



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  
Marienbergstraße 13a

Flurstück: 34/4  
Gemarkung: Kirchdorf im Wald

Bebauung: Einfamilienhaus mit Werkstatt und Einzelgarage

Auftraggeber: Amtsgericht Deggendorf  
Abteilung für Versteigerungssachen  
Amanstraße 17  
94469 Deggendorf  
**AZ.: 2 K 50/24**

Wertermittlungstichtag: 22. April 2025

Ausfertigung: 4  
Dieses Gutachten umfasst: 27 Seiten  
23 Seiten Anlagen

**Verkehrswert:**           **bebautes Grundstück**   **320.000,-- €**  
                                  **mögliches Zubehör**       **5.000,-- €**

Regen, 27. 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.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen .....	8
3.1	Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Werkstatt .....	8
3.2	Gebäude 2: Einzelgarage .....	11
3.3	Außenanlagen.....	11
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	12
5.	Ermittlung des Bodenwertes.....	14
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) .....	14
5.2	Anpassung des Bodenrichtwertes.....	14
5.3	Wertbeeinflussende Rechte.....	14
5.4	Wertbeeinflussende Belastungen.....	14
5.5	Bodenwert, lastenfrei.....	14
6.	Sachwertermittlung .....	15
6.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	16
6.2	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) .....	22
6.3	Marktangepasster Sachwertfaktor.....	22
6.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	23
6.5	Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks .....	25
7.	Verkehrswert.....	26
8.	Zubehör .....	26

# 1. Grundlagen dieses Gutachtens

## 1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich mit Beschluss vom 19.02.2025 mit der Erstellung einer Wertermittlung für das Grundstück in 94261 Kirchdorf im Wald, Marienbergstraße 13a.

## 1.2 Auftragsinhalt

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

## 1.3 Stichtag

Wertermittlungs-  
und Qualitätsstichtag: 22.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 22.04.2025

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

## 1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

## 1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 30.12.2024
- Liegenschaftskatastrerauszug
- Lageplan M 1:1000
- Beschluss des Amtsgerichts

Eigene Recherchen:

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

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Regen
Ort:	Kirchdorf im Wald
Höhenlage:	ca. 680 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt:	Regen, 14 km
Landeshauptstadt:	München, 180 km
Bundesstraße:	B 85 von Passau nach Cham ca. 300 m Entfernung
Autobahnzufahrt:	A 3/A 92, Anschlussstelle Hengersberg mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 30 km entfernt
Flughafen:	Erding, ca. 146 km entfernt Prag, ca. 200 km entfernt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

##### Ortslage

Das Grundstück liegt im südwestlichen Ortsbereich von Kirchdorf im Wald, direkt an der Ortsdurchfahrt „Marienbergstraße“.

##### Infrastruktur

Die Gemeinde Kirchdorf im Wald zählt ca. 2.000 Einwohner und liegt 14 km südöstlich der Kreisstadt Regen im bayerischen Wald.

Die Grundversorgung wird durch lokale Geschäfte und gastronomische Einrichtungen sichergestellt. Bildungseinrichtungen wie Grundschule und Kindergarten stehen zur Verfügung; ebenso wie die medizinische Versorgung durch eine Hausarzt- und Zahnarztpraxis.

Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich in der nahe gelegenen Kreisstadt Regen. 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. Größter Arbeitgeber ist ein Betrieb für Getränkeherstellung mit Sitz in Kirchdorf im Wald mit ca. 100 Mitarbeitern. Die sonstige Wirtschaftsstruktur ist geprägt von Klein- und Handwerksbetrieben. Sport und Wandermöglichkeiten sind im nahen Umfeld vorhanden. Kirchdorf im Wald liegt im Gebiet des Naturparks Bayerischer Wald, der Nationalpark Bayerischer Wald ist in 20 Autominuten erreichbar.

