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

dipl. ing. (fh)
max weber

architekt

im ebenfeld 8
94536 eppenschlag

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

Wertermittlung bebauter Grundstücke

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



Grundstück in:	94566 Reichenberg Bergstraße 41
Flurstücke:	1481 und 1839/12
Gemarkung:	Sankt Oswald
Bebauung:	• Flur Nr. 1481 Zweifamilienhaus • Flur Nr. 1839/12 Doppelgarage
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4 94032 Passau **AZ.: 804 K 36/25**
Wertermittlungsstichtag:	23. Februar 2026
Ausfertigung:	3
Dieses Gutachten umfasst:	33 Seiten 29 Seiten Anlagen

Verkehrswerte:	**Hausgrundstück Flst. 1481**	**255.000,-- €**
	Garagengrundstück Flst. 1839/12	**28.000,-- €**

Eppenschlag, 31. März 2026

INHALT

1. Grundlagen dieses Gutachtens 3

1.1 Auftrag 3
1.2 Auftragsinhalt 3
1.3 Stichtag 3
1.4 Ortsbesichtigung 3
1.5 Objektbezogene Arbeitsunterlagen 3
1.6 Voraussetzungen der Wertermittlung 3

2. Wertermittlung Flurstück 1481, Zweifamilienhausgrundstück 4

2.1 Lagemerkmale 4
2.2 Beschaffenheitsmerkmale 5
2.3 Erschließungsanlagen 6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten 6
2.5 Beschreibung der baulichen Anlagen 8
2.6 Grundlagen der Verkehrswertermittlung 12
2.7 Ermittlung des Bodenwertes 14
2.8 Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen 15
2.9 Wertanteil der Außenanlagen 21
2.10 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 21
2.11 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes 22
2.12 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 22
2.13 Sachwert, marktangepasst 23

3. Verkehrswert Zweifamilienhausgrundstück 23

4. Wertermittlung Flurstück 1839/12, Garagengrundstück 24

4.1 Lagemerkmale 24
4.2 Beschaffenheitsmerkmale 24
4.3 Erschließungszustand 24
4.4 Rechtliche Gegebenheiten 25
4.5 Beschreibung der baulichen Anlagen 26
4.6 Ermittlung des Bodenwertes 28
4.7 Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen 30
4.8 Wertanteil der Außenanlagen 31
4.9 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 31
4.10 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes 31
4.11 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 31
4.12 Sachwert, marktangepasst 31

5. Verkehrswert Doppelgaragengrundstück 32

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 04.12.2025 mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für das Anwesen in 94566 Reichenberg, Bergstraße 41 und das Garagengrundstück Flurstück. 1839/12, Gem. Sankt Oswald.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	**23.02.2026** (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	23.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Miteigentümerin, Schwiegertochter der Miteigentümerin Rechtsanwältin der Miteigentümerin Sachverständiger, Mitarbeiter SV-Büro

1.5 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 14.05.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Lageplan 1:2.000
- Schreiben der Gemeinde bezüglich der Bebauung

Sonstige verwendete Unterlagen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Übersichts- u. Lagepläne aus dem Bayern Atlas
- Genehmigungspläne von der Miteigentümerin

1.6 Voraussetzungen der Wertermittlung

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

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

2. Wertermittlung Flurstück 1481, Zweifamilienhausgrundstück

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Freyung-Grafenau
Gemeinde:	Sankt Oswald - Riedlhütte
Ortsteil:	Reichenberg
Höhenlage:	ca. 790 m ü. NN

Überörtliche Anbindung:

Kreisstadt:	Freyung, ca. 20,1 km entfernt
Landeshauptstadt:	München, ca. 196 km entfernt
Bundesstraße:	B 533 von Grafenau nach Freyung ca. 8,8 km entfernt B 85 von Regen nach Passau, ca. 11,8 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A3, Anschlussstelle Hengersberg mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 44,1 km entfernt
Flughafen:	Erding, ca. 160 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Reichenberg.

Nachbarschaftsbebauung

Keine direkte Nachbarschaftsbebauung.
Nach Süden grenzt eine zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung an.
Nach Westen, Osten und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Lagequalität

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

Infrastruktur

Die Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte zählt ca. 3.000 Einwohner. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sowie ärztliche Grundversorgung sind in St. Oswald-Riedlhütte gegeben. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich in der nahe gelegenen Stadt Grafenau. St. Oswald-Riedlhütte liegt im Gebiet des Nationalparks Bayerischer Wald, Sport- und Wandermöglichkeiten sind im nahen Umfeld vorhanden. Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich ein 18-Loch-Golfplatz.

Demografische Entwicklung
In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreises Freyung-Grafenau ein Bevölkerungsrückgang/-zuwachs um 0,0 % bis zum Jahr 2043 prognostiziert. Der Altersquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird im selben Zeitraum von 41,2 auf 59,0 ansteigen. Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung.

