



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

## Verkehrswertgutachten

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



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

architekt

im ebenfeld 8  
94536 eppenschlag  
tel. 09928 - 1665

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

Grundstück in:	94536 Eppenschlag Im Ebenfeld 10
Flurstück:	1505/3, 1505/19
Gemarkung:	Eppenschlag
Bebauung:	Zweifamilienhaus, aufgeteilt in 3/5 ME-Anteil Wohnung Nr. 1 2/5 ME-Anteil Wohnung Nr. 2
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4 94032 Passau <b>Aktenzeichen 804 K 20/24</b>
Wertermittlungstichtag:	14. Januar 2025
Ausfertigung:	4
Dieses Gutachten umfasst:	29 Seiten 26 Seiten Anlagen
<b>Verkehrswert:</b>	<b>125.000,-- € bei gemeinsamer Verwertung</b> <b>54.600,-- € Wohnung 1 bei Einzelverwertung</b> <b>36.400,-- € Wohnung 2 bei Einzelverwertung</b>

Eppenschlag, 18. Februar 2025

# INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens .....	3
1.1	Auftrag, Stichtag.....	3
1.2	Auftragsinhalt .....	3
1.3	Stichtag .....	3
1.4	Ortsbesichtigung.....	3
1.5	Zweck der Wertermittlung.....	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen .....	3
1.7	Vorgehensweise bei der Bewertung .....	3
1.8	Voraussetzungen der Wertermittlung .....	4
2.	Grund- und Bodenbeschreibung .....	5
2.1	Lagemerkmale.....	5
2.2	Beschaffenheitsmerkmale .....	7
2.3	Erschließungsanlagen.....	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	8
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen .....	11
3.1	Zweifamilienhaus .....	11
3.2	Außenanlagen.....	14
3.3	Bewegliche Gegenstände .....	14
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	15
4.1	Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 (§ 6) .....	15
4.2	Gewähltes Verfahren .....	16
5.	Ermittlung des Bodenwertes.....	17
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) .....	17
5.2	Vergleichspreise.....	17
5.3	Abweichungen vom Bodenrichtwert .....	17
5.4	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen.....	17
5.5	Bodenwert.....	17
6.	Sachwertermittlung .....	18
6.1	Begriffserläuterungen .....	18
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen.....	20
6.3	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) .....	24
6.4	Ermittlung des marktangepassten Sachwertes.....	24
6.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	25
6.6	Sachwert, marktangepasst.....	26
7.	Verkehrswert.....	27
8.	Verkehrswerte bei gesonderter Verwertung.....	27

# 1. Grundlagen dieses Gutachtens

## 1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 16.09.2024 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für die Wohnungseigentumseinheiten Nr. 1 und 2 in 94536 Eppenschlag, Im Ebenfeld 10.

## 1.2 Auftragsinhalt

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

## 1.3 Stichtag

Wertermittlungs-  
und Qualitätsstichtag: 14.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 14.01.2025  
Teilnehmer am Ortstermin: Vertreter der Gläubigerbank  
Rechtsanwältin der Schuldnerin  
Sachverständiger  
Mitarbeiter SV-Büro

## 1.5 Zweck der Wertermittlung

Wertfindung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

## 1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschriften vom 27.02.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Lageplan)

Eigene Recherchen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplanunterlagen

## 1.7 Vorgehensweise bei der Bewertung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus, welches nachträglich in zwei Eigentumseinheiten aufgeteilt wurde. Die Teilung wurde jedoch faktisch nicht vollzogen. Die beiden Einheiten sind nicht abgeschlossen, das Gebäude wurde ohne Berücksichtigung der Aufteilung erweitert und verändert. Zur Herstellung des Eigentumsrechtlichen Zustandes wären erhebliche Rückbauarbeiten erforderlich.

