von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücken

dipl. ing. (fh)
max weber

architekt

im ebenfeld 8
94536 eppenschlag

tel.: 09928-1665

max.weber@svweber.de

Verkehrswertgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



Grundstück in:	94556 Neuschönau, Altschönau Höhenweg 4
Flurstück:	1385
Gemarkung:	Neuschönau
Bebauung:	Einfamilienhaus, Doppel- und Einzelgarage
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4 94 032 Passau **AZ.: 803 K 4/24**
Wertermittlungsstichtag:	25. Februar 2025
Ausfertigung:	4
Dieses Gutachten umfasst:	30 Seiten 18 Seiten Anlagen

Verkehrswert: **134.000,-- €**

Eppenschlag, 29. April 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
1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung ... 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 ... 9

3.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus ... 9
3.2 Gebäude 2: Doppelgarage ... 12
3.3 Gebäude 3: Einzelgarage ... 13
3.4 Außenanlagen ... 14

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung ... 15

4.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV) ... 15
4.2 Gewähltes Verfahren ... 16

5. Ermittlung des Bodenwertes ... 17

5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ... 17
5.2 Vergleichspreise ... 17
5.3 Abweichungen vom Bodenrichtwert ... 17
5.4 Grundstücklasten und Beschränkungen ... 17
5.5 Grundstücksrechte ... 17
5.6 Bodenwert: ... 17

6. Sachwertermittlung ... 18

6.1 Begriffserläuterungen ... 18
6.2 Sachwert der baulichen Anlagen ... 20
6.3 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) ... 27
6.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes ... 27
6.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ... 28
6.6 Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks ... 29

7. Verkehrswert ... 29

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 04.11.2024 mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für das Anwesen in 94556 Neuschönau, Altschönau, Höhenweg 4.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	25.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	25.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	- Sachverständiger - Mitarbeiter SV-Büro - Mieterin des EFH

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Liegenschaftskatasterauszug
- Lageplan M 1:1000
- Schreiben der Gemeinde bzgl. Bebauung

Eigene Recherchen:

- Grundbuchblattabschrift vom 12.02.2025
- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Auszug aus Flächennutzungsplan und Genehmigungsplan der Garage von der Gemeindeverwaltung
- Genehmigungspläne vom Staatsarchiv Landshut

1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung

1.7.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen (Wasser, Heizung, Elektro, etc.) ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme".

1.7.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Freyung-Grafenau
Gemeinde:	Neuschönau
Ortsteil:	Altschönau
Höhenlage:	ca. 725 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:

Kreisstadt:	Freyung, ca. 17 km entfernt
Landeshauptstadt:	München, ca. 200 km entfernt
Bundesstraße:	B 533 von Grafenau nach Freyung ca. 11 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A3, Anschlussstelle Hengersberg mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 49 km entfernt
ÖPNV:	Bushaltestelle, ca. 5 Gehminuten entfernt
Flughafen:	Erding, ca. 165 km entfernt Linz, ca. 130 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt innerhalb der Ortschaft Altschönau, ca. 3,0 km nordwestlich des Gemeindehauptortes Neuschönau.

Nachbarschaftsbebauung

Zweigeschossige Wohnbebauung

Lagequalität

Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage innerhalb eines Wohnbaugebietes. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Infrastruktur

Bei der Ortschaft Altschönau handelt es sich um ein Nebendorf des Hauptortes Neuschönau. Altschönau verfügt über keine eigenen Versorgungseinrichtungen. Die Gemeinde Neuschönau zählt ca. 2.200 Einwohner. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sowie ärztliche Grundversorgung sind in Neuschönau gegeben. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich in der nahe gelegenen Stadt Grafenau und Freyung. Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt von Kleingewerbe und Fremdenverkehr.

Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreises Freyung-Grafenau ein Bevölkerungsrückgang um 0,3 % 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 39,6 auf 58,9 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[5]	465,0	508,9	+9,5	43,8	45,6	31,7	34,3	33,6	46,0
Region Regensburg[5]	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 Grundstücksgröße

Flurstück 1385 F = 789 m²

2.2.2 Zuschnitt

Regelmäßiger, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt

2.2.3 Oberflächengestalt

Das Grundstück fällt von Nordwesten nach Südosten mäßig ab. Der Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks beträgt ca. 3 m.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

2.3 Erschließungszustand

2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die öffentliche innerörtliche Erschließungsstraße „Höhenweg“ ausreichend erschlossen.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an öffentliche Kanalisation und Wasserversorgung ist vorhanden, Elektrizitätsversorgung ist gegeben.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Neuschönau
Band 37, Blatt 1209

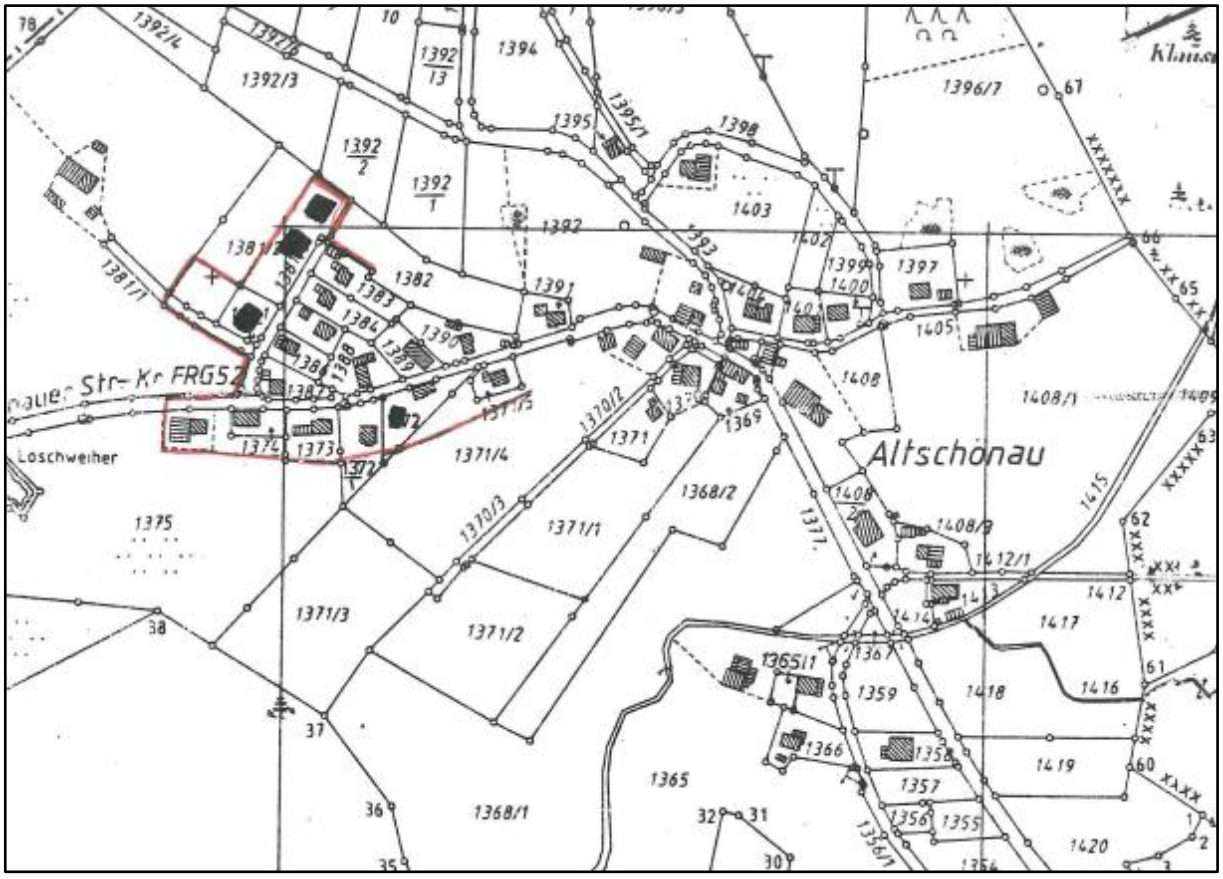
Grundbuchbeschrieb (Auszug vom 25.02.2025):
Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2
Flurstück 1385, Altschönau, Höhenweg 4, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 07 a 89 m²