31.12.	Bevölkerungsstand			Durchschnittsalter in Jahren		Jugendquotient		Altenquotient	
	2023 in 1.000	2043 in 1.000	Veränderung 2043/2023 in %	2023	2043	2023	2043	2023	2043
Kreisfreie Städte									
Landshut	68,7	76,3	+11,0	43,5	44,2	30,8	31,8	33,9	39,4
Passau	52,9	57,3	+8,4	44,0	44,4	25,7	27,0	36,0	39,0
Straubing	47,5	50,3	+5,9	44,6	45,3	27,5	29,3	35,9	42,0
Landkreise									
Deggendorf	121,1	125,0	+3,2	44,6	46,2	30,0	31,8	36,2	47,9
Dingolfing-Landau	100,7	110,4	+9,6	43,7	45,5	30,7	32,4	32,7	43,7
Freyung-Grafenau	78,5	78,5	0,0	46,2	48,5	29,3	32,3	41,2	59,0
Kelheim	125,6	134,5	+7,1	43,4	45,6	33,6	34,7	33,4	46,4
Landshut	161,2	178,3	+10,6	43,6	45,2	33,9	37,3	33,6	46,6
Passau	194,1	204,5	+5,4	45,9	47,8	31,0	33,7	41,5	56,2
Regen	77,4	75,6	-2,4	46,0	47,6	30,7	33,1	41,9	55,2
Rottal-Inn	120,5	129,4	+7,4	45,0	46,3	32,2	34,2	39,2	50,2
Straubing-Bogen	103,3	111,2	+7,6	44,3	45,8	32,9	36,6	35,6	48,8
Regionen									
Region Donau-Wald	674,9	702,3	+4,1	45,2	46,8	30,2	32,7	38,8	51,1
Region Landshut*)	451,1	494,4	+9,6	44,0	45,4	32,3	34,5	34,9	45,7
Region Regensburg*)	735,5	781,8	+6,3	43,7	45,4	31,0	32,4	33,7	44,5
Regierungsbezirke									
Oberbayern	4.726,1	4.959,9	+4,9	43,4	44,4	31,3	32,2	32,5	40,2
Niederbayern	**1.251,6**	**1.331,2**	**+6,4**	**44,6**	**46,2**	**31,3**	**33,6**	**36,8**	**48,6**
IHK-Bezirk	**1.126,0**	**1.196,7**	**+6,3**	.	.	.	.	.	.
Oberpfalz	1.116,1	1.162,1	+4,1	44,5	45,8	30,6	33,0	35,9	46,7
Oberfranken	1.055,8	1.040,5	-1,4	45,8	47,0	30,0	31,7	40,2	50,8
Mittelfranken	1.791,1	1.839,3	+2,7	44,2	45,5	31,3	31,9	35,7	44,0
Unterfranken	1.315,2	1.327,0	+0,9	45,2	46,5	31,2	33,2	39,6	49,8
Schwaben	1.920,5	2.076,7	+8,1	44,0	45,1	32,7	35,1	36,1	44,9
Bayern	**13.176,4**	**13.736,7**	**+4,3**	**44,2**	**45,4**	**31,3**	**32,8**	**35,5**	**44,4**

(Auszug aus Strukturdaten 2025/26, IHK Niederbayern)

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 1481 F = 503 m²

2.2.2 Zuschnitt

Regelmäßiger, annähernd quadratischer Grundstückszuschnitt

2.2.3 Oberflächengestalt

Das Grundstück fällt nach Nordosten ab. Der Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks beträgt ca. 5 m.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

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

2.3 Erschließungsanlagen

2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die öffentliche innerörtliche Erschließungsstraße „Bergstraße“ erschlossen. Eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit besteht von Norden über einen innerörtlichen Verbindungsweg.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 **Grundbuch** (auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von St. Oswald
Band 63, Blatt 2031

Grundbuchbeschrieb (Auszug vom 14.05.2025):
Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 5
Flurstück 1481, Reichenberg, Bergstraße 41, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 05 a 03 m²

Abt. II
frei

2.4.2 Grundstücksrechte

Keine bekannt

2.4.3 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Sankt Oswald - Riedlhütte liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Hausgrundstück als Dorfgebiet MD ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstückes ist daher nach §34 des BauGB zu beurteilen. Nach §34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

2.4.4 Bauordnungsrecht

Genehmigungsunterlagen für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Anbau liegen vor. Die Ausführung entspricht weitgehend der Darstellung des Genehmigungsplans. Besondere Bauauflagen oder sonstige baubehördliche Beschränkungen bestehen nicht.

2.4.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung wurden für den Gebäudebestand die Erschließungsanlagen für Wasserversorgung und Kanal vollständig hergestellt und veranlagt. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die bisher erhoben wurden, bezahlt sind.

2.4.6 Denkmalschutz

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

2.4.7 Überbau

Ein Überbau von Gebäudeteilen ist nicht festzustellen. Die Abstandsfläche der östlichen Giebelfassade kann aber nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden, sondern liegt auf dem Nachbargrundstück Flurstück 1482/2.

