammlung mit 200 m² angegeben. Weiterhin wurde eine Ausstattungsstufe von 2,7 für das Objekt angegeben unter Berücksichtigung von 6 Modernisierungspunkten. Dies würde zum Kaufzeitpunkt im Jahr 2018 einem einfachen Modernisierungsgrad entsprechen. Ob nach dem Kauf noch Modernisierungen im Innenbereich stattgefunden haben, konnte von mir nicht überprüft werden. Anhand der Außenbesichtigung war lediglich feststellbar, dass zumindest teilweise die Fenster durch Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung ersetzt wurden. Dies konnte aber nur vereinzelt geprüft werden, da bei den meisten Fenstern die Rollläden heruntergezogen waren.



Ein Grundrissplan für das Wohngebäude liegt nur für das Erdgeschoss (aus Jahr 1964) vor sowie für einen Teil des Obergeschosses (Plan aus Jahr 1973).

Abbildung: Grundriss Wohngebäude Erdgeschoss – Plan aus Jahr 1964

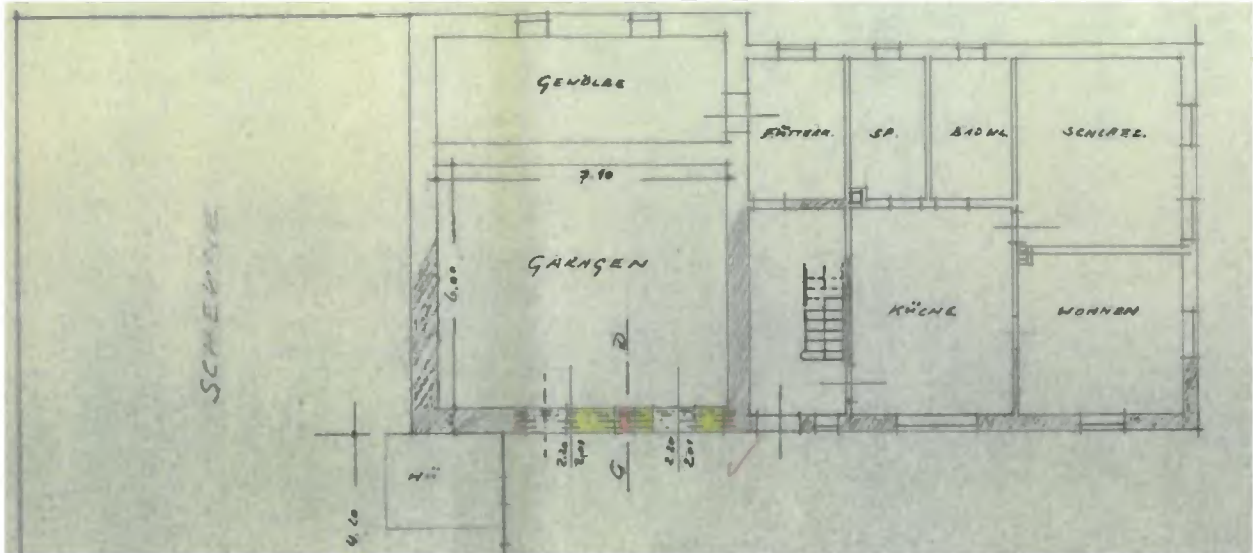
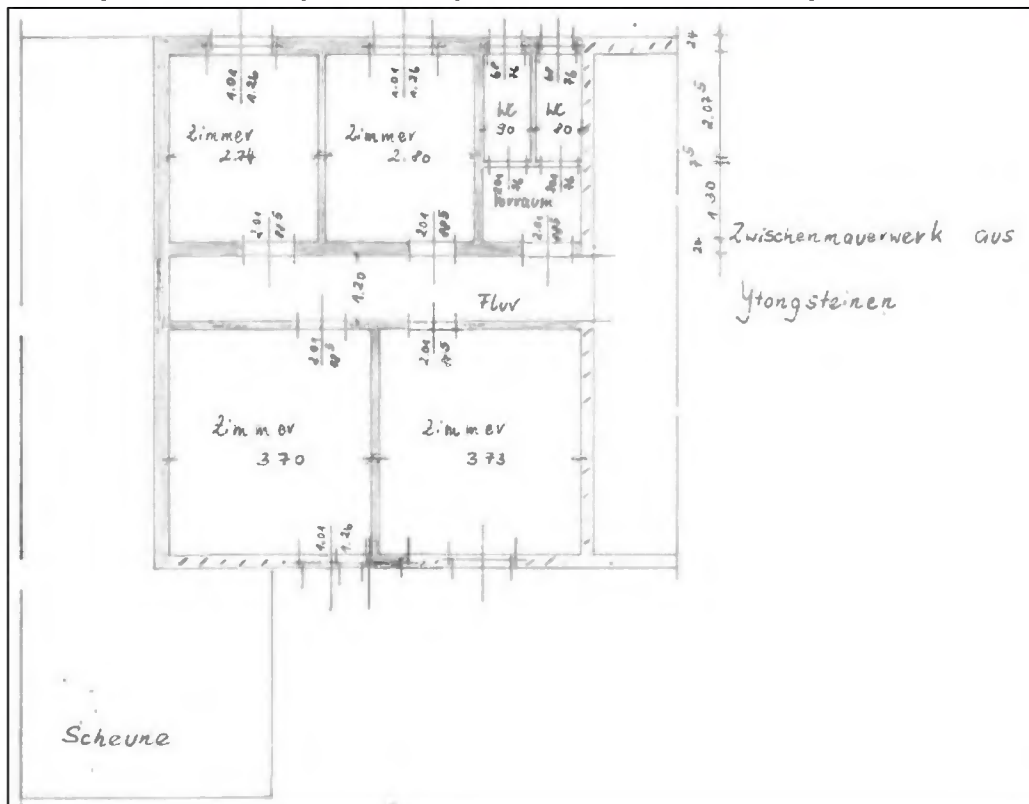


