

Wertermittlung bebauter Grundstücke

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

nach äußerem Anschein



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@swweber.de

Grundstück in:	94513 Schönberg Waldstraße 4
Flurstück:	265/4
Gemarkung:	Eberhardsreuth
Bebauung:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagenanbau
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4 94030 Passau AZ.: 804 K 102/24
Wertermittlungstichtag:	04.09.2025
Ausfertigung:	4
Dieses Gutachten umfasst:	25 Seiten 13 Seiten Anlagen
Verkehrswert:	245.000,-- €

Eppenschlag, 16. Oktober 2025

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Auftragsinhalt.....	3
1.3	Zweck der Wertermittlung	3
1.4	Stichtag	3
1.5	Ortsbesichtigung	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lagemerkmale	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungsanlagen	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1	Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.....	8
3.2	Gebäude 2: Garagenanbau	11
3.3	Außenanlagen.....	11
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung	12
4.1	Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)	12
4.2	Gewähltes Verfahren.....	13
5.	Ermittlung des Bodenwertes	14
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	14
5.2	Vergleichspreise	14
5.3	Abweichungen vom Bodenrichtwert	14
5.4	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen	14
5.5	Bodenwert.....	14
6.	Sachwertermittlung	15
6.1	Begriffserläuterungen	15
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen.....	17
6.3	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor.....	22
6.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	23
6.5	Grundstückssachwert, marktangepasst	23
7.	Verkehrswert	24

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, beauftragte mich mit Beschluss vom 29.06.2025 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Anwesen in 94513 Schönberg, Waldstraße 4.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.4 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag: 04.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.5 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 04.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin: Sachverständiger;
Die Eigentümer waren nicht anwesend, der Zutritt zum Gebäude wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.
Die Bewertung erfolgt **nach äußerem Anschein.**

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 30.10.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Beschluss des Amtsgerichtes
- Lageplan M. 1:1.000

Eigene Unterlagen:

- Lageplan, Luftbild aus dem Bayern Atlas
- Planunterlagen von der Gemeinde (aus Vorbewertung vom 19.01.2015)
- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses

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:	Verwaltungsgemeinschaft Schönberg
Ort:	Eberhardsreuth
Höhenlage:	ca. 475 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt:	Freyung, 25 km
Landeshauptstadt:	München, 190 km
Bundesstraße:	Bundesstraße 85 in unmittelbarer Nähe
Autobahnzufahrt:	Autobahnanschluss Hengersberg (Autobahn Passau-Regensburg) in ca. 35 km Entfernung
Bahnhof:	Grafenau, ca. 8 km entfernt
Flughafen:	Franz-Josef-Strauß, Erding, ca. 160 km entfernt Prag, ca. 205 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt in Eberhardsreuth, einer ländlich geprägten Ortschaft, ca. 3 Kilometer südlich des Gemeindehauptortes Schönberg.

Lagequalität

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage am Ortsrand mit Fernsicht nach Westen. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Nachbarschaftsbebauung

Zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise, nach Osten schließt eine Waldfläche an

Infrastruktur

Eberhardsreuth verfügt außer einer Metzgerei und einer Tankstelle über keine eigenen Versorgungseinrichtungen. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in Schönberg gegeben. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich in der nahe gelegenen Markt Schönberg und der Stadt Grafenau.

Für die Gesundheitsversorgung stehen in Schönberg mehrere Allgemein- und Fachärzte, sowie in Grafenau das Kreiskrankenhaus zur Verfügung. Sport und Wandermöglichkeiten sind im nahen Umfeld vorhanden. Schönberg liegt im Gebiet des Naturparks Bayerischer Wald, der Nationalpark Bayerischer Wald ist in 15 Autominuten erreichbar.

Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Freyung-Grafenau ein Bevölkerungsrückgang um 0,3 % bis zum Jahr 2042 prognostiziert. Der Altersquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) wird im selben Zeitraum von 39,6 auf 58,9 ansteigen. Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung.

