



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

## Verkehrswertgutachten

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



Grundstück in:	94065 Waldkirchen Auerbach 27
Flurstück:	296
Gemarkung:	Stadl
Bebauung:	Einfamilienhaus mit Garage und Schuppenanbau
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4 94032 Passau <b>Aktenzeichen: 804 K 13/25</b>
Wertermittlungstichtag:	29. Juli 2025
Ausfertigung:	4
Dieses Gutachten umfasst:	28 Seiten 23 Seiten Anlagen
<b>Verkehrswert:</b>	<b>138.000,-- €</b>

Eppenschlag, 18. September 2025

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

architekt

im ebenfeld 8  
94536 eppenschlag

tel. 09928 - 1665

[max.weber@swweber.de](mailto:max.weber@swweber.de)

# 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	Erschließungsanlagen.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen .....	8
3.1	Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Garage.....	8
3.2	Gebäude 2: Schuppenanbau.....	11
3.3	Außenanlagen.....	12
3.4	Bewegliche Gegenstände .....	12
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	13
4.1	Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 (§ 6) .....	13
4.2	Gewähltes Verfahren .....	14
5.	Ermittlung des Bodenwertes.....	15
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) .....	15
5.2	Anpassung des Bodenrichtwertes.....	15
5.3	Wertbeeinflussende Grundstücksbelastungen .....	15
5.4	Wertbeeinflussende Grundstücksrechte.....	16
5.5	Bodenwert.....	16
6.	Sachwertermittlung .....	17
6.1	Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Garage.....	18
6.2	Gebäude 2: Schuppenanbau.....	22
6.3	Wertanteil der Außenanlagen.....	23
6.4	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Markt Anpassung) .....	23
6.5	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor .....	24
6.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	25
6.7	Sachwert, marktangepasst.....	27
7.	Verkehrswert.....	27

# 1. Grundlagen dieses Gutachtens

## 1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 02.06.2025 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Einfamilienhausgrundstück in 94065 Waldkirchen, Auerbach 27.

## 1.2 Auftragsinhalt

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

## 1.3 Stichtag

Wertermittlungs-  
und Qualitätsstichtag: 29.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 29.07.2025  
Teilnehmer am Ortstermin: 4 Miteigentümer  
Max Weber, Sachverständiger

## 1.5 Zweck der Wertermittlung

Wertfindung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

## 1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 18.02.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Lageplan)
- Mitteilung der Stadt Waldkirchen bzgl. der Bebauung

Eigene Recherchen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Mitteilung über abgabenrechtlichen Zustand von der Stadtverwaltung Waldkirchen
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan von der Stadt Waldkirchen

## 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	Waldkirchen
Stadt	Waldkirchen
Höhenlage	ca. 580 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:

Kreisstadt Freyung	ca. 9 km
Landeshauptstadt München	200 km
Bundesstraße	B 12 ca. 6 km entfernt
Autobahnzufahrt	A3/A92, Anschlussstelle Aicha v. Wald mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 30 km entfernt
Bahnhof	Passau-Bahnhof, ca. 30 km entfernt
Flughafen	Erding, ca. 170 km entfernt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

##### Ortslage

Das Grundstück liegt als Teil einer Streubebauung nördlich der Ortschaft Auerbach. Auerbach ist als Ortsteil der Stadt Waldkirchen zugeordnet und liegt ca. 2,5 Kilometer nördlich des Zentrums.

##### Infrastruktur

Die Stadt Waldkirchen ist über die Bundesstraße B12 gut an größere Städte angebunden. Der öffentliche Nahverkehr umfasst Buslinien und einen Bahnhof der Iltalbahn, der den Anschluss an das überregionale Schienennetz sichert. Die Stadtwerke Waldkirchen gewährleisten eine zuverlässige Strom- und Gasversorgung sowie eine umweltfreundliche Wasser- und Abwasserentsorgung. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in der Stadt Waldkirchen vorhanden. Mit ca. 150.000 Gästeübernachtungen stellt der Fremdenverkehr einen großen wirtschaftlichen Faktor dar.

Die Stadt verfügt über Kindergärten, Grund- und Hauptschule, Gymnasium, Berufsschule, Fachoberschule und Berufsoberschule. Für die Gesundheitsversorgung stehen mehrere Allgemein- und Fachärzte, sowie das Gesundheitszentrum Waldkirchen zur Verfügung. Sport und Wandermöglichkeiten sind im nahen Umfeld vorhanden, der Nationalpark Bayerischer Wald ist in 30 Minuten erreichbar.