2.4.8 Vermietung/Verpachtung

Wohneinheit 1 im EG ist vermietet.
Wohneinheit 2 im OG wird von einer Person der Erbengemeinschaft bewohnt.

2.5 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

2.5.1 Gebäude 1: Zweifamilienhaus

Art

Massivbauweise, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert

Baujahr

Ca. 1964 ursprüngliches Baujahr
Ca. 1975 Aufstockung

Modernisierungen

2010 Bäder
2016 Fenster und Türen
2020 teilw. Bodenbeläge erneuert
2022 Hebeschiebetüre in Küche EG

Nutzung

KG: Schlafzimmer, Abstellraum, Kellerräume, Heizungs- und Tankraum, Garage für 1 KFZ
EG: Wohnzimmer, Essküche, Speis, Flur/Diele, Bad, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer
OG: Wohnzimmer, Essküche, Speis, Flur/Diele, Bad, Schlafzimmer, separates Esszimmer, Arbeitszimmer
DG: nicht ausgebauter Dachraum

Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277
Die Außenmaße wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen.

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m^2]
KG:	14,94	8,84	132,07
	5,86	3,27	19,16
EG:	14,94	8,84	132,07
	5,86	3,27	19,16
	-4,51	0,60	-2,71
OG:	14,94	8,84	132,07
	5,86	3,27	19,16
	-4,51	0,60	-2,71
DG:	14,94	8,84	132,07
	-4,51	0,60	-2,71
Gesamt:			577,63
		rd.	**578**

Wohnfläche:

Geschoss	Raum	Flächenfaktor	Länge	Breite		Wohnfläche [m^2]
KG:	Schlafzimmer	1,00	4,51	3,81	ca.	17,18
	Ankleide	1,00	3,45	1,55	ca.	5,35
	Hobbyraum	1,00	4,30	4,00	ca.	17,20
		-1,00	1,50	0,70	ca.	-1,05
	Diele	1,00	2,90	1,60	ca.	4,64
	Summe KG:					43,32
EG:	Essküche	1,00	4,60	4,00	ca.	18,40
	Flur	1,00	7,15	1,40	ca.	10,01
	Bad	1,00	2,70	2,40	ca.	6,48
	Kinderzimmer	1,00	4,80	4,00	ca.	19,20
	Schlafzimmer	1,00	4,25	2,40	ca.	10,20
	Wohnzimmer	1,00	6,70	4,50	ca.	30,15
	Kinderzimmer	1,00	5,86	3,89	ca.	22,80
		-1,00	0,85	0,85	ca.	-0,72
		0,50	4,50	2,40	ca.	5,40
	Summe EG:					121,92
OG:	Küche	1,00	4,60	4,00	ca.	18,40
	Flur	1,00	7,15	1,40	ca.	10,01
	Bad	1,00	2,70	2,40	ca.	6,48
	Arbeitszimmer	1,00	4,25	2,40	ca.	10,20
	Esszimmer	1,00	4,80	4,00	ca.	19,20
	Wohnzimmer	1,00	6,70	4,50	ca.	30,15
	Schlafzimmer	1,00	5,86	3,89	ca.	22,80
		-1,00	0,85	0,85	ca.	-0,72
		-0,50	5,86	1,00	ca.	-2,93
	Balkon	0,25	4,50	2,40	ca.	2,70
	Summe OG:					116,29
Summe KG+EG+OG:						281,53
abzgl. Verputz:					-3,0%	-8,45
Gesamt:						273,08
rd.						**273**

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

Baubeschreibung

Außenwände:	Mauerwerk, ca. 30 cm dick
Außenputz:	Kratzputz, Anbau nördlich mit Fassadenplatten verkleidet
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung	Verputz mit Anstrich, Sanitärräume gefliest
Decken:	Holzbalkendecke über EG u. OG ursprüngliches Gebäude Stahlbetondecke über KG ursprüngliches Gebäude Stahlbetondecke über Anbau (über KG/EG/OG)
Deckenbehandlung:	Holzbalkendecke unterseitig mit optischen Balken, Holz- und Gipskartonverkleidung, teilw. verputzt mit Anstrich
Böden:	PVC-, Parkett-, Laminat- und Vinylboden, Plattenbeläge
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl,
Dachhaut:	Betondachsteine auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech mit Anstrich
Treppen:	KG-EG: Stahlbetontreppe mit Marmorauflage EG-OG: Terrazzo-Blockstufen mit Holzgeländer KG-EG: interne 1/4 gewendelte Treppe aus Massivholz mit Edelstahlgeländer und Holzhandlauf; Deckendurchbruch mit 2 Edelstahlstützen abgestützt
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und Außenrollläden, Hebeschiebetüre aus Kunststoff mit Dreifachverglasung, Fensterbänke aus Terrazzo, teilw. aus Holz oder Kunststein
Türen:	EG: Glatte Röhrenspantüren mit Beschichtung OG: Sperrholztüren mit Umfassungszargen aus Holz, KG: Sperrholztüren mit Stahlzargen, Haustüre aus Leichtmetall mit Glasausschnitt, Sektionaltor wärmegedämmt mit Elektroantrieb
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung, Heizkessel Fabrikat Viessmann, Bj. ca. 2009, Ölbevorratung in 4 x 2.000 Liter Kunststofftanks
Sanitäre Ausstattung:	KG: Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss, Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken EG: Bad mit Eckbadewanne, WC, Eckdusche u. Waschbecken OG: Bad mit Eckbadewanne, WC, Eckdusche und Waschtisch mit Unterbauschrank
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	Wintergartenanbau im EG als Metallkonstruktion mit Einfachverglasung, Eindeckung Balkonverbreiterung mit Doppelstegplatten aus Plexiglas; Abmessungen 4,50 m x 2,40 m = 10,80 m²; Balkon im OG als Stahlbetonplatte, Edelstahlgeländer mit Glasfüllung und Kunststoffboden Eingangsüberdachung als einfache Holzkonstruktion, ca. 2,00 m x 1,00 m Schmiergrube im KG Anbau (Garage)

Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand.

Baumängel, Bauschäden

- Ausführung der Hebeschiebetüre im EG (Küche), Verputz- und Verkleidungsarbeiten sowie Anschluss des Bodenbelags unvollständig ausgeführt, Außenabdichtung schadhaft bzw. unsachgemäß ausgeführt
- Fensterlaibungen teilweise ohne Verkleidung (Rohbauzustand)
- Bodenbelag im Kinderzimmer EG mit Hohlstellen
- Heizkörpernischen ohne Wärmedämmung
- Höhenunterschied zwischen ursprünglichem Gebäude und Anbau (ca. 5 cm)
- Deutliche Putzschäden im Sockelbereich der Außenwände im Kellergeschoss
- Feuchtigkeitsschaden im südwestlichen Kellerraum durch unsachgemäße Ausführung der Abdichtung der Fensterschiebetüre in Küche EG
- Vorsatzschale (ca. 24 cm dick) im Kellergeschoss (Heizraum) ohne statischen Nachweis erstellt, Erfordernis der Vormauerung infolge unsachgemäßem Einbau der Fensterschiebetüre in Küche EG
- Salpeterausblühungen an Zwischenwänden im Kellergeschoss
- Bodenbeläge im Kellergeschoss teilw. erneuerungsbedürftig
- Höhenunterschied zwischen Flur und Räume im Kellergeschoss von ca. 5 cm
- Dachstuhl statisch unterbemessen
- Putzarbeiten infolge Fenstertausch ohne Anstrich
- Leichte Außenputzschäden im Sockelbereich an nördlicher Fassade
- Estrichboden in Garage KG mit Rissbildung, teilw. unvollständig ausgeführt wegen ehem. verbauter Hebebühne

Grundrisslösung

Einfache Raumaufteilung mit Mittelflur

Raumhöhen

KG: ca. 2,10 m lichte Höhe, ca. 2,26 m lichte Höhe im Anbau
EG: ca. 2,40 m lichte Höhe
OG: ca. 2,40 m lichte Höhe, ca. 1,60 m Kniestock im nördl. Zimmer des Anbaus
DG: ca. 1,93 m Firsthöhe, ohne Kniestock

Energieeffizienz

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 liegt nicht vor. Aufgrund des Alters und der Bauausführung dürfte das Gebäude einen erhöhten Wärmeenergiebedarfskennwert aufweisen.

2.5.2 Außenanlagen

- Hauszu- und Umgang mit Granit-Bruchplatten befestigt
- Grundstückseinfriedung mit Holzzaun
- Garagenzufahrt mit Betonpflaster befestigt
- 2 Stützwände nach Norden/Nordosten, ca. 0,50 m – 2,00 m
- Östlicher Hausumgang mit Waschbetonplatten befestigt (unvollständig)
- Terrassenstützwand aus großflächigen Betonsteinen
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Kanal und Stromversorgung

2.6 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

2.6.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 (§ 6)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§24) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.
Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung Der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden 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.

Vergleichswertverfahren (§ 24)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

Bodenwertermittlung (§ 40)

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

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs.2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)

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

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

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

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

2.6.2 Gewähltes Verfahren

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

2.7 Ermittlung des Bodenwertes

2.7.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

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

Gemeinde Sankt Oswald - Riedlhütte – Richtwert für Reichenberg, Zone 03 Baureifes Land, gemischte Baufläche: **60,00 €/m²**

2.7.2 Vergleichspreise

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

2.7.3 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Keine Abweichungen

2.7.4 Grundstückslasten und Beschränkungen

Nach dem Grundbuchauszug vom 14.05.2025 sind aus Abteilung II des Grundbuches keine Lasten und Beschränkungen ersichtlich, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.7.5 Grundstücksrechte