## **2.2 Beschaffenheitsmerkmale**

### **2.2.1 Größe**

Flurstück 34/4: 772 m<sup>2</sup>

### **2.2.2 Oberflächengestalt**

Das Grundstück fällt von Osten nach Westen ab. Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße ca. 14 m, Grundstückstiefe ca. 48,5 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 durch die „Marienbergstraße“ ausreichend erschlossen. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit besteht von Norden über die öffentliche Erschließungsstraße „Am Tannerbichl“ und das angrenzende Flurstück 34/3. Die Zufahrt ist mit einem entsprechenden Geh- und Fahrrecht gesichert.

### **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 Kirchdorf, Blatt 1334

Grundbuchbeschreibung (Auszug vom 30.12.2024):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2

Flurstück 34/4, Marienbergstraße 13a, Wohnbaufläche  
Größe 0 ha 07 a 72 m<sup>2</sup>

Abt. II, lfd. Nr. 1

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 32  
Eingetragen am 14.02.1969

Abt. II lfd. Nr. 2

Abwasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 34/1  
Eingetragen am 09.08.1985

Abt. II, lfd. Nr. 3

Abwasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 34/2  
Eingetragen am 04.04.1990

Abt. II lfd. Nr. 4

Abstandsflächensicherung für a) den Freistaat Bayern, b) den jeweiligen  
Eigentümer von Flst. 34/2  
Eingetragen am 15.03.1990

Abt. II, lfd. Nr. 5 u. 6

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 34  
Eingetragen am 22.01.2004

Abt. II, lfd. Nr. 7

Schneelagerungs- und Betretungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von  
Flst. 34/2  
Eingetragen am 22.01.2004

Abt. II, lfd. Nr. 8

Grenzbebauungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 34  
Eingetragen am 22.01.2004

Abt. II, lfd. Nr. 10

Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ: 2 K 50/24)  
Eingetragen am 30.12.2024

## **2.4.2 Bauordnungsrecht**

Für das Gebäude liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:  
15.Juli 1996 Anbau einer Werkstatt mit Wohnung und Garage  
Abbruch der Scheune

Die Bauausführungen weichen teilw. von den Planunterlagen ab. Das genehmigte Kellergeschoss wurde nicht ausgeführt.

Für den zweigeschossigen Wintergartenanbau nach Osten liegen keine Genehmigungsunterlagen vor.

## **2.4.3 Bauplanungsrecht**

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

## **2.4.4 Überbau**

Die Garage auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Flst. 34/3 wurde zum Teil auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 34/4 errichtet. Es handelt sich um einen geringfügigen Überbau mit einer Fläche von ca. 0,5 m<sup>2</sup>. Der Überbau ging vom Nachbargrundstück aus ist damit wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks. Ein Werteinfluss wird daraus nicht abgeleitet.

## **2.4.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)**

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

### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

#### 3.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Werkstatt

##### 3.1.1 Art

Massivbauweise, Untergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

##### 3.1.2 Baujahr

1996

##### 3.1.3 Nutzung

UG: Werkstattflächen, Heizungsraum

EG: Büro, Treppenhaus, Wohnzimmer, Bad, Abstellraum, Koch-/Essbereich, Flur

DG: Wohnbereich, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, Flur

##### 3.1.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m<sup>2</sup>]</u>
UG:	15,99	8,99	143,75
EG:	15,99	8,99	143,75
DG:	15,99	8,99	143,75
Gesamt:			431,25
		<b>rd.</b>	<b>431</b>

Wohn-/Nutzfläche gem. vorliegender Wohn-/Nutzflächenberechnung:

Wohnfläche EG + DG:	181,76 m <sup>2</sup>	
Abweichende Bauausführung EG:	+ 3,51 m <sup>2</sup>	
Abweichende Bauausführung DG:	+ <u>2,88 m<sup>2</sup></u>	
	188,15 m <sup>2</sup>	
<u>Abzgl. 3% Verputz:</u>	- 5,64 m <sup>2</sup>	
Summe Wohnfläche:	182,51 m <sup>2</sup>	<b>rd. 183 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche UG:	146,98 m <sup>2</sup>	
Abweichende Bauausführung UG:	+ <u>4,71 m<sup>2</sup></u>	
	151,69 m <sup>2</sup>	
<u>Abzgl. 3% Verputz:</u>	- 4,55 m <sup>2</sup>	
Summe Nutzfläche:	147,14 m <sup>2</sup>	<b>rd. 147 m<sup>2</sup></b>
Wohn- und Nutzfläche gesamt:		<b>rd. 330 m<sup>2</sup></b>