**In Abstimmung mit dem Amtsgericht wird zunächst der Wert des bebauten Grundstücks als Zweifamilienhaus ohne Aufteilung ermittelt. Im Anschluss werden unter Berücksichtigung von Rückbaukosten die Einzelwerte für die beiden Eigentumseinheiten abgeleitet.**

## **1.8 Voraussetzungen der Wertermittlung**

- 1.8.1** 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“.
- 1.8.2** 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:	Eppenschlag
Ort:	Eppenschlag
Höhenlage:	ca. 625 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Landeshauptstadt	München ca. 185 km
Bundesstraße	B 85 in ca. 1,0 km Entfernung
Autobahnzufahrt	A 92/A3 von Passau nach München/Regensburg, Anschlussstelle Hengersberg, ca. 34 km entfernt
Bahnhof	Regen, ca. 17,5 km entfernt
Flughafen	München, ca. 150 km entfernt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

##### Ortslage

Das Grundstück liegt im nordöstlichen Ortsbereich von Eppenschlag, einer ländlich geprägten Ortschaft nordwestlich von Grafenau.

##### Infrastruktur

Eppenschlag ist eine ländliche Gemeinde im Landkreis Freyung-Grafenau. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine grundlegende, aber funktionale Infrastruktur aus. Die Verkehrsanbindung erfolgt hauptsächlich über die Bundesstraße 85, die eine Verbindung zu den größeren Städten Freyung, Regen und Passau bietet. Öffentliche Verkehrsmittel sind nur begrenzt vorhanden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Regen, etwa 15 Kilometer entfernt. Die Bildungseinrichtungen sind in der Region zentralisiert, wobei Eppenschlag selbst über keine Schulen verfügt. Diese sind in der naheliegenden Marktgemeinde Schönberg oder Stadt Grafenau vorhanden. Eppenschlag verfügt lediglich über einen Kindergarten. Die Gesundheitsversorgung wird durch Arztpraxen in den umliegenden Gemeindehauptorten sowie mit den Krankenhäusern in Grafenau und Freyung sichergestellt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in den nahe gelegenen Orten Spiegelau, Schönberg oder Kirchdorf im Wald gegeben. Freizeitmöglichkeiten bieten sich insbesondere durch die landschaftlich reizvolle Umgebung des Bayerischen Waldes, die zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten wie Wandern und Radfahren umfasst. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser ist gut ausgebaut, wodurch die grundlegenden Bedürfnisse der Bewohner problemlos gedeckt sind. Insgesamt bietet Eppenschlag eine ruhige, naturnahe Lebensweise mit grundlegender Infrastruktur, wobei für spezialisierte Dienstleistungen und größere Einkaufsbedürfnisse städtische Zentren aufgesucht werden müssen.

## Nachbarschaftsbebauung

Zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise.

## 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 - 0,8 % bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Der Altersquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird im selben Zeitraum von 37,8 auf 61,8 ansteigen.

Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung. Zugleich wird der Anteil der Erwerbspersonen sinken.