Keine bekannt

2.7.6 Bodenwert

503 m² x 60,00 €/m²	=	30.180,--€
	rd.	**30.000,--€**

2.8 Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen

Begriffserläuterungen

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

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

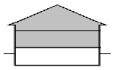
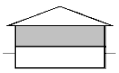
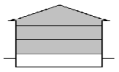
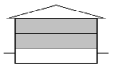
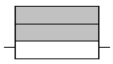
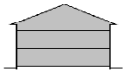
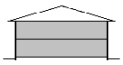
Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):
Die Alterswertminderung berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlage unter der Voraussetzung einer normalen Nutzung und Instandhaltung. Sie setzt eine normale Nutzung und Instandhaltung voraus. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen (lineare Abschreibung). Sie wird auf der Basis der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV):
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.
Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlage, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte. Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte haben in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

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

2.8.1 Gebäude 1: Zweifamilienhaus

Ermittlung der Normalherstellungskosten:
Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010
Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand 2010, einschl. 17 % Baunebenkosten

Typ			Ausstattung					Auswahl
			1	2	3	4	5	
	1.01.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	
	2.01.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.01.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.02.	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1.050	
	2.02.	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02.	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03.	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1.085	1.360	
	2.03.	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1.020	1.275	
	3.03.	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1.195	
	1.11.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	
	2.11.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.11.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.12.	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1.100	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 1.12 freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, voll 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					
	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmeverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Naturstein-fassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech,mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dach-begrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und –türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massiv tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien);Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung: raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele /Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5

Sanitär-Einrich-tungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarben-anstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raum-hoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet /Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraft-heizung	Fern- und Zentralheizung, ein-fache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand-thermen, Nacht-stromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- und Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwert-kessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeu-gung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeu-gung und Heizung, Block-heizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz-schalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hoch-wertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Zuordnung der Standardstufen:

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

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	Wägungs-anteil
Außenwände		1				23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster			0,3	0,7		11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen				1		9
Heizung			1			9
Sonstige technische Asstattung			1			6
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 1.21:	570 €/m² BGF	635 €/m² BGF	730 €/m² BGF	880 €/m² BGF	1.100 €/m² BGF	

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:					
	Standardstufen-Anteil		Wägungs-anteil	NHK €/m² BGF	Kostenanteil €/m² BGF
Außenwände	1	x	23%	635	146,05
	0	x	23%	0	0,00
Dächer	1	x	15%	635	95,25
	0	x	15%	0	0,00
Außentüren und Fenster	0,3	x	11%	730	24,09
	0,7	x	11%	880	67,76
Innenwände	1	x	11%	730	80,30
	0	x	11%	0	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	x	11%	635	34,93
	0,5	x	11%	730	40,15
Fußböden	1	x	5%	730	36,50
	0	x	5%	0	0,00
Sanitäreinrichtungen	1	x	9%	880	79,20
	0	x	9%	0	0,00
Heizung	1	x	9%	730	65,70
	0	x	9%	0	0,00
Sonstige Technische Ausstattung	1	x	6%	730	43,80
	0	x	6%	0	0,00
	Zwischensumme				713,73
Keller teilw. ausgebaut	Zuschlag	+	3%		21,41
Dachgeschoss eingeschränkt nutzbar	Abschlag	-	5%		-35,69
Garage im KG des Anbaus	Abschlag	-	2%		-14,27
	Kostenkennwert (Summe)				685,18

Indexierung des m²-Preises zum Stichtag 23.02.2026:
Baupreisindex 4. Quartal 2025 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 190,4
NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag:
685,18 €/m² x 190,4/100 = 1.304,58 €/m² **rd. 1.305,-- €/m²**

Berechnung:
Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:
578 m² Bruttorgrundfläche x 1.305,-- €/m² = 754.290,-- €

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

Modernisierungselemente	**max. Punkte**	**Modernisierungs-Grad / Punkte**
Dacherneuerung inclusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	4,0

Modifizierte Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1

Gewählt – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: 80 Jahre

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag (23.02.2026)

Ursprüngliches Gebäude Bj. 1964 62 Jahre

Gebäudeanbau Bj. 1975 51 Jahre

Gewogenes Alter des Gesamtgebäudes 57 Jahre

Relatives Gebäudealter: 57 Jahre / 80 Jahre = 71 %

Modernisierungsgrad: 4,0 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

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

Die Restnutzungsdauer wird bei 4,0 Sanierungspunkten ab einem relativen Alter von 40 % gem. folgender Berechnungsformel (ImmoWertV 2021, Anlage 2 zu §12 Absatz 5, Satz 1) ermittelt.

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

RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: 29 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:
29 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,36

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten		
754.290,-- € x 0,36	=	271.544,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:		
Schmiergrube (Garage)	=	500,-- €
Wintergartenanbau EG	=	2.000,-- €
Balkon OG	=	500,-- €
Treppenpodest Eingangsbereich mit Überdachung	=	1.500,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:	**=**	**276.044,-- €**

2.9 Wertanteil der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen kann gemäß ImmoWertV nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten (unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) ermittelt werden. Eine überschlägige Berechnung ergab einen Zeitwert von ca. 8.000,-- €.

