



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

Dipl.-Ing. Franz Höng

öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger

Hochstraße 18
94081 Fürstenzell

Telefon 08502/3427
e-mail: info@sv-hoeng.de

Wertgutachten

über den Verkehrswert nach den §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)



Objekt:

Grundstück bestehend aus
einem leerstehendem Anwesen auf
Flurnummer 1082 zu 40.210m²
und land-/forstwirtschaftlichen Flächen
Flurnummer 1030 zu 10.250m²
Flurnummer 1071 zu 5.690m²
Flurnummer 1082/6 zu 15.304m²
Flurnummer 1082/7 zu 62.375m²
Flurnummer 1112 zu 40.501m²
Flurnummer 1135 zu 20.580m²
Flurnummer 1138 zu 35.427m²
Gemarkung Weng

Parzham 5, 94086 Bad Griesbach i.Rottal

Aktenzeichen: 803 K 13/23

Wertermittlungstichtag: 21.03.2025

Verkehrswert: **EUR 2.480.000,00**
(zwei Millionen vierhundertachtzigtausend Euro)

Ausfertigung
Anzahl der Ausfertigungen
2404014

3/4
4 (incl. Büroausfertigung)
Seite 1 von 87

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag und Zweck	4
1.3	Bewertungsobjekt	4
1.4	Unterlagen	5
1.5	Ortsbesichtigung	5
1.6	Wertermittlungstichtag	5
1.7	Qualitätstichtag	5
1.8	Recherchen	5
2	Grundbuch	6
3	Lagebeschreibung	7
3.1	Kommune - Makrolage	7
3.2	Grundstückslage – Mikrolage	8
3.3	Verkehrslage	9
4	Grundstücksbeschreibung	9
4.1	Digitale Karten	9
4.2	Zuschnitt und Beschaffenheit	10
4.3	Erschließung	10
4.4	Baurechtliche Gegebenheiten	11
4.5	Denkmalschutz	11
4.6	Immissionen	11
5	Gebäudebeschreibung	12
5.1	Gebäude	12
5.1.1	Allgemein	12
5.1.2	Konstruktion - Ausstattung	12
5.1.3	Grundrisse und Raumeinteilung	14
5.2	Außenanlagen	18
5.3	Energetische Verhältnisse	19
5.4	Sonstige Feststellungen	19
5.5	Unterhaltszustand	19
5.6	Sonstige Feststellungen	19
5.7	Angaben zur Bewirtschaftung	19
6	Beurteilung	20
6.1	Marktverhältnisse	20
6.1.1	Immobilienmarkt allgemein	20
6.1.2	Marktgängigkeit	20
6.2	Fazit	20
7	Flächen	21
7.1	Angewandte Berechnungsvorschriften	21
7.2	Verwendete Unterlagen	21
7.3	Brutto Grundfläche	21
7.4	Wohnfläche	21
8	Bewertung	22
8.1	Wahl des Bewertungsverfahrens	22
8.1.1	Vergleichswert	22
8.1.2	Ertragswert	22
8.1.3	Sachwert	22
8.1.4	anzuwendendes Bewertungsverfahren	22
8.1.5	Vergleichspreise	23
8.1.6	Bodenrichtwerte	23
8.1.7	Bodenwertermittlung – Umgriff	23
8.1.8	Bodenwertermittlung – Teilfläche Gartenland	24

8.2	Sachwertermittlung.....	25
8.2.1	Schema des Sachwertverfahrens	25
8.2.2	Vorläufiger Sachwert	25
8.2.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
8.2.4	Ermittlung des Sachwertes	30
9	Verkehrswert.....	31
10	Zusammenfassung der Verkehrswerte.....	32
11	Anlagen.....	33
11.1	Lichtbilder.....	33
11.2	Bruttogrundflächen	46
11.3	Wohnflächen	47
11.4	Standardstufen (Wohnhaus).....	48
11.5	Gutachten über den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke	49
11.6	Literaturverzeichnis	87

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
Aktenzeichen 803 K 13/23 mit Auftrag vom 12.04.2024

1.2 Auftrag und Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke
der Festsetzung gemäß §74a Abs. 5 ZVG.

1.3 Bewertungsobjekt

Unbewohntes Anwesen bestehend aus einem Wohnhaus (1) mit angebauter Garage (2), einem Nebengebäude (3) und einem älteren weiteren Nebengebäude (4) auf Flurnummer 1082 zu 40210m² Gemarkung Weng
Parzham 5, 94086 Bad Griesbach i.Rottal



Im folgenden Gutachten wird die bebaute Fläche mit einem Umgriff von 3859 m², sowie die nördlich daran anschließende Gehölzfläche von 2276 m² bewertet. Die Restfläche dieses Grundstücks Flurnummer 1082, sowie die übrigen 7 Grundstücke werden vom für landwirtschaftliche Bewertung bestellten Sachverständigen Dipl.-Agraringenieur (Univ.) Johann Eckl separat bewertet. (siehe Anlage)

Die Ergebnisse der beiden Gutachten werden zusammenfassend in diesem Gutachten ausgewiesen.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenso wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk etc.) bzw. Rohrfraß (in Leitungen etc.) vorgenommen. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach ev. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Zerstörerische Untersuchungen von Bauteilen, Baustoffprüfungen, Funktionsprüfungen gebäudetechnischer (Heizung, Sanitär, Elektro) und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen.