Abt. II lfd. Nr. 8
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet;
eingetragen am 19.02.2024

Abt. II lfd. Nr. 9
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet;
eingetragen am 19.02.2024

2.4.2 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Neuschönau liegt das Grundstück im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Altschönau (westlicher Teil, Höhenweg). Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Bau GB. 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. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §30 BauGB.



(Auszug „Ortsabrundungssatzung Altschönau, (westlicher Teil, Höhenweg)“)

2.4.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsunterlagen für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage vom 17.11.1975 liegen vor. Die Ausführung entspricht weitgehend der Darstellung im Genehmigungsplan. Eine weitere Garage an der Südgrenze des Grundstücks wurde mit Bescheid vom 14.09.1992 genehmigt.
Mit der nachträglich angebrachten Überdachung zur Erschließungsstraße hin wird die maximale Fläche von 50 m² für Garagen überschritten, so dass hierfür eine Baugenehmigung erforderlich wäre. Diese liegt nicht vor. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass bezüglich der angebauten Überdachung ein bauordnungsrechtliches Risiko besteht, auch hinsichtlich der fehlenden Brandwand zum Nachbargrundstück. Der Anbau in dieser Form wird als nicht genehmigungsfähig angesehen. Bauordnungsrechtlich wäre hier ein Rückbau vorzunehmen.

2.4.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

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

2.4.5 Denkmalschutz

Die Gebäude auf dem Grundstück sind nicht in die Denkmalliste eingetragen, so dass diesbezüglich keine Beschränkungen bestehen. Es liegt auch kein Bodendenkmal vor.

2.4.6 Überbau

Ein Überbau ist nicht festzustellen

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus

3.1.1 Art

Freistehendes Gebäude in Massivbauweise, Untergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

3.1.2 Baujahr

1975 (gem. Genehmigungsunterlagen)

3.1.3 Modernisierungen

Keine

3.1.4 Nutzung

EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Esszimmer, Bad, WC, Abstellraum, Diele, Flur, Windfang
UG: 3 Kinderzimmer, Dusche/WC, Flur, 2 Kellerräume, Heizungsraum

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m^2]
UG:	10,73	9,61	103,12
	4,86	1,87	9,09
EG:	10,73	9,61	103,12
	4,86	1,87	9,09
DG:	10,73	9,61	103,12
	4,86	1,87	9,09
Gesamt:			336,63
		rd.	**337**

Wohnfläche (überschlägige Ermittlung gem. vorliegender Planunterlagen):

Geschoss	Raum		Wohnfläche [m^2]
EG:	Kochen	ca.	10,69
	Essplatz	ca.	14,22
	Wohnen	ca.	27,10
	Schlafen	ca.	18,08
	Diele u. Flur	ca.	9,01
	Bad	ca.	5,55
	WC	ca.	2,06
	Abstellraum	ca.	1,48
	Windfang	ca.	2,03
	Summe EG:		90,22
UG:	Kinder 1	ca.	14,70
	Kinder 2	ca.	14,70
	Kinder 3	ca.	15,27
	Dusche/WC	ca.	4,86
	Flur	ca.	17,25
	Summe EG:		66,78
Summe EG+UG:			157,00
abzgl. Verputz:		-3,0%	-4,71
Gesamt:			152,29
rd.			**152**

Hinweis:
Die Wohnflächenermittlung erfolgte gemäß der Wohnflächenverordnung.
Balkon- und Terrassenflächen wurden nicht berücksichtigt.