= 8.000,-- €

Dies entspricht ca. 2,9 % des Gebäudesachwertes.

2.10 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert	=	30.000,-- €
Sachwert Zweifamilienhaus	=	276.044,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	=	8.000,-- €
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung	**=**	**314.044,-- €**

2.11 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb an die Marktlage anzupassen. Vom Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau wurden zuletzt für den Zeitraum 2023 bis 2024 Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert abgeleitet. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen bei vorläufigen Sachwerten bis ca. 300.000,-- € die Sachwertfaktoren innerhalb einer Spanne von ca. 0,8 bis 1,0. Es wurden jedoch nur wenige Kaufpreise ausgewertet, die Bandbreite ist erheblich und daher nur als Orientierungswert verwendbar. Die Auswertung bezog sich zudem auf das gesamte Landkreisgebiet.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein großvolumiges Zweifamilienhaus mit Modernisierungsbedarf in ruhiger Wohnlage. Gebäude dieser Art sind aufgrund der derzeit rückläufigen Immobiliennachfrage weniger nachgefragt. Zudem liegt das Grundstück relativ abgelegen in einem ländlichen Gebiet mit geringem Bodenwertniveau, was sich Preisdämpfend auswirkt. Auch ergibt sich für einen Käufer aufgrund des hohen Modernisierungsbedarfes ein erhebliches Kostenrisiko.

Erfahrungen aus der Bewertung vergleichbarer Objekte haben ergeben, dass für Gebäude dieser Art bei einem Verkauf in der Regel Preise erzielbar sind, welche geringfügig unter dem rechnerischen Sachwert liegen.

Im vorliegenden Bewertungsfall erachte ich einen Sachwertfaktor von 0,90 als marktgerecht.

Marktangepasster Sachwert:

314.044,-- € x 0,90	=	282.640,-- €

2.12 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:
Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen.

Wertminderungen können berücksichtigt werden
- durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer
- durch Abschlag nach Erfahrungswerten
- durch Abzug der Schadensbeseitigungskosten

Die Gebäude weisen zwar eine Vielzahl von Baumängeln/Bauschäden auf. Es handelt sich überwiegend um leichtere Schäden, deren Beseitigung nicht zwangsläufig sofort erforderlich ist. Der vorzunehmende Abschlag bezieht sich daher in diesem Fall nicht auf tatsächliche Beseitigungskosten, sondern auf eine Wertminderung, welche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint. Bei altersgemäß üblichen Schäden erfolgen aus Erfahrungen prozentuale Abschläge von ca. 5 %, bezogen auf den Gebäudesachwert; bei umfangreichen Schäden 10 % und mehr.

Entsprechend dem vorliegenden Schadensbild erscheint ein Abschlag von 10 % als angemessen.

Geb. 1: Zweifamilienhaus		
Ca. 10 % aus 271.544,-- €	=	- 27.154,-- €

2.13 Sachwert, marktangepasst

282.640,-- € - 27.154,-- €	=	255.486,-- €
Zur Rundung	=	- 486,-- €
	rd.	255.000,-- €

3. Verkehrswert Zweifamilienhausgrundstück

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks Flst. 1481 in 94566 Reichenberg, Bergstraße 41 zum 23. Februar 2026 mit

255.000,-- €

(in Worten: zweihundertfünfundfünfzigtausend 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.

4. Wertermittlung Flurstück 1839/12, Garagengrundstück

4.1 Lagemerkmale

Wie unter Ziffer 2.1 beschrieben.

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

4.2.1 Größe

Flurstück 1839/12 F = 274 m²

4.2.2 Zuschnitt

Unregelmäßiger, annähernd trapezförmiger Grundstückszuschnitt

4.2.3 Oberflächengestalt

Annähernd eben, an nördlichem Grenzverlauf starke Böschung, abfallend nach Norden.

4.2.4 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.

4.2.5 Nutzung

Zwei Garagenstellplätze mit Holzvorratsschuppen und Gartenhaus

4.3 Erschließungszustand

4.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die öffentliche innerörtliche Erschließungsstraße „Bergstraße“ erschlossen. Eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit besteht von Süden über einen innerörtlichen Verbindungsweg.

4.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeit an die Wasserver- und Entsorgung sowie Elektrizität ist in der Erschließungsstraße vorhanden. Das Gebäude ist nicht an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

4.4 Rechtliche Gegebenheiten

4.4.1 **Grundbuch** (auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von St. Oswald, Band 63, Blatt 2031

Grundbuchbeschrieb (Auszug vom 14.05.2025):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 6
Flurstück 1839/12, Reichenberg, Nähe Bergstraße
Größe 0 ha 02 a 74 m²

Abt. II
keine

4.4.2 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Sankt Oswald - Riedlhütte liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und liegt damit im Außenbereich gem. §35 BauGB. Gemäß §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.

