



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

Wertermittlung bebauter Grundstücke

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



**dipl. ing. (fh)
max weber**

architekt

im ebenfeld 8
94536 eppenschlag

tel: 09928-1665
max.weber@svweber.de

Grundstück in: 94169 Thurmansbang
Solla - Falkenweg 6

Flurstück: 163 und 163/1

Gemarkung: Solla

Bebauung: Einfamilienhaus und Geräteschuppen

Auftraggeber: Amtsgericht Passau
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schustergasse 4
94032 Passau
AZ.: 803 K 61/24

Wertermittlungsstichtag: 08. April 2025

Ausfertigung: 5

Dieses Gutachten 29 Seiten
umfasst: 19 Seiten Anlagen

Verkehrswerte: **Bebautes Grundstück Flur Nr.163 110.000,- €**
Rohbauland Flur Nr. 163/1 17.500,- €

Eppenschlag, 14. Mai 2025

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Auftragsinhalt.....	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung	3
1.5	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	3
1.6	Voraussetzungen der Wertermittlung	3
2.	Wertermittlung Flurstück 163, Einfamilienhausgrundstück.....	4
2.1	Lagemerkmale	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungsanlagen	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5	Beschreibung der baulichen Anlagen	7
2.6	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	12
2.7	Ermittlung des Bodenwertes	14
2.8	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen	15
2.9	Wertanteil der Außenanlagen.....	21
2.10	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktangpassung)	21
2.11	Ermittlung des marktangepassten Sachwertes.....	22
2.12	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	22
2.13	Sachwert, marktangepasst.....	23
2.14	Verkehrswert Einfamilienhausgrundstück	23
3.	Wertermittlung Flurstück 163/1, unbebautes Grundstück	24
3.1	Lagemerkmale	24
3.2	Beschaffenheitsmerkmale	24
3.3	Erschließungszustand.....	24
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	25
3.5	Ermittlung des Bodenwertes	26
3.6	Verkehrswert Flurstück 163/1, Rohbau Land	28

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 13.02.2025 mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für das Anwesen in 94169 Thurmansbang, Solla - Falkenweg 6 und das unbebaute Grundstück Flurstück. 163/1, Gem. Solla.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag:

08.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:
Teilnehmer am Ortstermin:

08.04.2025
3 Personen der Erbgemeinschaft,
Sachverständiger,
Mitarbeiter SV-Büro

1.5 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 05.06.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Lageplan 1:2.000
- Schreiben der Gemeinde bezüglich der Bebauung

Sonstige verwendete Unterlagen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Übersichts- u. Lagepläne aus dem Bayern Atlas

1.6 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.6.1** 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“.
- 1.6.2** 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. Wertermittlung Flurstück 163, Einfamilienhausgrundstück

2.1 Lagemeerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Freyung-Grafenau
Gemeinde:	Thurmansbang
Ortsteil:	Solla
Höhenlage:	ca. 700 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt:	Freyung, ca. 31,2 km entfernt
Landeshauptstadt:	München, ca. 181 km entfernt
Bundesstraße:	B 533 von Grafenau nach Freyung ca. 6,8 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A3, Anschlussstelle Hengersberg mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 30 km entfernt
ÖPNV:	Bushaltestelle, ca. 5 Gehminuten entfernt
Flughafen:	Erding, ca. 145 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Solla.

Nachbarschaftsbebauung

Zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung; nach Osten grenzt ein Heizungsbaubetrieb an

Lagequalität

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

Infrastruktur

Solla ist eine kleine Ortschaft innerhalb der Gemeinde Thurmansbang, Landkreis Freyung-Grafenau. Die Ortschaft verfügt über keine eigenen Versorgungseinrichtungen. Die Gemeinde Thurmansbang zählt ca. 2.600 Einwohner. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sowie ärztliche Grundversorgung sind im nahe gelegenen Markt Schönberg und in Thurmansbang gegeben. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich in der Stadt Grafenau. Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt von Kleingewerbe und Fremdenverkehr.

