



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@svweber.de

Grundstück in:

94244 Teisnach
Schleusenweg 15a

Flurstück:

212/3

Gemarkung:

Teisnach

Bebauung:

Einfamilienhaus mit Praxisräumen und
Garagenanbau

Auftraggeber:

Amtsgericht Deggendorf
Abteilung für Versteigerungssachen
Amanstraße 17
94469 Deggendorf
AZ.: 2 K 48/24

Wertermittlungsstichtag:

24. April 2025

Ausfertigung:

5

Dieses Gutachten
umfasst:

26 Seiten
24 Seiten Anlagen

Verkehrswert:

510.000,-- €

Regen, 21. Mai 2025

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag, Stichtag.....	3
1.2	Auftragsinhalt	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung.....	3
1.5	Zweck der Wertermittlung.....	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale.....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungszustand	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1	Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Praxisräumen.....	8
3.2	Gebäude 2: Garagenanbau mit Salonaufbau	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	Anpassung des Bodenrichtwertes.....	16
5.4	Wertbeeinflussende Rechte.....	16
5.5	Wertbeeinflussende Belastungen.....	16
5.6	Bodenwert, lastenfrei.....	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	25

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich mit Beschluss vom 17.02.2025 mit der Erstellung einer Wertermittlung für das Grundstück in 94244 Teisnach, Schleusenweg 15a.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 24.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 24.04.2025

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

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift
- Liegenschaftskatasterauszug
- 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 Lagemeerkmale

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Kreis	Regen
Gemeinde	Teisnach
Ort	Teisnach
Höhenlage:	ca. 450 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:

Kreisstadt:	Regen 14 km
Landeshauptstadt:	München, 169 km
Bundesstraße:	B 85 von Passau nach Cham ca. 4 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A3/A92, Anschlussstelle Deggendorf mit Anschluss München, Regensburg, Linz, ca. 28 km entfernt
Bahnhof:	Teisnach Bahnhof, ca. 170 m entfernt
Flughafen:	Erding, ca. 134 km entfernt Prag, ca. 214 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt am östlichen Ortsrand von Teisnach, innerhalb eines Wohngebiets mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Infrastruktur

Der Markt Teisnach zählt ca. 3.000 Einwohner. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ärztliche Grundversorgung sind in Teisnach, alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur in den nahe gelegenen Städten Regen und Viechtach vorhanden.

Als Bildungseinrichtung stehen Kindergarten sowie eine Grundschule zur Verfügung. Zudem ist der Technologiecampus der Hochschule Deggendorf angesiedelt. Eine überörtliche Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch Busverbindungen und der Waldbahn mit Haltestelle in Ortsmitte gegeben. In Teisnach befindet sich der mit derzeit ca. 2000 Beschäftigten größte Arbeitgeber des Landkreises Regen, das Zweigwerk der Fa. Rhode & Schwarz (Meßgeräte- und Senderbau). Die sonstige Wirtschaftsstruktur ist von Kleingewerbe geprägt.

Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreises 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 212/3: 1.272 m²

2.2.2 Oberflächengestalt

Das Grundstück fällt von Osten nach Westen stark ab. Der Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks beträgt ca. 5 m. Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße ca. 34 m, Grundstückstiefe ca. 36 m bis 45 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 Flurstück wird über den „Schleusenweg“, einer öffentlichen innerörtlichen Erschließungsstraße, 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 Teisnach, Band 47, Blatt 1487

Grundbuchbeschrieb:

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 212/3, Schleusenweg 15 a, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 12 a 72 m²

Abt. II, lfd. Nr. 1

Wasserleitungsrecht an der bisher als PINr. 212 1/2 b bezeichneten Teilfläche für den jeweiligen Eigentümer der vor Vollzug des Mess.Verz. 6/16 als PINr. 228 1/2 bezeichneten Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 180 eingetragen am 21.11.1908

Abt. II, lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet eingetragen am 25.11.2024

2.4.2 Bauordnungsrecht

Für das Gebäude liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

03.04.1984 Neubau eines Einfamilienwohnhauses

19.03.2014 Umbau eines Einfamilienhauses

Die Bauausführung entspricht weitgehend den Darstellungen in den Genehmigungsplänen.