31.12.	Bevölkerungsstand			Durchschnittsalter in Jahren		Jugendquotient		Altenquotient	
	2020 in 1.000	2040 in 1.000	Veränderung 2040/2020 in %	2020	2040	2020	2040	2020	2040
<b>Kreisfreie Städte</b>									
Landshut	73,1	80,5	+10,2	43,7	45,1	28,5	31,9	33,3	43,1
Passau	52,4	54,1	+3,1	43,7	44,6	24,3	26,9	34,3	40,5
Straubing	47,6	49,2	+3,2	44,8	46,3	26,8	29,9	35,2	46,5
<b>Landkreise</b>									
Deggendorf	119,5	117,5	-1,7	44,5	47,6	29,1	31,4	34,4	53,3
Dingolfing-Landau	97,2	104,4	+7,4	43,6	45,4	30,4	35,3	31,4	46,4
Freyung-Grafenau	78,4	77,7	-0,8	45,8	48,7	28,6	33,1	37,8	61,8
Kelheim	123,4	133,9	+8,5	43,1	45,5	32,4	35,5	31,1	46,4
Landshut	161,2	180,3	+11,8	43,3	45,1	32,7	38,3	31,2	46,8
Passau	193,5	202,2	+4,5	45,5	47,9	29,8	33,9	38,3	57,7
Regen	77,3	76,3	-1,3	45,7	47,6	29,3	33,7	38,7	55,6
Rottal-Inn	121,8	128,3	+5,3	44,8	46,8	30,4	34,7	36,3	52,9
Straubing-Bogen	101,7	108,8	+7,0	44,0	46,1	31,8	36,9	33,1	50,2
<b>Regionen</b>									
Region Donau-Wald	670,4	685,8	+2,3	45,0	47,2	29,1	32,9	36,2	53,6
Region Landshut <sup>1)</sup>	453,3	493,5	+8,9	43,8	45,6	30,9	35,6	33,0	47,6
Region Regensburg <sup>1)</sup>	733,3	772,3	+5,3	43,5	45,6	30,0	33,6	31,7	46,5
<b>Regierungsbezirke</b>									
Oberbayern	4.719,7	5.047,2	+6,9	43,2	44,3	30,7	33,5	31,9	40,5
Niederbayern	<b>1.247,1</b>	<b>1.313,3</b>	<b>+5,3</b>	<b>44,4</b>	<b>46,4</b>	<b>30,1</b>	<b>34,2</b>	<b>34,5</b>	<b>50,6</b>
IHK-Bezirk	<b>1.123,7</b>	<b>1.179,4</b>	<b>+5,0</b>	.	.	.	.	.	.
Oberpfalz	1.112,3	1.135,6	+2,1	44,3	46,2	29,6	34,1	33,9	50,0
Oberfranken	1.062,1	1.024,7	-3,5	45,7	47,4	28,8	33,4	38,3	55,2
Mittelfranken	1.775,7	1.815,7	+2,3	44,0	45,4	30,5	34,3	34,3	45,8
Unterfranken	1.317,5	1.298,0	-1,5	45,1	46,9	29,9	34,2	37,4	53,6
Schwaben	1.905,8	2.023,3	+6,2	44,0	45,4	31,5	35,9	34,8	47,1
<b>Bayern</b>	<b>13.140,2</b>	<b>13.657,7</b>	<b>+3,9</b>	<b>44,0</b>	<b>45,5</b>	<b>30,4</b>	<b>34,1</b>	<b>34,1</b>	<b>46,1</b>

(Auszug aus Strukturdaten 2022/23, IHK Niederbayern)

## **2.2 Beschaffenheitsmerkmale**

### **2.2.1 Größe**

Flurstück 1505/3	F = 989 m <sup>2</sup>
<u>Flurstück 1505/19</u>	<u>F = 113 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	F = 1.102 m <sup>2</sup>

### **2.2.2 Zuschnitt**

Gesamtgrundstück Flurstück 1505/3 und 1505/19 mit regelmäßigem, annähernd trapezförmigem Zuschnitt.

Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße ca. 60 m,  
Grundstücktiefe ca. 67 m bis 78 m.

### **2.2.3 Oberflächengestalt**

Flurstück 1505/3 und 1505/19:

Starke Hanglage, von Nordosten nach Südwesten abfallend.

Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks ca. 10 m.

### **2.2.4 Bodenbeschaffenheit**

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

## **2.3 Erschließungsanlagen**

### **2.3.1 Straßenerschließung**

Das Grundstück wird über die öffentliche Erschließungsstraße „Im Ebenfeld“ ausreichend erschlossen.

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

Anschlüsse an öffentliche Kanalisation und öffentliche Wasserversorgung sind vorhanden; Elektrizitätsversorgung ist gegeben.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Grundbuch (vom 27.02.2024, auszugsweise)

#### **Wohnungseigentum 1:**

Amtsgericht Passau, Grundbuch von Eppenschlag, Band 30, Blatt 957  
(Wohnungsgrundbuch)

#### Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

3/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 1505/3, Eppenschlag, Im Ebenfeld 10, Gebäude- und Freifläche  
Größe 0 ha 09 a 89 m<sup>2</sup>

Flurstück 1505/19, Eppenschlag, Nähe Im Ebenfeld, Gebäude- und  
Freifläche

Größe 0 ha 01 a 13 m<sup>2</sup>

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im **Aufteilungsplan mit Nr. 1  
bezeichneten Wohnung.**

#### Abt. II, lfd. Nr. 1

Vorkaufsrecht ..... eingetragen am 02.08.1985

#### Abt. II, lfd. Nr. 3

Betretungs- Leiter- und Gerüstaufstellungsrecht am ganzen Grundstück für  
den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1505/16 .....eingetragen am 30.04.2001

#### Abt. II, lfd. Nr. 5

Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche am ganzen Grundstück  
Eingetragen am 13.09.2001