## Nachbarschaftsbebauung

Nach Osten schließt Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung an, in westlicher Nachbarschaft befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Biogasanlage.

## Lagequalität

Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage mit geringer Immissionsbelastung. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

## Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis 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
<b>Kreisfreie Städte</b>									
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
<b>Landkreise</b>									
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
<b>Regionen</b>									
Region Donau-Wald	683,3	706,8	+3,4	45,0	47,0	29,8	31,9	37,4	51,1
Region Landshut <sup>1)</sup>	465,0	508,9	+9,5	43,8	45,6	31,7	34,3	33,6	46,0
Region Regensburg <sup>1)</sup>	749,6	797,3	+6,4	43,5	45,5	30,8	32,5	32,7	44,8
<b>Regierungsbezirke</b>									
Oberbayern	4.801,8	5.116,4	+6,6	43,2	44,4	31,4	32,8	32,2	40,0
Niederbayern	1.274,0	1.352,6	+6,2	44,4	46,4	30,8	33,1	35,5	48,6
IHK-Bezirk	1.148,3	1.215,7	+5,9	-	-	-	-	-	-
Oberpfalz	1.133,7	1.172,0	+3,4	44,2	46,1	30,5	33,1	34,9	47,6
Oberfranken	1.073,8	1.052,7	-2,0	45,6	47,2	29,6	32,4	39,1	52,3
Mittelfranken	1.805,8	1.857,1	+2,8	43,9	45,4	31,4	33,1	34,9	44,3
Unterfranken	1.334,4	1.327,9	-0,5	45,1	46,8	30,9	33,2	38,5	51,4
Schwaben	1.946,0	2.100,5	+7,9	43,9	45,3	32,3	34,8	35,4	45,4
Bayern	13.369,4	13.979,2	+4,6	44,0	45,4	31,2	33,2	34,7	44,7

(Auszug aus Strukturdaten 2024, IHK Niederbayern)

## 2.2 Beschaffenheitsmerkmale

### 2.2.1 Größe

Flurstück 296      F = 485 m<sup>2</sup>

### 2.2.2 Zuschnitt

Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße ca. 40 m,

### 2.2.3 Oberflächengestalt

Hanglage nach Nordwesten

#### **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 Erschließungsanlagen**

#### **2.3.1 Straßenerschließung**

Das Grundstück wird über die öffentliche Erschließungsstraße „Auerbach“ erschlossen

#### **2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung**

Anschlüsse an öffentliche Kanalisation und Elektrizitätsversorgung ist gegeben. Die Wasserversorgung erfolgt gemäß Auskunft der Stadt Waldkirchen über einen Anschluss an das Netz der Wassergenossenschaft Auerbach.

Folgende Versorgungsleitungen werden über das Nachbargrundstück Flst. 295 geführt (Auskunft von den am Ortstermin beteiligten Miteigentümern):

- Stromleitung
- Wärmeleitung Nahwärmeversorgung
- Wasserleitung (nicht aktiv)
- Wasserleitung (aktiv)

## **2.4 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.4.1 Grundbuch** (vom 18.02.2025, auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Stadl, Band 17 Blatt 792

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2

Flurstück 296, Auerbach 27; Gebäude- und Freifläche  
Größe 0 ha 04 a 85 m<sup>2</sup>

Abt. II

frei

### **2.4.2 Grundstücksrechte**

Gemäß Auskunft des Grundbuchamtes Freyung ist auf der Flurnummer 295 der Gemarkung Stadl ein Wasserbezugs- und Ableitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstück 296 der Gemarkung Stadl eingetragen.

### **2.4.3 Bauplanungsrecht**

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Waldkirchen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Bereich als Streubebauung im Außenbereich ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstückes ist daher nach §35 des BauGB zu beurteilen. Nach §35 BauGB ist eine Bebauung im Außenbereich nur zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben (Vorhaben mit besonderer Zweckbestimmung) handelt. Unter anderem ist auch die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

### **2.4.4 Bauordnungsrecht**

Genehmigungsunterlagen für die Gebäude liegen vor. Die Bauausführung entspricht im Wesentlichen der Darstellung in den Genehmigungsplänen. Nach Nordosten wurde ein überdachter und geschlossener Freisitz an das Wohnhaus ohne Baugenehmigung angebaut.

### **2.4.5 Überbau**

Kein Überbau von Gebäudeteilen festzustellen.

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

Gemäß Mitteilung der Stadtverwaltung sind die öffentlichen Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt vollständig hergestellt und veranlagt. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die bisher erhoben wurden, bezahlt sind.