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche siehe Anlage Seite 8

### 3.1.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Gasbetonsteinmauerwerk, ca. 36,5 cm dick
Außenputz:	Strukturputz
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung:	Verputz mit Anstrich, Sanitärräume gefliest
Decken:	Stahlbetondecken, sichtbarer Dachstuhl im DG
Deckenbehandlung:	EG: Verkleidung mit Paneelen, Teilflächen verputzt UG: Anstrich
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Betondachsteine auf Schalung und Dachpappe, Thermodach mit Dämmung aus Polyurethanplatten, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke innen aus Marmor, Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung
Türen:	innen Massivholztüren als Füllungstüren, Ganzglastüre im Wohnbereich EG; Hauseingangstüre aus Massivholz mit Glasausschnitt
Treppe:	Rolltor mit Elektroantrieb im UG UG-EG: Stahlbetontreppe mit Plattenbelag, Holzhandlauf mit Glasfüllung EG-DG: Galerietreppe als Wangentreppe aus Massivholz, Geländer und Handlauf aus Holz mit Glasfüllung
Böden:	EG und DG: Plattenbeläge, Parkettböden UG: 28 mm Spanplattenbelag auf Estrich
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung, Heizkessel Fabrikat Viessmann, Bj. 1996, Ölbevorratung in 3 x 2.000 Liter Kunststofftanks; Werkstatt im UG mit Warmluftgebläse
Sanitäre Ausstattung:	UG: Dusche mit WC und Waschmaschinenanschluss EG: Duschaum mit WC und Waschbecken DG: Bad mit Waschtisch, Eckdusche, Eckbadewanne und WC
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	gemauerter Kachelofen als Grundofen; Balkon EG als Betonplatte, Holzgeländer mit Glasfüllung und Metallhandlauf 2 Balkone im DG als Betonplatte mit Plattenbelag, Holzgeländer mit Glasfüllung und Metallhandlauf

Wintergartenanbau: zweigeschossig (EG-DG) an östlicher Fassade, Massivbauweise, Bodenbelag mit großformatigen Granitplatten, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, geringe Brüstungshöhe und Granitfensterbänke, DG Festverglasung und Satteldach mit Schrägverglasung; Fassadenverkleidung nach Osten ist nicht fertig gestellt.

Bruttogrundfläche:

EG: 4,50 m x 4,00 m = 18,00 m<sup>2</sup>

3,50 m x 1,25 m = 4,38 m<sup>2</sup>

DG: 4,50 m x 4,00 m = 18,00 m<sup>2</sup>

Gesamt: 40,38 m<sup>2</sup>

Garagenanbau UG: Massivbauweise, Pultdach und Rolltor mit Elektroantrieb  
Unvollständige Dacheindeckung mit Betondachssteinen, überwiegend Eindeckung mit Dachpappe  
Bruttogrundfläche:  
16,00 m x 3,00 m = 48,00 m<sup>2</sup>

### 3.1.6 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Der Innenausbau (Wandanstrich, Fußbodenleisten) wurde nicht vollständig fertig gestellt.

#### Raumhöhen gem. Genehmigungsplan

UG: ca. 2,95 m lichte Höhe

EG: ca. 2,50 m lichte Höhe

DG: ca. 3,50 m Firsthöhe, ca. 1,20 m Kniestockhöhe

### 3.1.7 Baumängel, Bauschäden

- Parkettböden teilw. mit Oberflächenschäden
- Fußbodenleisten unvollständig ausgeführt
- Malerarbeiten unvollständig ausgeführt
- Balkon EG ohne Abdichtung und Bodenbelag
- Holzgeländer der Balkone morsch und zum Teil fehlende Glasfüllungen
- Balkon DG: verschmutzter Plattenbelag
- Außenanstrich unvollständig