3.1.6 Baubeschreibung

Außenwände:	Mauerwerk, HBL, ca. 30 cm dick
Außenputz:	Kratzputz, Fassade nach Westen mit fasergebundenen Zementplatten (evtl. asbesthaltig) verkleidet
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung	Verputz mit Anstrich, Sanitärräume wandhoch gefliest
Decken:	Über UG: Stahlbetondecke unterseitig verputzt mit Anstrich, teilw. Paneeldecke Über EG: Holzbalkendecke unterseitig mit Paneelen verkleidet
Böden:	Laminat- und PVC-Böden, Plattenbeläge
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Betondachsteine auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Treppen:	UG-EG: Stahlbetontreppe halb gewendelt mit PVC-Auflage, Einschubtreppe aus Holz ins DG
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, teilw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Sperrholztüren mit glatten Türblättern, Hauseingangstüre aus Leichtmetall mit Glasfüllung

Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung, Heizkessel Fabrikat Viessmann, Bj. Ca. 2000 Ölbevorratung in Erdtank, Fassungsvermögen unbekannt
Sanitäre Ausstattung:	UG: Duschraum mit WC und Handwaschbecken, EG: Gäste-WC mit Waschbecken, Bad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	Balkon im EG, Stahlbetonplatte, Holzgeländer

3.1.7 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten Bauzustand. Es besteht erheblicher Instandsetzungsbedarf.

3.1.8 Baumängel, Bauschäden

- Bodenbeläge im gesamten Gebäude überwiegend schadhaft
- Schimmelbildung am Fenster und Decke im Gäste-WC (EG)
- Schimmelbildung am Fenster und Decke im Bad (EG)
- Unzureichende Wärmedämmung der Außenbauteile, Balkonplatte direkt an Innendecke angeschlossen
- PVC-Auflage des Treppenabgangs teilw. schadhaft
- Deckenverkleidung UG überwiegend uneben
- Schimmelbefall in Räumen an südöstlicher Außenecke
- Kellerlichtschacht an nördlicher Fassade schadhaft
- Fassadenverkleidung nach Westen vermutlich asbesthaltig
- Fensterbänke außen nicht ausgeführt
- Gebäude-Drainage vmtl. nicht funktionsfähig, Teilbereich an Südfassade freigelegt

3.1.9 Grundrisslösung

Einfache, aber wirtschaftliche Raumaufteilung mit Mittelflur

3.1.10 Energieeffizienz

Die Bauausführung des Gebäudes entspricht nicht den Anforderungen des derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetzes GeG. Die Wärmedämmung der Außenbauteile (Wände, obere Geschossdecke) ist unzureichend. Der Umfang der Defizite kann nur durch eine Wärmebedarfsberechnung festgestellt werden. Ein Energieausweis war zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden.

3.2 Gebäude 2: Doppelgarage

3.2.1 Art

Massivbauweise, eingeschossig, nicht unterkellert

3.2.2 Baujahr

1975 (gem. Genehmigungsunterlagen)

3.2.3 Nutzung

2 Kfz-Stellplätze

3.2.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m^2]
EG:	6,50	6,50	42,25
Gesamt:			42,25
		rd.	**42**

3.2.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Betonsteinmauerwerk, ca. 24 cm dick
Außenputz:	Kratzputz
Decken:	keine
Böden:	Betonboden
Tragwerk d. Daches:	Flach geneigtes Pultdach mit Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Stehfalzblecheindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Treppen:	keine
Fenster:	Einfache Verglasung aus Drahtglas
Türen:	2 Stahlschwingtore
Beheizung:	keine
Elt. Ausstattung:	keine
Sonstige Bauausführungen:	keine

3.2.6 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten Bauzustand.
Es besteht erheblicher Instandsetzungsbedarf.