### **2.4.7 Denkmalschutz**

Die Gebäude auf dem Grundstück sind nicht in die Denkmalliste eingetragen, so dass diesbezüglich keine Beschränkungen bestehen.

### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

#### 3.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Garage

##### 3.1.1 Art

Freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise, freistehend, Untergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

##### 3.1.2 Baujahr

1963 ursprüngliches Wohnhaus  
1977 Wohnhausanbau

##### 3.1.3 Modernisierungen

ca. 1988 Fenster teilw. erneuert  
ca. 2010 Nahwärmeanschluss

##### 3.1.4 Nutzung (gem. Planunterlagen)

UG: Kellerräume, Wasch- und Heizungsraum, Garage  
EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Essküche, Diele, Bad  
DG: 3 Zimmer, Bad, Flur, Balkon  
Spitzboden: Lagerfläche, eingeschränkt nutzbar

##### 3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m<sup>2</sup>]</u>
UG:	9,50	8,50	80,75
	9,50	3,03	28,79
	3,50	2,20	7,70
	-2,64	2,50	-6,60
	-4,05	4,00	-16,20
EG:	9,50	8,50	80,75
	9,50	3,03	28,79
DG:	9,50	8,50	80,75
Gesamt:			284,73
		<b>rd.</b>	<b>285</b>

Wohnfläche (Überschlägige Ermittlung gem. vorliegender Planunterlagen):

<u>Geschoss</u>	<u>Raum</u>	<u>Nutzfläche [m<sup>2</sup>]</u>
EG:	Wohnen	33,60
	Küche/Essz.	18,60
	Schlafzimmer	14,43
	Flur/TH	7,64
	Bad	7,30
	Loggia	8,70
<u>Summe EG:</u>		<u>90,27</u>
DG:	Du/WC	3,50
	Abstellraum	2,00
	Schlafzimmer	16,10
	Schlafzimmer	12,70
	Gästezimmer	11,80
	Flur	5,50
	Balkon	1,30
<u>Summe DG:</u>		<u>52,90</u>
<u>Gesamt:</u>		143,17
<b>rd.</b>		<b>143</b>

Sonstige Nutzfläche:  
Kellerräume/Garage

**rd. 67**

Hinweis:

Die Wohnflächen wurden auf Basis der vorgelegten Planunterlagen errechnet. Die Wohnflächenermittlung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung. Wohnflächen in Dachbereichen mit einer lichten Raumhöhe von 1,00 m bis 2,00 m wurden zur Hälfte berücksichtigt, Bereiche unter 1,00 m Höhe blieben unberücksichtigt. Die Balkonfläche wurde mit ¼ der Grundfläche angerechnet.

### 3.1.6 Baubeschreibung

Außenwände:	UG: vmtl. Betonsteinmauerwerk, ca. 30 cm dick, EG/DG: Mauerwerk, ca. 30 cm dick
Außenputz:	Kratzputz, Teilfläche mit Holzverkleidung
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung:	Verputz mit Anstrich, Bad, Dusche und Küche Teilflächen gefließt, Loggia mit Holzverkleidung, Waschraum und Heizungsraum im UG gefliest
Decken:	über UG: Stahlbetondecke, über EG teilw. Stahlbetondecke, teilw. Holzbalkendecke, über DG: Holzbalkendecke
Deckenbehandlung:	Putzdecken oder Holz- bzw. Paneelverkleidungen
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Falziegeldeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech mit Farbanstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Außenrollläden, optische Fensterläden ohne Funktion

Türen:	innen teilw. Füllungstüren aus Massivholz, teilw. Sperrholztüren mit glatten Türblättern, Türen im DG nachträglich mit Folie beklebt; Hauseingangstüre aus Massivholz mit Glasausschnitt, Nebeneingangstüre aus Massivholz, einfache Ausführung, Garage im UG mit Stahlschwinger
Treppe:	UG-EG: Stahlbetontreppe mit Plattenauflage EG-DG: Massivholztreppe mit Holzgeländer DG-Spitzboden: Einschubtreppe aus Holz
Böden:	Schlafzimmer mit Teppichböden; Wohnküche mit Parkettboden; Keller, Loggia, Treppenhaus und Sanitärräume mit Plattenbelägen
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Nahwärmeanschluss und Übergabestation, zusätzlich Heizkessel für Holzbrennstoffe Warmwasseraufbereitung mit Pufferspeicher, ca. 500 Liter Fassungsvermögen
Sanitäre Ausstattung:	EG: Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC und Urinal, veraltete Ausstattung DG: Dusche/WC mit Waschbecken UG: Waschraum mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
Elf. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	Wohnhausanbau (überdachter Freisitz) nach Osten bis zur Grundstücksgrenze; Holzkonstruktion, Pultdach mit Terrassenüberdachung, Eindeckung teilw. mit Plexiglas-Doppelstegplatten, teilw. mit Trapezblech, Boden mit Waschbetonplatten und Holz belegt, Abmessungen ca. 5,00m x 2,00 bis 3,00 m; Balkon nach Süden, Betonplatte mit Holzgeländer, Abmessungen ca. 5,0 m x 1,0 m; Treppenüberdachung nach Norden entlang der gesamten Hausbreite, Holzkonstruktion mit Eindeckung teilw. aus Plexiglas-Doppelstegplatten, Abmessungen ca. 8,50 m x 1,50 m