Abbildung: Grundriss Wohngebäude Obergeschoss (nur Bereich über Garage) – Plan aus Jahr 1973



Ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden. Dachgauben oder Dachfenster konnten am Objekt nicht festgestellt werden. Für die Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist.

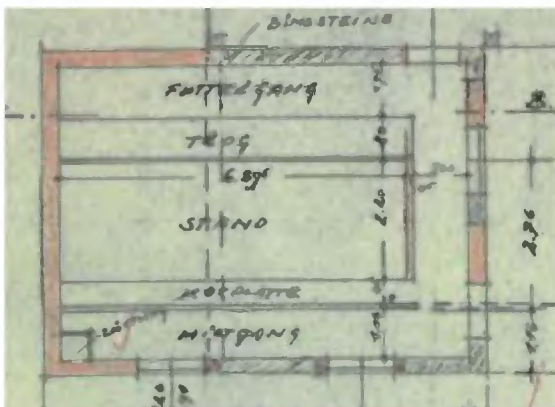
9.2.2 (ehem.) Stall (Bereich 2)



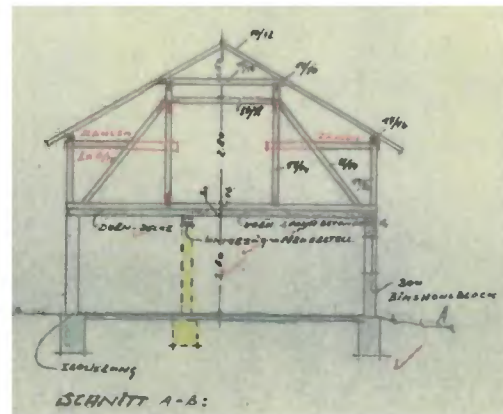
Ansicht Ostseite



Ansicht Südseite



Grundriss



Schnitt

Das ehemalige Stallgebäude (Bereich 2) grenzt südlich an das Scheunengebäude (Bereich 3) an. Das Erdgeschoss ist gemauert, das Dachgeschoss besteht aus Holzbalken mit Holzverkleidung.

Soweit von außen erkennbar, befindet sich das Gebäude in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Es sind Abplatzungen am Putz und starke Verwitterungen an der Holzverkleidung erkennbar.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer von landwirtschaftlichen Gebäude ist bereits erreicht bzw. überschritten. Dem Gebäudebereich 2 wird daher nach dem äußeren Eindruck keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beigemessen. Der Gebäudebereich bleibt daher für die Wertermittlung ohne Ansatz.



9.2.3 Scheune (Bereich 3)



Ansicht Südseite



Ansicht Nordseite

Das Scheunengebäude grenzt westlich an das Wohngebäude (Bereich 1) und nördlich an den Stall (Bereich 2) an. Das Ursprungsbaupjahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Auf historischen Luftbildern des bayerischen Luftbildarchivs ist ein Scheunengebäude aber bereits auf Bildaufnahmen aus dem Jahr 1945 erkennbar. Planunterlagen zum Gebäude sind nicht vorhanden.

Das Gebäude ist teilweise gemauert und beinhaltet im Erdgeschoss noch eine Garage. Ansonsten ist das Gebäude überwiegend mit einer Holzverkleidung versehen. An der Nordseite des Gebäudes besteht ein großes Zufahrtstor aus Holz.

Soweit von außen erkennbar, befindet sich das Gebäude in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Es sind Abplatzungen am Putz und starke Verwitterungen an der Holzverkleidung erkennbar.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer von landwirtschaftlichen Gebäude ist bereits erreicht bzw. überschritten. Dem Gebäudebereich 3 wird daher nach dem äußeren Eindruck keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beigemessen. Der Gebäudebereich bleibt daher für die Wertermittlung ohne Ansatz.

9.2.4 Schuppen (Bereich 4)



Der Schuppen befindet sich nördlich angrenzend an das Scheundengebäude (Bereich 3). Anhand historischer Luftbildaufnahmen aus dem bayer. Luftbildarchiv dürfte das Gebäude ursprünglich vermutlich in den 1970er Jahren errichtet worden sein.

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet und besteht aus einer Konstruktion mit Holzbalken und einer Verkleidung aus Holzbrettern. Im Gebäude sind alte landwirtschaftliche Geräte untergebracht.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer von landwirtschaftlichen Gebäude ist bereits erreicht bzw. überschritten. Dem Gebäudebereich 4 wird daher nach dem äußeren Eindruck keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beigemessen. Der Gebäudebereich bleibt daher für die Wertermittlung ohne Ansatz.

