



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:	94261 Kirchdorf im Wald Im Langfeld 4
Flurstücke:	1189/2
Gemarkung:	Abtschlag
Bewertung:	Einfamilienhaus mit 2 Einliegerwohnungen und Doppelgarage
Auftraggeber:	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Versteigerungssachen Amanstraße 17 94469 Deggendorf AZ.: 2 K 16/25
Wertermittlungstichtag:	18. November 2025
Ausfertigung:	1
Dieses Gutachten umfasst:	27 Seiten 21 Seiten Anlagen
Verkehrswert:	507.000,-- €

Regen, 09. Dezember 2025, aktualisiert 18.02.2026

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag, Stichtag.....	3
1.2	Auftragsinhalt	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung.....	3
1.5	Zweck der Wertermittlung.....	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale.....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	7
2.3	Erschließungszustand.....	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	8
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1	Gebäude 1: Einfamilienhaus mit 2 Einliegerwohnungen	9
3.2	Gebäude 2: Doppelgarage mit Geräteraum.....	12
3.3	Außenanlagen.....	13
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	14
5.	Ermittlung des Bodenwertes.....	16
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	16
5.2	Vergleichspreise.....	16
5.3	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen.....	16
5.4	Wertbeeinflussende Grundstücksrechte	16
5.5	Anpassung des Bodenrichtwertes.....	16
5.6	Bodenwert.....	16
6.	Sachwertermittlung	17
6.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	18
6.2	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	23
6.3	Marktangepasster Sachwertfaktor.....	24
6.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	25
6.5	Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks	25
7.	Verkehrswert.....	26

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich mit Beschluss vom 04.09.2025 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Grundstück in 94261 Kirchdorf im Wald, Im Langfeld 4.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag: 18.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der 1. Ortsbesichtigung (Gesamtgebäude): 18.11.2025
Tag der 2. Ortsbesichtigung (nur Mängel und Schäden): 09.02.2026

Teilnehmer an den Ortsterminen: Beide Eigentümer des Grundstücks,
Sachverständiger

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 24.06.2025
- Liegenschaftskatastrauszug
- Lageplan M 1:1000
- Beschluss des Amtsgerichts

Eigene Recherchen:

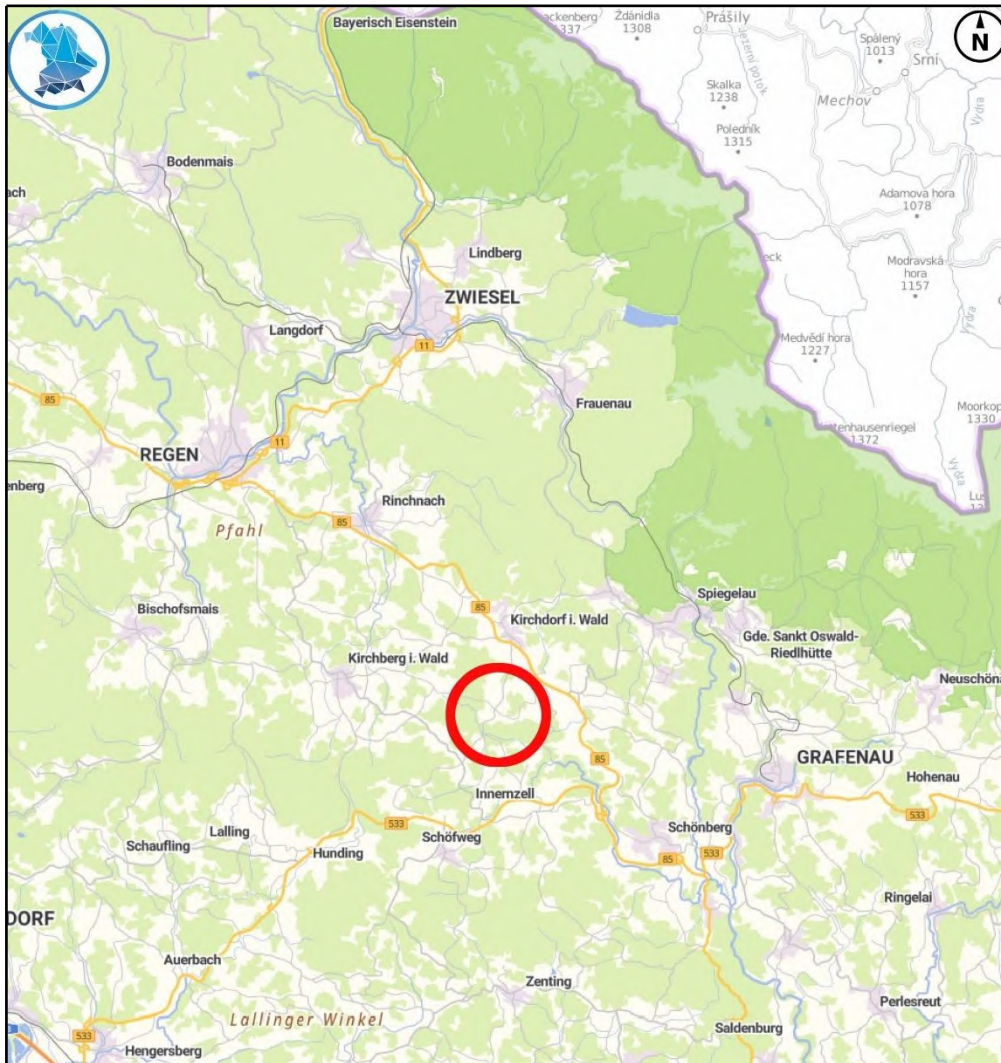
- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Planunterlagen von den Eigentümern