### 3.1.7 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand. Es besteht ein Instandhaltungszustand.

#### Raumhöhen

UG	ca. 2,20 m
EG	ca. 2,40 m Altbau/2,57 Anbau
DG	ca. 2,20 m Deckenhöhe, ca. 1,20 m Kniestock

### 3.1.8 Baumängel, Bauschäden

- Teppichböden erneuerungsbedürftig
- Essküche innen mit Putzschäden
- Anbauten mit Restbaustoffen in Eigenregie errichtet
- Wärmedämmung Dach unzureichend

### 3.1.9 Energetischer Zustand

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

## 3.2 Gebäude 2: Schuppenanbau

### 3.2.1 Art

Holzbauweise, eingeschossig

### 3.2.2 Baujahr

ca. 1995

### 3.2.3 Nutzung

Werkstatt, Geräteraum

### 3.2.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m<sup>2</sup>]</u>
EG:	9,10	4,00	36,40
		<b>rd.</b>	<b>36</b>

### 3.2.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Holzkonstruktion, teilw. zweischalig, auf Sockel aus Betonsteinmauerwerk
Außenputz:	senkrechte Holzschalung
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Falzziegeldeckung
Decken:	Holzbalkendecke, abgedeckt mit Holzwerkstoffplatten
Boden:	Holzdielenboden
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	einfache Holztüre
Elf. Ausstattung:	Stromversorgung vom Wohnhaus ausgehend
Sonstige	
Bauausführungen:	Anbau Geräteschuppen in Holzkonstruktion auf Einzelfundamenten, Pultdach mit Trapezblecheindeckung, Abmessungen ca. 4,0 m x 2,60 m

### 3.2.6 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand.

### 3.2.7 Baumängel, Bauschäden

- Allgemeiner Reparaturstau

### **3.3 Außenanlagen**

- Zugangsbereich und Garagenvorbereich mit Betonpflaster befestigt
- Terrassenbereich nach Süden mit keramischen Platten belegt, Platten mit Frostschäden
- Außenabgang an der Nordfassade mit Waschbetonplatten befestigt
- Stützwand und Außentreppe von der Erschließungsstraße im UG zum Wohnbereich im EG, Höhe ca. 2,20 m
- Stützwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum höher gelegen Nachbargrundstück
- Grundstückseinfriedung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit Holzzaun
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Kanal und Stromversorgung

### **3.4 Bewegliche Gegenstände**

Die vorhandene Möblierung und sonstigen beweglichen Gegenstände im Gebäude dienen ausschließlich privaten Wohnzwecken und sind nicht Bestandteile dieser Bewertung.

## **4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung**

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

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

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

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.

#### **4.1.2 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 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **4.1.3 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.

#### **4.1.4 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 objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### **4.2 Gewähltes Verfahren**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kleineres Einfamilienhausgrundstück, welches sich vorrangig zur Eigennutzung eignet.

Der Verkehrswert von Einfamilienhausgrundstücken wird entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes und dem Wert der Außenanlagen ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstücks-sachwert zum Verkehrswert.

Zuvor wird der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

## 5. Ermittlung des Bodenwertes

### 5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Wert des Grund und Bodens in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für die annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie wurden unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung und der baurechtlichen Vorschriften für baureife Grundstücke ermittelt.

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

Stadt Waldkirchen, Ortsteil Auerbach, Bodenrichtwertzone 15  
Gemischte Baufläche      55,-- €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei

### 5.2 Anpassung des Bodenrichtwertes

Allgemeine Preisentwicklung:

Zwischen der Festlegung des Bodenrichtwertes (Januar 2024) und dem Wertermittlungstichtag (Juli 2025) war in Waldkirchen und den umliegenden Ortschaften eine leicht steigende Grundstücksnachfrage mit moderaten Preiserhöhungen feststellbar. Zur Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung erfolgt ein Zuschlag von 5 %.