1.4 Unterlagen

- Grundbuchauszug für Weng, Blatt 1449 vom 03.03.2023
- Lagepläne im Maßstab 1:1.000 / 1:2000 vom 06.03.2023
- Hausnummernauskunft der Stadt Bad Griesbach i.Rottal vom 06.03.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.03.2023

Von der Antragsgegnerin

- Bauplan: Neubau eines Bauernhauses vom 22.04.1974 mit Genehmigungsvermerk vom 18.07.1974 und zugehöriger Baubeschreibung
- Eingabeplan zum Einbau einer Ölfeuerung vom 16.01.1977
- Pachtvertrag vom 21.12.2013

1.5 Ortsbesichtigung

21.03.2025

1.6 Wertermittlungstichtag

21.03.2025

1.7 Qualitätsstichtag

21.03.2025

1.8 Recherchen

Stadt Bad Griesbach i.Rottal, Bauamt
Landratsamt Passau, Gutachterausschuss

2 Grundbuch

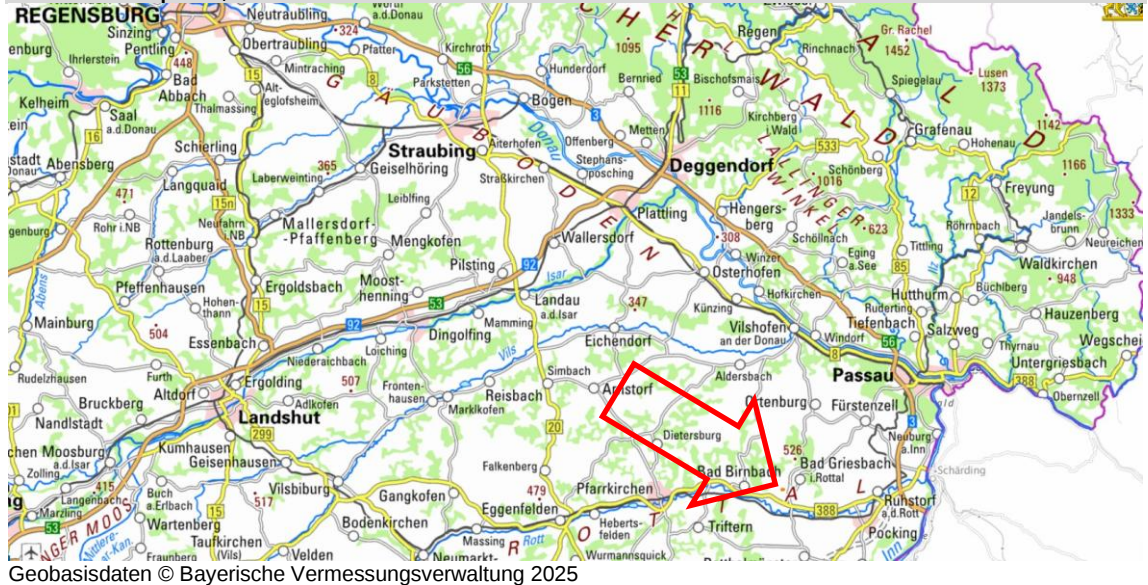
Amtsgericht Grundbuch von		Passau Weng		Blatt 1449	Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Lfd. Nr. der Grund- stücke		Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
			Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1		2	a/b	c	4			
1	-	1030	Gsifeld, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche		1	02	50	
	-	1071	Gsiloeh, Waldfläche			56	90	
	-	1082	Parzham 5, Waldfläche, Landwirt- schaftsfläche, Ödland, Gebäude- und Freifläche		4	02	10	
	-	1082/6	Untere Wiesen, Landwirtschaftsflä- che		1	53	04	
	-	1082/7	Untere Wiesen, Landwirtschaftsflä- che, Wasserfläche		6	23	75	
	-	1112	Rottdobl in der Flur Parzham, Landwirtschaftsfläche		4	05	01	
	-	1135	Geißfeld in der Flur Parzham, Landwirtschaftsfläche		2	05	80	
	-	1138	Geißfeld in der Flur Parzham, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche		3	54	27	

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches bleiben hier unberücksichtigt.

3 Lagebeschreibung

3.1 Kommune - Makrolage

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Bad Griesbach i.Rottal liegt nahe der österreichischen Grenze im Landkreis Passau und befindet sich ca. 21 km südwestlich von Passau bzw. rd. 72 km nördlich von Salzburg [AT]. Bad Griesbach beherbergt rd. 9.300 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Wald die Funktion eines Grundzentrums.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Bad Griesbach insgesamt ca. 3.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 3.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -733 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 277 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Bad Griesbach wird dabei neben dem Branchencluster Tourismus & Gastronomie auch maßgeblich von der Gesundheits- und Sportwirtschaft (Golf) geprägt.

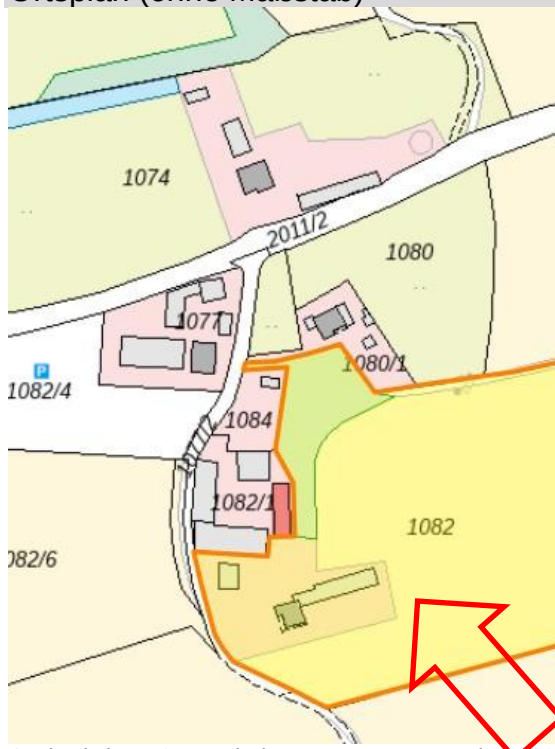
Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Bad Griesbach bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Passau derzeit 3,3 % (zum Vergleich: Bayern: 3,8 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: September 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 97,9 Punkten für den Landkreis Passau, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Bad Griesbach als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Passau den 222. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