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	Kirchdorf im Wald
Ort	Abtschlag
Höhenlage:	ca. 600 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt Regen	13 km
Landeshauptstadt München	180 km
Bundesstraße	B 85 von Regen nach Cham ca. 3 km entfernt
Autobahnzufahrt	A3/A92, Anschlussstelle Deggendorf mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 35 km entfernt
Bahnhof	Regen, ca. 13 km entfernt
Flughafen	Erding, ca. 150 km entfernt Prag, ca. 200 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt innerhalb einer kleinen Wohnbausiedlung am Rande der Ortschaft Abschlag, ca. 3 Kilometer südlich des Gemeindehauptortes Kirchdorf im Wald.

Nachbarschaftsbebauung

Zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise

Lagequalität

Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage mit hoher Wohnqualität.

Infrastruktur

Kirchdorf im Wald im Landkreis Regen, Bayerischer Wald, verfügt über eine grundlegende Infrastruktur, die die Bedürfnisse der Bewohner abdeckt. Die Grundversorgung wird durch lokale Geschäfte und gastronomische Einrichtungen sichergestellt. Bildungseinrichtungen wie Schule und Kindergarten stehen zur Verfügung, ebenso wie die medizinische Versorgung durch eine Hausarztpraxis. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraße 85 und öffentliche Verkehrsmittel. Insgesamt bietet die Infrastruktur von Kirchdorf im Wald eine angemessene Ausstattung für das tägliche Leben der Einwohner.

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 1189/2: 1.049 m²

2.2.2 Oberflächengestalt

Das Grundstück ist annähernd eben mit annähernd rechteckigem Zuschnitt. Grundstückslänge ca. 37 m, Grundstückstiefe 26 m bis 30 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 öffentliche innerörtliche Erschließungsstraße „Im Langefeld“, ausreichend erschlossen.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Abtschlag, Band 15, Blatt 434

Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2

Flurstück 1189/2, Abtschlag, Im Langfeld 4, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 10 a 49 m²

Abt. II, lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet eingetragen am 13.06.2025

2.4.2 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung aus dem Jahr 1998 wurde mir vorgelegt. Die Bauausführung entspricht den Darstellungen in den Genehmigungsplänen.

2.4.3 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Abtschlag“. Der Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist seit 13.08.1998 rechtswirksam. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist daher nach §30 des BauGB zu beurteilen. Nach §30 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist.