3.2.7 Baumängel, Bauschäden

- Betonboden mit massiven Oberflächenschäden
- Dachüberstandverkleidung schadhaft/wellig
- Innenputzschäden im Sockelbereich, vmtl. durch aufsteigende Feuchtigkeit
- Innenwände teilweise nicht verputzt
- Dacheindeckung und Tore korrodiert
- Festverglasung (Drahtglas) schadhaft
- Senkrechter Mauerwerksriss
- Pfetten im Innenraum ohne Brandschutz

3.3 Gebäude 3: Einzelgarage

3.3.1 Art

Massivbauweise, eingeschossig, nicht unterkellert

3.3.2 Baujahr

1992 (gem. Genehmigungsplanung)

3.3.3 Nutzung

Lagerraum, 1 KFZ-Stellplatz

3.3.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m^2]
EG:	6,00	6,00	36,00
Gesamt:			36,00
		rd.	**36**

3.3.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Mauerwerk, ca. 24 cm dick
Außenputz:	Kratzputz
Decken:	Holzbalkendecke
Böden:	Estrichboden
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Profilblecheindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Treppen:	keine
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüre aus Metall, ein Stahlschwingtor
Beheizung:	keine
Elt. Ausstattung:	keine
Sonstige Bauausführungen:	Schuppenanbau als einfache, teilweise offene Holzkonstruktion mit Pultdach, ca. 6,00 m x 3,00 m

Baulicher Zustand
Das Gebäude befindet sich in einem vernachlässigten Bauzustand.
Es besteht Instandhaltungsbedarf.

3.3.6 Baumängel, Bauschäden

- Estrichboden Schadhaft
- Eingangstüre klemmt
- Dachrinnen teilw. schadhaft oder nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

- Hauszugangsbereich mit Waschbetonplatten befestigt; Platten uneben und eingewachsen
- Waschbetonstufen in Zugangsbereich
- Gartenzugang mit Pflaster aus Beton befestigt, Pflasterfläche uneben mit Setzungen
- Terrasse mit Waschbetonplatten befestigt
- Sichtschutz entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze aus verzinkten Blechplatten
- Doppelgaragenzufahrt mit Asphalt befestigt
- Vor- und Zufahrtsbereich der Einzelgarage mit H-Pflaster aus Beton befestigt
- Ver- und Entsorgungsleitungen

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs.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.
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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamiliengrundstück, welches sich vorrangig zur Eigennutzung eignet. Bei eigen genutzten Objekten steht in der Regel nicht die zu erwartende Rendite im Vordergrund einer Kaufentscheidung; vielmehr findet in den meisten Fällen nach einem Kauf ein sukzessiver Aus- und Umbau des Gebäudes nach den individuellen Schwerpunkten des Käufers statt. Der Verkehrswert wird demnach vom Sachwert abgeleitet.

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 Freyung-Grafenau hat für das Grundstück, folgenden Bodenrichtwert zum Stand 01. Januar 2024 ermittelt:

Gemeinde Neuschönau – Richtwert für Altschönau, Zone 9
Baureifes Land, Gemischte Baufläche: **45,00 €/m²**

5.2 Vergleichspreise

In der Ortschaft Altschönau waren in den vergangenen Jahren keine Grundstücksverkäufe zu verzeichnen, welche für einen Preisvergleich geeignet wären. Der Bodenwert wird daher vom Bodenrichtwert abgleitet. Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss im Abstand von 2 Jahren unter Auswertung von vorliegenden Kaufpreisen bzw. aus den Bodenrichtwerten vergangener Jahre fortgeschrieben.

5.3 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Keine Abweichungen.