#### **Wohnungseigentum 2:**

Amtsgericht Passau, Grundbuch von Eppenschlag, Band 23, Blatt 706  
(Wohnungsgrundbuch)

#### Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

2/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 1505/3, Eppenschlag, Im Ebenfeld 10, Gebäude- und Freifläche  
Größe 0 ha 09 a 89 m<sup>2</sup>

Flurstück 1505/19, Eppenschlag, Nähe Im Ebenfeld, Gebäude- und  
Freifläche

Größe 0 ha 01 a 13 m<sup>2</sup>

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im **Aufteilungsplan mit Nr. 2  
bezeichneten Wohnung.**

#### Abt. II, lfd. Nr. 7

Betretungs- Leiter- und Gerüstaufstellungsrecht am ganzen Grundstück für  
den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1505/16 ....eingetragen am 30.04.2001

#### Abt. II, lfd. Nr. 9

Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche am ganzen Grundstück  
.....eingetragen am 13.09.2001

## 2.4.2 Grundstücksrechte

Keine bekannt

## 2.4.3 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte für Wohnungseigentum Nr. 1 (Erdgeschosswohnung):

- Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, welche im Lageplan der Teilungserklärung rot umrandet eingetragen ist. (Genauere Beschreibung siehe Anlage zum Gutachten)
- Sondernutzungsrecht der gesamten Terrasse.

Sondernutzungsrechte für Wohnungseigentum Nr. 2 Obergeschosswohnung):

- Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, welche im Lageplan der Teilungserklärung grün umrandet eingetragen ist. (Genauere Beschreibung siehe Anlage zum Gutachten)
- Sondernutzungsrecht am Balkon im Obergeschoss.

Gemeinschaftliches Eigentum:

Die Wegeflächen, welche im Lageplan der Teilungserklärung blau und schwarz eingetragen sind, gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum und dürfen von allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich genutzt werden.

## 2.4.4 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ebenfeld“. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Untergeschoss zulässig. Die max. zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,2, die max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,35.

## 2.4.5 Bauordnungsrecht

Die Teilungserklärung basiert offensichtlich auf den Plänen aus dem Bauantrag. Im Zuge der Aufteilung in zwei Wohnungseigentumseinheiten wurde die Abgeschlossenheit vom Landratsamt bescheinigt. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass es sich um ein genehmigtes Gebäude handelt.

Abweichend von der ursprünglichen Baugenehmigung wurde offensichtlich das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut. Nach Art.57 Abs.1 Nr.11 BayBO ist der Ausbau einzelner Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, im Dachgeschoß überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude verfahrensfrei.

## 2.4.6 Überbau

Das Flurstück 1505/19 wurde entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze mit einem Teil eines benachbarten Wohnhauses überbaut. Die Überbauung ging vom Nachbargrundstück Flurstück 1505/16 aus und ist damit wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks. Die gesamte überbaute Fläche beträgt ca. 37 m<sup>2</sup>

Prinzipiell ist gem. §912 BGB der Überbau von Gebäudeteilen zu dulden, wenn der Eigentümer des überbauten Grundstücks nicht sofort Widerspruch erhoben hat. Der genaue Zeitpunkt des Überbaus ist nicht bekannt, er dürfte in den 1980er Jahren erfolgt sein.

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

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

#### **2.4.8 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 Zweifamilienhaus

##### 3.1.1 Art

Freistehendes Gebäude in Massivbauweise, Erdgeschoss, Obergeschoss, teilweise ausgebautes Dachgeschoss

##### 3.1.2 Baujahr

Ca. 1982

##### 3.1.3 Modernisierungen

keine

##### 3.1.4 Nutzung

EG: Tankraum, Heizungsraum, Windfang  
1 Wohneinheit mit Küche, Wohnzimmer, Flur/Gang, Diele, Bad/WC, Gäste-WC und Dusche, Gast-/Kinderzimmer, Nebenzimmer  
OG: 1 Wohneinheit mit Wohnbereich, Schlafzimmer (Essküche), Kinderzimmer, Badezimmer, Flur, Diele  
DG: Galerie und ausgebauter Dachraum (nur vom OG aus zugänglich)

#### Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>BGF [m<sup>2</sup>]</u>
EG:	17,05	10,49	178,85
	6,00	5,00	30,00
	-7,10	4,10	-29,11
OG:	17,05	10,49	178,85
	-7,10	4,10	-29,11
DG:	10,49	10,00	104,90
	-5,50	2,50	-13,75
<u>Gesamt:</u>			<u>420,63</u>
		<b>rd.</b>	<b>421</b>

### Wohnflächenaufstellung:

<u>Geschoss</u>	<u>Raum</u>		<u>Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</u>
EG:	Essküche	ca.	14,83
	Nebenraum	ca.	12,85
	Wohnen	ca.	25,03
	Nebenraum	ca.	15,08
	Flur/Garderobe	ca.	5,37
	Diele	ca.	5,38
	Bad/WC	ca.	7,47
	Windfang	ca.	3,12
		ca.	0,97
	WC	ca.	2,43
	Dusche	ca.	2,43
	Gast/Kinderzimmer	ca.	23,65
	<u>Summe KG:</u>		
OG:	Essküche	ca.	14,83
	Wohnen	ca.	46,82
	Treppe DG zu 1/2	ca.	-0,73
		ca.	-0,68
	Flur	ca.	3,47
	Diele/Garderobe	ca.	5,16
	Bad	ca.	7,50
	Kind	ca.	7,73
	<u>Summe EG:</u>		
DG:	Galerie	ca.	28,89
		ca.	-6,18
	Zimmer	ca.	31,68
		ca.	-10,49
	Dachraum	ca.	3,12
<u>Summe OG:</u>			<u>47,02</u>
			<u>249,73</u>
			<b>250</b>

### Hinweis:

Die Wohnflächenermittlung für die Wohnungen im EG und OG wurde aus den Planunterlagen der Teilungserklärung übernommen und den Anlagen beigefügt. Der Grundriss des DG wurde nach Aufmaß aufgezeichnet und ist ebenfalls in den Anlagen aufgeführt.

Die Ermittlung für die Wohnflächen 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. Balkone und Terrassen blieben unberücksichtigt.

### 3.1.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Mauerwerk, ca. 30 cm dick
Außenputz:	Rieselputz
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken;
Wandbehandlung:	Verputz mit Anstrich, Sanitärräume gefliest
Decken:	Über EG: Stahlbetondecke Über OG: Holzbalkendecke
Deckenbehandlung:	Über EG: teilw. Verputz mit Anstrich u. Holzdecke Über OG: Holzdecke rustikal
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Betondachsteine auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Massivholztüren als Füllungstüren Hauseingangstüre aus Massivholz mit Glasausschnitt Türen in Heizungs- und Tankraum als Brandschutztüren (T-30)
Treppe:	EG-OG: Stahlbetontreppe mit Natursteinauflage OG-DG: Massivholztreppe
Böden:	Laminat-/Parkett-/Teppichböden und Plattenbeläge, teilw. Holzdielen
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung Heizölbevorratung in 3 x 2.000 Liter Kunststoffanks
Sanitäre Ausstattung:	EG: Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Handwaschbecken, Separates WC, Separate Dusche OG: Bad mit Badewanne, Dusche, WC u. Handwaschbecken
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	OG: Balkon DG: Balkone Schwedenofen für Festbrennstoffe im EG (bauartbedingt nicht mehr zulässig) Galerieeinbau im Abbau nach Nordwesten

#### Raumhöhen

EG:	ca. 2,40 m
OG:	ca. 2,40 m
DG:	ca. 2,50 m Firsthöhe, ca. 0,50 m – 1,20 m Kniestock

#### Baumängel, Bauschäden (Gebäude)

- Balkonkonstruktion morsch, Tragfähigkeit nicht mehr gegeben
- Gebäude in allen Räumen stark vermüllt
- Holzdecke über Anbau im EG und im DG schadhaf
- WC im EG mit Feuchtigkeitsschäden, vmtl. durch defekte Gebäudedrainage
- Bodenbeläge mit Schäden
- Innentüren mit Schäden
- Innenwände stark verschmutzt und mit Dübellöchern
- Fenster verwittert und Beschläge ausgelei
- Heizkessel defekt
- Deckenverkleidung im Heizungsraum unvollständig
- Dach undicht, schadhafte Betondachsteine und Moosbewuchs

### **Energetischer Zustand**

Das Gebäude erfüllt in seiner Ausführung aus den 1980er Jahren nicht die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes. Die Außenbauteile wie Wände, Fenster und Dach sind unzureichend Wärme gedämmt.