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.

2.4.6 Mietverhältnisse

Die Hauptwohnung und Einliegerwohnung im Erdgeschoss wird eigengenutzt. Die Einliegerwohnung im Obergeschoss ist vermietet.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus mit 2 Einliegerwohnungen

3.1.1 Art

Mischbauweise, Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss

3.1.2 Baujahr

1998 bis 2003

3.1.3 Modernisierungen

keine

3.1.4 Nutzung

KG: Kellerräume, Heizungs- und Öllageraum

EG: Hauptwohnung (Wohnzimmer mit Essbereich, Küche, Speis, Garderobe, Arbeitszimmer)

Einliegerwohnung 1 (Wohn-/Esszimmer, Küche, Schafzimmer, Bad, Vorraum)

DG: Hauptwohnung (Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, WC)

Einliegerwohnung 2 (Wohn-/Esszimmer, Küche, Schafzimmer, Bad, Vorraum)

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

EFH

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]
KG:	17,11	9,99	170,93
	-2,63	1,00	-2,63
EG:	17,11	9,99	170,93
	-2,63	1,00	-2,63
	3,50	0,70	2,45
	3,50	0,70	2,45
DG:	17,11	9,99	170,93

Gesamt: 512,43

rd. 512

Wohnfläche (gem. Flächenberechnung siehe Anlage):

Hauptwohnung EG+OG: 180,71 m²

Einliegerwohnung EG: 44,23 m²

Einliegerwohnung OG: 43,75 m²

Gesamtgebäude: 268,69 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 sind nicht enthalten.

3.1.6 Baubeschreibung

Außenwände:	KG und EG: Ziegelmauerwerk, ca. 36,5 cm dick OG: Holzständerbau mit Zellulosedämmung
Außenputz:	EG: Strukturputz OG: senkrechte Holzverkleidung
Trennwände: Wandbehandlung	Holzriegelwände, ca. 15 cm dick Fermacellplatten mit Anstrich, Sanitarräume Teilflächen gefließt
Decken:	Über KG: Massivdecke mit eingehängten Ziegelhohlblöcken Über EG: Holzbalkendecke als Sichtkonstruktion, Deckenaufbau mit Lehmziegel zum Schallschutz
Deckenbehandlung:	Über KG: Spachtelung mit Anstrich Über EG: Holzbalkendecke sichtbar Über OG: Sichtdachstuhl
Böden:	Plattenbeläge, Schlafräume teilw. mit Teppich- oder Holzdielenböden, Einliegerwohnungen mit Parkettböden,
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl, Sichtdachstuhl mit Aufsparrendämmung (Thermodach)
Dachhaut:	Flachdachpfannen auf Schalung und Dachpappe, Thermodach, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Treppen:	EG-KG: Stahlbetontreppe mit Plattenbelag und Holzgeländer mit Füllstäben aus Edelstahl EG-OG: Offene Massivholztreppe mit Holzgeländer mit Füllstäben aus Edelstahl
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Innenfensterbänke aus Holz teilw. Kunststofflichtschächte im Kellergeschoss mit einfachen Kunststoff-Rahmenfenstern, Lichtfirst im Obergeschoss, Außenfensterbänke aus Granitplatten, Außenrollläden im EG
Türen:	Röhrenspanntüren mit glatten oder strukturierten Türblättern, teilw. mit Glasausschnitt, Hauseingangstüre im EG und Nebeneingangstüre im KG aus Massivholz mit Glasausschnitten
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung, 2 Kunststofftanks je 2000 Liter für Heizöl, Heizkessel Fabrikat Oertli, zusätzlicher Heizkessel für Scheitholz, Fabrikat Fröling, Fußbodenheizung im gesamten Gebäude, Pufferspeicher 2 x 800 Liter, keine getrennten Heizungskreise; auf Garagendach ca. 12 m ² Solarkollektoren als Unterstützung für Warmwasseraufbereitung
Sanitäre Ausstattung:	KG: Waschaum mit Waschmaschinenanschluss EG: Einliegerwohnung mit Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC; separates Gäste-WC mit Handwaschbecken für Hauptwohnung OG: Bad mit Eckdusche, Eckbadewanne und Doppelwaschtisch mit Über- und Unterbau, separates WC mit Dusche und Waschbecken Einliegerwohnung mit Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC; Zusätzliche Wasserversorgungsleitung zu den Toiletten und zur Waschmaschine zur Versorgung mit Brunnenwasser
Elf. Ausstattung:	Gute Ausstattung entsprechend der Nutzung, keine getrennten Stromkreise