2.4.3 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt. Die Bebaubarkeit ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Nach §34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

2.4.4 Überbau

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Stützwand aus Stahlbeton-Fertigteilen mit einer Höhe von ca. 2,00 m. Aufgrund des hohen Erddrucks wurde diese, vermutlich nachträglich, durch Betonscheiben abgestützt, welche auf dem Nachbargrundstück Flst. 39/4 errichtet wurden. Das überbaute Grundstück Flurstück 39/4 konnte nicht betreten werden, so dass die Beurteilung auf der Besichtigung aus einiger Entfernung beruht. Es waren drei Betonscheiben mit abgestuften Fundamenten und eine Betontreppe ersichtlich, welche einen Überbau darstellen. Der Überbau ging vom Bewertungsgrundstück Flst. 212/3 aus und ist damit wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks. Die überbaute Fläche dürfte nach dem äußeren Anschein ca. 15 m² betragen.

2.4.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

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

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Praxisräumen

3.1.1 Art

Massivbauweise, Kellergeschoß, Erdgeschoß, ausgebautes Dachgeschoß

3.1.2 Baujahr

1984

3.1.3 Umbauten

2014 Anbau Wintergarten

3.1.4 Nutzung

KG: 2 Praxisräume mit WC; Kellerräume; Heizungs- und Öllagerraum

EG: Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Diele, Wintergarten

DG: 3 Kinderzimmer, 2 Gästezimmer, Küche, Bad, Dusche/WC, Diele, Balkon

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m²]</u>
KG:	17,99	12,86	231,35
EG:	17,99	12,86	231,35
	4,27	1,45	6,19
	6,90	5,40	37,26
DG:	17,99	12,86	231,35
	4,27	1,45	6,19
Gesamt:			737,50
		rd.	738

Wohnfläche:

EG WF:	Kochen	21,09 m ²
	Wohnen	53,97 m ²
	Arbeiten 1	14,40 m ²
	Arbeiten 2	8,89 m ²
	Wintergarten	33,76 m ²
	Schlafen	17,90 m ²
	Bad/WC	8,97 m ²
	Diele	27,76 m ²
	Windfang	8,13 m ²
	Flur	8,08 m ²
	WC	2,44 m ²
	Abstellraum	3,13 m ²
	Freisitz (1/4 Ansatz)	5,25 m ²
	Balkon (1/4 Ansatz)	<u>3,08 m²</u>
		216,85 m ²

DG WF:	Kind 1	21,54 m ²
	Kind 2	20,39 m ²
	Kind 3	22,59 m ²
	Gast WT	26,86 m ²
	Gast ST	18,21 m ²
	Dusche/WC	3,21 m ²
	Diele	31,80 m ²
	Bad	6,60 m ²
	Kochen	7,42 m ²
	Balkon (1/4 Ansatz)	<u>8,20 m²</u> <u>166,82 m²</u>
Wohnfläche gesamt		383,67 m ²

Nutzflächen:

UG HNF	Arbeitszimmer	26,53 m ²
	Behandlungsraum	22,36 m ²
	Vorraum, WC	<u>13,28 m²</u> <u>62,17 m²</u>
UG NNF	Wäsche	9,37 m ²
	Wirtschaftsraum	18,13 m ²
	Hobbyraum	20,72 m ²
	Keller	19,77 m ²
	Flur	30,62 m ² <u>98,61 m²</u>
UG FF	Heizung/Öllager	<u>26,22 m²</u>
Wohn- und Nutzflächen gesamt:		570,67 m ²

Abkürzungen:

- WF = Wohnfläche
 HNF = Hauptnutzfläche
 NNF = Nebennutzfläche
 FF = Funktionsfläche

Hinweis:

Die Wohnflächenermittlung erfolgte gemäß der 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 wurden mit 1/4 der tatsächlichen Flächen angerechnet, Kellerräume bleiben unberücksichtigt.