5.4 Grundstücklasten und Beschränkungen

Nach dem Grundbuchauszug vom 12.02.2025 sind aus Abteilung II des Grundbuches keine Lasten und Beschränkungen ersichtlich, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

5.5 Grundstücksrechte

Keine bekannt

5.6 Bodenwert:

789 m² x 45,-- €/m² **= 35.505,-- €**

6. Sachwertermittlung

6.1 Begriffserläuterungen

6.1.1 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der, bezogen auf die jeweilige Gebäudeart, marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

6.1.2 Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum-, oder sonstige Bezugseinheit bezogen (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind.
Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an Anlage 4 der ImmoWertV. Es werden Standardstufen (1 bis 5) unterschieden. Die Gebäudestandards sind im Einzelnen in Anlage 4 der ImmoWertV erläutert.

6.1.3 Indexierung (§36 Abs. 2 ImmoWertV)

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

6.1.4 Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

6.1.5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

6.1.6 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

6.1.7 Zusatzbauteile (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (besonders zu veranschlagende Bauteile) sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

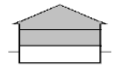
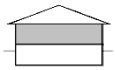
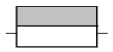
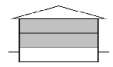
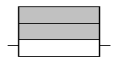
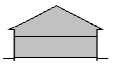
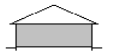
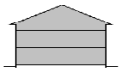
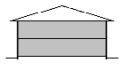
6.1.8 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Der Sachwert von Außenanlagen umfasst insbesondere Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an Ver- und Entsorgungsnetze sowie die Gartengestaltung

6.2 Sachwert der baulichen Anlagen

6.2.1 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	
	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	100%
	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 1.02 freistehende Einfamilienhäuser, Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht 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					
	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
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 Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dach-begrünung, 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, Holzzargen	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; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Tritt-Schallschutz	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 (Holzpaneele /Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	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, Ölfarben-anstrich, 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, raum-hoch 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 (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraft-Heizung	Fern- und Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand-thermen, Nacht-stromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- und Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwert-kessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeu-gung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeu-gung und Heizung, Block-heizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz-schalter (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, hoch-wertige 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					
	1	2	3	4	5	Wägungs-anteil
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und -türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung		0,5	0,5			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.02:	545 €/m² BGF	605 €/m² BGF	695 €/m² BGF	840 €/m² BGF	1.050 €/m² BGF	100

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)

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:					
	Standardstufen-Anteil		Wägungs-anteil	€/m² BGF	Kostenanteil €/m² BGF
Außenwände	1,00	x	0,23	605,00	139,15
	0,00	x	0,23	0,00	0,00
Dächer	1,00	x	0,15	605,00	90,75
	0,00	x	0,15	0,00	0,00
Außentüren und Fenster	1,00	x	0,11	605,00	66,55
	0,00	x	0,11	0,00	0,00
Innenwände	1,00	x	0,11	605,00	66,55
	0,00	x	0,11	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,50	x	0,11	605,00	33,28
	0,50	x	0,11	695,00	38,23
Fußböden	1,00	x	0,05	605,00	30,25
	0,00	x	0,05	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	1,00	x	0,09	605,00	54,45
	0,00	x	0,09	0,00	0,00
Heizung	0,50	x	0,09	605,00	27,23
	0,50	x	0,09	695,00	31,28
Sonstige Technische Ausstattung	1,00	x	0,06	605,00	36,30
	0,00	x	0,06	0,00	0,00
	Zwischensumme				614,02
UG teilw. ausgebaut	Zuschlag	+	10,0%	0,61	61,40
DG nur einschränkt nutzbar	Abschlag	-	5,0%	0,31	-30,70
	Kostenkennwert (Summe)				644,72

Indexierung des m²-Preises:
Baupreisindex 4. Quartal 2024 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 184,5
NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025:
644,72 €/m² x 184,5/100 = 1.189,51 €/m² **rd. 1.190,-- €/m²**

Berechnung:
Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:
337 m² Bruttorgrundfläche x 1.190,-- €/m² = 401.030,-- €

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	0,5
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 Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	**1,0**

Modifizierte Restnutzungsdauer
Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1: 80 Jahre
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag (25.02.2025): 50 Jahre
Relatives Gebäudealter: 50 Jahre / 80 Jahre = 63 %
Modernisierungsgrad: 1,0 Punkte = nicht modernisiert