9.3 Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen im Wesentlichen die Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Ansonsten sind nennenswerte und werthaltige Außenanlagen nicht vorhanden. Es besteht eine asphaltierte Zuwegung zum Gebäude, der Asphalt ist aber stark rissig und aufgebrochen. Aus den zahlreichen Rissen wächst Gras und Unkraut hervor.

Der Grundstücksbereich vermittelt insgesamt einen ungepflegten und verwahrlosten Eindruck. Im südlichen Grundstücksteil stehen mehrere abgemeldete, schrottreife Fahrzeuge und ein Bagger.



9.4 Konstruktive Merkmale im Überblick

Die folgenden Angaben beziehen sich – soweit möglich – auf die augenscheinlichen Feststellungen beim Ortstermin nach dem äußeren Eindruck für das Wohngebäude (Gebäudebereich 1)

Bau- und Gebäudeteil:	Ausstattung Wohngebäude
Konstruktion:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	vermutlich Ziegelmauerwerk
Dach:	Satteldach mit Dachziegeleindeckung
Fassadenausführung:	Mineralischer Putz mit Farbanstrich
Geschossdecke:	vermutlich Holzbalkendecke
Deckenausführung innen:	keine Angabe möglich
Wandausführung innen:	keine Angabe möglich
Treppe:	vermutlich Holztreppe
Fenster:	zumindest in Teilbereichen Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, manuelle Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
Fußböden:	keine Angabe möglich
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich
sanitäre Installation:	keine Angabe möglich
Heizung:	keine Angabe möglich



9.5 Baumängel / Bauschäden

Das Bewertungsobjekt weist insgesamt einen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand auf und vermittelt von außen einen ungepflegten und teils verwahrlosten Eindruck.

Im Rahmen der Außenbesichtigung des Objektes konnten augenscheinlich insbesondere folgende Schäden festgestellt werden:

- zahlreiche und großflächige Putz- und Farbabplatzungen des Außenputzes
- Teilweise Rissbildungen am Mauerwerk erkennbar
- erneuerungsbedürftiger Fliesenbelag der Veranda
- starke Verwitterungen am Holzgeländer der Veranda
- Holzbalkon stark verwittert und mit Fehlstellen
- starke Verwitterungen an der Holzverkleidung der Nebengebäude
- asphaltierte Zuwegung stark rissig und teilweise aufgebrochen
- morsche Holzrundlinge auf dem Dach (ursprünglich als Schneefang dienend)
- auf dem Grundstück lagern mehrere schrottreife Fahrzeuge und Geräte.

Hinsichtlich der festgestellten Schäden wird auch auf die beiliegende Fotodokumentation verwiesen.

Der Innenzustand kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

9.6 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt hat nicht vorgelegen.

Aufgrund des Baujahres und des Gebäudezustandes ist jedoch von erheblichen energetischen Defiziten auszugehen.

9.7 Zuständiger Kaminkehrer

Gemäß Online-Abfrage beim Landesinnungsverband für das Bayerische Kaminkehrerhandwerk ist für das Bewertungsobjekt zuständig:

Kaminkehrermeister Michael Bauer, Bärnerauweg 35, 94255 Böbrach.



9.8 Zusammenfassung

Lage:

Ruhige Wohnlage im Ortsteil Asbach der Gemeinde Drachselsried.

Ausstattung:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte die Ausstattung des Bewertungsobjektes nicht beurteilt werden. Soweit von außen zu erkennen, wurden zumindest vereinzelt Fenster am Wohngebäude durch neue Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung ersetzt. Ob und ggf. welche Modernisierungsmaßnahmen ansonsten im Innenbereich stattgefunden haben, ist mir nicht bekannt.

Für die Wertermittlung wurde eine Standardstufe von 2,0 unterstellt. Dies ist ein typischer Wert für Gebäude aus dieser Baualtersklasse. Diese Standardstufe entspricht Gebäuden, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch weiterhin eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben.

Aufgrund des Gebäudealters und des Gebäudezustandes ist auch von erheblichen energetischen Defiziten auszugehen.

Raumaufteilung:

Die Raumaufteilung konnte ohne Innenbesichtigung ebenfalls nicht beurteilt werden. Soweit aus den vorliegenden Grundrissplänen ersichtlich, war die ursprüngliche Raumaufteilung typisch für Gebäude aus dieser Baualtersklasse mit entsprechend kleinen Raumgrößen. Ob Veränderungen am Grundriss vorgenommen wurden, ist nicht bekannt.

Zustand:

Das Bewertungsobjekt weist insgesamt einen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand auf und vermittelt von außen einen ungepflegten und teils verwahrlosten Eindruck.



9.9 Ausweis relevanter Flächenangaben

9.9.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Nachdem keine geeigneten Grundrisspläne vorliegen, wurde die überbaute Grundfläche des Bewertungsobjektes überschlägig mittels eigener Vermessung mit der Anwendung Bayern Atlas-plus ermittelt:

Bezeichnung	Grundfläche	Berechnungsgrundlage
Wohngebäude	162 m ²	(ca. 17,0 m x 9,5 m)
ehem. Stall	48 m ²	(ca. 6,0 m x 8,0 m)
Scheune	180 m ²	(ca. 15,0 m x 12,0 m)
Schuppen	35 m ²	(ca. 7,0 m x 5,0 m)
Summe:	425 m²	

Bezogen auf die Grundstücksfläche von insgesamt 3.858 m² ergibt dies eine Grundflächenzahl von ca. **0,11** (ohne Berücksichtigung von Stellplätzen und Zufahrtsflächen).