### 3.1.8 Energetischer Zustand

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

### 3.1.9 Bewegliche Gegenstände

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

## 3.2 Gebäude 2: Einzelgarage

### 3.2.1 Art

Massivbauweise, eingeschossig, nicht unterkellert

### 3.2.2 Baujahr

1996 (gem. Genehmigungsplanung)

### 3.2.3 Nutzung

1 Kfz-Stellplatz

### 3.2.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m<sup>2</sup>]</u>
EG:	5,75	3,49	20,07
	3,00	1,00	3,00
Gesamt:			23,07
		<b>rd.</b>	<b>23</b>

### 3.2.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Gasbetonsteinmauerwerk, ca. 24 cm dick
Außenputz:	Strukturputz
Decken:	sichtbarer Dachstuhl
Böden:	Estrichboden ohne Belag
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Betondachsteine auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Treppen:	keine
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Massivholztüre mit Glasausschnitt, Rolltor mit Elektroantrieb
Beheizung:	keine
Elt. Ausstattung:	einfache Ausstattung für Licht und Elektroantrieb des Garagentors
Sonstige Bauausführungen:	keine

#### **Baulicher Zustand**

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand.

### 3.2.6 Baumängel, Bauschäden

- Estrichboden ohne Belag
- Außenanstrich unvollständig ausgeführt

## 3.3 Außenanlagen

- Nördliche Garagenzufahrt und Hauszugang mit Betonpflaster befestigt
- Eingangsbereich mit Granitplatten befestigt
- Westliche Grundstückszufahrt und Gebäudevorbereich großflächig asphaltiert
- Wasserver- und Entsorgungsleitungen

## **4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung**

### **4.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 § 6**

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

#### **4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)**

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

#### **4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)**

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

#### **4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**

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

#### **4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

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

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

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

## **4.2 Gewähltes Verfahren**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein großzügiges Einfamilienwohnhaus mit Werkstatt im Untergeschoss. Die private Wohnnutzung stellt den Nutzungsschwerpunkt des Gebäudes dar. Der Verkehrswert solcher Objekte wird entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig 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.

## 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 Ortsbereich Kirchdorf im Wald zum Stand 01. Januar 2024 ermittelt:

Kirchdorf im Wald, Hauptort, Bodenrichtwertzone 1  
Gemischte Baufläche 70,-- €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei

### 5.2 Anpassung des Bodenrichtwertes

Keine erforderlich

### 5.3 Wertbeeinflussende Rechte

Gemäß Auskunft des Grundbuchamtes Viechtach ist zugunsten des zu bewertenden Grundstücks ein Geh- und Fahrrecht am nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Flst. 34/3 eingetragen. Die Zufahrtsmöglichkeit von der Straße „Am Tannerbichl“ zur Garage und der Zugang zum östlichen Hauseingang wird dadurch gesichert. Ein Werteeinfluss wird nicht abgeleitet.

### 5.4 Wertbeeinflussende Belastungen

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

### 5.5 Bodenwert, lastenfrei

Bodenwert Flurstück 34/4:  
772 m<sup>2</sup> x 70,00 €/m<sup>2</sup> = 54.040,-- €  
**rd. 54.000,-- €**

## 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 Versorgungsanlagen 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

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

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

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

Einstufung des Bewertungsobjekts:

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

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

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; 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, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Naturstein-fassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; 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, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massiv-holztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, 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, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- und Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, 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			0,5	0,5		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01:	655 €/m <sup>2</sup> BGF	725 €/m <sup>2</sup> BGF	835 €/m <sup>2</sup> BGF	1.005 €/m <sup>2</sup> BGF	1.260 €/m <sup>2</sup> BGF	100

<b>Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:</b>					
	Standardstufen- Anteil		Wägungs- anteil	€/m <sup>2</sup> BGF	Kostenanteil €/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	1,00 x		0,23	835,00	192,05
	0,00 x		0,23	0,00	0,00
Dächer	1,00 x		0,15	835,00	125,25
	0,00 x		0,15	0,00	0,00
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	1,00 x		0,11	835,00	91,85
	0,00 x		0,11	0,00	0,00
Fußböden	0,50 x		0,05	835,00	20,88
	0,50 x		0,05	1.005,00	25,13
Sanitäreinrichtungen	0,50 x		0,09	835,00	37,58
	0,50 x		0,09	1.005,00	45,23
Heizung	1,00 x		0,09	835,00	75,15
	0,00 x		0,09	0,00	0,00
Sonstige Technische Ausstattung	1,00 x		0,06	835,00	50,10
	0,00 x		0,06	0,00	0,00
	Zwischensumme				846,92
	Zuschlag	+	0,0%	0,00	0,00
	Abschlag	-	0,0%	0,00	0,00
	Kostenkennwert (Summe)				846,92