4.4.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsunterlagen für die Errichtung der Doppelgarage liegen vor.
Die Ausführung entspricht weitgehend der Darstellung des Genehmigungsplans.
Der Schuppenanbau und das Gartenhaus wurden offensichtlich ohne Baugenehmigung errichtet. Diese wäre aufgrund der Außenbereichslage erforderlich.

4.4.4 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

Keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen eingetragen.

4.4.5 Grundstücksrechte

Keine bekannt

4.4.6 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

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

4.4.7 Überbau

Ein Überbau ist nicht festzustellen

4.5 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

4.5.1 Gebäude 2: Doppelgarage

Art

2 Fertigteilgaragen, eingeschossig, nicht unterkellert

Baujahr

Ca. 2000

Nutzung

EG: 2 Kfz-Stellplätze, Holzvorratsschuppen

Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277
Die Außenmaße wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen.

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

Nutzfläche:

5,81 m x 2,83 m	=	16,44 m²
5,81 m x 2,83 m	=	16,44 m²
Gesamt:		32,88 m²
	Rd.	**33 m²**

Baubeschreibung

Außenwände:	Betonfertigteile, ca. 8 cm dick
Außenputz:	Strukturputz, Giebelwände mit vertikaler Holzverkleidung
Trennwände:	keine
Wandbehandlung	Strukturbeschichtung mit Anstrich
Decken:	Stahlbeton
Deckenbehandlung:	keine
Böden:	Betonboden
Tragwerk d. Daches:	aufgesetztes Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Betondachsteine auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Treppen:	keine
Fenster:	keine
Türen:	2 Stahlschwingtore mit Holzfüllung
Beheizung:	keine
Sanitäre Ausstattung:	keine
Elt. Ausstattung:	keine

Sonstige
Bauausführungen: Holzvorratsschuppenanbau, ca. 6,00 m x 5,00 m, einfache Holzkonstruktion, abgeschlepptes Pultdach mit Betondachsteineindeckung

Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand.

Baumängel, Bauschäden

- Einfahrtsschwellen korrodiert
- überwiegend schiefe Konstruktion durch deutliche Bodensetzungen infolge aufgefüllten Baugrund

Lichte Raumhöhen

EG: ca. 2,17 m lichte Höhe
DG: ca. 2,00 m Firsthöhe

4.5.2 Außenanlagen

- Garagenzufahrt und Umgang mit Betonpflaster befestigt
- Gartenhaus, ca. 3,00 m x 3,00 m, einfache Holzkonstruktion mit Satteldach und Bitumeneindeckung

4.6 Ermittlung des Bodenwertes

4.6.1 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 den Gemeindebereich St. Oswald – Riedlhütte - Reichenberg zum Stand 01. Januar 2024 folgende Bodenrichtwerte festgelegt:

Stadtgemeinde Viechtach, umliegende Ortschaften:

Ortsbereich	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei
Reichenberg	60,00 €/m²
Riedlhütte	70,00 €/m²
Höhenbrunn	50,00 €/m²

Zuordnung:
Die Doppelgarage (Fl. Nr. 1839/12) liegt als Einzelgebäude im Außenbereich.
Ein Bodenrichtwert für Gebäude im Außenbereich wurde nicht ermittelt.
Die o. a. Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke und enthalten auch die Erschließungs- und Herstellungsbeiträge.
Zur Bodenwertableitung kann der Richtwert der Ortschaft Reichenberg herangezogen werden.

4.6.2 Vergleichspreise

Aufgrund der besonderen Lagemerkmale des Bewertungsgrundstücks waren keine unmittelbaren Vergleichspreise verfügbar. Der Bodenwert wird daher von den aktuellen Bodenrichtwerten abgeleitet

4.6.3 Grundstückslasten und Beschränkungen

Nach dem Grundbuchauszug vom 14.05.2025 sind aus Abteilung II des Grundbuches keine Lasten und Beschränkungen ersichtlich, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

4.6.4 Grundstücksrechte

Keine bekannt

4.6.5 Bodenwertableitung

Die Grundstücksfläche ist mit einer Doppelgarage bebaut. Sie liegt zwar im Außenbereich. Auf Grund der genehmigten und vorhandenen Bebauung ist das Grundstück jedoch als baureifes Land mit bestimmten Einschränkungen einzustufen.

Als Basis der Wertermittlung wird hierfür entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und der Nutzungsabgrenzung im Liegenschaftskataster die gesamte Grundstücksfläche von 274 m² zugrunde gelegt.

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für Bauflächen in Reichenberg beträgt 60,-- €. Da der Bodenrichtwert lediglich einen Durchschnittswert für das jeweilige Richtwertgebiet (Ortsbereich) darstellt, ist dieser den örtlichen Verhältnissen anzupassen.