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 liegt nicht vor.

Insgesamt gehe ich bei der Bewertung von einem deutlich erhöhten Energieverbrauch aus, als er für den Gebäudedurchschnitt in Deutschland zutrifft.

Zudem ist entsprechend den Vorgaben des GEG die Erneuerung des Heizkessels erforderlich und eine energetische Sanierung durchzuführen.

### **3.2 Außenanlagen**

- Terrassenbereich mit Waschbetonplatten befestigt
- Zugangsflächen der Anbauten im nördlichen Grundstücksbereich mit Waschbetonplatten befestigt
- Grundstückszugang mit Waschbetonplatten befestigt
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Kanal und Stromversorgung

### **3.3 Bewegliche Gegenstände**

Die Möblierung und sonstigen beweglichen Gegenstände in dem Gebäude wurden vom Vormieter nach dem Auszug hinterlassen und nicht mehr abgeholt. Es handelt sich ausnahmslos um Gegenstände ohne wirtschaftlichen Wert, welche entsorgt werden müssen. Die Vormieter sind unbekannt verzogen. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die beweglichen Gegenstände kostenpflichtig entsorgt werden müssen. Entsprechende Entsorgungskosten werden wertmindernd berücksichtigt.

## **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 prinzipiell um ein Zweifamilienhausgrundstück, 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 von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wird entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

## 5. Ermittlung des Bodenwertes

### 5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

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

Eppenschlag, Wohnbaufläche	
Bodenrichtwertzone 02	60,-- €/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei

### 5.2 Vergleichspreise

Das Grundstück befindet sich in einem Ortsbereich mit weitgehend abgeschlossener Bauentwicklung. Direkte Vergleichspreise konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Den Bodenwert leite ich vom Bodenrichtwert ab.

### 5.3 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Keine

### 5.4 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Nach den Grundbuchauszügen vom 27.02.2024 sind aus Abteilung II des Grundbuches keine Lasten und Beschränkungen ersichtlich, die den Wert des Grundstückes beeinflussen können.

### 5.5 Bodenwert

Flurstück 1505/3:	989 m <sup>2</sup>		
Flurstück 1505/19:	113 m <sup>2</sup>		
Bodenwert:	1.102 m <sup>2</sup>	x 60,00 €/m <sup>2</sup>	= 66.120,-- € rd. 66.000,-- €

## **6. Sachwertermittlung**

### **6.1 Begriffserläuterungen**

#### **6.1.1 Bruttogrundfläche**

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

#### **6.1.2 Normalherstellungskosten**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum-, oder sonstige Bezugseinheit bezogen (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind.

Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an Anlage 4 der ImmoWertV. Es werden Standardstufen (1 bis 5) unterschieden. Die Gebäudestandards sind im Einzelnen in Anlage 4 der ImmoWertV erläutert.

#### **6.1.3 Indexierung (§36 Abs. 2 ImmoWertV)**

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

#### **6.1.4 Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)**

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

#### **6.1.5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

#### **6.1.6 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

### **6.1.7 Zusatzbauteile (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)**

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

### **6.1.8 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

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

## 6.2 Sachwert der baulichen Anlagen

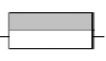
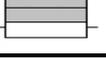
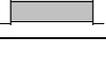
### 6.2.1 Zweifamilienhaus

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	
	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	100%
	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 1.32. Freistehendes Einfamilienhaus, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

## 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 tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare 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, Holz zargen	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 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, Hartholztrep-penanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5

Sanitär-Einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, 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 tw. 2 Waschbecken, tw. 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				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 Ausstattung		1				6
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 1.32:	620 €/m <sup>2</sup> BGF	690 €/m <sup>2</sup> BGF	790 €/m <sup>2</sup> BGF	955 €/m <sup>2</sup> BGF	1.160 €/m <sup>2</sup> BGF	