Indexierung des m<sup>2</sup>-Preises:

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

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2025:

846,92 €/m<sup>2</sup> x 187,0/100 = 1.583,74 €/m<sup>2</sup>

**rd. 1.584,-- €/m<sup>2</sup>**

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

431 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche x 1.584,-- €/m<sup>2</sup>

= 682.704,-- €

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):

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>	<b>Modernisierungs- Grad / Punkte</b>
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
	<b>20</b>	<b>0,0</b>

Modifizierte Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1: 80 Jahre  
Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag (22.04.2025): 29 Jahre  
Relatives Gebäudealter: 29 Jahre / 80 Jahre = 36 %  
Modernisierungsgrad: 0,0 Punkte = nicht modernisiert

Die Restnutzungsdauer ergibt sich bei einem Modernisierungsgrad von 0,0 – 1,0 und einem relativen Alter von 36 % gem. ImmoWertV mit:

**80 Jahre (GND) – 29 Jahre (Gebäudealter) = 51 Jahre (RND)**

Alterswertminderungsfaktor:

51 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,64

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

682.704,-- € x 0,64 = 436.931,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Gemauerter Kachelofen = 3.000,-- €

Wintergartenanbau EG u. DG:

40,38 m<sup>2</sup> BGF x 600 €/m<sup>2</sup> BGF = 24.228,-- €

Garagenanbau UG:

48,00 m<sup>2</sup> BGF x 580 €/m<sup>2</sup> BGF = 27.840,-- €

Balkon EG, Holzgeländer mit Glasfüllung u. Metallhandlauf = 1.000,-- €

Balkone DG, Holzgeländer mit Glasfüllung u. Metallhandlauf = 2.000,-- €

Gesamt =

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **494.999,-- €**

## 6.1.2 Gebäude 2: Einzelgarage

### Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand 2010, einschl. Baunebenkosten

### 12 Kostenkennwerte für Garagen <sup>19</sup>

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen <sup>20</sup>	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

<sup>19</sup>einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	14.1	12%
Gebäudeart	14.2 – 14.3	15%
Gebäudeart	14.4	13%

<sup>20</sup> Standardstufe 3: Fertiggeragen;

Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise

Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

### Gewählt:

Wie Typ 14.1, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 4,

Kostenkennwert 485,-- €/m<sup>2</sup> BGF

Zu-/Abschlag, 0 % - 00,-- €/m<sup>2</sup> BGF

Normalherstellungskosten 485,-- €/m<sup>2</sup> BGF

Indexierung des m<sup>2</sup>-Preises:

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

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2025:

485,-- €/m<sup>2</sup> x 187,0/100 = 906,95 €/m<sup>2</sup> **rd. 907,-- €/m<sup>2</sup>**

### Berechnung:

Herstellungskosten für die Garage einschl. Baunebenkosten:

23 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche x 907,-- €/m<sup>2</sup> = 20.861,-- €

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):

Alter des Gebäudes: 29 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Restnutzungsdauer: 31 Jahre

Wertminderungsfaktor:

31 Jahre (Restnutzungsdauer)/60 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,52

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

20.861,-- € x 0,52 = 10.848,--€

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

keine = 00,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **10.848,-- €**

### 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. 10.000,--€**

Dies entspricht ca. 2,0 % des Gebäudesachwertes.