9.9.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist nach den Außenmaßen aller Geschosse zu ermitteln. Für das Wohngebäude sind somit Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Dachgeschoss zu berücksichtigen. Das Dachgeschoss weist eine lichte Höhe von über 1,25 m auf und ist daher gemäß ImmoWertV in voller Höhe bei der Ermittlung der BGF anzurechnen.

Es ergibt sich somit folgende Bruttogrundfläche für das Wohngebäude:

Bezeichnung	Bruttogrundfläche	Berechnungsgrundlage
Wohngebäude Erdgeschoss	162 m ²	(ca. 17,0 x 9,5 m)
Wohngebäude Obergeschoss	162 m ²	(ca. 17,0 x 9,5 m)
Wohngebäude Dachgeschoss	162 m ²	(ca. 17,0 x 9,5 m)
Summe Einfamilienhaus:	486 m²	

Für landwirtschaftliche Gebäude und Nebengebäude wird die Bruttogrundfläche i. d. R. nur eingeschossig angerechnet. Es ergibt sich somit folgende Bruttogrundflächen für die Nebengebäude:

Bezeichnung	Bruttogrundfläche	Berechnungsgrundlage
ehem. Stal	48 m	(ca. 6,0 m x 8,0 m)
Scheune	180 m ²	(ca. 15,0 m x 12,0 m)
Schuppen	35 m ²	(ca. 7,0 m x 5,0 m)
Summe Nebengebäude:	263 m²	



9.9.3 Wohnfläche

Eine detaillierte Wohnflächenberechnung konnte nicht vorgelegt werden und befindet sich auch nicht in der Bauakte.

Aus den Daten der Kaufpreissammlung (Kaufvorgang aus Jahr 2018) wurde für das Bewertungsobjekt eine Wohnfläche von rund 200 m² angegeben.

Im Hinblick auf die vorhandene Bruttogrundfläche von Erdgeschoss und Obergeschoss erscheint dieser Wert als plausibel, da im Erdgeschoss auch noch ein Garagenanteil enthalten ist.

Hinweis:

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

9.10 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlagen. Aus den Daten der Kaufpreissammlung (Kaufvorgang aus Jahr 2018) wurde für das Wohngebäude das Baujahr mit 1960 angegeben. Dieser Wert ist auch aufgrund der vorliegenden Informationen aus der Bauakte als plausibel anzusehen und wird daher für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Für Wohngebäude wird gemäß ImmoWertV von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden sieht die ImmoWertV eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren vor.

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

Im vorliegenden Fall ergibt sich zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag ein rechnerischer Unterschiedsbetrag von 15 Jahren. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Außenbesichtigung wird davon ausgegangen, dass das Wohngebäude für einfache Wohnzwecke noch weiterhin nutzbar ist. Für die Wertermittlung wird daher für das Wohngebäude eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt.

Die Nebengebäude (Stall, Scheune, Schuppen) haben die übliche Gesamtnutzungsdauer bereits erreicht bzw. überschritten. Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird den Nebengebäuden nicht mehr beigemessen. Die Nebengebäude bleiben daher für die Wertermittlung ohne Ansatz.



10 Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts

10.1 Allgemeine Marktentwicklungen von Wohnimmobilien seit 2022

(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien Bayern)

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

Seit Herbst 2024 deutet sich eine Stabilisierung auf dem bayerischen Wohnimmobilienmarkt an: Die Zinssituation hat sich etwas entspannt und potenzielle Käufer gewöhnen sich zunehmend an die veränderten Marktbedingungen. Zwar agieren Interessenten weiterhin zurückhaltend und lassen sich viel Zeit für Ihre Entscheidungen, doch die Nachfrage verzeichnet seither einen spürbaren Anstieg.

Gemäß dem IVD-Kaufmarktbericht Bayern verzeichnen im Frühjahr 2025 die Kaufpreise im Bayern-Durchschnitt erstmals seit zwei Jahren wieder einen leichten Anstieg, insbesondere im Segment der Eigenheime. Dennoch bleibt der Markt stark differenziert. Während ältere unsanierte Objekte oft mit größerem Verhandlungsspielraum behaftet sind, können hochwertig sanierte Immobilien näher am ursprünglichen Angebotspreis verkauft werden. Die allgemeine Nachfrage zieht langsam wieder an.