31.12.	Bevölkerungsstand			Durchschnittsalter in Jahren		Jugendquotient		Altenquotient	
	2022 in 1.000	2042 in 1.000	Veränderung 2042/2022 in %	2022	2042	2022	2042	2022	2042
Kreisfreie Städte									
Landshut	75,5	82,6	+9,5	43,5	45,2	29,2	30,7	32,9	42,3
Passau	53,9	57,3	+6,3	43,6	44,2	24,9	26,0	34,4	37,8
Straubing	49,2	51,2	+4,1	44,5	46,1	27,2	28,7	34,9	44,0
Landkreise									
Deggendorf	122,1	123,5	+1,1	44,3	46,9	29,7	31,0	34,9	49,6
Dingolfing-Landau	100,3	109,6	+9,3	43,6	45,4	30,9	33,6	32,0	44,3
Freyung-Grafenau	79,3	79,1	-0,3	46,0	48,6	29,0	32,0	39,6	58,9
Kelheim	125,7	136,9	+8,9	43,2	45,5	33,2	34,5	32,5	45,4
Landshut	164,8	185,0	+12,3	43,4	45,1	33,7	37,0	32,5	45,5
Passau	197,0	206,2	+4,7	45,6	47,9	30,7	32,7	39,9	55,9
Regen	78,0	77,5	-0,7	45,7	47,4	30,2	33,0	40,2	53,5
Rottal-Inn	124,4	131,7	+5,8	44,7	46,8	31,1	33,3	37,0	50,7
Straubing-Bogen	103,8	112,0	+7,9	44,1	46,0	32,8	35,6	34,6	48,3
Regionen									
Region Donau-Wald	683,3	706,8	+3,4	45,0	47,0	29,8	31,9	37,4	51,1
Region Landshut ¹	465,0	508,9	+9,5	43,8	45,6	31,7	34,3	33,6	46,0
Region Regensburg ²	749,6	797,3	+6,4	43,5	45,5	30,8	32,5	32,7	44,8
Regierungsbezirke									
Oberbayern	4.801,8	5.116,4	+6,6	43,2	44,4	31,4	32,8	32,2	40,0
Niederbayern	1.274,0	1.352,6	+6,2	44,4	46,4	30,8	33,1	35,5	48,6
IHK-Bezirk	1.148,3	1.215,7	+5,9
Oberpfalz	1.133,7	1.172,0	+3,4	44,2	46,1	30,5	33,1	34,9	47,6
Oberfranken	1.073,8	1.052,7	-2,0	45,6	47,2	29,6	32,4	39,1	52,3
Mittelfranken	1.805,8	1.857,1	+2,8	43,9	45,4	31,4	33,1	34,9	44,3
Unterfranken	1.334,4	1.327,9	-0,5	45,1	46,8	30,9	33,2	38,5	51,4
Schwaben	1.946,0	2.100,5	+7,9	43,9	45,3	32,3	34,8	35,4	45,4
Bayern	13.369,4	13.979,2	+4,6	44,0	45,4	31,2	33,2	34,7	44,7

(Auszug aus Strukturdaten 2024, IHK Niederbayern)

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 265/4 F = 770 m²

2.2.2 Zuschnitt

Regelmäßiger, annähernd trapezförmiger Grundstückszuschnitt,
Grundstückslänge an der Erschließungsstraße ca. 22 m,
Grundstücktiefe i. M. 33 m

2.2.3 Oberflächengestalt

Starke Hanglage nach Westen

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 innerörtliche Erschließungsstraße Waldstraße ausreichend erschlossen. Die Straße wird ca. 50 m östlich des Anwesens als Waldweg weitergeführt. Eine Wendemöglichkeit auf öffentlichem Grund besteht nicht.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Eberhardsreuth
Band 15, Blatt 364

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 265/4, Waldstraße 4, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 07 a 70 m²

Abt. II, lfd. Nr. 2

Leibgeding.....eingetragen am 21.03.1989

2.4.2 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinde Schönberg liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan ist die Grundstücksfläche als Allgemeines Wohn-gebiet WA dargestellt. Die Bebaubarkeit ist 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.