### 6.2 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert Flurstück 34/4	=	54.040,-- €
Sachwert Einfamilienhaus mit Werkstatt	=	494.999,-- €
Sachwert Einzelgarage	=	10.848,-- €
<u>Wertanteil der Außenanlagen</u>	=	<u>10.000,-- €</u>
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung	=	569.887,-- €

### 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.

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 569.887,-- € für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein objektspezifischer Sachwertfaktor von 0,89 zum Erhebungszeitpunkt 31.12.2022. Die Berechnung erfolgte auf der Grundlage einer mehrdimensionalen Schätzfunktion mit erheblichem Unbestimmtheitsfaktor. 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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein großvolumiges Wohnhaus mit recht individuellen Raumzuschnitten und -Ausstattungen. Für Objekte dieser Art verringert sich die Anzahl von Kaufinteressenten, was sich in der Regel Wertmindernd auswirkt.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Umstände erachte ich zum Stichtag einen objektspezifischen Sachwertfaktor von 0,80 als marktgerecht.

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

$$569.887,-- \text{ €} \times 0,80 = \mathbf{455.910,-- \text{ €}}$$

## 6.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

### Baumängel und Bauschäden/unvollständige Bauausführungen:

Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Da die Beseitigung aller Mängel und Schäden nicht zwangsläufig sofort erforderlich ist, bezieht sich der Abschlag in diesem Fall nicht auf die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern auf einen Betrag, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint. Bei altersgemäß üblichen Schäden erfolgen aus Erfahrungen prozentuale Abschläge von ca. 5 %, bezogen auf den Gebäudesachwert; bei umfangreichen Schäden 10 % und mehr. Aufgrund des erheblichen Schadensbildes erfolgt der prozentuale Wertabschlag unter Zuhilfenahme der sog. „Oswaldschen Tabellen“, welche die Abschlagshöhe in Abhängigkeit des Grades der Beeinträchtigung und der Bedeutung des Mangels aufzeigen.

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

### Beurteilung:

Einfamilienhaus mit Werkstatt:

Bedeutung des Merkmals – eher unbedeutend

Grad der Beeinträchtigung durch den Mangel – mäßig

➔ Prozentualer Wertabschlag – 6 %

6 % aus 494.999, -- € = - 29.700,-- €

Der Abschlag beinhaltet auch das Asbestrisiko bezüglich der Außenwandverkleidung an der westlichen Fassade.

Einzelgarage:

Bedeutung des Merkmals – wichtig

Grad der Beeinträchtigung durch den Mangel – mäßig

➔ Prozentualer Wertabschlag – 10 %

10 % aus 10.848, -- € = - 1.085,-- €

Gesamt Baumängel/Bauschäden: = - 30.785,-- €

### **Bauordnungsrechtliches Risiko:**

Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 2.4.2 – Bauordnungsrecht - besteht für einen potentiellen Erwerber ein bauordnungsrechtliches Risiko bezüglich des Garagenanbaus im Untergeschoss sowie des Wintergartenanbaus im EG/DG.

Für diese Anbauten liegen gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Kirchdorf im Wald keine bzw. abweichende Genehmigungen vor. Das Grundstück ist nach §34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) bebaubar. Dies würde zwar grundsätzlich eine nachträgliche Genehmigung der Anbauten ermöglichen. Da jedoch im Fall des Wintergartenanbaus die erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Flurstücken nicht eingehalten werden, könnte von der unteren Bauaufsichtsbehörde ein Rückbau gefordert werden. In diesem Zusammenhang würden auch entsprechende Rückbaukosten anfallen.

Der Garagenanbau im Untergeschoss erstreckt sich über die gesamte Wohnhauslänge von 16,00 m, davon unterschreiten ca. 10,50 m einen Grenzabstand von 3,00 m. Die Baugenehmigung beinhaltet hingegen eine Grenzbebauung mit einer Länge von 7,60 m.

Grenzbebauungen sind nach Art. 6 BayBO für Garagen einschließlich ihrer Nebenräume ohne Aufenthaltsräume und Feuerungsstätten zulässig, jedoch nur bis zu einer Länge von 9,00 m je Grundstücksgrenze. Die tatsächliche grenznahe Bebauung überschreitet diese Länge, zudem beinhaltet sie den Heizungsraum.