Die Restnutzungsdauer wird erst ab einem relativen Alter von 60 % gem. Berechnungsformel (ImmoWertV 2021, Anlage 2 zu §12 Absatz 5, Satz 1) ermittelt.
Daraus ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von **30 Jahren**

Alterswertminderungsfaktor:
30 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,38

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten
401.030,-- € x 0,38 = 152.391,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:
Balkon EG = 1.000,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: **= 153.391,-- €**

6.2.2 Gebäude 2: Doppelgarage

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 [19]

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

[19] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 14.1 12%
Gebäudeart 14.2 – 14.3 15%
Gebäudeart 14.4 13%

[20] Standardstufe 3: Fertiggaragen;
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,-- €/m² BGF
Zu-/Abschlag, 0 % - 00,-- €/m² BGF
Normalherstellungskosten 485,-- €/m² BGF

Indexierung des m²-Preises:
Baupreisindex 4. Quartal 2024 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 184,5
NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025:
485,-- €/m² x 184,5/100 = 894,83 €/m² **rd. 895,-- €/m²**

Berechnung:
Herstellungskosten für die Doppelgarage einschl. Baunebenkosten:
42 m² Bruttorgrundfläche x 895,-- €/m² = 37.590,-- €

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):
Alter des Gebäudes: 50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Restnutzungsdauer: 10 Jahre

Wertminderungsfaktor:
10 Jahre (Restnutzungsdauer)/60 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,17

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten
37.590,-- € x 0,17 = 6.390,--€

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:
keine 00,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: **= 6.390,-- €**

6.2.3 Gebäude 3: 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 [19]

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

[19] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 14.1 12%
Gebäudeart 14.2 – 14.3 15%
Gebäudeart 14.4 13%

[20] Standardstufe 3: Fertiggaragen;
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,-- €/m² BGF
Zu-/Abschlag, 0 % - 00,-- €/m² BGF
Normalherstellungskosten 485,-- €/m² BGF

Indexierung des m²-Preises:
Baupreisindex 4. Quartal 2024 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 184,5
NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025:
485,-- €/m² x 184,5/100 = 894,83 €/m² **rd. 895,-- €/m²**

Berechnung:
Herstellungskosten für die Garage einschl. Baunebenkosten:
36 m² Bruttorgrundfläche x 895,-- €/m² = 32.220,-- €

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):
Alter des Gebäudes: unbekannt, ca. 33 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Restnutzungsdauer: 27 Jahre

Wertminderungsfaktor:
27 Jahre (Restnutzungsdauer)/60 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,45

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten
32.220,-- € x 0,45 = 14.499,--€

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:
Überdachter Holzanbau (nicht genehmigt) 00,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: **= 14.499,-- €**

6.2.4 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. 5.000,--€**
Dies entspricht ca. 3,0 % des Gebäudesachwertes.

6.3 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert Flurstück 1249	=	35.505,-- €
Sachwert Einfamilienhaus	=	153.391,-- €
Sachwert Doppelgarage	=	6.390,-- €
Sachwert Einzelgarage	=	14.499,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	=	5.000,-- €
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung	**=**	**214.785,-- €**

6.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb an die Marktlage anzupassen. Vom Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau wurden zuletzt für den Zeitraum 2021 bis 2022 Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert abgeleitet. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen bei vorläufigen Sachwerten von ca. 200.000,-- € die Sachwertfaktoren innerhalb einer Spanne von ca. 1,1 bis 1,2. Es wurden jedoch nur wenige Kaufpreise ausgewertet, die Bandbreite ist erheblich und daher nur als Orientierungswert verwendbar. Die Auswertung bezog sich zudem auf das gesamte Landkreisgebiet.