3.2 Grundstückslage – Mikrolage

Ortsplan (ohne Maßstab)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Stadtteil Parzham, ca. 2,6 km südwestlich des Stadtzentrums von Bad Griesbach im Außenbereich. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich neben Landwirtschaftsgebäuden und dem Bruder-Konrad-Museum in offener Bauweise überwiegend durch landwirtschaftliche Grundstücke aus. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten auch einige Gaststätten vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

Bad Griesbach verfügt weiterhin bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 10,4 km südöstlich gelegenen Pocking befinden. Bedingt durch die Lage existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt ländlich geprägten Umfelds entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über zwei Garagenstellplätze und ausreichend Außenstellplatzmöglichkeiten.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

3.3 Verkehrslage

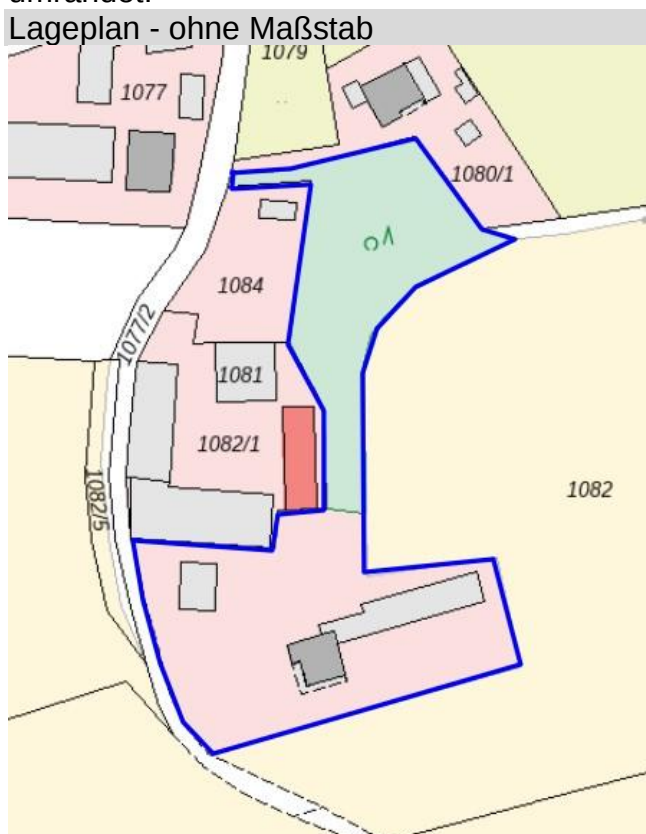
Bad Griesbach ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B388 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A94 liegt allerdings erst rd. 18 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Malching. Die Bushaltestelle Parzham Br. Konrad befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof Bayerbach mit Regionalzuganbindung. Bad Griesbach selbst verfügt hingegen über keinen eigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 26 km zum IC(E)-Bahnhof Passau Hbf bzw. rd. 73 km zum internationalen Verkehrsflughafen Salzburg [AT].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Digitale Karten

Hier zu bewertende Grundstücksteilfläche aus Flurnummer 1082 ist blau umrandet:



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Luftbild - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

4.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Die hier zu bewertende bebaute Teilfläche zu 3859 m² aus Flurnummer 1082 ist unregelmäßig geschnitten. Die Straßenfront an der Westseite beträgt ca. 57 m, die maximale Grundstückstiefe ca. 90 m. Das Gelände ist leicht nach Westen geneigt (Höhendifferenz zwischen Ost- und Westgrenze der Teilfläche ca. -4 m).

Die daran anschließende nördliche Teilfläche zu 2276 m² ist stark unregelmäßig geschnitten und verfügt im Norden über einen Anschluss an die Gemeindestraße. Der südliche Teilbereich bildet eine steile Böschung gegen die benachbarte Bebauung, die nördliche Teilfläche weitet sich auf und ist ebenfalls überwiegend eine steile Böschung und mit Sträuchern, älteren Laubbäumen und überalterten Obstbäumen bewachsen.

Altlasten: Auswertungen der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ergaben keinen konkreten Hinweis auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden können. Untersuchungen des Baugrundes in Hinblick auf dessen Beschaffenheit (Grundwassersituation, Tragfähigkeit des Baugrundes) und auf jegliche Art von Kontaminierung wurden nicht vorgenommen und sind vom Bewertungsauftrag ausdrücklich ausgeschlossen. Entsprechendes gilt auch für die baulichen Anlagen. Etwaige diesbezügliche Untersuchungen gehören nicht zum Bestellsgebiet des Sachverständigen und müssen außerhalb des Gutachtens berücksichtigt werden.

4.3 Erschließung

Voll erschlossen: Straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße. Kanalanschluss, Wasseranschluss an die öffentliche Versorgung, Elektritätsanschluss ist vorhanden.