Um die Bebauung genehmigungsfähig zu gestalten, ist unter Umständen ein teilweiser Rückbau dieses Gebäudeteils erforderlich. Der Umfang der Maßnahme kann nur in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit einer entsprechenden Tekturplanung definiert werden. Für einen möglichen Erwerber des Grundstücks besteht diesbezüglich jedoch ein bauordnungsrechtliches Risiko. Mit einer Abstandsflächenübernahme des Eigentümers von Flurstück 32 wäre der gesamte Garagenanbau genehmigungsfähig. Diese kann jedoch nicht unterstellt werden.

### **Fazit:**

Infolge der vorliegenden Umstände müsste der Wintergartenanbau vollständig rückgebaut werden. Für den Garagenanbau ist ein nachträgliches Baugenehmigungsverfahren und unter Umständen der teilweise Rückbau erforderlich, da dieser im derzeitigen Umfang den erforderlichen Grenzabstand nicht einhalten kann.

Die Wertminderung ergibt sich zum einen aus dem möglichen Wertverlust für den Wintergarten mit entsprechenden Rückbaukosten und zum anderen aus einem Risikoabschlag bezüglich der nicht eingehaltenen Abstandsfläche des Garagenanbaus entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

Berechnung des Risikoabschlages:

Wert des nicht genehmigungsfähigen Wintergartenanbaus:

Sachwert (Zeitwert) gem. Ziffer 6.1.1:

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile: = - 24.228,-- €

Voraussichtl. Rückbau- und Entsorgungskosten:

40,38 m<sup>2</sup> BGF x 100,-- €/m<sup>2</sup> = - 4.038,-- €

Risikoabschlag nördlicher Garagenanbau: pa. - 7.000,-- €

Sachwert (Zeitwert) gem. Ziffer 6.1.1:

Bauordnungsrechtlicher Risikoabschlag gesamt: = - **35.266,-- €**

Ungünstige Lage- und Grundstücksmerkmale:

Das Grundstück ist sehr ungünstig geschnitten. Es ist nach Norden und Süden bis an die Grundstücksgrenzen bebaut, so dass keine Hausumgangsmöglichkeit besteht. Nach Süden ist das Nachbargebäude direkt angebaut, was die Belichtungsverhältnisse beeinträchtigt.

Die Hauptzufahrt von der Marienbergstraße verbraucht aufgrund der Länge einen erheblichen Teil der Gartenfläche, die Zufahrt zum Wohnteil von der Straße „Am Tannerbichl“ erfolgt über ein Nachbargrundstück mit Geh- und Fahrrecht.

Die zuvor beschriebenen Nachteile wird die mögliche Anzahl von Kaufinteressenten verringern, was sich wertmindernd auswirkt.

Zur Berücksichtigung erfolgt ein Wertabschlag von 15 %, bezogen auf den marktangepassten Grundstückssachwert.

455.910,-- € x 0,15 = - **68.387,-- €**

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- 30.785,-- € - 35.266,-- € - 68.387,-- € = - **134.438,-- €**

**6.5 Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks**

455.910,-- € - 130.945,-- € = 321.472,-- €

rd. **320.000,-- €**

## 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, Marienbergstraße 13a, Flurstück 34/4 im lastenfreien Zustand mit

**320.000,-- €**

(in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro)

### Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

## 8. Zubehör

Die Werkstattträume im UG wurden für die Verarbeitung von Flachglas genutzt.

Es befindet sich dort noch folgendes wertrelevantes Zubehör:  
Sandstrahlkabine für Flachglas mit Staubabsaugung, Fabrikat Gläsner, Baujahr 1998, Druckluftkompressor (Luftversorgung Sandstrahlkabine) mit Drucklufttank, ca. 1.000 Liter Fassungsvermögen (Baujahr 1998)



Wert der Anlage bei freier Schätzung:

**5.000,-- €**

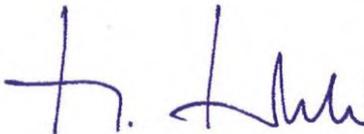
Regen, 27. Mai 2025

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

  
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 5-10	Grundrisse
Anlage 11	Wohn- und Nutzflächen
Anlage 12-23	Fotos