Außenbereich:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Baugrundstücke im Ortsbereich von Auerbach. Das Grundstück liegt außerhalb des Ortsbereiches im Außenbereich mit eingeschränktem Baurecht. Eine Wertminderung von 10 % erachte ich als marktgerecht.

Bodenrichtwert zum 01.01.2024:	55,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung allgemeine Preisentwicklung, 5 %	+ 2,75 €/m <sup>2</sup>
<u>Anpassung Außenbereichslage, - 10 %</u>	<u>- 5,50 €/m<sup>2</sup></u>
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zum Stichtag:	52,25 €/m <sup>2</sup>
	<b>rd. 52,00 €/m<sup>2</sup></b>

### 5.3 Wertbeeinflussende Grundstücksbelastungen

Gemäß dem Grundbuchauszug vom 18.02.2025 sind in Abteilung II des Grundbuches keine Eintragungen ersichtlich, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können.

## 5.4 Wertbeeinflussende Grundstücksrechte

Gemäß Auskunft des Grundbuchamtes Freyung ist auf der Flurnummer 295 der Gemarkung Stadl ein Wasserbezugs- und Ableitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 296 der Gemarkung Stadl eingetragen. Im Überlassungsvertrag vom 22. Juni 1963 wurde vereinbart, dass für das Bewertungsobjekt ein Wasserbezugs- und Ableitungsrecht auf immerwährende Zeiten eingetragen werden soll. „Der Berechtigte kann an der Hauswasserleitung des Anwesens Fl.st 497/2 an einer geeigneten Stelle anschließen und das für das Anwesen nötige Wasser ableiten mittels einer Rohrleitung. Die Wasserbezugsberechtigte ist verpflichtet, an den Wasserzapfstellen im Anwesen Wasserhähne anzubringen die nach jeder Wasserentnahme abzuschließen sind....“).

### Wertung:

Das Wasserbezugs- und Ableitungsrecht aus dem Jahr 1963 bezieht sich offensichtlich auf einen Erschließungszustand, in welchem noch keine öffentliche Wasserversorgung vorhanden war, sondern die Versorgung über einen privaten Brunnen erfolgte. Es kann nicht nachvollzogen werden, ob diese Leitung noch existiert oder in Betrieb ist. Ein unmittelbarer Bedarf für die Ausübung des Rechts besteht offenbar nicht mehr, da die Wasserversorgung zwischenzeitlich über die Anlagen der Wassergenossenschaft Auerbach sichergestellt wird.

Ein Werteinfluss aus dem Recht wird nicht abgeleitet.

## 5.5 Bodenwert

Bodenwert:  $485 \text{ m}^2 \times 52,00 \text{ €/m}^2$  = 25.220,-- €  
**rd. 25.200,-- €**

## 6. Sachwertermittlung

### **Begriffserläuterungen**

#### Herstellungskosten:

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

#### Baunebenkosten:

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

#### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):

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

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

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

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

#### Außenanlagen:

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

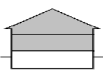
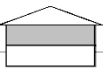

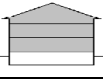
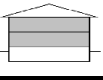

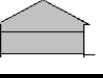
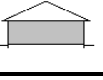


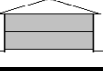
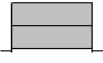
## 6.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Garage

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

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

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

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

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

Einstufung des Bewertungsobjekts:

Wie Typ 1.01 Freistehendes Einfamilienhaus, Kellergeschoss, 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 sachverständig zu berücksichtigen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmeverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung flw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massiv tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, 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; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele /Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5

Sanitär-Einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet /Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraft-heizung	Fern- und Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- und Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

### Zuordnung der Standardstufen:

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,8	0,2			11
Fußböden		0,7	0,3			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung		0,5	0,5			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01:	655 €/m <sup>2</sup> BGF	725 €/m <sup>2</sup> BGF	835 €/m <sup>2</sup> BGF	1.005 €/m <sup>2</sup> BGF	1.260 €/m <sup>2</sup> BGF	100