4.4 Baurechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Außenbereich dargestellt. Baurechtlich ist das Grundstück nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan:



© Stadt Bad Griesbach i.Rottal

4.5 Denkmalschutz

Das Anwesen ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt

4.6 Immissionen

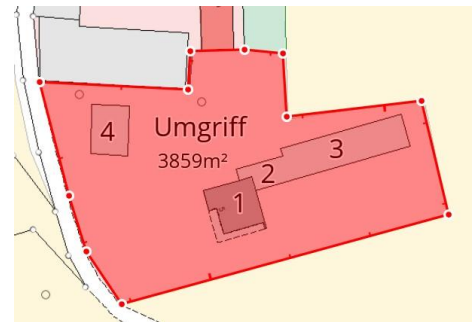
5 Gebäudebeschreibung

Allgemein: Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien; sie nimmt für sich nicht in Anspruch eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen und Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Verdeckte Mängel und Schäden können nicht berücksichtigt werden. Zerstörerische Untersuchungen von Bauteilen, Baustoffprüfungen, Funktionsprüfungen gebäudetechnischer und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen.

5.1 Gebäude

5.1.1 Allgemein

Baujahre (1)-(3): 1974 (lt. Planunterlagen),
(1) seit 2014 unbewohnt
Baujahr (4): lt. Angabe vermutlich in den
1950-iger Jahren, ev. auch älter



5.1.2 Konstruktion - Ausstattung

Wohnhaus (1):

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Ziegelmauerwerk
Fassade:	Putz, gestrichen
Innenwände:	massiv, Putz, gestrichen
Decken:	Massivdecken, Holzschalungen; Im Keller unbehandelt bzw. gestrichen
Treppen:	Massivtreppe mit Juramarmorbelag in den Keller, aufgesattelte Stahltreppe mit Holztrittstufen und Stahlgeländer und Mipolamhandlauf
Dach:	Satteldach, Rauhschalung, Pfannendeckung
Heizung:	Ölzentralheizung (aus 1977, lt. Plan) im Keller; Metalltank mit 7000l Fassungsvermögen und Festbrennstoffheizung (aus der Bauzeit) im Erdgeschoss
Warmwasser:	Standspeicher über Heizung
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung; Rollläden
Türen:	Haustüre hofseitig: Holzrahmenkonstruktion mit verglasten Felder und seitlich feststehendem Element Ostseite: Holzrahmenkonstruktion mit drahtverglaster Füllung innen: KG: fh-Türen EG: Holzfüllungstüren, Holzzargen OG: glatte furnierte Türblätter, Holzzargen
Bodenbeläge:	KG: Fliesen oder Estrich ohne Belag EG: Fliesen, PVC OG: PVC, Teppichboden DG: Holzdielen

Sanitär:	KG: Hauswirtschaftsraum: Waschmaschinenanschluss; Ausguss; Bodenablauf; Druckkesselanlage für Gartenwasser im Heizungsraum EG: Schmutzschleuse: Ausguss mit Fliesenpiegel; geplante Dusche nicht installiert; Gäste-WC: ½ hoch gefliest; Handwaschbecken OG: sep. WC: ½ hoch gefliest; Mosaikboden, Handwaschbecken Bad: Einbauwanne, Dusche, WC, Bidet, 2 Waschbecken, deckenhoch gefliest
Küchen:	einfache, übliche Anschlüsse, Beistellherd
Elektro:	bauzeitgemäße Ausstattung
Zugang:	Überdachung in Holzkonstruktion mit Biberdeckung
Terrasse:	Porphrbelag
Balkon:	geflies mit Holzgeländer an Metallunterkonstruktion

Garagenanbau (2):

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Massivbauweise
Fassade:	Putz, gestrichen
Decken:	Massivdecke
Innenwände:	geputzt, gestrichen
Dach:	Satteldach, Pfannendeckung
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Tore:	2 Stahlrahmenkipptore mit Holzausfachung; seitliche Zugangstüre und rückwärtige Ausgangstüre
Boden:	Estrich

Nebengebäude (3):

Fundamente:	Streifen- und Einzelfundamente
Außenwände:	Massivmauerwerk im Rückbereich, innen unverputzt ansonsten Holzständerbauwerk
Fassade:	Putz, gestrichen oder Holzschalung
Treppe:	ältere Holztreppe auf der Westseite
Innenwände:	in der Werkstatt unverputzt
Decken:	Holzbalken
Dach:	Binderkonstruktion mit Welleternitdeckung
Fenster:	in der Werkstatt: Stahlrahmen mit Einfachverglasung
Tore:	Schiebetor, zweiflügelige Holztore, Im Westen: 2 Felder offen, ohne Tore
Boden:	gewachsener Boden, in der Werkstatt teilweise Betonboden