Sonstige

Bauausführungen:

- Vorgestellter Balkon als Holzkonstruktion und Edelstahlgeländer im OG, Abmessungen 10,0 m x 1,40 m
- Zwei Erker als Stahl-Glas-Konstruktion im EG mit Isolierverglasung, Abmessungen jeweils 3,50 m x 0,70 m
- Außentreppe zum Kellergeschoss als Betontreppe mit Plattenbelag und Seitenwänden aus Beton

3.1.7 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem guten Unterhaltungszustand.

3.1.8 Baumängel, Bauschäden

- 2 Kunststofflichtschächte durch Erddruck beschädigt
- Fenstertüren nach Westen u. Süden zum Teil untere Querriegel schadhaft; Holzschäden infolge eindringender Feuchtigkeit vermutlich bei Schneefall und Regen
- Regenschienen bei Fenstern zum Teil porös und provisorisch mit Silikon verschlossen
- Eine Glasscheibe bei Firstbelichtung gesprungen

3.1.9 Unvollständige Bauausführungen

- Fußbodenaufbau in einem Kellerraum fehlt, ausgeführt ist nur Betonboden
- Bodenbelag in zwei Kellerräumen fehlt, ausgeführt ist nur Estrich
- Innentüren in zwei Kellerräumen fehlen
- Innenputz in einen Kellerraum fehlt

3.1.10 Raumhöhen

KG: ca. 2,40 m lichte Höhe

EG: ca. 2,50 m lichte Höhe

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

3.1.11 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 Art der Bauausführung ist davon auszugehen, dass es sich um ein Gebäude mit durchschnittlichem energetischem Standard und durchschnittlichem Energieverbrauch handelt.

3.2 Gebäude 2: Doppelgarage mit Geräteraum

3.2.1 Art

Massivbauweise, eingeschossig, nicht unterkellert

3.2.2 Baujahr

1998

3.2.3 Nutzung

2 Kfz-Stellplätze, Geräteraum

3.2.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

8,99 m x 5,99 m = 53,85 m² **rd. 54 m²**

Nutzfläche:

45,00 m²

3.2.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Mauerwerk, ca. 24 cm dick
Außenputz:	Strukturputz
Decken:	keine Zwischendecke
Böden:	Plattenbelag
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Flachdachpfannen auf Schalung und Dachpappe, Dachrinne und Fallrohre aus Titanzinkblech
Treppen:	keine
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	2 Stahlschwinger mit Holzfüllung, Nebeneingangstüre aus Holz
Beheizung:	keine
Elf. Ausstattung:	einfache Ausstattung entsprechend der Nutzung
Sanitärausstattung:	Wasseranschluss mit Ausgussbecken
Sonstige	
Bauausführungen:	Zwischenbühne als Lagerfläche, ca. 6,00 m x 1,50 m, Holzkonstruktion

Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem guten Bauzustand.

Raumhöhen

ca. 3,00 m – 5,00 m lichte Höhe

3.2.6 Baumängel, Bauschäden

- Einfahrtsschwelle bei einem Tor korrodiert

3.3 Außenanlagen

- Hauszugangsbereich und Hausumgang mit Kleinsteinpflaster befestigt
- Terrasse im EG mit Granit-Kleinsteinpflaster befestigt
- Grundstücks- und Garagenzufahrt mit Kleinsteinpflaster aus Granit befestigt
- Garagenvorbereich mit Granit-Kleinsteinpflaster befestigt
- Freisitzbereich hinter Garage mit Kleinsteinpflaster und Rasengittersteinen befestigt
- Tiefbrunnen, ca. 7m tief, gefasst mit Betonringen
- Trockenmauer aus Granitsteinen entlang der Kirchdorfer Straße an südwestlicher Grundstücksgrenze als Stützmauer, ca. 0,80 cm hoch
- 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:

Gemeinde Kirchdorf im Wald
Ortsteil Abtschlag, Richtwertzone 8

55,-- €/m²
(erschließungsbeitragsfrei)

5.2 Vergleichspreise

Das Grundstück befindet sich in einem Ortsbereich in welchem keine zeitnahen Grundstückverkäufe stattfanden. Unmittelbare Vergleichspreise sind 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 1189/2:
1.049 m² x 55,00 €/m²

= 57.695,-- €
rd. 57.700,-- €

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).

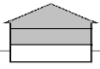
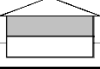
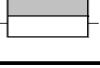
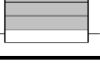



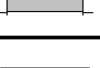

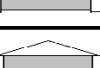
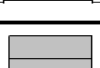
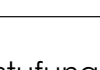
6.1 Sachwert der baulichen Anlagen

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	
	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	100%
	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 1.13 freistehende Einfamilienhäuser, Untergeschoss, Erdgeschoss,
Obergeschoss

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (gem. Sachwerttrichlinie 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; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmeverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, 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); Massivholztüren, 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			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.13:	665 €/m ² BGF	740 €/m ² BGF	850 €/m ² BGF	1.025 €/m ² BGF	1.285 €/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	850,00	195,50
	0,00	x	0,23	0,00	0,00
Dächer	1,00	x	0,15	850,00	127,50
	0,00	x	0,15	0,00	0,00
Außentüren und Fenster	1,00	x	0,11	850,00	93,50
	0,00	x	0,11	0,00	0,00
Innenwände	1,00	x	0,11	850,00	93,50
	0,00	x	0,11	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00	x	0,11	850,00	93,50
	0,00	x	0,11	0,00	0,00
Fußböden	0,50	x	0,05	850,00	21,25
	0,50	x	0,05	1.025,00	25,63
Sanitäreinrichtungen	1,00	x	0,09	1.025,00	92,25
	0,00	x	0,09	0,00	0,00
Heizung	0,50	x	0,09	850,00	38,25
	0,50	x	0,09	1.025,00	46,13
Sonstige Technische Ausstattung	1,00	x	0,06	850,00	51,00
	0,00	x	0,06	0,00	0,00
	Zwischensumme				878,01
	Zuschlag	+	0,0%		0,00
	Abschlag	-	0,0%		0,00
	Kostenkennwert (Summe)				878,01

Indexierung des m²-Preises:

Baupreisindex 3. Quartal 2025 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 189,4

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025:

878,01 €/m² x 189,40/100 = 1.662,95 €/m²

rd. 1.663,-- €/m²

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

512 m² Bruttogrundfläche x 1.663,-- €/m²

= 851.456,-- €

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 Wertermittlungsstichtag (18.11.2025): 27 Jahre
Relatives Gebäudealter: 27 Jahre / 80 Jahre = 34 %
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: 53 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

53 Jahre RND / 80 Jahre GND = 0,66

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

851.456,-- € x 0,66 = 561.961,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Außentreppe = 2.000,-- €

Balkon OG nach Süden = 3.000,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **566.961,-- €**

6.1.2 Gebäude 2: Doppelgarage mit Geräteraum

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 3. Quartal 2025 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 189,4

NHK indexiert zum Wertermittlungstichtag 18.11.2025:

485,00 €/m² x 189,40/100 = 918,59 €/m² rd. 919,-- €/m²

Berechnung:

Herstellungskosten für die Garage einschl. Baunebenkosten:

54 m² Bruttogrundfläche x 919,-- €/m² = 49.626,-- €

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Alter des Gebäudes: 27 Jahre

Restnutzungsdauer: 33 Jahre

Wertminderungsfaktor:

33 Jahre (Restnutzungsdauer)/60 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,55

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

49.626,-- € x 0,55 = 27.294,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

= 00,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:

= **27.294,-- €**

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 Wertermittlungstichtag wertrelevanten Anteil an Außenanlagen von **pa. 25.000,-- €**

Dies entspricht ca. 4,2 % der Summe der Gebäudesachwerte.