<b>Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:</b>					
	Standardstufen-Anteil		Wägungs-anteil	NHK €/m <sup>2</sup> BGF	Kostenanteil €/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	1	x	23%	725	166,75
	0	x	23%	0	0,00
Dächer	1	x	15%	725	108,75
	0	x	15%	0	0,00
Außentüren und Fenster	1	x	11%	725	79,75
	0	x	11%	0	0,00
Innenwände	0,5	x	11%	725	39,88
	0,5	x	11%	835	45,93
Deckenkonstruktion und Treppen	0,8	x	11%	725	63,80
	0,2	x	11%	835	18,37
Fußböden	0,7	x	5%	725	25,38
	0,3	x	5%	835	12,53
Sanitäreinrichtungen	0,5	x	9%	725	32,63
	0,5	x	9%	835	37,58
Heizung	0,5	x	9%	725	32,63
	0,5	x	9%	835	37,58
Sonstige Technische Ausstattung	1	x	6%	725	43,50
	0	x	6%		0,00
Zwischensumme					745,02
Spitzboden	Zuschlag	+	3%		22,35
	Abschlag	-	0%		0,00
Kostenkennwert (Summe)					767,37

Indexierung des m<sup>2</sup>-Preises zum Stichtag 29.07.2025:

Baupreisindex 2. Quartal 2025 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 188,40

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag:

767,37 €/m<sup>2</sup> x 188,4/100 = 1.445,73 €/m<sup>2</sup>

**rd. 1.446,- €/m<sup>2</sup>**

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

285 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche x 1.446,- €/m<sup>2</sup>

= 412.110,- €

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude mit Mischnutzung unter Berücksichtigung von Modernisierungen gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1 und 2

(zu § 12 Absatz 5 Satz 1):

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>	<b>Modernisierungs-Grad / Punkte</b>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	2,0

### Modifizierte Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1: 80 Jahre

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag:

62 Jahre ca. 70 % der Bausubstanz

48 Jahre ca. 30 % der Bausubstanz

Gewogenes Gebäudealter der gesamten Bausubstanz = 58 Jahre

Modernisierungsgrad: 2,0 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Modifizierte Restnutzungsdauer gem. Berechnungsformel der ImmoWertV 2021

Anlage 2: **24 Jahre**

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Wertminderungsfaktor:

24 Jahre (Restnutzungsdauer)/80 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,30

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

412.110,-- € x 0,30 = 123.633,--€

Zeitwerte der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Anbau Überdachung Außenabgang Nord = 1.500,-- €

Wohnhausanbau Ost (überdachter Freisitz) = 3.000,--€

Balkon Süd = 1.500,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **129.633,--€**

## **6.2 Gebäude 2: Schuppenanbau**

### Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Herstellungskosten des Gebäudes gem. eigenen Erfahrungswerten zum Wertermittlungstichtag incl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer (Indexierung nicht erforderlich): 500,-- €/m<sup>2</sup>

### Berechnung:

Herstellungskosten für den Schuppenanbau:

36 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche x 550,-- €/m<sup>2</sup> = 19.800,-- €

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1: 40 Jahre

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag: 30 Jahre

Restnutzungsdauer nach ImmoWertV 2021 Anlage 2: 10 Jahre

Wertminderungsfaktor:

10 Jahre (Restnutzungsdauer)/40 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,25

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

19.800,-- € x 0,25 = 4.950,--€

### Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Anbau Geräteschuppen: 12 m<sup>2</sup> x 100,-- €/m<sup>2</sup> = 1.200,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **6.150,-- €**

### 6.3 Wertanteil der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen kann gemäß ImmoWertV 2021 nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten (unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) ermittelt werden.

Eine überschlägige Ermittlung ergab zum Qualitätsstichtag einen Zeitwert von

**ca. 5.000,--€**

(Dies entspricht ca. 3,7 % des Gebäudesachwertes)

### 6.4 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert	=	25.200,-- €
Sachwert Einfamilienhaus mit Garage	=	129.633,-- €
Sachwert Schuppenanbau	=	6.150,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	=	<u>5.000,-- €</u>
<b>Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung</b>	<b>=</b>	<b>165.983,-- €</b>