Demographische 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 ¹⁾	485,0	508,9	+9,5	43,8	45,6	31,7	34,3	33,6	46,0
Region Regensburg ¹⁾	749,6	797,3	+6,4	43,5	45,5	30,8	32,5	32,7	44,8
Regierungsbezirke									
Oberbayern	4.801,8	5.116,4	+6,6	43,2	44,4	31,4	32,8	32,2	40,0
Niederbayern	1.274,0	1.352,6	+6,2	44,4	46,4	30,8	33,1	35,5	48,6
IHK-Bezirk	1.148,3	1.215,7	+5,9	-	-	-	-	-	-
Oberpfalz	1.133,7	1.172,0	+3,4	44,2	46,1	30,5	33,1	34,9	47,6
Oberfranken	1.073,8	1.052,7	-2,0	45,6	47,2	29,6	32,4	39,1	52,3
Mittelfranken	1.805,8	1.857,1	+2,8	43,9	45,4	31,4	33,1	34,9	44,3
Unterfranken	1.334,4	1.327,9	-0,5	45,1	46,8	30,9	33,2	38,5	51,4
Schwaben	1.946,0	2.100,5	+7,9	43,9	45,3	32,3	34,8	35,4	45,4
Bayern	13.369,4	13.979,2	+4,6	44,0	45,4	31,2	33,2	34,7	44,7

(Auszug aus Strukturdaten 2024, IHK Niederbayern)

2.2 Beschaffungsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 163 F = 717 m²

2.2.2 Zuschnitt

Flurstück 163: länglicher trapezförmiger Zuschnitt, sog. „Handtuchgrundstück“; Grundstücksbreite ca. 9,0 m bis 16,0 m, Grundstückstiefe ca. 54 m

2.2.3 Oberflächengestalt

Das Grundstück fällt von Norden nach Süden ab. Der Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks beträgt ca. 7,5 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.

Dipl. Ing. (FH) Max Weber, Architekt, Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag
Wertgutachten vom 14. Mai 2025, Solla-Falkenweg 6, 94169 Thurmansbang

2.3 Erschließungsanlagen

2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die öffentliche innerörtliche Erschließungsstraße „Falkenweg“ erschlossen. Eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit besteht von Norden über die Straße „Unterer Anger“.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Solla
Band 20, Blatt 618

Grundbuchbeschrieb (Auszug vom 05.06.2024):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 3

Flurstück 163, Solla, Falkenweg 6, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 07 a 17 m²

Abt. II
frei

2.4.2 Grundstücksrechte

Keine bekannt

2.4.3 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Thurmansbang liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächen-nutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als Dorfgebiet MD ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstückes ist daher 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. Besondere Bauauflagen oder sonstige baubehördliche Beschränkungen bestehen nicht.

2.4.4 Bauordnungsrecht

Genehmigungsunterlagen für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Schuppenanbau liegen vor. Die Ausführung entspricht weitgehend der Darstellung im Genehmigungsplan.

2.4.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung wurden für den Gebäudebestand die Erschließungsanlagen für Wasserversorgung und Kanal vollständig hergestellt und veranlagt.

2.4.6 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist das Bewertungsobjekt nicht in die Denkmalliste eingetragen. Auch liegt kein Bodendenkmal vor.

2.4.7 Überbau

Ein Überbau ist nicht festzustellen

2.4.8 Vermietung/Verpachtung

Das Gebäude wird von einer Person der Erbengemeinschaft bewohnt.

2.5 Beschreibung der baulichen Anlagen

Hinweis:

Die Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Es konnten alle baulichen Anlagen auf dem Grundstück besichtigt werden.

2.5.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus

Art

Massivbauweise, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, teilweise unterkellert

Baujahr

Ca. 1954 ursprüngliches Baujahr

Ca. 1965 Erweiterung

Modernisierungen

Keine wertrelevanten Modernisierungen

Nutzung

KG: 2 Kellerräume

EG: Wohnzimmer, Essküche, Flur/Diele, WC, Bad, Nebenräume (nicht ausgebauter Teilfläche)

DG: 3 Zimmer, Diele

Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

Die Außenmaße wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen.