3.1.6 Baubeschreibung

Außenwände:	Ziegelmauerwerk, ca. 36,5 cm dick
Außenputz:	EG mit Scheibenputz, DG mit senkrechter Holzverschalung und weißem Farbanstrich
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung:	Verputz mit Anstrich, Sanitärräume gefliest
Decken:	über KG und EG: Stahlbetondecken, über DG: Holzbalkendecke
Deckenbehandlung:	über EG: Verkleidungen mit Gipskartonplatten, teilw. umlaufende Deckenfriese und stuckartige Verzierungen, Teile verputzt über DG: Dachschrägen mit Holz oder Gipskartonplatten verkleidet

Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl; große Schleppgaube nach Osten
Dachhaut:	Flachdachpfannen auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech; Teilfläche im Wintergarten mit Doppelstegplatten aus Plexiglas eingedeckt
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Außenrollläden teilw. elektrisch; großflächige Fensterelemente zur Terrasse und zum Balkon, im DG mit Metallgittern; im Wintergarten Kunststoffelemente mit Isolierverglasung
Türen:	Fensterbänke innen aus Marmor; Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung im EG: Massivholztüren als Füllungstüren, größere Türelemente aus Massivholz und Glasfüllung im Treppenhausbereich, im KG und DG: Sperrholztüren mit glatten Türblättern; Hauseingangstüre aus Massivholz mit Glas-Seitenteilen
Treppe:	UG-DG: Stahlbetontreppe mit Marmortrittstufen und Holzgeländer mit gedrechselten Geländer-Stäben; DG-Spitzboden: Einschubtreppe aus Holz
Böden:	Plattenbeläge, teilweise aus Marmor, Teppichböden, im DG teilw. Laminatböden
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung, Heizkessel Fabrikat Viessmann, Bj. 2003, Ölbevorratung in Kunststofftanks; in Küche und Bad Fußbodenheizung; in Wohn- und Esszimmer Heizkörper in Bodenkanälen versenkt
Sanitäre Ausstattung:	UG: WC mit Waschbecken für Praxisräume; Waschraum mit Waschmaschinenanschluss EG: Gäste-WC mit Handwaschbecken, Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC und Bidet DG: Bad mit Waschtisch, Eckdusche, Eckbadewanne und WC; separates Gäste-Duschbad mit Waschbecken und WC; insgesamt gehobene Sanitärausstattung
Elt. Ausstattung:	Gehobene Ausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige	
Bauausführungen:	<ul style="list-style-type: none"> - gemauerter Kaminofen im Wohnzimmer - Balkon EG bei Küche als Holzkonstruktion mit verzinkter Metall-Außentreppe zum Garten, Holzgeländer - Balkon im DG als Betonplatte mit Plattenbelag und Holzgeländer - Überdachung Freisitz EG mit einfacher Holzkonstruktion und Eindeckung aus Plexiglas-Doppelstegplatten; Abmessungen ca. 6,00 x 3,30 m - Wintergartenanbau: teilw. zweigeschossig (EG-DG) an südlicher Fassade, Holz- und Massivbauweise, Bodenbelag mit großformatigen Granitplatten, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Granitfensterbänke, DG Festverglasung und Pultdach mit Schrägverglasung - Außentreppe zu ehem. Praxisräumen im KG aus Stahlbeton mit Auflage aus keramischen Platten

3.1.7 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Es besteht ein Instandhaltungsstau

3.1.8 Baumängel, Bauschäden

- Teppichböden in den Arbeitszimmern EG und Teilfläche Wohnzimmer erneuerungsbedürftig
- Bodenbelag in Schlafräum EG fehlt
- Im Wintergarten Wassereintritt mit Verfärbungen an der Stahlbetondecke zum darüberliegenden Balkon; vermutlich schadhafte Flachdachabdichtung
- Holzanstriche an Bauteilen im Außenbereich erneuerungsbedürftig
- Holzfenster außen leicht verwittert
- Balkongeländer aus Holz teilweise morsch

3.1.9 Energetischer Zustand

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

3.2 Gebäude 2: Garagenanbau mit Salonaufbau

3.2.1 Art

Massivbauweise, zweigeschossig, nicht unterkellert

3.2.2 Baujahr

1984 EG als Garage errichtet
2013 Aufstockung eines exklusiven Wohnraumes (Salon)

3.2.3 Nutzung

EG: 2 Kfz-Stellplätze, Geräteraum
DG: Wohnraum

3.2.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]
EG:	8,25	5,74	47,36
DG:	9,99	5,74	57,34
Gesamt:			104,70
		rd.	105

Wohnfläche:

DG: Salon 49,14 m²

Nutzfläche:

EG: Garage 35,99 m²
Geräteraum 4,30 m²
40,29 m²

3.2.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Ziegelmauerwerk, ca. 24 cm dick
Außenputz:	EG: Strukturputz; DG: Wärmedämmverbundsystem mit Strukturputz
Decken:	Über EG: Stahlbetondecke; über DG teilw. Holzbalkendecke, Dachschrägen unterseitig mit Gipskartonplatten verkleidet;
Böden:	EG: keramischer Plattenbelag; DG: großformatige Marmorplatten
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl; große Schleppgaube nach Westen
Dachhaut:	Flachdachpfannen auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Treppen:	keine
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung im EG, Kunststofffenster im DG;
Türen:	zum Salon Massivholztür, zum Geräteraum einfache Nebeneingangstür aus Massivholz, Garagentor als breites Sektionaltor mit Elektroantrieb
Beheizung:	Salon: Radiatoren und Kaminofen mit Marmorverkleidung

Elt. Ausstattung:	gute Ausstattung für Licht und Elektroantrieb des Garagentors
Sonstige	
Bauausführungen:	Balkon zu Salon über Garageneinfahrt als Betonplatte mit Abdichtung und Plattenbelag

Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand.

3.2.6 Baumängel, Bauschäden

- Außenputzschäden im Sockelbereich bei Garageneinfahrt
- Attika bei Balkon über Garagenanbau schadhaft

3.3 Außenanlagen

- Eingangsbereich und Garagenvorbereich mit Granit-Kleinsteinpflaster befestigt
- Terrassenbereich zum Garten und Fußwege mit Granit-Kleinsteinpflaster befestigt, Rand einfassungen aus Beton-Leistensteinen;
- Überdachter Freisitz mit Betonplatten und keramischen Platten befestigt;
- Naturnahe Gartengestaltung mit mehreren größeren Thujen und Tannen, teilweise verwilderter Zustand und Geländeabsenkungen bei Stützwand nach Westen kleiner Gartenteich mit Folienabdichtung
- Außentreppe vom Garten zum Balkon bei Küche als verzinkte Metallkonstruktion
- Grundstückseinfriedung nach Osten mit Metallgitterzaun, ca. 2 m hoch
- Stützmauer aus Beton entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze, ca. 1,00 m bis 2,20 m hoch; Stützwand durch Erddruck verformt, Abstützungswände auf Nachbargrundstück Flst. 39/4
- Ver- und Entsorgungsleitungen

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 § 6

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

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

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

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

4.2 Gewähltes Verfahren

Der Verkehrswert von Einfamilienhausgrundstücken 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 Grundstückssachwert 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 Teisnach
Hauptort, Richtwertzone 1 **105,-- €/m²** (erschließungsbeitragsfrei)

5.2 Vergleichspreise

Aufgrund der Lage- und Zustandsmerkmale des Grundstücks sind keine unmittelbaren Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke verfügbar. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschlossene Baugrundstücke (nach BauGB) mit ortsüblicher Größe und Grundstücksausnutzung innerhalb des jeweiligen Richtwertgebiets. Davon abweichende Lage- oder Zustandsmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge entsprechend anzupassen.

5.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

Keine erforderlich

5.4 Wertbeeinflussende Rechte

Keine bekannt

5.5 Wertbeeinflussende Belastungen

In Abteilung 2 des Grundbuchs sind Lasten und Beschränkungen eingetragen, welche den Wert des Grundstücks beeinträchtigen können. Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

5.6 Bodenwert, lastenfrei

Bodenwert Flurstück 212/3:

1.272 m² x 105,00 €/m²

= 133.560,-- €

rd. 133.600,-- €

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 Wintergartenanbau

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Typ	1	2	3	4	5	Auswahl
						Ausstattung
	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
	2.13. Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1.205
	3.13. Reihenmittelhäuser	585	650	750	905	1.130
	1.21. freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1.005	1.215	1.515
	2.21. Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1.140	1.425
	3.21. Reihenmittelhäuser	695	770	885	1.065	1.335
	1.22. freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1.125
	2.22. Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1.055
	3.22. Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990
	1.23. freistehende Einfamilienhäuser	920	1.025	1.180	1.420	1.775
	2.23. Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1.105	1.335	1.670
	3.23. Reihenmittelhäuser	810	900	1.035	1.250	1.560
	1.31. freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1.105	1.385
	2.31. Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1.040	1.300
	3.31. Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1.215
	1.32. freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1.190
	2.32. Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1.120
	3.32. Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1.050
	1.33. freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1.000	1.205	1.510
	2.33. Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1.135	1.415
	3.33. Reihenmittelhäuser	690	765	880	1.060	1.325