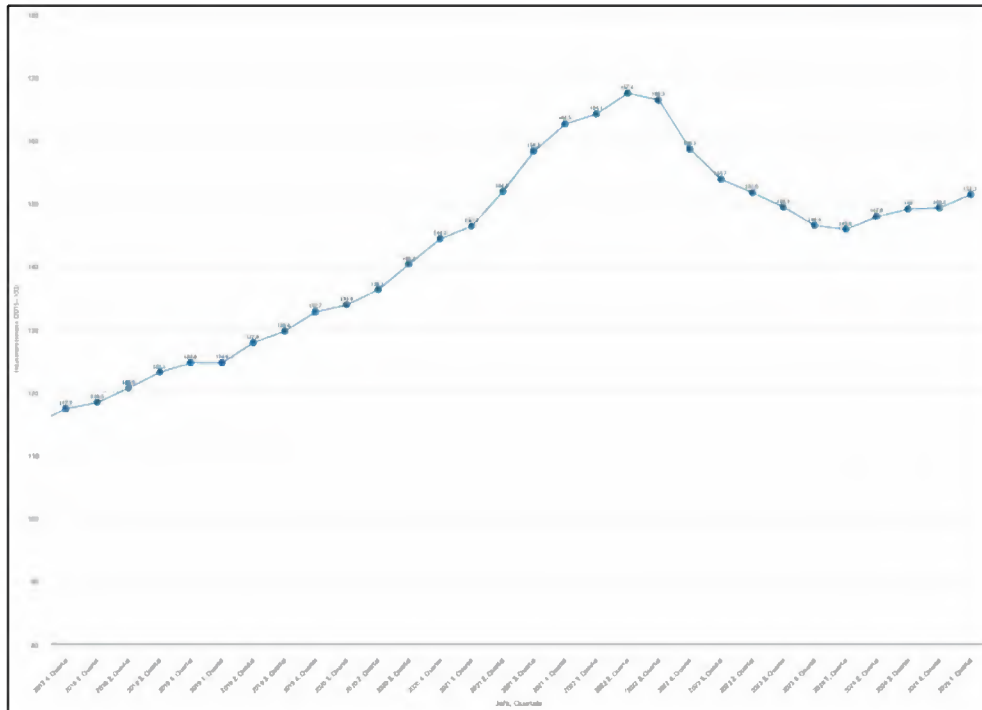
10.2 Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes

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

Aus nachstehender Abbildung ist gut zu erkennen, dass der Häuserpreisindex im langfristigen Vergleich seit 2018 kontinuierlich angestiegen ist und im 1./2. Quartal 2022 seinen bisherigen Höhepunkt erreichte. In der zweiten Jahreshälfte 2022 hat ein deutlicher Indexrückgang stattgefunden. Der Rückgang hat sich im Jahr 2023 kontinuierlich fortgesetzt. Seit Anfang 2024 hat sich der Indexwert wieder stabilisiert und zeigte im Verlauf des Jahres 2024 sowie im 1. Quartal 2025 eine leicht steigende Tendenz.



Abbildung: Häuserpreisindex 2018 – 2025 (Quelle: Statistisches Bundesamt)



10.3 Beurteilung der Marktgängigkeit zum Wertermittlungstichtag

Aufgrund der Marktentwicklungen war seit dem Jahr 2022 u.a. aufgrund des deutlich gestiegenen Zinsniveaus allgemein eine sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien zu beobachten. Am Markt waren deutliche Preisrückgänge zu beobachten. Das Preisniveau hat sich in 2024 wieder stabilisiert und zeigt seither wieder leichte Aufwärtstendenzen.

Derzeit sind die meisten Kaufinteressenten auf dem Immobilienmarkt Eigennutzer. Neben Käufern mittleren Alters sind auch viele ältere Interessenten vertreten, die aus größeren Immobilien in kompaktere, barrierefreie Wohnungen umziehen möchten. Kapitalanleger agieren seit der Trendwende deutlich zurückhaltender. Der Anteil der Vollfinanzierer unter den Käufern ist merklich zurückgegangen. Die auftretenden Käufer verfügen meist über hohe Eigenkapitalquoten.

Gefragt sind dabei insbesondere neuwertige Bestandsimmobilien, die ohne größeren Sanierungs- und Kostenaufwand kurzfristig bezogen werden können und Objekte, welche gute Kriterien hinsichtlich der Energieeffizienz, Ausstattung und Lage aufweisen. Ältere Objekte mit schlechtem Zustand oder erheblichem Modernisierungsbedarf sind dagegen schwerer vermittelbar. Solche Objekte bleiben lange auf dem Markt und können, wenn überhaupt, nur mit erheblichen Preisabschlägen verkauft werden.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Objekt, welches von außen einen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand aufweist. Die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes wird daher als unterdurchschnittlich beurteilt.



11 Grundlagen für die Wertermittlung

11.1 Allgemeine Beschreibung der möglichen Bewertungsmethoden

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

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

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes,

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

11.2 Berücksichtigung der Grundstückqualität

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

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

Im vorliegenden Fall ist das Bewertungsgrundstück teilweise in die Entwicklungsstufe „Baureifes Land“ und teilweise in die Entwicklungsstufe „Fläche der Land- oder Forstwirtschaft“ einzuordnen.



11.3 Verfahrensauswahl für die Wertermittlung

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

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung nach dem **Sachwertverfahren**, da das Objekt vorrangig für eine Eigennutzung geeignet ist.



12 Ermittlung Bodenwert

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

12.1 Bodenrichtwert

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Regen wurden für das Bewertungsgrundstück nachfolgende Bodenrichtwerte veröffentlicht:

Bodenrichtwert per 01.01.2024	55,00 €/m²
Bodenrichtwertzone:	000007 – Drachselsried, Ortsteil Asbach
Art der Nutzung:	Mischgebiet
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung:	keine Angabe

Bodenrichtwert per 01.01.2024	3,50 €/m²
Bodenrichtwertzone:	000090 – Gemeinde Drachselsried
Art der Nutzung:	Landwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert per 01.01.2024	1,50 €/m²
Bodenrichtwertzone:	000090 – Gemeinde Drachselsried
Art der Nutzung:	Forstwirtschaftliche Flächen (nur Boden ohne Bestockung)

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

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



12.2 Zonierung des Grundstücks

Aufgrund der Grundstücksgröße von insgesamt 3.858 m² und der unterschiedlichen Nutzungsarten ist das Bewertungsgrundstück für die Wertermittlung in einen bebaubaren und einen nicht bebaubaren Bereich aufzuteilen.