2.4.3 Bauordnungsrecht

In der Gemeindeverwaltung habe ich die Genehmigungsunterlagen eingesehen. Für das ursprüngliche Einfamilienhaus liegt keine Genehmigungsplanung mehr vor. Am 15. Juli 1964 erfolgte die Genehmigung zum Bau einer Gartenmauer. Die Baugenehmigung für die Wohnhauserweiterung und Umbau im derzeitigen Zustand wurde am 22.03.1989 erteilt. Die Bauausführung entspricht nach dem äußerlichen Anschein den Darstellungen in den Planunterlagen.

2.4.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Die Erschließungsanlagen für das Bewertungsobjekt sind gemäß Auskunft der Verwaltungsgemeinde (Auskunft aus Vorbewertung vom 15. 01.1015) vollständig hergestellt und veranlagt. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes zum Ortstermin wurde mir nicht ermöglicht. Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich daher auf Feststellungen und Vermutungen auf der Grundlage der Außenbesichtigung.

3.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.1.1 Art

Freistehendes Gebäude in Massivbauweise, Erdgeschoss, Obergeschoss, voll unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss,

3.1.2 Baujahr

Ca. 1960er Jahre Errichtung des ursprünglichen Gebäudes
Ca. 1989 Wohnhauserweiterung, Umbauarbeiten und Garagenanbau (gemäß Genehmigungsunterlagen)

3.1.3 Nutzung

Das Gebäude ist für private Wohnnutzung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung konzipiert. Zum Wertermittlungstichtag war es von der Miteigentümerin bewohnt.

Entsprechend den Genehmigungsunterlagen und dem äußeren Erscheinungsbild ergibt sich folgender Ausbauzustand:

KG: Kellerräume, Heizungs- und Öllagerraum
EG: Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Küche Bad, Balkon
zu Hauptwohnung Kinderzimmer, Abstellraum, Bad
OG: Hauptwohnung mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Balkon
DG: Speicher

3.1.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

KG:	13,73 x 8,73	=	119,86 m ²
EG:	13,73 x 8,73	=	119,86 m ²
OG:	13,73 x 8,73	=	119,86 m ²
DG:	13,73 x 8,73	=	119,86 m ²
Gesamt:		=	479,44 m ² rd. 479 m²

Wohnfläche gem. Genehmigungsplanung:

Einliegerwohnung EG:	49,90 m ²
Hauptwohnung EG/OG:	<u>118,26 m²</u>
Gesamt:	168,16 m ² rd. 168 m²

3.1.5 Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Mauerwerk, ca. 30 cm dick
Außenputz:	Strukturputz, Einfassung der Haustüre mit Granitplatten
Trennwände:	Mauerwerk, 24 cm bzw. 12,5 cm dick
Wandbehandlung	Verputz mit Anstrich, Bäder vermutlich mit Fliesen verkleidet
Decken:	Stahlbetondecken
Böden:	vermutlich Plattenbeläge, PVC- oder Laminatböden
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Falzziegeldeckung Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Treppen:	EG – OG: Vermutlich Massivholztreppe
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und nachträglich angebrachten Außenrollläden
Türen:	vermutlich Röhrenspantüren Hauseingangstüre aus Massivholz mit Glasausschnitt, Nebeneingangstüre aus Metall
Beheizung:	vermutlich Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung
Sanitäre Ausstattung:	gemäß Genehmigungsplan Hauptwohnung mit zwei Bädern (EG und OG), zusätzlich ein Bad in Einlieger-wohnung
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	nach Westen ein angestellter Balkon in Holzkonstruktion über zwei Etagen, Abmessungen ca. 5,00 m x 1,00 m; nach Süden angestellter Balkon als Stahlbetonplatte auf Beton-Rundstützen und Edelstahlgeländer; nach Süden in Verlängerung zur Garage ein erdgeschossiger Anbau aus Mauerwerk, nicht verputzt, mit Stahlbetondecke als Flachdach, ohne Abdichtung, mit Edelstahlgeländer, Abmessungen ca. 4,40 m x 4,00 m, Außenputz nicht fertig gestellt