Einstufung des Bewertungsobjekts:

Wie Typ 1.01 freistehende Einfamilienhäuser, Kellergeschoß, Erdgeschoß, ausgebautes Dachgeschoß

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

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständlich zu berücksichtigen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugen- glattstrich, 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 zeitgemäß Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmeverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Naturstein-fassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Befondachsteine 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; Aufsparendämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dach-begrünung, 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/ Lehmmautze, 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 (Holzpaneel); Massiv-holztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertiefungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel /Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage 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 /Urinale, 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, Nachtstromspeicher-, 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 Fehlerstromschutzschatzter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe, 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		0,5	0,5			23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und -türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		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 1.01:	655 €/m ² BGF	725 €/m ² BGF	835 €/m ² BGF	1.005 €/m ² BGF	1.260 €/m ² BGF	100

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:		Standardstufen-Anteil	Wägungsanteil	€/m ² BGF	Kostenanteil €/m ² BGF
Außenwände	0,50 x	0,23	725,00	83,38	
	0,50 x	0,23	835,00	96,03	
Dächer	0,50 x	0,15	725,00	54,38	
	0,50 x	0,15	835,00	62,63	
Außentüren und Fenster	1,00 x	0,11	835,00	91,85	
	0,00 x	0,11	0,00	0,00	
Innenwände	1,00 x	0,11	835,00	91,85	
	0,00 x	0,11	0,00	0,00	
Deckenkonstruktion und Treppen	0,50 x	0,11	835,00	45,93	
	0,50 x	0,11	1.005,00	55,28	
Fußböden	0,50 x	0,05	835,00	20,88	
	0,50 x	0,05	1.005,00	25,13	
Sanitäreinrichtungen	1,00 x	0,09	1.005,00	90,45	
	0,00 x	0,09	0,00	0,00	
Heizung	0,50 x	0,09	835,00	37,58	
	0,50 x	0,09	1.005,00	45,23	
Sonstige Technische Ausstattung	1,00 x	0,06	835,00	50,10	
	0,00 x	0,06	0,00	0,00	
Zwischensumme				850,70	
KG teilw. als Praxis ausgebaut	Zuschlag	+	5,0%	0,43	42,54
	Abschlag	-	0,0%	0,00	0,00
Kostenkennwert (Summe)				893,24	

Indexierung des m²-Preises:

Baupreisindex 1. Quartal 2025 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 187,0

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025:

893,24 €/m² x 187,0/100 = 1.670,36 €/m²

rd. 1.670,-- €/m²

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

738 m² Bruttogrundfläche x 1.670,-- €/m² = 1.232.460,-- €

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 inclusive 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	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
	20	1,0

Modifizierte Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1:	80 Jahre
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag (24.04.2025):	41 Jahre
Relatives Gebäudealter: 41 Jahre / 80 Jahre	= 51 %
Modernisierungsgrad: 1,0 Punkte	= nicht modernisiert

Die Restnutzungsdauer wird bei einem Modernisierungsgrad von 0,0 – 1,0 ab einem relativen Alter von 60 % gem. Berechnungsformel (ImmoWertV 2021, Anlage 2 zu §12 Absatz 5, Satz 1) ermittelt. Das relative Alter ist zu geringe, weshalb sich die Restnutzungsdauer folgendermaßen ermittelt wird.