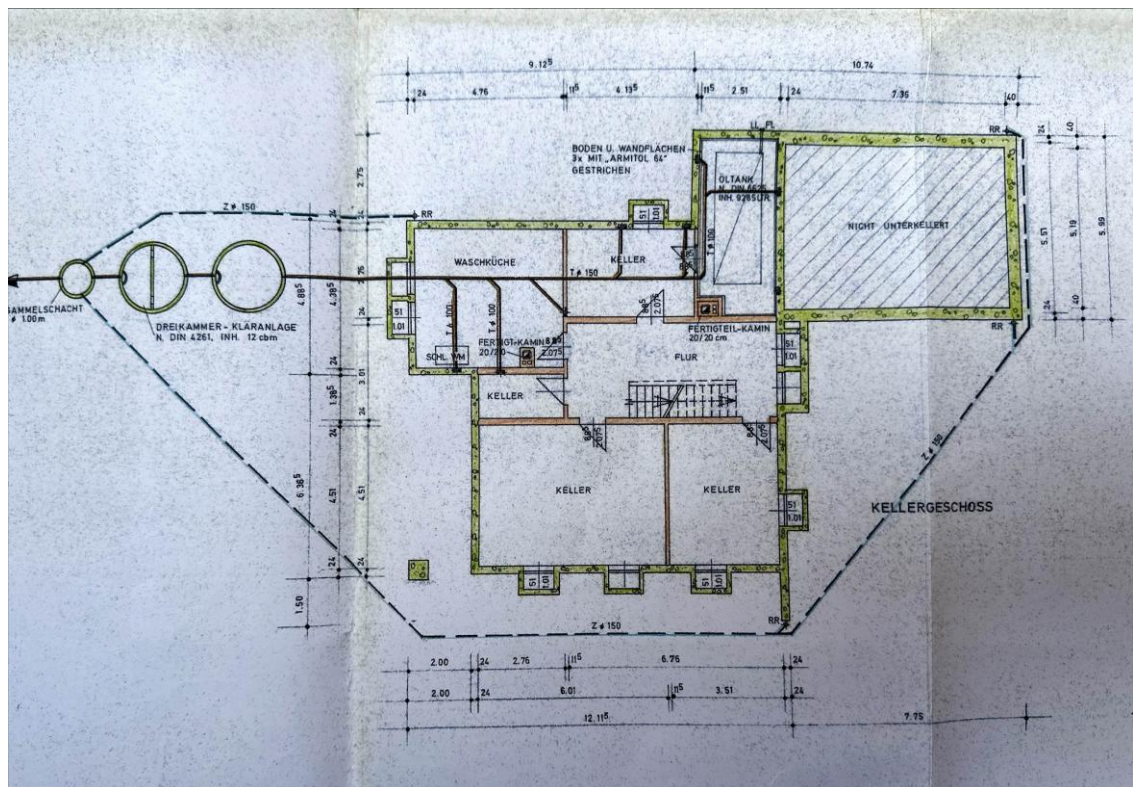
Nebengebäude (4): - kein Wertansatz wegen Zustand
ohne Innenbesichtigung

Fundamente:	Streifen- und Einzelfundamente
Außenwände:	Massivmauerwerk im EG Holzständerbauwerk im DG
Fassade:	Putz, gestrichen und Holzschalung
Innenwände:	---
Decken:	Holzbalken
Dach:	Satteldach, Ziegeldeckung
Fenster:	Holzfenster
Tore:	Holztüren

5.1.3 Grundrisse und Raumeinteilung

Wohnhaus (1) und Garagenbau (2):

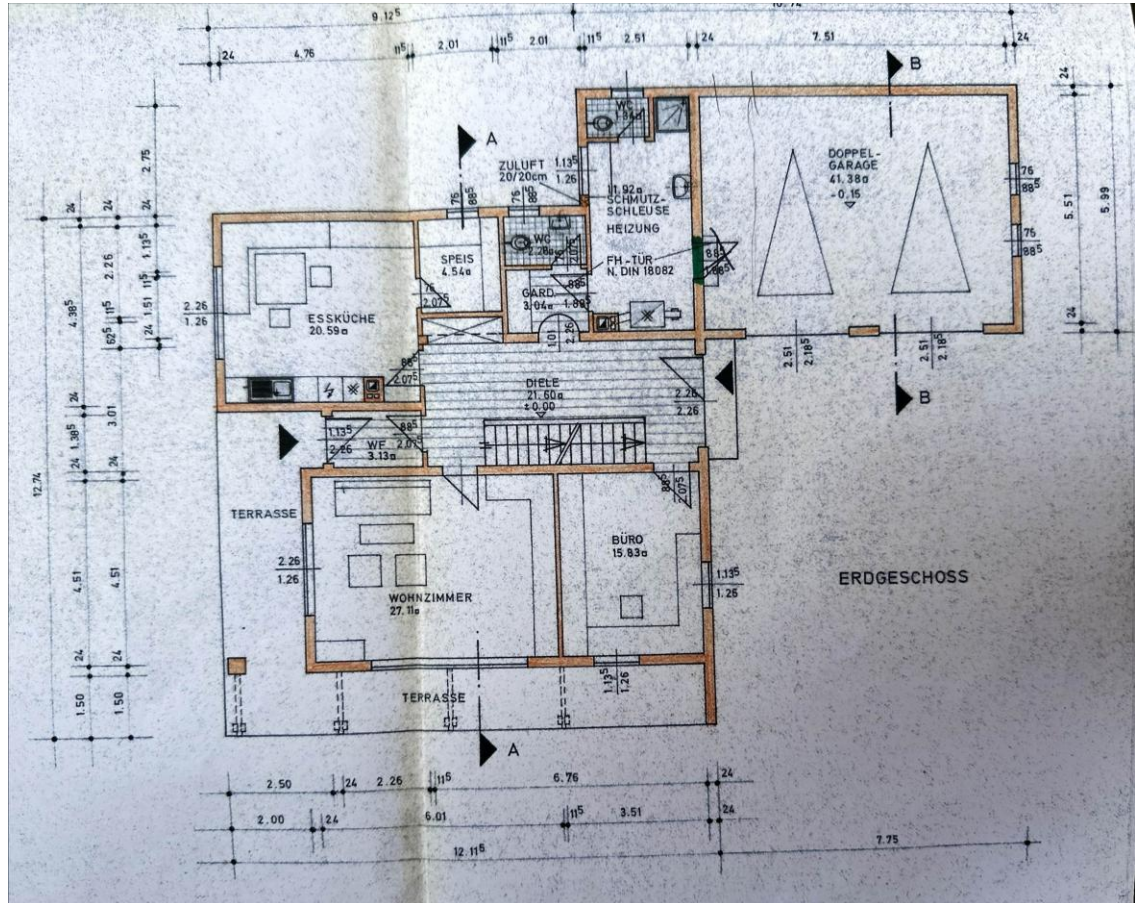
Kellergeschoss: Treppe, Kellerflur, 2 größere und ein kleinerer Kellerraum,
Waschküche, Heizung, Tankraum