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m²]</u>
EG:	7,80	7,55	58,89
	4,45	7,55	33,60
	8,50	1,60	13,60
DG:	7,80	7,55	58,89
	4,45	7,55	33,60

Gesamt: 198,58

rd. 199

Wohnfläche:

<u>Geschoss</u>	<u>Raum</u>	<u>Flächen- faktor</u>	<u>Länge</u>	<u>Breite</u>	<u>Wohnfläche [m²]</u>
EG:	Wohnzimmer	1,00	1,00	16,80	ca. 16,80
	Esszimmer	1,00	1,00	12,75	ca. 12,75
	Küche	1,00	1,00	8,00	ca. 8,00
	Flur	1,00	3,80	1,60	ca. 6,08
		1,00	3,10	0,95	ca. 2,95
	Bad	1,00	3,00	1,80	ca. 5,40
	WC	1,00	1,90	1,40	ca. 2,66
	Abstellraum	1,00	4,80	3,00	ca. 14,40
		-1,00	2,00	0,40	ca. -0,80
	<u>Summe EG:</u>				
					<u>68,24</u>
DG:	Zimmer 1	1,00	1,24	4,20	ca. 5,21
		0,50	1,16	4,20	ca. 2,44
	Zimmer 2	1,00	2,44	4,20	ca. 10,25
		0,50	1,16	4,20	ca. 2,44
	Zimmer 3	1,00	1,25	2,70	ca. 3,38
		0,50	1,75	2,70	ca. 2,36
	Diele	1,00	2,95	2,70	ca. 7,97
		0,50	1,75	2,70	ca. 2,36
		-1,00	3,00	1,00	ca. -3,00
	<u>Summe DG:</u>				
					<u>33,41</u>
<u>Summe EG+DG:</u>					101,65
abzgl. Verputz:					-3,0%
<u>Gesamt:</u>					98,60
rd.					99

Hinweis:

Die Wohnflächenermittlung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung. Wohnflächen in Dachbereichen mit einer lichten Raumhöhe von 1,00 m bis 2,00 m werden zur Hälfte berücksichtigt, Bereiche unter 1,00 m Höhe blieben unberücksichtigt. Balkone werden mit ¼ der tatsächlichen Fläche angerechnet, Keller und sonstige Nebenräume bleiben unberücksichtigt.

Baubeschreibung

Außenwände:	Bruchsteinmauerwerk, ca. 50 cm dick im KG Wohnhaus: Mauerwerk, ca. 30 cm dick
Außenputz:	Schuppenanbau: Betonsteinmauerwerk, ca. 24 cm dick Rieselputz, westl. Fassade mit vertikaler Holzverkleidung
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung	Verputz mit Farbanstrich, Bad und WC mit Fliesenverkleidung Teilflächen in Küche gefliest
Decken:	Über KG: Stahlbetondecke Über EG: Holzbalkendecke
Deckenbehandlung:	Stahlbetondecke über KG ohne Behandlung Holzbalkendecke über EG unterseitig verputzt mit Anstrich
Böden:	PVC und Holzdielenböden, Plattenbeläge Estrich/Betonboden im Schuppen/Garagenanbau

Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl,
Dachhaut:	Falzziegeleideckung auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech mit Anstrich
Treppen:	KG-EG: Eingangsstufen aus Beton, Ausgangsbereich als Holztreppe
	EG-DG: 3 Stufen aus Beton mit Plattenbelag, sonst Massivholztreppe mit Holzgeländer und Handlauf
Fenster:	Verbundfenster aus Holz, teilw. Holzfenster mit Isolierverglasung
	Innenfensterbänke aus beschichteten Pressspanplatten
	Dachflächenfenster aus Holz
Türen:	Füllungstüren, teilw. Sperrholztüren
	Nebeneingangstür als Metalltür (T-30)
	Hauseingangstür aus Massivholz mit Glasausschnitt
Beheizung:	Warmwasserbereitung mit Elektroboiler
Sanitäre Ausstattung:	Bad EG mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC
Elt. Ausstattung:	Gäste-WC EG mit Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
Sonstige	veraltete Ausstattung entsprechend der Nutzung
Bauausführungen:	-Einzelofen für Festbrennstoffe -Balkon im DG, einfache Holzkonstruktion, ca. 5,00 m x 0,90 m -Hauszugang, 6 Betonstufen mit Plattenbelag

Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand. Das Gebäude ist jedoch wirtschaftlich überaltet.