Als Grundlage für die Zonierung werden dabei die im Liegenschaftskataster ausgewiesenen Flächen herangezogen (vgl. auch Kapitel 5). Somit ergibt sich folgende Zonierung des Grundstücks:

- 1.728 m² werden dem bebaubaren Bereich zugeordnet,
- 2.130 m² werden dem nicht bebaubaren Bereich zugeordnet (Grünland 1.591 m² + Gehölz 539 m²)
3.858 m²

12.3 Bodenwertansatz bebaubarer Bereich

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

Für eine objektspezifische Anpassung sind für das Bewertungsgrundstück folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

12.3.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Wertermittlungstichtag (06.06.2025) weicht vom Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2024) um rund 17 Monate ab.

Anhaltspunkte für eine wesentliche Preisveränderung im Bereich der unbebauten Grundstücke innerhalb dieses Zeitraums konnten nicht festgestellt werden. Auf eine Anpassung wird daher verzichtet.

12.3.2 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

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

Es werden daher keine Anpassungen vorgenommen.



12.3.3 Ableitung Bodenwertansatz bebaubare Fläche

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz
Ausgangswert Bodenrichtwert per 01.01.2024		55,00 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	entfällt	x 1,00
Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale	entfällt	x 1,00
Bodenwertansatz (bebaubar):		55,00 €/m²

Für die Wertermittlung wird ein Bodenwertansatz von 55,00 €/m² für den bebaubaren Bereich zugrunde gelegt.

12.4 Bodenwertansatz nicht bebaubarer Bereich

Als Ausgangsbasis für den nicht bebaubaren Bereich wird der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert per 01.01.2024 für Landwirtschaftsfläche in Höhe von 3,50 €/m² verwendet.

Für eine objektspezifische Anpassung sind für das Bewertungsgrundstück folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

12.4.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Wertermittlungstichtag (06.06.2025) weicht vom Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2024) um rund 17 Monate ab.

Anhaltspunkte für eine wesentliche Preisveränderung im Bereich der unbebauten Grundstücke innerhalb dieses Zeitraums konnten nicht festgestellt werden. Auf eine Anpassung wird daher verzichtet.

12.4.2 Anpassung wegen Ortsnähe

Nachdem der nicht bebaubare Bereich unmittelbar an eine bestehende Bebauung angrenzt, werden diese Flächen als sog. „ortsnahe Landwirtschaftsflächen“ bezeichnet. Für ortsnahe Flächen werden erfahrungsgemäß höhere Kaufpreise erzielt als für normale Landwirtschaftsflächen.

In der für die Verkehrswertermittlung führenden Fachliteratur Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage) wird der Verkehrswert von ortsnahe Agrarland üblicherweise mit dem zwei- bis dreifachen des Werts eines reinen Agrarlandes angegeben.

Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass eine Teilfläche mit Gehölz und Bäumen bewachsen ist, erfolgt im vorliegenden Fall lediglich der zweifache Ansatz der vorgenannten Wertspanne.



12.4.3 Ableitung Bodenwertansatz nicht bebaubarer Bereich

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz
Ausgangswert Bodenrichtwert Landwirtschaftsfläche per 01.01.2024		3,50 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	entfällt	x 1,00
Anpassung wegen Ortsnähe	+ 100 %	x 2,00
Bodenwertansatz (nicht bebaubar):		7,00 €/m²

Für die Wertermittlung wird ein Bodenwertansatz von 7,00 €/m² für den nicht bebaubaren Bereich zugrunde gelegt.

In Relation zum Wertansatz für den bebaubaren Bereich entspricht dies rund 12,7 % und ist damit als plausibel einzustufen.

12.5 Berechnung Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
bebaubarer Anteil Flst. 379	1.728 m ²	55 €/m ²	95.040 €
nicht bebaubarer Anteil Flst. 379	2.130 m ²	7 €/m ²	14.910 €
Bodenwert :			109.950 €
gerundet:			110.000 €

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes beträgt zum Wertermittlungsstichtag damit rund 110.000 €



13 Ermittlung Sachwert

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

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am 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 sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den 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.

13.1 Bewertungsbasis und Klassifizierung der baulichen Anlagen

Der Sachwert wird nach den durchschnittlichen Normalherstellungskosten auf Basis des Jahres 2010 (NHK 2010) berechnet. Gemäß der dabei vorzunehmenden Gebäudekategorisierung wird das Wohngebäude als Gebäudetyp 1.32 (freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) klassifiziert.

Wie bereits erwähnt, bleiben die Nebengebäude für die Wertermittlung aufgrund fehlender wirtschaftlicher Restnutzungsdauer ohne Ansatz.

13.2 Basispreis

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

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird für die Wertermittlung eine Standardstufe von 2,0 zugrunde gelegt. Dies entspricht einem typischen Wert für Gebäude dieser Baualtersklasse.

Damit ergibt sich für das Wohngebäude ein Basiskostenansatz von 690 €/m² Bruttogrundfläche.