ohne Maßstab

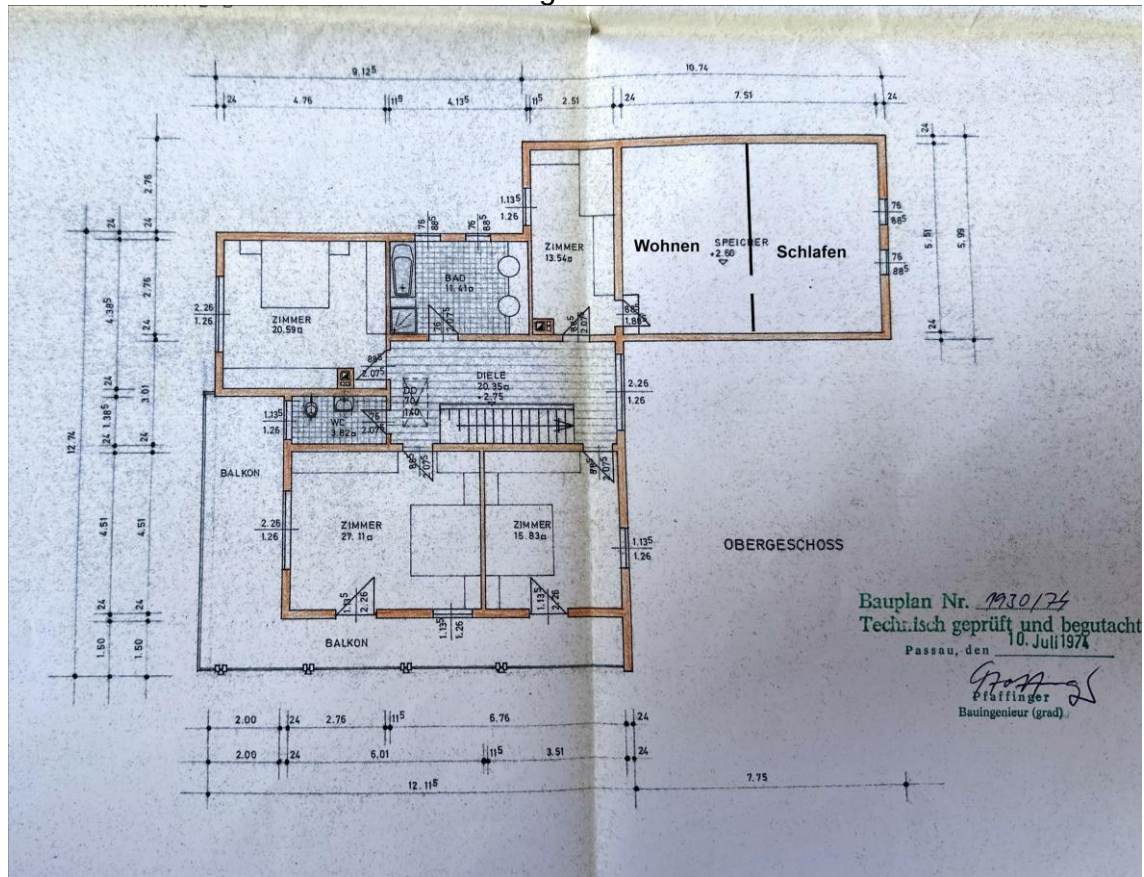
Erdgeschoss: Windfang, Diele, Treppe, Garderobe, Gäste WC, Schmutzschleuse mit Heizung, Essküche, Speis, Wohnzimmer, Terrasse, Büro