Anpassung an allgemeine Preisentwicklung:
Zwischen der Festlegung des Bodenrichtwertes (Januar 2024) und dem Wertermittlungsstichtag (Februar 2026) war im Umfeld der Gemeinde Sankt Oswald - Riedlhütte keine maßgebliche Änderung der Grundstücksnachfrage feststellbar. Daher ist eine Anpassung diesbezüglich nicht erforderlich

Anpassung Außenbereichslage:
Der Bodenrichtwert spiegelt nicht die Markpreise für Flächen im Außenbereich wider, sondern den innerörtlichen Baulandpreis. Baugrundstücke im Außenbereich sind nur eingeschränkt bebaubar. Eine zusätzliche Bebauung oder Gebäudeerweiterungen sind nur unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen (gem. §35 BauGB) möglich. Eine Minderung des Bodenrichtwertes zur Berücksichtigung der Außenbereichslage in Höhe von ca. 20 % erachte ich als angemessen.

Anpassung Erschließungszustand:
Bei dem zu bewertenden Grundstück ist die Schmutzwasserentsorgung und auch die Wasserversorgung über öffentliche Anlagen zwar möglich, jedoch noch nicht ausgeführt und abgerechnet. Dies wird durch eine Anpassung in Höhe von ca. 10 % berücksichtigt.

Ableitung des relativen Bodenwertes:

Bodenrichtwert für Ortschaft Reichenberg	=	60,00 €/m²
Wertanpassung allgemeine Preisentwicklung, +/- 0 %	=	+0,00 €/m²
Wertminderung Außenbereichslage, -20 %	=	-12,00 €/m²
Wertminderung Erschließungszustand, -10 %	=	-6,00 €/m²
Relativer Bodenwert:	=	42,00 €/m²
	rd.	**42,-- €/ m²**

4.6.6 Bodenwert

274 m² x 42,00 €/m²	=	11.508,--€
	rd.	**11.500,--€**

4.7 Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen

4.7.1 Gebäude 2: Doppelgarage (2 Fertiggaragen)

Ermittlung der Normalherstellungskosten:
Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)
Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010
Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand 2010, einschl. Baunebenkosten

12 Kostenkennwerte für Garagen [19]

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

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

[20] Standardstufe 3: Fertiggaragen;
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Gewählt:
Wie Typ 14.1, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 3

Kostenkennwert	245,-- €/m² BGF
Zuschlag Satteldachaufbau	+ 120,-- €/m² BGF
Normalherstellungskosten	365,-- €/m² BGF

Indexierung des m²-Preises:
Baupreisindex 4. Quartal 2025 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 190,4
NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2026:
365,00 €/m² x 190,4/100 = 694,96 €/m² **rd. 695,-- €/m²**

Berechnung:
Herstellungskosten für die Garage einschl. Baunebenkosten:
36 m² Bruttorgrundfläche x 695,-- €/m² = 25.020,-- €

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):
Alter des Gebäudes: 26 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Restnutzungsdauer: 34 Jahre

Wertminderungsfaktor:
34 Jahre (Restnutzungsdauer)/60 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,57
Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten
25.020,-- € x 0,57 = 14.261--€

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:
Anbau Holzschuppen
Ca. 30 m² x 100,-- € pa. 3.000,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = 17.261,-- €

4.8 Wertanteil der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen kann gemäß ImmoWertV nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten (unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) ermittelt werden. Eine überschlägige Berechnung ergab einen Zeitwert von ca. 1.000,-- €.

= 1.000,-- €

Dies entspricht ca. 5,8 % des Gebäudesachwertes.

4.9 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert	=	11.500,-- €
Sachwert Doppelgarage mit Holzvorratsschuppen	=	17.261,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	=	1.000,-- €
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung	**=**	**29.761,-- €**

4.10 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 jedoch noch keine Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert für Garagen/Doppelgaragen abgeleitet.

Es lässt sich daher keine Marktanpassungsfaktor passend für das vorliegende Objekt ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelgarage in Fertigbauweise. Gebäude dieser Art werden sehr selten auf dem Grundstücksmarkt angeboten.

Erfahrungen aus der Bewertung vergleichbarer Objekte haben ergeben, dass für Gebäude dieser Art bei einem Verkauf der rechnerische Sachwert erreicht werden kann. Im vorliegenden Bewertungsfall erachte ich daher einen Sachwertfaktor von 1,00 als marktgerecht.

Marktangepasster Sachwert:		
29.761,-- € x 1,00	=	29.761,-- €

4.11 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:		
Fundamentabsenkungen bei Schuppenanbau, Wertminderung	pa.	2.000,-- €

4.12 Sachwert, marktangepasst

29.761,-- € - 2.000,-- €	=	27.761,-- €
Zur Rundung	=	+ 239,-- €
	rd.	28.000,-- €

5. Verkehrswert Doppelgaragengrundstück

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks Flst. 1839/12 in 94566 Reichenberg, Nähe Bergstraße zum 23. Februar 2026 mit

28.000,-- €

(in Worten: achtundzwanzigtausend 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, 31. März 2026

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

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

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

Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag
Telefon 09928/1665

Dipl. Ing. (FH) Max Weber

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing. (FH) Max Weber
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-8	Grundrisse/Schnitt
Anlage 9-29	Fotos