Baumängel, Bauschäden

- Bodenbeläge teilw. mit Oberflächenschäden, teilw. erneuerungsbedürftig
- Putz-/Farbabblätterungen an der Decke über EG
- Innenputzschäden im gesamten Kellerbereich
- Holzfenster im KG morsch
- Dachflächenfenster undicht
- Pflasterflächen der Außenanlagen uneben und bewachsen
- Dachrinnen verbeult
- Westliche Holzfassade unvollständig gestrichen
- Allgemeiner Reparaturstau

Grundrisslösung

Einfache Raumaufteilung mit Mittelflur

Lichte Raumhöhen

KG:

EG: ca. 2,33 m

DG: ca. 2,27 m Firsthöhe, ca. 1,25 m Kniestock

Energieeffizienz

Die Bauausführung des Gebäudes entspricht nicht den Anforderungen der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung EnEV. Die Wärmedämmung der Außenbauteile (Wände, obere Geschossdecke) sind unzureichend. Der Umfang der Defizite kann nur durch eine Wärmebedarfsberechnung festgestellt werden. Gemäß EnEV 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 war zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden.

2.5.2 Gebäude 2: Geräteschuppen

Art

Einfache Holzkonstruktion, eingeschossig

Baujahr

unbekannt

Modernisierungen

keine

Nutzung

Geräteschuppen

Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

Die Außenmaße wurden dem vorliegenden Katasterplan entnommen.

$$\text{EG: } 7,75 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 23,25 \text{ m}^2 \quad \text{rd. 23 m}^2$$

Baubeschreibung

Außenwände:	einfache Holzkonstruktion aus Rundholz/Restholz
Außenputz:	vertikale Holzverkleidung
Decken:	keine
Böden:	Betonboden
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Biberschwanzschindeln
Treppen:	keine
Fenster:	keine
Türen:	einfache Holztüren
Beheizung:	keine
Sanitäre Ausstattung:	keine
Elt. Ausstattung:	keine

Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem altersdurchschnittlichen Zustand.

Baumängel, Bauschäden

- Allgemein leichter Instandhaltungsstau

2.5.3 Außenanlagen

- Grundstücks-/Hauszugang inkl. Treppenaufgang mit H-Pflaster aus Beton befestigt
- Terrasse und Grundstücksvorbereich ebenfalls mit H-Pflaster aus Beton befestigt
- Teilw. Grundstückseinfriedung als Holzzaun
- Bruchsteinmauer im südlichen Grundstücksbereich zur Böschungssicherung
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Kanal und Stromversorgung

2.6 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

2.6.1 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 Ge pflogenheiten 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.

Vergleichswertverfahren (§ 24)

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 marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe Des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Bodenwertermittlung (§ 40)

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. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Markt anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)

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.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

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.

2.6.2 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.

2.7 Ermittlung des Bodenwertes

2.7.1 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 Thurmansbang – Richtwert für Solla, Zone 10
Baureifes Land, Wohnbaufläche: **65,00 €/m²**

2.7.2 Vergleichspreise

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

2.7.3 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Keine Abweichungen

2.7.4 Grundstückslasten und Beschränkungen

Nach dem Grundbuchauszug vom 05.06.2024 sind aus Abteilung II des Grundbuchs 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.

2.7.5 Grundstücksrechte

Keine bekannt

2.7.6 Bodenwert

$$717 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ €/m}^2 = 46.605,--\text{€}$$

rd. **46.600,--€**

2.8 Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen

Begriffserläuterungen

Herstellungskosten:

Die Baukosten für Gebäude werden in der Regel über die Bruttogrundfläche oder den Rauminhalt als Berechnungsbasis definiert, welche dann mit einem entsprechenden Einheitspreis pro Quadratmeter bzw. Kubikmeter multipliziert werden. Die Höhe dieses Einheitspreises berücksichtigt die Art, Ausstattung und Bauqualität des Gebäudes.

Baunebenkosten:

Die Baunebenkosten enthalten die Kosten für Planung, Vorbereitung, Durchführung, behördliche Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen, Finanzierung und Abgaben. Baunebenkosten betragen je nach Gebäudegüte in der Regel 8 bis 20 v.H. der reinen Baukosten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):

Die Alterswertminderung berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlage unter der Voraussetzung einer normalen Nutzung und Instandhaltung. Sie setzt eine normale Nutzung und Instandhaltung voraus. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen (lineare Abschreibung). Sie wird auf der Basis der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlage, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte. Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte haben in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

Außenanlagen:

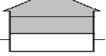
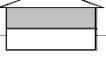
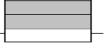
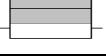
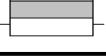
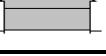
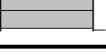
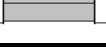
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