6.2 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert Flurstück 1189/2 = 57.700,-- €

Sachwert Einfamilienhaus mit 2 Einliegerwohnungen = 566.961,-- €

Sachwert Doppelgarage mit Geräteraum = 27.294,-- €

Wertanteil der Außenanlagen = 25.000,-- €

Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung = 676.955,-- €

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 zwei Einliegerwohnungen. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 269 m².

Es liegt innerhalb eines angemessen großen Grundstücks in einer Wohnbausiedlung in ländlicher Umgebung. Die Wohnqualität im Ort Abtschlag ist hoch, der Standort jedoch etwas abgelegen.

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. 680.000,-- € für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein objektspezifischer Sachwertfaktor von 0,80 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 2023 war dann ein Preistrückgang um ca. 10 % zu verzeichnen, welcher noch nicht erfasst ist. Im Jahr 2024 sind die Preise für Einfamilienhäuser im Landkreis Regen dann wieder leicht angestiegen und haben sich derzeit weitgehend stabilisiert.

Zwar handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein großvolumiges Einfamilienhaus in einem Gebiet mit geringem Bodenwertniveau, was sich mindernd auf den Sachwertfaktor auswirkt. Andererseits ist das Gebäude gut ausgestattet, gepflegt und attraktiv gestaltet, was eine Kaufentscheidung positiv beeinflussen kann. Auch die Gebäudezonierung mit zwei über einander liegenden Einliegerwohnungen auf einer Seite des Treppenhauses bietet zusätzliche Nutzungsoptionen beispielsweise für größere Familien oder für mehrere Generationen innerhalb des Gebäudes.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Markteinflüsse und Objektbesonderheiten erachte ich zum Stichtag einen objektspezifischen Sachwertfaktor von 0,77 (Marktanpassungsabschlag 23 %) als marktgerecht.

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

$$676.955,-- \text{ €} \times 0,77 = \mathbf{521.255,-- \text{ €}}$$

6.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden:

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

Wertminderungen können berücksichtigt werden

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

Das Wohnhaus ist insgesamt in einem gepflegten Zustand und weist nur geringe Baumängel/Bauschäden auf. Ein möglicher Käufer wird dies durch einen entsprechenden Abschlag berücksichtigen. Da die Mängel und Schäden zwangsläufig nicht sofort zu beheben sind, bezieht sich der vorzunehmende Abschlag in diesem Fall nicht auf tatsächliche Beseitigungskosten, sondern auf einen Betrag, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint. Bei geringen Schäden erfolgen aus Erfahrungen prozentuale Abschläge von ca. 1 % bis 5 %, bezogen auf den Gebäudesachwert; bei umfangreicheren Schäden 5 % bis 10 % und mehr. Entsprechend dem vorliegenden Schadensbild erachte ich einen Abschlag von 2 % als angemessen.

$$561.961,-- \text{ €} \times 0,02 = -11.239,-- \text{ €}$$

Unvollständige Bauausführungen gem. Ziffer 3.1.9

$$\text{Wertabschlag} \quad \text{pa.} \quad -3.000,-- \text{ €}$$

$$\text{Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} = -14.239,-- \text{ €}$$

6.5 Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks

$$521.255,-- \text{ €} - 14.239,-- \text{ €} = 507.016,-- \text{ €}$$

rd. 507.000,-- €

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 94261 Kirchdorf im Wald, Im Langfeld 4 im lastenfreien Zustand mit

507.000,-- €

(in Worten: fünfhundertsiebentausend 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, 09. Dezember 2025, aktualisiert 18.02.2026

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

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

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

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

Dipl. Ing. (FH) Max Weber



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

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-8	Grundrisse/Schnitt
Anlage 9-10	Wohnflächen
Anlage 11-21	Fotos