Garage: Doppelgarage



ohne Maßstab

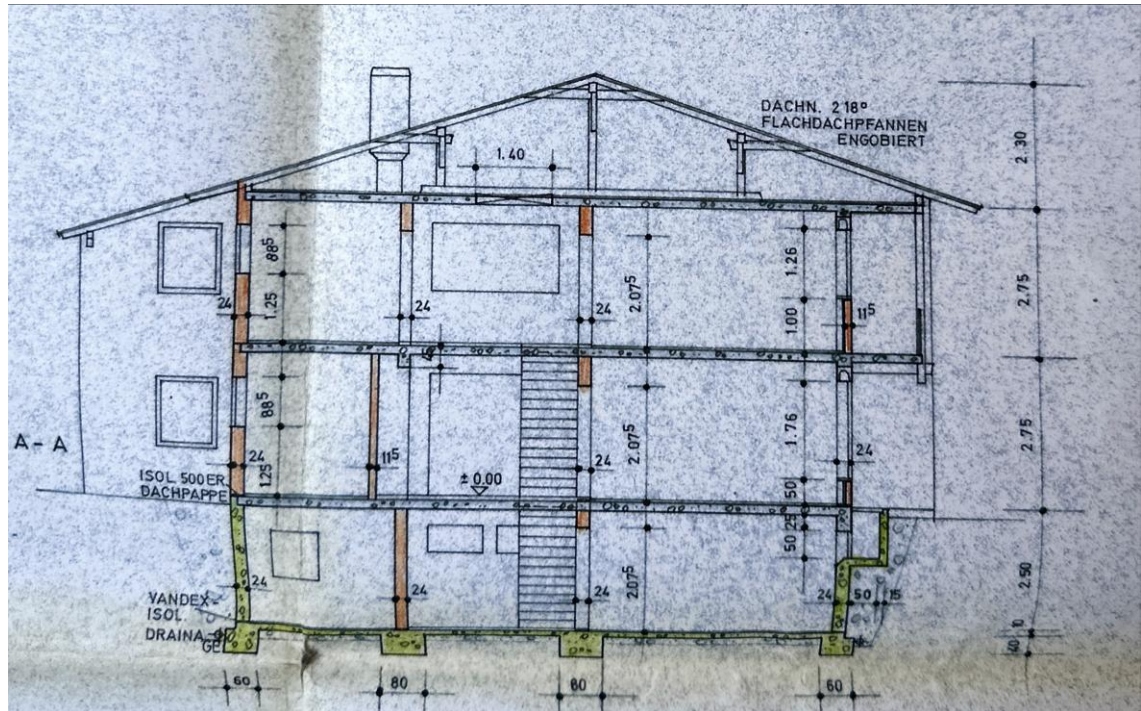
Obergeschoss: Diele, Treppe, Bad, sep. WC, 3 Zimmer, Balkon, Durchgangszimmer zu OG der Garage mit Wohn- und Schlafzimmer



skizzenhaft ergänzt, ohne Maßstab

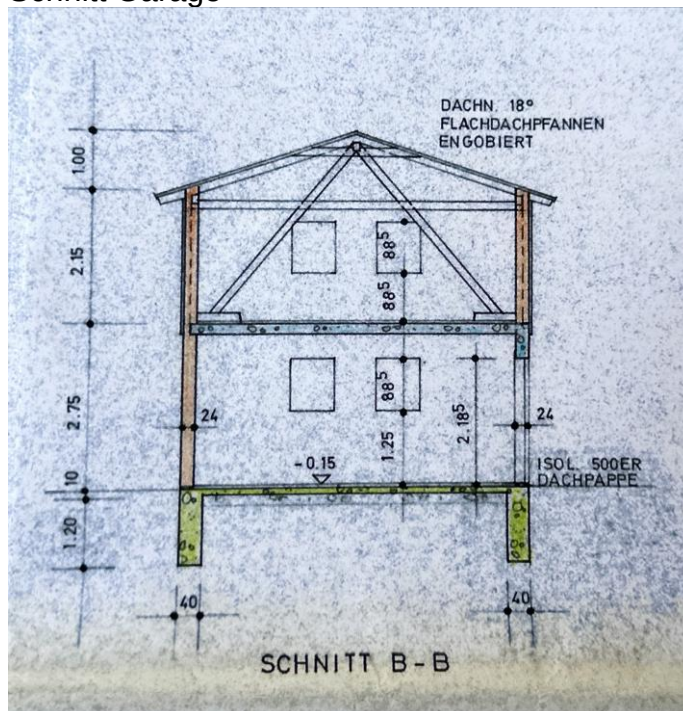
Dachgeschoss: nicht ausgebauter Dachraum,

Schnitt Wohnhaus:



ohne Maßstab

Schnitt Garage



ohne Maßstab

Nebengebäude (3): siehe Lageplan

Erdgeschoss: Werkstatt und Abstellfläche für landwirtschaftliche Gerätschaften

Dachgeschoss: einfache Lager- und Abstellfläche

Nebengebäude (4): siehe Lageplan – keine Innenbesichtigung – seit Jahren unbewirtschaftet – ohne Nutzung

Erdgeschoss: ehemalige Stallung für Schafe und Kleintiere

Dachgeschoss: einfache Lager- und Abstellfläche, Taubenschlag

5.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen

leicht befestigte Zufahrt

Einfriedung straßenseitig: Holzlattenzaun

größere, ältere Laub- und Obstbäume und Koniferen

5.3 Energetische Verhältnisse

Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor. Es ist von bauzeitgemäßen, überalterten energetischen Verhältnissen auszugehen.

5.4 Sonstige Feststellungen

Verdacht auf ökologische Altlasten oder Hausschwamm besteht nicht (soweit ohne zerstörerische Untersuchungen feststellbar)

5.5 Unterhaltszustand

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-Schäden fand vom Unterzeichner nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-Schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige oder gesundheitsschädliche Baumaterialien geprüft (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/Gebäude Verunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

Wohnhaus (1):

- ☐ Fassade auf Nordseite in schlechtem Zustand (dichte Fassadenbegrünung hat sich bereit teilweise abgelöst)
- ☐ abgewohnter Gesamtzustand, starke Gebrauchsspuren
- ☐ allgemeiner Schönheitsreparatur- und Modernisierungsschleim
- ☐ beide Heizungen überaltert/unbrauchbar, Kamin ist versotet;
- ☐ sanitäre Einrichtungen überaltert/unbrauchbar
- ☐ eine durchgreifende Renovierung/Sanierung steht an

Garagenanbau (2):

- ☐ allgemeiner Instandhaltungsschleim

Nebengebäude (3):

- ☐ einfache Verhältnisse (z.B. gewachsener Boden)
- ☐ Überalterter Gesamtzustand

Nebengebäude (4):

- ☐ Überalterter, schlechter Gesamtzustand

Außenanlagen

- ☐ vernachlässigt, verwildert

5.6 Sonstige Feststellungen

Verdacht auf ökologische Altlasten oder Hausschwamm besteht nicht (soweit ohne zerstörerische Untersuchungen feststellbar)

5.7 Angaben zur Bewirtschaftung

Das Anwesen ist unbewohnt und steht leer.