## 6.5 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

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 Ein- und Zweifamilienhäuser wurde bei vorläufigen Sachwerten von ca. 170.000, -- € ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. 1,15 ermittelt. Das bedeutet, dass hier in der Regel ein Marktanpassungszuschlag vorzunehmen wäre.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Wert erfordert jedoch eine markt- und objektspezifische Anpassung. Er bezieht sich auf Kaufpreise der Jahre 2021 und 2022, welche noch unter dem Einfluss der Coronapandemie standen. Es wurden in diesem Zeitraum Höchstpreise erzielt. Im Zeitraum 2023/2024 war dann ein Preisrückgang um ca. 10 % zu verzeichnen, welcher noch nicht erfasst ist. Seither haben sich die Preise für Einfamilienhäuser im Landkreis Freyung-Grafenau weitgehend stabilisiert und steigen wieder leicht an. Auch ist zu berücksichtigen, dass die Sachwertfaktoren Durchschnittswerte für den gesamten Landkreis darstellen. Bei genauerer Betrachtung ist aber ein Preisgefälle von den Stadtbezirken zum Umland feststellbar.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kleines, wirtschaftlich überaltertes Einfamilienhaus mit einfacher Ausstattung und Investitionsbedarf. Es befindet sich relativ abgelegen im unbeplanten Außenbereich nahe der Stadt Waldkirchen. Die Käufernachfrage dürfte hier geringer sein, auch wenn die Mietpreise in der Stadt Waldkirchen über dem Landkreisdurchschnitt liegen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Art der Bebauung und der derzeitigen Nachfragesituation gehe ich davon aus, dass bei einem Verkauf der rechnerische Sachwert erzielt werden kann. Der Sachwertfaktor beträgt demnach 1,0.

Vorläufiger Sachwert, marktangepasst:

165.983,-- € x 1,00

= 165.983,-- €

## 6.6 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 Baumängeln/Bauschäden auf. Es handelt sich dabei jedoch überwiegend um Instandhaltungsstau und Schäden, deren Beseitigung nicht zwangsläufig sofort erforderlich ist. Der vorzunehmende Abschlag bezieht sich daher in diesem Fall nicht auf tatsächliche Beseitigungskosten, sondern auf einen Minderungsbetrag, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint. Bei altersgemäß üblichen Abnutzungen und Schäden erfolgen aus Erfahrungen prozentuale Abschläge von ca. 5 %, bezogen auf den Gebäudesachwert; bei umfangreichen Schäden 10 % und mehr.

Entsprechend dem vorliegenden Schadensbild erscheinen mit folgende gestaffelten Abschläge für die Gebäude als marktgerecht:

Gebäude 1: Einfamilienhaus – ca. 5 % des vorläufigen Sachwertes		
129.633,-- x 0,05	=	-6.482,-- €
Gebäude 2: Schuppenanbau – ca. 5% des vorläufigen Sachwertes		
6.150,-- x 0,05	=	-308,-- €
Gesamt:	=	-6.790,-- €

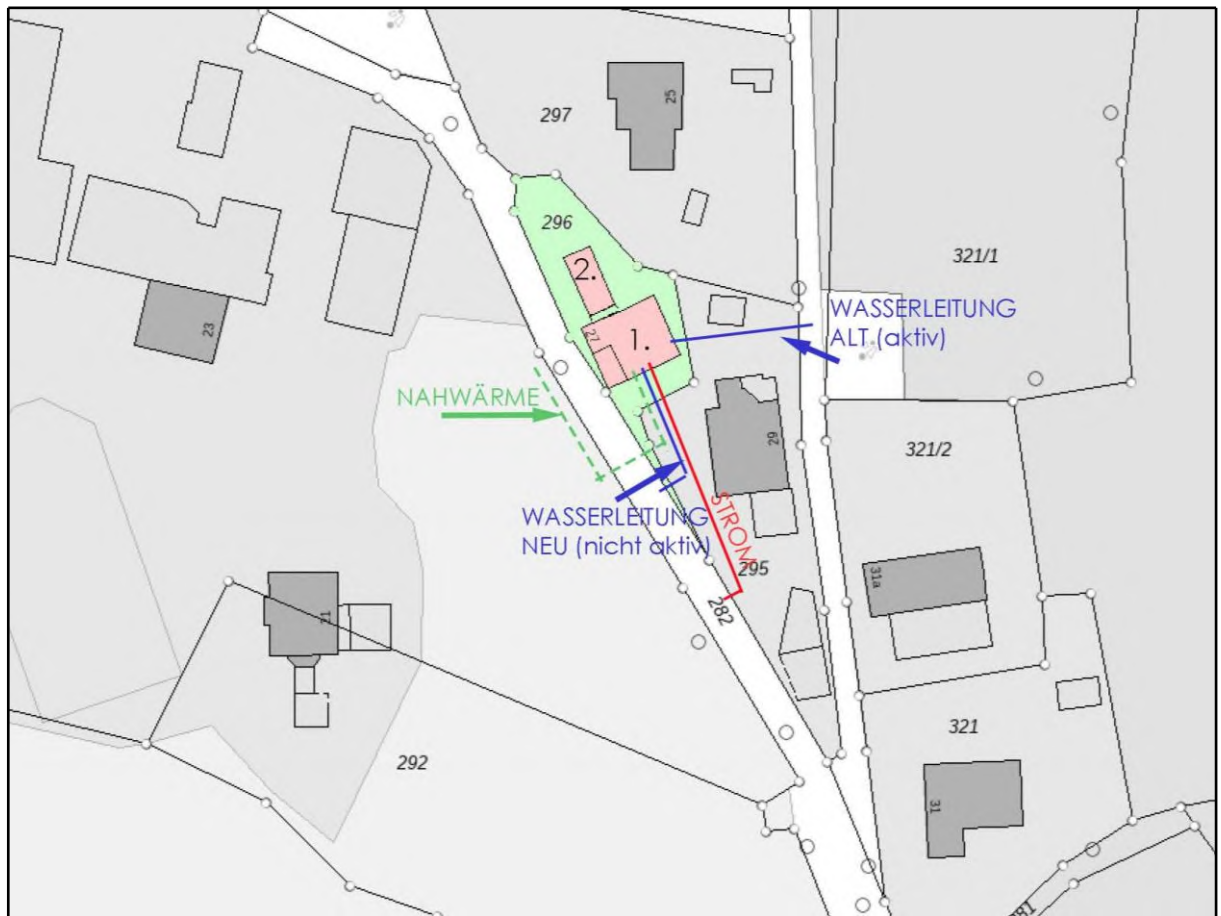
### Bauordnungsrechtliches Risiko:

An das Wohnhaus wurde nach Osten ein Anbau ohne Genehmigung errichtet, welcher als Aufenthaltsbereich genutzt wird. Anbauten dieser Art wären zunächst genehmigungspflichtig. Da er an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Fls.t 295 errichtet wurde, werden auch die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten und Brandschutzvorschriften nicht erfüllt. Aus diesem Grund kann auch keine Genehmigungsfähigkeit angenommen werden. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass ein Rückbau dieses Gebäudes von der Unteren Bauaufsichtsbehörde gefordert wird. Die vorhandene Bausubstanz stellt zum einen keinen Wert dar. Zum anderen sind eventuelle Rückbaukosten zu berücksichtigen.

### Minderung Wert der Bausubstanz gemäß Wertansatz unter Ziffer 6.1

Wohnhausanbau Ost (überdachter Freisitz)	=	-3.000,-- €
Kosten des Rückbaus	=	- 2.000,-- €
Wertminderung gesamt	=	- 5.000,-- €

## Kostenrisiko für nicht gesicherte Ver- und Entsorgungsleitungen:



(Auszug aus dem Bayern Atlas)

Die Leitungen für die Wasserversorgung, die Stromversorgung und Nahwärmeversorgung führen gemäß Auskunft der Miteigentümer beim Ortstermin über das Nachbargrundstück Auerbach 29, Flst. 295 und sind grundbuchrechtlich nicht gesichert. Demnach besteht eine Unsicherheit bezüglich des weiteren Bestandes dieser Leitungen. Ein potenzieller Erwerber des Bewertungsobjekt wird das Kostenrisiko für die eventuelle Verlegung der Leitungen wertmindernd berücksichtigen.

Der Abschlag orientiert sich dabei an voraussichtlichen Kosten, welche für eine vom Nachbargrundstück unabhängige Erschließung entstehen können.

Abschlag ungesicherte Wasserversorgungsleitung	=	-5.000,-- €
Abschlag ungesicherte Stromversorgungsleitung /Telekommunikation	=	-5.000,-- €
Abschlag ungesicherte Nahwärmeleitung	=	- 6.000,-- €
Gesamt	=	-16.000,-- €

## 6.7 Sachwert, marktangepasst

Vorläufiger Sachwert, marktangepasst	=	165.983,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- 6.790,-- € - 5.000,-- € - 16.000,-- €	=	<u>-27.790,-- €</u>
	=	138.193,-- €
	<b>rd.</b>	<b>138.000,-- €</b>

## 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 94065 Waldkirchen, Auerbach 27, zum 29.07.2025 mit

**138.000,-- €**

(in Worten: einhundertachtunddreißigtausend 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.

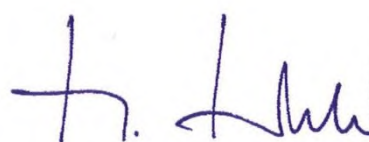
Eppenschlag, 18. September 2025

Dipl. Ing. (FH) Max Weber  
Architekt

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

Mitglied im Gutachterausschuss der Landkreise FRG, Regen und Deggendorf  
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag, Telefon 09929/1665



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	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-9	Grundrisse/Schnitt
Anlage 10-23	Fotos