3.1.6 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem stark vernachlässigten Bauzustand. Instandhaltungsmaßnahmen wurden offensichtlich nicht im erforderlichen Umfang ausgeführt. Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

3.1.7 Baumängel, Bauschäden

Allgemeiner Instandhaltungstau, Balkone morsch

3.1.8 Bewegliche Gegenstände

Eventuell vorhandene Möblierung im Gebäude sowie alle übrigen beweglichen Gegenstände sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

3.1.9 Grundrisslösung

Einfache aber wirtschaftliche Raumaufteilung mit Mittelflur

3.1.10 Lichte Raumhöhen gem. Genehmigungsplan

KG:	ca. 2,00 m
EG:	ca. 2,50 m
OG:	ca. 2,50 m
DG:	ca. 2,25 m Firsthöhe

3.1.11 Energieeffizienz

Der energetische Zustand des Gebäudes ist von außen schwer zu beurteilen. Aufgrund des Gebäudealters dürfte die Dämmung der Außenbauteile und die Heizungsanlage nicht den Anforderungen des derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetzes entsprechen. Der Umfang der Defizite kann nur durch eine Wärmebedarfsberechnung festgestellt werden. Gemäß 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 war zum Wertermittlungstichtag nicht vorhanden. Insgesamt gehe ich bei der Bewertung davon aus, dass es sich um ein nicht saniertes Gebäude mit überdurchschnittlichem Wärmeenergiebedarf handelt.

3.2 Gebäude 2: Garagenanbau

3.2.1 Art

Zweigeschossig, an Wohngebäude angebaut

3.2.2 Baujahr

1989 gemäß Genehmigungsplan

3.2.3 Nutzung

1 Kfz-Stellplatz, Dachraum

3.2.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

EG:	6,50 x 4,00	=	26,00 m ²	
	+ 1,75 x 0,24	=	0,42 m ²	
DG:	6,50 x 4,00	=	26,00 m ²	
	+ 1,75 x 0,24	=	0,42 m ²	
Gesamt:		=	52,84 m ²	rd. 53 m²

3.2.5 Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Mauerwerk, 24 cm dick
Außenputz:	Kratzputz
Trennwände:	nicht bekannt
Decken:	nicht bekannt, gem. Planung Stahlbetondecke
Böden:	nicht bekannt
Tragwerk d. Daches:	Pulldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Falzziegeldeckung
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Stahlschwingtor mit Holzfüllung

3.2.6 Baumängel, Bauschäden

Allgemeiner Instandhaltungstau

3.3 Außenanlagen

- Hauszugang und Garagenzufahrt asphaltiert, Asphalt uneben und rissig
- Hauseingangsstufen mit Podest aus Beton mit Granitabdeckung und Granitplatten schadhaf
- Zugang zum Garten mit Betonpflaster befestigt
- Zwei Kfz-Stellplätze nördlich des Gebäudes mit Schotter befestigt
- Hausumgang nach Norden und Westen mit Granit-Bruchplatten befestigt
- Stützmauern aus Beton, Pflanztrögen und Granitsteinmauerwerk
- Grundstückseinfriedung nach Osten mit Maschendrahtzaun auf Betonsockel, Zaun schadhaf
- Schuppen in einfacher Holzbauweise, Abmessungen ca. 4,00 m x 3,00 m, baufällig
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom und Kanal

Außenanlagen insgesamt in ungepflegtem und zum Teil schadhaftem Zustand. Instandhaltungsarbeiten wurden seit längerer Zeit offensichtlich nicht ausgeführt.