2.8.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus (ehem. Bauernhaus)

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Typ		Ausstattung					Auswahl
		1	2	3	4	5	
	1.01.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260
	2.01.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180
	3.01.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105
	1.02.	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1.050
	2.02.	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985
	3.02.	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925
	1.03.	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1.085	1.360
	2.03.	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1.020	1.275
	3.03.	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1.195
	1.11.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260
	2.11.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180
	3.11.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105
	1.12.	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1.100
	2.12.	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1.035
	3.12.	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965
	1.13.	freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1.025	1.285
	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 1.21 freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugen- glattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäß Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmeverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Naturstein-fassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech,mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäß 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 Bogen-dachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massiv tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. 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 Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Lüftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneelle /Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5

Sanitär-Einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet /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, Schwerkraftheizung	Fern- und Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- und Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Block-heizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Block-heizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fl-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:

(Die Zuordnung erfolgt nach sachverständiger Würdigung. Wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen erfolgt eine Mehrfachnennung)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und -türen		1				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11
Fußböden		1				5
Sanitäreinrichtungen		1				9
Heizung	1					9
Sonstige technische Asstattung		1				6
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 1.21:	790 €/m ² BGF	875 €/m ² BGF	1.005 €/m ² BGF	1.215 €/m ² BGF	1.515 €/m ² BGF	

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:					
	Standardstufen-Anteil	Wägungsanteil	NHK €/m² BGF	Kostenanteil €/m² BGF	
Außenwände	0,5 x	23%	790	90,85	
	0,5 x	23%	875	100,63	
Dächer	1 x	15%	875	131,25	
	0 x	15%	0	0,00	
Außentüren und Fenster	1 x	11%	875	96,25	
	0 x	11%	0	0,00	
Innenwände	1 x	11%	875	96,25	
	0 x	11%		0,00	
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x	11%	875	96,25	
	0 x	11%	0	0,00	
Fußböden	1 x	5%	875	43,75	
	0 x	5%	0	0,00	
Sanitäreinrichtungen	1 x	9%	875	78,75	
	0 x	9%	0	0,00	
Heizung	1 x	9%	790	71,10	
	0 x	9%	0	0,00	
Sonstige Technische Ausstattung	1 x	6%	875	52,50	
	0 x	6%	0	0,00	
Zwischensumme				857,58	
Zuschlag	+	0%	0,00	0,00	
Schuppenanbau ohne Ausbau	Abschlag	-	10%	85,76	85,76
Kostenkennwert (Summe)				771,82	

Indexierung des m²-Preises zum Stichtag 08.04.2025:

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

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag:

771,82 €/m² x 187,00/100 = 1.443,30 €/m² **rd. 1.443,-- €/m²**

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

199 m² Bruttogrundfläche x 1.443,-- €/m² = 287.157,-- €

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gem. Sachvertrichtlinie:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Modernisierungs-Grad / Punkte
Dacherneuerung inclusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	0,0

Modifizierte Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1

Gewählt – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: 80 Jahre

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag (08.04.2025): 71 Jahre

Relatives Gebäudealter: 71 Jahre / 80 Jahre = 89 %

Modernisierungsgrad: 0,0 Punkte = nicht modernisiert

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%

Die Restnutzungsdauer wird bei 0,0 Sanierungspunkten ab einem relativen Alter von 60 % gem. folgender Berechnungsformel (ImmoWertV 2021, Anlage 2 zu § 12 Absatz 5, Satz 1) ermittelt.

$$RND = a * \frac{Alter^2}{GND} - b * Alter + c * GND$$

RND = Restnutzungsdauer

GND = Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: 14 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

14 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,18

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

287.157,-- € x 0,18 = 51.688,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Balkon DG = 500,-- €

Treppenpodest Eingangsbereich = 1.000,-- €

Kellerraum = 4.000,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **57.188,-- €**

2.8.2 Gebäude 2: Geräteschuppen

Herstellungskosten:

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand zum Wertermittlungsstichtag,
gem. eigenen Erfahrungswerten: 500,-- €/m² incl. MwSt. und Baunebenkosten

Berechnung:

Herstellungskosten für das Gartenhaus zum Stichtag:

$$23 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 500,-- \text{ €/m}^2 = 11.500,-- \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