13.3 Baupreisindex / Regionalfaktor

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Für das erste Quartal 2025 ergibt sich ein Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden von 187,2 (Basis 2010 = 100). Dies entspricht einer Erhöhung der Baukosten um 87,2 % gegenüber den ausgewiesenen Baukosten im Jahr 2010.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Nachdem der Gutachterausschuss des Landkreises Regen keine Sachwertfaktoren veröffentlicht, wird hilfsweise auf Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses des Landkreises Cham zurückgegriffen. Dies ist auch deshalb gerechtfertigt, da das Gemeindegebiet Drachselsried unmittelbar an den Landkreis Cham angrenzt und der Landkreis Cham ein ähnliches Preisniveau aufweist wie der Landkreis Regen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Cham verwendet in seinem Berechnungsmodell zur Ableitung der Sachwertfaktoren einen Regionalfaktor von 1,0. Dementsprechend wird auch im vorliegenden Bewertungsfall ein Regionalfaktor von 1,0 zugrunde gelegt.

13.4 Baunebenkosten, Außenanlagen

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

Die Außenanlagen beinhalten beispielsweise ebenso Kanal, öffentliche Anschlüsse wie auch Wege, Plätze, Einfriedungen oder sonstige Anlagen. Der Gutachterausschuss des Landkreises Cham verwendet in seinem Berechnungsmodell zur Ableitung der Sachwertfaktoren für die Außenanlagen einen Pauschalansatz von 2 % - 3 % bei einfachen Außenanlagen. Für die Wertermittlung wird ein Ansatz von 2 % zugrunde gelegt.

13.5 Alterswertminderung

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



13.6 Sachwertfaktor

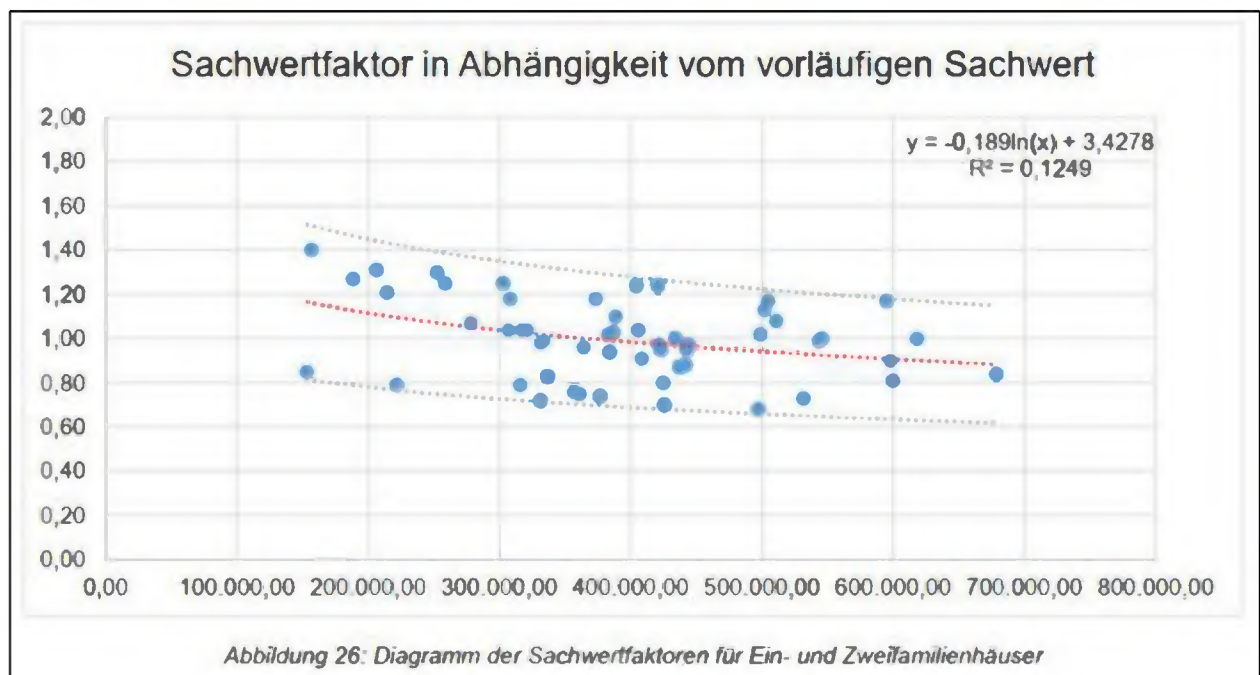
Gemäß der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Sachwert durch geeignete Sachwertfaktoren an die Marktverhältnisse anzupassen. Mit der Marktanpassung bezeichnet man die rechnerische Anpassung der ermittelten Sachwerte an das tatsächliche Preis- und Marktniveau vor Ort, durch die Erkenntnisse/Informationen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

Hierzu sind vorrangig die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren heranzuziehen. Wie bereits in Kapitel 13.3 erwähnt wird im vorliegenden Bewertungsfall hilfsweise auf Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Cham zurückgegriffen, da der Gutachterausschuss im Landkreis Regen keine Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Cham hat in seinem Grundstücksmarktbericht per 01.01.2024 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden dabei insgesamt 60 auswertbare Kaufverträge aus den Jahren 2022 und 2023.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Cham hat dabei insgesamt einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,00 bei einer Spanne der Sachwertfaktoren von 0,68 – 1,40 ausgewiesen. Der Gutachterausschuss konnte dabei auch eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des vorläufigen Sachwerts feststellen, welche in nachstehender Abbildung auch graphisch dargestellt ist. Grundsätzlich gilt: Je höher der vorläufige Sachwert, desto niedriger ist der Sachwertfaktor.