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs.2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

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

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2 Gewähltes Verfahren

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

6. Sachwertermittlung

6.1 Begriffserläuterungen

6.1.1 Bruttogrundfläche

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

6.1.2 Normalherstellungskosten

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

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

6.1.3 Indexierung (§36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

6.1.4 Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

6.1.5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

6.1.6 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

6.1.7 Zusatzbauteile (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

6.1.8 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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













6.2 Sachwert der baulichen Anlagen

6.2.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Typ			Ausstattung					Auswahl
			1	2	3	4	5	
	1.01.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	
	2.01.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.01.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.02.	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1.050	100%
	2.02.	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02.	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03.	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1.085	1.360	
	2.03.	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1.020	1.275	
	3.03.	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1.195	
	1.11.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	
	2.11.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.11.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.12.	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1.100	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	

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (gem. Sachwerttrichtlinie Tabelle 1)

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

	Standardstufe					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; Aufsparrendämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massiv tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele /Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5

Sanitär-Einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet /Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraft-Heizung	Fern- und Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- und Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Block-heizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (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 entsprechend den Merkmalen in Tabelle 1:

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und -türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.12:	570 €/m ² BGF	635 €/m ² BGF	730 €/m ² BGF	880 €/m ² BGF	1.100 €/m ² BGF	100

Zuordnung der Standardstufen entsprechend den Merkmalen in Tabelle 1:
(Die Zuordnung erfolgt nach sachverständiger Würdigung. Wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen erfolgt eine Mehrfachnennung)

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:				
	Standardstufen-Anteil	Wägungs-anteil	€/m ² BGF	Kostenanteil €/m ² BGF
Außenwände	1,00 x	0,23	635,00	146,05
	0,00 x	0,23	0,00	0,00
Dächer	1,00 x	0,15	635,00	95,25
	0,00 x	0,15	0,00	0,00
Außentüren und Fenster	1,00 x	0,11	635,00	69,85
	0,00 x	0,11	0,00	0,00
Innenwände	1,00 x	0,11	635,00	69,85
	0,00 x	0,11	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,50 x	0,11	635,00	34,93
	0,50 x	0,11	730,00	40,15
Fußböden	0,50 x	0,05	635,00	15,88
	0,50 x	0,05	730,00	18,25
Sanitäreinrichtungen	1,00 x	0,09	730,00	65,70
	0,00 x	0,09	0,00	0,00
Heizung	1,00 x	0,09	635,00	57,15
	0,00 x	0,09	0,00	0,00
Sonstige Technische Ausstattung	0,50 x	0,06	635,00	19,05
	0,50 x	0,06	730,00	21,90
	Zwischensumme			654,01
	Zuschlag +	0,0%	0,00	0,00
DG geringe Höhe	Abschlag -	3,0%	19,62	-19,62
	Kostenkennwert (Summe)			634,39

Indexierung des m²-Preises:

Baupreisindex 2. Quartal 2025 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 188,4

NHK indexiert zum Wertermittlungstichtag 04.09.2025:

634,39 €/m² x 188,4/100 = 1.195,19 €/m²

rd. 1.195,-- €/m²

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

479 m² Bruttogrundfläche x 1.195,-- €/m² = 572.405,-- €

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1: 80 Jahre

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag, fiktiv: 40 Jahre

Relatives Gebäudealter: 40 Jahre / 80 Jahre = 50 %

Modernisierungsgrad: nicht modernisiert

Alterswertminderungsfaktor:

40 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,50

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

572.405,-- € x 0,50 = 286.203,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Anbau Nebenraum nach Süden im EG = + 1.500,-- €

Balkone = + 500,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **288.203,-- €**

6.2.2 Gebäude 2: Garagenanbau

Normalherstellungskosten, Preisstand zum Wertermittlungsstichtag,
gem. eigenen Erfahrungswerten:

Kosten der Bruttogrundfläche: 550,-- €/m² incl. Mehrwertsteuer
(Korrekturen und Indexierung nicht erforderlich)

Berechnung:

Herstellungskosten für das Garagengebäude:

53 m² Bruttogrundfläche x 550,-- €/m² = 29.150,-- €

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):

Alter des Gebäudes, fiktiv: 40 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Wertminderungsfaktor:

20 Jahre (Restnutzungsdauer)/60 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,33

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

29.150,-- € x 0,33 = 9.620,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

keine _____ 00,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **9.620,-- €**

6.2.3 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,-- €.