Übliche Gesamtnutzungsdauer: ca. 30 Jahre

Alter des Gebäudes (fiktiv): ca. 20 Jahre

Restnutzungsdauer: ca. 10 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

$$10 \text{ Jahre RND}/30 \text{ Jahre GND} = 0,33$$

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

$$11.500,-- \text{ €} \times 0,33 = 3.795,-- \text{ €}$$

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

$$\text{keine} = 00,-- \text{ €}$$

$$\text{Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:} = \underline{\underline{3.795,-- \text{ €}}}$$

2.9 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 Berechnung ergab einen Zeitwert von ca. 3.000,-- €.

$$= \underline{\underline{3.000,-- \text{ €}}}$$

Dies entspricht ca. 5 % des Gebäudesachwertes.

2.10 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktangabe)

$$\text{Bodenwert} = 46.600,-- \text{ €}$$

$$\text{Sachwert Geb. 1, Einfamilienhaus} = 57.188,-- \text{ €}$$

$$\text{Sachwert Geb. 2, Geräteschuppen} = 3.795,-- \text{ €}$$

$$\text{Wertanteil der Außenanlagen} = \underline{\underline{3.000,-- \text{ €}}}$$

$$\textbf{Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktangabe} = \underline{\underline{110.583,-- \text{ €}}}$$

2.11 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 bis ca. 150.000,-- € die Sachwertfaktoren innerhalb einer Spanne von ca. 0,9 bis 1,4. 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 kleines Einfamilienhaus mit Modernisierungsbedarf in ruhiger Wohnlage. Gebäude dieser Art sind trotz der derzeit rückläufigen Immobilien nachfrage 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 Modernisierungsbedarfes ein erhebliches Kostenrisiko.

Erfahrungen aus der Bewertung vergleichbarer Objekte haben ergeben, dass für Gebäude dieser Art bei einem Verkauf in der Regel Preise erzielbar sind, welche geringfügig über dem rechnerischen Sachwert liegen. Im vorliegenden Bewertungsfall erachte ich einen Sachwertfaktor von 1,05 als marktgerecht.

Marktangepasster Sachwert:

$$110.583,-- \text{ €} \times 1,05 = 116.112,-- \text{ €}$$

2.12 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:

Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und

Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen.

Wertminderungen können berücksichtigt werden

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

Die Gebäude weisen zwar eine Vielzahl von Baumängeln/Bauschäden auf. Es handelt sich überwiegend um leichtere Schäden, deren Beseitigung nicht zwangsläufig sofort erforderlich ist. Der vorzunehmende Abschlag bezieht sich daher in diesem Fall nicht auf tatsächliche Beseitigungskosten, sondern auf eine Wertminderung, welche 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. Entsprechend dem vorliegenden Schadensbild erscheint ein Abschlag von 10 % als angemessen.

Geb. 1, Einfamilienhaus	=	- 5.719,-- €
Ca. 10 % aus 57.188,-- €		
Geb. 2, Geräteschuppen	=	- 380,-- €
10 % aus 3.795,-- €		
Gesamt	=	6.099,-- €

2.13 Sachwert, marktangepasst

116.112,-- € - 6.099,-- €	=	110.013,-- €
Zur Rundung	=	-13,-- €
		rd. 110.000,-- €

2.14 Verkehrswert Einfamilienhausgrundstück

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 Flst. 163 in 94169 Thurmansbang, Solla - Falkenweg 6 zum 08. April 2025 mit

110.000,-- €

(in Worten: einhundertzehntausend 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.

3. Wertermittlung Flurstück 163/1, unbebautes Grundstück

3.1 Lagemerkmale

Wie unter Ziffer 2.1 beschrieben.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

3.2.1 Größe

Flurstück 163/1 $F = 381 \text{ m}^2$

3.2.2 Zuschnitt

Regelmäßiger, annähernd trapezförmiger Grundstückszuschnitt

3.2.3 Oberflächengestalt

Leichte Hanglage nach Süden

3.2.4 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.

3.2.5 Nutzung

Grünfläche

3.3 Erschließungszustand

3.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die innerörtliche Erschließungsstraße „Unterer Anger“ erschlossen.