Es lässt sich aber allgemein feststellen, dass die Höhe des Marktanpassungsfaktors insbesondere von der Objektgröße und vom Bodenwertniveau abhängt.
Je höher der Sachwert eines Objektes und je niedriger das Bodenwertniveau, desto höher ist der prozentuale Abschlag.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage. Gebäude dieser Art sind trotz der derzeit rückläufigen Immobiliennachfrage weiterhin gut nachgefragt. Andererseits liegt das Grundstück relativ abgelegen in einem ländlichen Gebiet mit geringem Bodenwertniveau, was sich Preisdämpfend auswirkt. Auch ergibt sich für einen Käufer aufgrund des hohen Sanierungsbedarfes ein erhebliches Kostenrisiko.

Erfahrungen aus der Bewertung vergleichbarer Objekte haben ergeben, dass für Gebäude dieser Art bei einem Verkauf in der Regel Preise in Höhe des rechnerischen Sachwertes erzielbar sind. Im vorliegenden Bewertungsfall erachte ich einen Sachwertfaktor von 1,0 als marktgerecht.

Marktangepasster Sachwert:		
214.785,-- € x 1,00	=	214.785,-- €

6.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden/Brandschutzdefizite:
Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Da die Beseitigung aller Mängel und Schäden nicht zwangsläufig sofort erforderlich ist, bezieht sich der Abschlag in diesem Fall nicht auf die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern auf einen Betrag, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint. Bei altersgemäß üblichen Schäden erfolgen aus Erfahrungen prozentuale Abschläge von ca. 5 %, bezogen auf den Gebäudesachwert; bei umfangreichen Schäden 10 % und mehr. Aufgrund des erheblichen Schadensbildes 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
	gering-fügig	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:
Bedeutung des Merkmals – wichtig
Grad der Beeinträchtigung durch den Mangel – deutlich
⟶ Prozentualer Wertabschlag – 49 %
49 % aus 153.391, -- € = -75.162,-- €
Der Abschlag beinhaltet auch das Asbestrisiko bezüglich der Außenwandverkleidung an der westlichen Fassade.

Doppelgarage:
Bedeutung des Merkmals – wichtig
Grad der Beeinträchtigung durch den Mangel – deutlich
⟶ Prozentualer Wertabschlag – 49 %
49 % aus 6.390, -- € = -3.131,-- €

Einzelgarage:
Bedeutung des Merkmals – wichtig
Grad der Beeinträchtigung durch den Mangel – mäßig
⟶ Prozentualer Wertabschlag – 18 %
18 % aus 14.499, -- € = -2.610,-- €
Gesamt Baumängel/Bauschäden: = -80.903,-- €

6.6 Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks

214.785,-- € - 80.903,-- €	=	133.882,-- €
Zur Rundung	=	+ 118,-- €
	rd.	**134.000,-- €**

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 94556 Neuschönau, Altschönau, Höhenweg 4

134.000,-- €

(in Worten: einhundertvierunddreißigtausend 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.

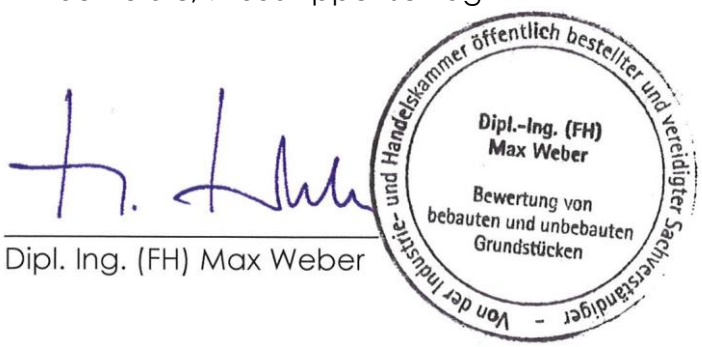
Eppenschlag, 29. April 2025

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 der Landkreise Freyung-Grafenau und Regen
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Telefon 09928/1665
Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag



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 5-9	Grundrisse/Schnitte
Anlage 10-18	Fotos