80 Jahre (GND) – 41 Jahre (Gebäudealter) = 39 Jahre (RND)

Alterswertminderungsfaktor:

39 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,49

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten 1.232.460,-- € x 0,49	= 603.905,-- €
---	----------------

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Gemauerter Kaminofen	= 3.000,-- €
Überdachung Freisitz	= 2.000,-- €
Balkon EG nach Westen	= 2.000,-- €
<u>Balkon DG nach Süden</u>	= 4.000,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:	= 614.905,-- €

6.1.2 Gebäude 2: Garagenanbau mit Salonaufbau

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Kosten der Bruttogrundfläche gem. eigenen Erfahrungswerten, Preisstand 2025, einschl. Baunebenkosten

Normalherstellungskosten 1.250,-- €/m² BGF

Berechnung:

Herstellungskosten für die Garage mit Aufbau einschl. Baunebenkosten:
105 m² Bruttogrundfläche x 1.250,-- €/m² = 131.250,-- €

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):

Alter des Gebäudes: 41/12 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre
Restnutzungsdauer fiktiv wie Wohngebäude: 31 Jahre

Wertminderungsfaktor:

31 Jahre (Restnutzungsdauer)/70 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,44

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten
131.250,-- € x 0,44 = 57.750,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Balkon = 3.000,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = 60.750,-- €

6.1.3 Wertanteil der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen kann gemäß ImmoWertV nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten (unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) ermittelt werden.
Eine überschlägige Ermittlung ergab zum Wertermittlungsstichtag wertrelevanten Anteil an Außenanlagen von pa. 30.000,-- €

Dies entspricht ca. 4,4 % des Gebäudesachwertes.

6.2 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert Flurstück 212/3	=	133.600,-- €
Sachwert Wohnhaus mit Wintergartenanbau	=	614.905,-- €
Sachwert Garagenanbau mit Salonaufbau	=	60.750,-- €
<u>Wertanteil der Außenanlagen</u>	=	<u>30.000,-- €</u>
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung	=	839.255,-- €

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 sehr großzügig geschnittenes villenartiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche und sonstigen Nutzflächen von annähernd 600 m²

Es liegt innerhalb eines angemessen großen Grundstücks in ländlichem Umfeld mit Fernsicht nach Süden. Die Wohnqualität ist hoch. Nachteilig hingegen ist die Lage des hochwertigen ausgestatteten Hauses in einem strukturschwachen Gebiet mit relativ geringem Bodenwertniveau.

Exklusiv zugeschnittene große Einfamilienwohnhäuser mit repräsentativem Charakter im höheren Preissegment können am Markt in der Regel nur nach längerer Transaktionszeit und weit unter dem rechnerischen Sachwert veräußert werden.

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 839.255,-- € für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein objektspezifischer Sachwertfaktor von 0,65 zum Erhebungszeitpunkt 31.12.2022. Die Berechnung erfolgte auf der Grundlage einer mehrdimensionalen Schätzfunktion. Seit dem Erhebungszeitraum war zunächst bis 2024 ein Rückgang um ca. 10 % der Kaufpreise für Einfamilienhäuser feststellbar. Ab 2024 sind wieder leichte Preissteigerungen zu verzeichnen.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Umstände erachte ich zum Stichtag einen objektspezifischen Sachwertfaktor von 0,65 (Marktanpassungsabschlag 35 %) als marktgerecht.

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

$$839.255,-- \text{ €} \times 0,65 = 545.516,-- \text{ €}$$

6.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden/Brandschutzdefizite:

Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Da die Beseitigung aller Mängel und Schäden nicht zwangsläufig sofort erforderlich ist, bezieht sich der Abschlag in diesem Fall nicht auf die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern auf einen Betrag, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint. Bei altersgemäß üblichen Schäden erfolgen aus Erfahrungen prozentuale Abschläge von ca. 5 %, bezogen auf den Gebäudesachwert; bei umfangreichen Schäden 10 % und mehr.

Im vorliegenden Fall erachte ich Wertabschläge in Höhe von 5 %, bezogen auf die vorläufigen Gebäudesachwerte als angemessen.

Einfamilienhaus mit Wintergartenanbau:

614.905,-- € x 0,05 = 30.745,-- €

Garagenanbau mit Salonaufbau:

60.750,-- € x 0,05 = 3.038,-- €

Gesamt Baumängel/Bauschäden: = - 33.783,-- €

6.5 Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks

545.516,-- € - 33.783,-- € = 511.733,-- €
rd. **510.000,-- €**

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 94244 Teisnach, Schleusenweg 15a im lastenfreien Zustand mit

510.000,-- €

(in Worten: fünfhundertzehntausend 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, 21. Mai 2025

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

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

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

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



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 9-24 | Fotos |