3.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeit an die Wasserver- und Entsorgung sowie Elektrizität ist in der Erschließungsstraße vorhanden.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Solla, Band 20, Blatt 618

Grundbuchbeschrieb (Auszug vom 05.06.2024):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 4

Flurstück 163/1, Am Anger, Landwirtschaftsfläche

Größe 0 ha 03 a 81 m²

Abt. II

keine

3.4.2 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Thurmansbang liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächen-nutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als Dorfgebiet MD ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstückes ist daher 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. Besondere Bauauflagen oder sonstige baubehördliche Beschränkungen bestehen nicht.

3.4.3 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

Keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen eingetragen.

3.4.4 Grundstücksrechte

Keine bekannt

3.4.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Für das Grundstück sind bisher keine Erschließungsbeiträge nach BauGB und keine Herstellungsbeiträge nach KAG angefallen.

3.5 Ermittlung des Bodenwertes

3.5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

Gemeinde Thurmansbang – Richtwert für Solla, Zone 10
Baureifes Land, Wohnbaufläche: **65,00 €/m²**

3.5.2 Vergleichspreise

Aufgrund der Lage- und Zustandsmerkmale stehen keine direkten Vergleichspreise zur Verfügung. Der Bodenwert wird daher vom Bodenrichtwert abgeleitet.

3.5.3 Entwicklungsstufen

Bei der Wertermittlung von unbebauten Grundstücken ist die Entwicklungsstufe des Grund und Bodens für den Verkehrswert das entscheidende Kriterium. Gemäß § 3 ImmoWertV unterscheidet man folgende Entwicklungsstufen:

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Bauerwartungsland

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land

(4) Baureifes Land sind Flächen die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Sonstige Flächen

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

3.5.4 Wertableitung

Die Fläche ist unbebaut. Sie liegt innerhalb des Ortsbereiches und ist grundsätzlich bebaubar. Es wurden bisher keine Erschließungs- und Herstellungsbeiträge veranlagt. Das Grundstück ist jedoch auf Grund der geringen Größe nur eingeschränkt bebaubar. Damit erfüllt es gemäß den o. a. Entwicklungsstufen die Vorgaben für Rohbauland. Die Grundstücksgröße beträgt 381 m².

Bei mangelnden Vergleichspreisen für warteständiges Bauland, wird in der Praxis der Verkehrswertermittlung der Verkehrswert von Bauerwartungsland und Rohbauland (deduktiv) aus vorhandenen Vergleichspreisen oder Bodenrichtwerten für baureifes Land abgeleitet, indem die Wartezeit und sonstige Umstände wertmäßig in Abschlag gebracht werden.

Die einschlägige Fachliteratur gibt als Hilfestellung durchschnittliche Wertanteile des Rohbaulandes am Wert des baureifen Landes (= 100 %) an.

Nachfolgende Aufstellung gibt hier einen Überblick:

Entwicklungszustand	prozentualer Wertanteil		
	nach Seele	nach Vogels	nach Gerardy-Möckel
Baureifes Land	100 %	100 %	100 %
Rohbauland	50-80 %	60-100 %	36-91 %
Bauerwartungsland	25-60 %	30-80 %	15-50 %

Aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Dorfgebiets erfolgt eine Einstufung als Rohbauland im mittleren Entwicklungsbereich.

Einen Wert von 70 %, bezogen auf den Bodenrichtwert für das benachbarte Wohnbau land, erachte ich als angemessen.

Bodenwert der benachbarten Baufläche: 65,00 €/m²

Relativer Bodenwert des wareständigen Baulandes:

$$65,00 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 45,50 \text{ €/m}^2$$

rd. **46,- €/m²**

3.5.5 Grundstückslasten

In Abteilung 2 des Grundbuchs sind keine Lasten eingetragen, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.5.6 Grundstücksrechte

Keine bekannt

3.5.7 Bodenwert:

$$381 \text{ m}^2 \times 46 \text{ €/m}^2 = 17.526,-- \text{ €}$$

rd. 17.500,-- €

3.6 Verkehrswert Flurstück 163/1, Rohbauland

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 unbebauten Grundstücks Flst. 163/1 in 94169 Thurmansbang, Solla - Unterer Anger zum 08. April 2025 mit

17.500,- €

(in Worten: siebzehntausendfünfhundert 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, 14. 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 der Landkreise Regen und Freyung-Grafenau
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag
Telefon 09928/1665


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	Übersichtsplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-7	Grundrisse
Anlage 8-19	Fotos