<b>Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:</b>					
	Standardstufen- Anteil		Wägungs- anteil	€/m <sup>2</sup> BGF	Kostenanteil €/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	1 x		23%	690,00	158,70
	0 x		23%	0,00	0,00
Dächer	1 x		15%	690,00	103,50
	0 x		15%	0,00	0,00
Außentüren und Fenster	1 x		11%	690,00	75,90
	0 x		11%	0,00	0,00
Innenwände	1 x		11%	690,00	75,90
	0 x		11%	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x		11%	690,00	75,90
	0 x		11%	0,00	0,00
Fußböden	1 x		5%	690,00	34,50
	0 x		5%	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	1 x		9%	790,00	71,10
	0 x		9%	0,00	0,00
Heizung	1 x		9%	690,00	62,10
	0 x		9%	0,00	0,00
Sonstige Technische Ausstattung	1 x		6%	690,00	41,40
	0 x		6%	0,00	0,00
	Zwischensumme				699,00
DG teilweise ausgebaut	Zuschlag		5%		34,95
UG teilweise Keller	Abschlag		-5%		-34,95
	Kostenkennwert (Summe)				699,00

Indexierung des m<sup>2</sup>-Preises zum Stichtag 14.01.2025:

Baupreisindex 4. Quartal 2024 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 184,5

NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag:

$699,00 \text{ €/m}^2 \times 184,5/100 = 1289,66 \text{ €/m}^2$

**rd. 1.290,-- €/m<sup>2</sup>**

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

421 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche x 1.290,-- €/m<sup>2</sup>

= 543.090,-- €

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

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

Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1: 80 Jahre  
Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag: 43 Jahre  
Modernisierungsgrad: 0,0 Punkte = nicht modernisiert  
Restnutzungsdauer: **37 Jahre**

Alterswertminderungsfaktor:

37 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,46

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten:

543.090,-- € x 0,46 = 249.821,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Kachelofen	pa.	00,-- €
Schuppenanbau	pa.	2.000,-- €
Anbau Überdachung nach Norden	pa.	2.000,--
Balkon OG	pa.	00,-- €
Balkon DG	pa.	500,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:	=	<b>254.321,-- €</b>

### 6.2.2 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. 2.500,--€**

(Dies entspricht ca. 1 % des Gebäudesachwertes)

### 6.3 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert	=	66.000,-- €
Sachwert Zweifamilienhaus	=	254.321,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	=	2.500,-- €
<b>Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung</b>	=	<b>322.821,-- €</b>

### 6.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb an die Marktlage anzupassen.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau wurden zuletzt für den Zeitraum 2021 bis 2022 Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert abgeleitet. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden bei vorläufigen Sachwerten von ca. 300.000, -- € Sachwertfaktoren innerhalb einer Spanne von ca. 0,80 bis 1,20 ermittelt. Dass bedeutet, dass hier in der Regel bei einem Verkauf der rechnerische Sachwert zu erzielen ist oder geringe Marktanpassungsabschläge vorzunehmen sind.

Es wurden insgesamt 44 Kaufpreise ausgewertet. Die Bandbreite der Einzelergebnisse ist erheblich und daher nur als Orientierungswert verwendbar.

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 großzügig geschnittenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Baustil der 1980er Jahre. Die Nachfrage nach Gebäuden dieser Art ist derzeit rückläufig. Seit 2023 sind Preisrückgänge von ca. 10 bis 15 % feststellbar. Zudem besteht bei dem Bewertungsobjekt ein erheblicher Sanierungsbedarf mit erhöhtem Kostenrisiko.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Art der Bebauung und der derzeit rückläufigen Nachfrage erachte ich bei dem Bewertungsobjekt einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 15 % (Sachwertfaktor 0,85) als angemessen.

Marktangepasster Sachwert:

322.821,-- € x 0,85

= 274.398,-- €

## 6.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:

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

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

Beurteilung:

Zweifamilienhaus:

Bedeutung des Merkmals – wichtig

Grad der Beeinträchtigung durch den Mangel – deutlich

➔ Prozentualer Wertabschlag – 49 %

49 % aus 254.321, -- € = -124.617,-- €

Entrümpelung:

Im Gebäude sowie im Hofbereich befindet sich eine größere Menge an veralteten Gegenständen des täglichen Gebrauches sowie Gerümpel und Müll ohne wirtschaftlichen Wert. Ein möglicher Käufer muss das Gebäude und die Freiflächen räumen und die Gegenstände fachgerecht entsorgen lassen. Die voraussichtlichen Kosten werden nachfolgend kalkuliert und wertmindernd berücksichtigt.