Dies entspricht ca. 2,7 % des Gebäudesachwertes = **8.000,-- €**

6.2.4 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert = 38.500,-- €

Sachwert Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung = 288.203,-- €

Sachwert Garagenanbau = 9.620,-- €

Wertanteil der Außenanlagen = 8.000,-- €

Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung = 344.323,-- €

6.3 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb an die Marktlage anzupassen. Dies erfolgt durch die Multiplikation des vorläufigen Grundstückssachwertes mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

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 von ca. 350.000,-- € die Sachwertfaktoren innerhalb einer Spanne von ca. 0,75 bis 1,10. Der Durchschnittliche Sachwertfaktor wurde mit ca. 0,85 ermittelt. Es wurden jedoch nur wenige Kaufpreise ausgewertet, die Bandbreite ist erheblich und daher nur als Orientierungswert verwendbar. Die Auswertung bezog sich zudem auf das gesamte Landkreisgebiet.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in mittlerer Wohnlage. Gebäude dieser Art werden in der Regel gut nachgefragt. Andererseits liegt das Grundstück in einem ländlichen Gebiet mit geringem Bodenwertniveau, was sich preisdämpfend auswirkt. Auch ergibt sich für einen Käufer aufgrund des unbekanntenen, vermutlich höheren Instandhaltungsbedarfes ein erhebliches Kostenrisiko.

Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen objektbezogenen Vor- und Nachteile, der örtlichen Gegebenheiten und der derzeitigen Marktsituation erachte ich bei freier Abwägung einen Marktanpassungsabschlag von 20 % (Marktanpassungsfaktor 0,80 als angemessen. Das führt zu einem aus dem vorläufigen Sachwert abgeleiteten marktangepassten Grundstückssachwert:

<u>Marktangepasster Sachwert:</u>		
344.323,-- € x 0,80	=	275.458,-- €

6.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:

Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch markt-gerechte Abschläge zu berücksichtigen. Da aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung die eventuell vorhandenen Baumängel und Bauschäden nur vermutet werden können, bezieht sich der Abschlag 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.

Im vorliegenden Fall können aufgrund der von außen ersichtlichen vernachlässigten Gebäudeinstandhaltung auch im Innenbereich Schäden oder zumindest erhöhter Instandhaltungsbedarf vermutet werden. Einen Wertabschlag in Höhe von 10 %, bezogen auf die jeweiligen Gebäudesachwerte für Wohnhaus und Garage erachte ich zur Berücksichtigung als angemessen.

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:		
10 % aus 288.203, -- €	=	-28.820,-- €
Garagenanbau:		
15 % aus 9.620, -- €	=	-1.443,-- €
Gesamt Baumängel/Bauschäden:	=	-30.263,-- €

6.5 Grundstückssachwert, marktangepasst

275.458,-- € - 30.263,-- €	=	245.195,-- €
	rd.	245.000,-- €

7. Verkehrswert

Die Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke bilden sich überwiegend aus subjektiven Beweggründen, d. h. sie orientieren sich vorrangig am Sachwert. Der Verkehrswert wird daher vom Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Das entspricht den üblichen Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer.

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 lastenfreien, bebauten Grundstücks Waldstraße 4, 94513 Schönberg mit

245.000,- - €

(in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend 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.

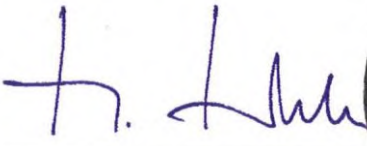
Eppenschlag, 16. Oktober 2025


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 de Landkreises Freyung-Grafenau
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag
Tel.: 09928-1665, Telefax 09928-1660


Dipl. Ing. (FH) Max Weber



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

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-8	Grundrisse/Schnitt
Anlage 9	Wohnflächen
Anlage 10-13	Fotos