Abbildung: Ausschnitt aus Grundstücksmarktbericht per 1.1.2024





Bei einem vorläufigen Sachwert von 215.000 € ergibt sich nach der veröffentlichten Tabelle des Gutachterausschusses Cham ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,10.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dieser durchschnittliche Sachwertfaktor einen durchschnittlichen Erhaltungszustand unterstellt. Anhand des äußeren Eindrucks ist jedoch beim Bewertungsobjekt von einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand auszugehen. Es sind zahlreiche Schäden am Objekt vorhanden, zudem wirkt das Bewertungsobjekt von außen als ungepflegt und teils verwahrlost. Die Marktgängigkeit derartiger Objekt ist deutlich erschwert und in der Regel nur mit erheblichen Preisnachlässen realisierbar. Folglich ist ein Abschlag vom durchschnittlichen Sachwertfaktor vorzunehmen.

Aus vorstehenden Gründen wird daher nach sachverständigem Ermessen ein Marktanpassungsabschlag von 25 % ausgehend vom durchschnittlichen Sachwertfaktor als erforderlich erachtet. Für das Bewertungsobjekt wird daher ein **objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,83** (= Faktor $1,10 \times 0,75$) als sachgerecht erachtet und für die Wertermittlung zugrunde gelegt.



13.7 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind für das Bewertungsobjekt zu berücksichtigen:

13.7.1 Bodenwert des nicht bebaubaren Bereichs

In der Berechnung des vorläufigen Sachwerts ist aus Gründen der Modellkonformität bislang nur der Bodenwertanteil für den bebaubaren Bereich berücksichtigt worden.

Zur Berechnung des Sachwerts ist daher der ermittelte Bodenwertanteil für den nicht bebaubaren Bereich als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal hinzuzurechnen.

13.7.2 Abschlag Baumängel/Bauschäden

Wie bereits in Kapitel 9.5 geschildert und aufgeführt, sind am Bewertungsobjekt zahlreiche Schäden vorhanden.

Dieser Umstand wurde aber bereits bei der Festlegung des Sachwertfaktors in Kapitel 13.6 entsprechend berücksichtigt und in Abzug gebracht.

Ein gesonderter Abschlag aufgrund der vorhandenen Schäden wird daher nicht mehr vorgenommen.



13.7.3 Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung und eventueller Entsorgungskosten

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes war nicht möglich. Die Bewertung erfolgte lediglich nach dem äußeren Eindruck.

Der Innenzustand des Objekts ist daher nicht bekannt und konnte lediglich auf Basis vorliegender Unterlagen geschätzt werden. In diesen Fällen ist es daher üblich, dass für das damit verbundene Risiko ein Abschlag vorgenommen wird.

Im Außenbereich stehen mehrere Fahrzeuge und Geräte, welche vermutlich im Falle eines Erwerbs durch einen Käufer entsorgt werden müssen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass aufgrund des ungepflegten und teils verwahrlosten Außeneindrucks ggf. auch im Innenbereich noch erforderliche Entsorgungen anfallen können.

Es wird daher ein Risikoabschlag von pauschal 5 % aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert für die fehlende Innenbesichtigung und eventuell anfallende Entsorgungskosten berücksichtigt.



13.8 Sachwertberechnung

Die Sachwertberechnung stellt sich somit insgesamt wie folgt dar:

Gebäude	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)				Durchschnittl. Herstell.kosten
	BGF	Kosten €/BGF	Regionalfaktor	Faktor BPI	EUR
Wohngebäude	486 m²	690	1,00	1,872	627.756
Summe:	486 m²				627.756

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:			627.756
Restnutzungsdauer:	15 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
ergibt Alterswertminderungsfaktor:			x 0,1875
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:			117.704
Anteil der Außenanlagen:	2%		2.354
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen			120.058
Bodenwert (nur Anteil bebaubarer Bereich)			95.040
Vorläufiger Sachwert:			215.098
Marktanpassung:	-17%	(SW-Faktor 0,83)	-36.567
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:			178.532
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
+ Bodenwert (nur Anteil nicht bebaubarer Bereich)			14.910
- Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung und evtl. Entsorgungskosten (5 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts)			-8.927
SACHWERT:			184.515

Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 185.000 €.



14 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

	Objekt Asbach 21 Stichtag 06.06.2025
Sachwert	184.515 €
Sachwert gerundet	185.000 €
Verkehrswert (abgeleitet aus Sachwert)	185.000 €

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

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

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt in Asbach 21, 94256 Drachselsried (Flurstück 379 der Gemarkung Drachselsried) zum Stichtag 06.06.2025 begutachtet auf rund

185.000 Euro.



Thomas Strunz

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

15 Schlussbemerkung

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

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

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

Regen, den 05.09.2025



Thomas Strunz

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF)

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



16 Abkürzungsverzeichnis

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

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



Thomas Strunz

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

17 Verzeichnis der Anlagen

- Lageplan
- Luftbild
- Fotodokumentation