Überschlägige Kosten für Räumung:

Arbeitsaufwand:

4 Mann á 40 Std.

= 4 x 40 Arbeitsstunden á 50,-- €/Mann = 8.000,-- €

Entsorgung:

Frachtkosten für 4 Container je 30 m<sup>3</sup> Inhalt:

4 Stck. á 350,-- € = 1.400,-- €

Entsorgungskosten ZAW

ca. 30 Tonnen á 220,-- €/to = 6.600,-- €

Kosten der Gebäudereinigung pa. 5.000,-- €

= 21.000,-- €

Mehrwertsteuer, 19 % = 3.990,-- €

Räumungskosten Gebäude gesamt: = 24.990,-- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale,  
gesamt

= **149.607,-- €**

## 6.6 Sachwert, marktangepasst

274.398,-- € - 149.607,-- € = 124.791,-- €

Zur Rundung = +209,-- €

**rd. 125.000,-- €**

## 7. Verkehrswert

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Vergleichspreise und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks in 94536 Eppenschlag, Im Ebenfeld 10 zum 14.01.2024 mit

**125.000,-- €**

(in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

### Definition des Verkehrswertes

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

## 8. Verkehrswerte bei einzelner Verwertung

Die beiden Wohnungseigentumseinheiten bilden im bestehenden Zustand eine wirtschaftliche Einheit. Die Einheiten sind nicht abgeschlossen, es wurden An- und Umbauten vorgenommen ohne Anpassung der Teilungserklärung. Eine gesonderte Verwertung der Wohnungseigentumseinheiten ist erst nach Rückbau und Umbau der baulichen Anlagen in den eigentumsrechtlichen Zustand möglich. Dieser ist der vorliegenden Teilungserklärung zu entnehmen. Demnach wäre der nördliche Anbau mit Überdachung, der östliche Schuppenanbau und der Dachgeschossausbau rückzubauen. Außerdem ist das Treppenhaus räumlich abzuschließen.

Vor der Aufteilung des Verkehrswertes sind alle Kosten für Rückbauarbeiten gemäß den Aufteilungsplänen in den rechtlichen Zustand vom Gesamtwert des Objekts abzuziehen. Die Einzelwerte für die Wohnungseigentumseinheiten ergeben sich dann durch Teilung des Verkehrswertes (abzgl. Rückbaukosten) entsprechend der Eigentumsanteile.

### Verkehrswert als Zweifamilienhaus mit Anbauten:

Bei einer Wohnfläche von 250 m<sup>2</sup> beträgt der Verkehrswert des vorliegenden Objekts im aktuellen Zustand und nach Abzügen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 125.000,-- €.

Wertminderung bei Umbau in 2 Wohnungseigentumseinheiten gemäß der  
Teilungserklärung:

Wertverlust durch erforderliche Rückbauten:

Verkehrswert inkl. Anbauten	125.000,-- €
Abzgl. Zeitwert Wohnhausanbau	- 18.000,-- €
Abzgl. Zeitwert Schuppenanbau	- 2.000,-- €
Abzgl. Zeitwert Überdachung nach Norden	- 2.000,-- €
Verkehrswert ohne Anbauten	103.000,-- €

Kosten der Rückbauarbeiten:

Rückbau Wohnungsanbau	- 3.000,-- €
Rückbau Schuppenanbau	- 1.000,-- €
Rückbau Überdachung nach Norden	- 1.000,-- €
Rückbau Dachgeschossausbau	- 2.000,-- €
Sonstige Anpassungsarbeiten	- 5.000,-- €
Verkehrswert, rückgebauter Zustand	= 91.000,-- €

**Verkehrswert, Wohnungseigentum Nr. 1 (3/5-Anteil):**

91.000,-- € x 3/5 = **54.600,-- €**

**Verkehrswert, Wohnungseigentum Nr. 2 (2/5-Anteil):**

91.000,-- € x 2/5 = **36.400,-- €**

Eppenschlag, 18.02.2025

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 Deggendorf  
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

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

  
Dipl. Ing. (FH) Max Weber



Vorstehende Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und nur für den vereinbarten Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und der Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieser Wertermittlung ausdrücklich untersagt.

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-13	Teilungserklärung
Anlage 14-26	Fotos