6 Beurteilung

6.1 Marktverhältnisse

6.1.1 Immobilienmarkt allgemein

Seit dem 2. Quartal 2022 belastet die Kombination der gestiegenen Hypothekenzinsen, der Inflation, den stark zunehmenden Bau- und Energiekosten, sowie der Unsicherheiten infolge der Kriege die Entwicklung auf dem Käufermarkt. Im Frühjahr 2023 wurde nun deutlich, dass die Kehrtwende am bayerischen Immobilienmarkt, wenn auch in unterschiedlichem Maß, angekommen ist. Der Immobilienmarkt für ältere Anwesen in Niederbayern ist in den letzten Jahren zunehmend in den Fokus geraten, da sich das Interesse an ländlichem Immobilienbesitz verstärkt hat.

6.1.2 Marktgängigkeit

Inwieweit es zu Preisabschlägen kommt, hängt stark vom Zustand, von der Lage und der Qualität der Immobilie ab. Außerdem spielen der Energieträger und der energetische Zustand der Immobilie eine zunehmend größere Rolle. In den vergangenen Monaten zeichnete sich ab, dass die Immobilien mit einem höheren Energiekennwert gefragter und preisstabiler sind als unsanierte Objekte. Der Sanierungsbedarf ist hier hoch, was den Preis beeinflussen kann. Potenzielle Käufer müssen in Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen investieren, um diese Immobilie in einen ansprechend nutzbaren Stand zu bringen.

6.2 Fazit

Der Markt für ältere Anwesen in Niederbayern bietet sowohl Chancen als auch Herausforderungen. Die Nachfrage nach ländlichem Wohnen ist gestiegen, jedoch müssen Käufer die oft hohen Sanierungskosten und behördlichen Vorgaben bedenken.

Aufgrund des Zustandes des Anwesens und des Gesamtumfangs des Bewertungsobjektes mit rd. 23 ha Fläche ist von einem eingeschränkten Interessentenkreis auszugehen.

7 Flächen

7.1 Angewandte Berechnungsvorschriften

- o Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) nach DIN 277
- o Wohnflächenberechnung nach MF/W vom 1. Mai 2012

7.2 Verwendete Unterlagen

- ☒ Bauplan
- ☒ Lagepläne in verschiedenen Maßstäben

Anmerkung: Berechnungsgrundlage sind die Bau- und Lagepläne. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden vor Ort nicht überprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Soweit keine Maße angegeben sind, wurden die Maße grafisch aus den Plänen ermittelt. Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine andere Verwendung nicht geeignet.

7.3 Brutto Grundfläche

(Details siehe Anlagen)

Wohnhaus (1):

Kellergeschoss.....	132 m ²
Erdgeschoss	163 m ²
Obergeschoss.....	163 m ²
Dachgeschoss (nicht ausgebaut).....	<u>154 m²</u>
Gesamt	612 m ²

Garagenanbau (2):

Erdgeschoss	46 m ²
Obergeschoss.....	<u>46 m²</u>
Gesamt	92 m ²

Nebengebäude (3)

Erdgeschoss	240 m ²
Dachgeschoss	<u>240 m²</u>
Gesamt	480 m ²

Nebengebäude (4) – ohne Ansatz

7.4 Wohnfläche

EG:.....	105,7 m ²
OG:	<u>161,1 m²</u>
Insgesamt	266,8 m ²

8 Bewertung

8.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Nach § 6 ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

8.1.1 Vergleichswert

Dieses Verfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren überlegen. Es muss jedoch eine genügend große Anzahl von vergleichbaren Objekten vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sein.

8.1.2 Ertragswert

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital erbringt. Der Sachwert wird bei den Rentenobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

8.1.3 Sachwert

Das Sachwertverfahren wird regelmäßig dann für die Wertermittlung eines bebauten Grundstücks angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstücks im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potentielle Käufer des Grundstücks überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat.

8.1.4 anzuwendendes Bewertungsverfahren

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus angebaute Garage und weiteres Nebengebäude. Bei derartigen Anwesen steht überwiegend die Eigennutzung im Vordergrund. Dem zufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. (Bewertungsverfahren für landwirtschaftliche Grundstücke siehe Gutachten SV Eckl)

Der **Verkehrswert** des Objektes wird daher vom Sachwert unter Berücksichtigung der näheren Umstände abgeleitet. Der Ertragswert führt zu keinem brauchbaren Ergebnis, auf weitere Ausführungen zum Ertragswert wird daher im Folgenden verzichtet.

Bodenwert

Grundlagen für die Wertermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- bzw. Richtwert- und Bewertungsgrundstück ausdrücken
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität technischer Zustand usw.

8.1.5 Vergleichspreise

Aktuelle, brauchbare Vergleichswerte für bebaute und unbebaute Grundstücke in ausreichender Anzahl existieren gemäß Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht.

8.1.6 Bodenrichtwerte

Aufgrund der fehlenden Anzahl von brauchbaren Vergleichspreisen ist der Bodenwert vom Bodenrichtwert abzuleiten:

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Passau mit dem Stand vom 01.01.2024 weist für Grundstücke dieser Lage in der Gemarkung Weng keinen Bodenrichtwert für Wohnbauflächen aus.

Nächstgelegene Bodenrichtwertausweisungen:

Richtwertzone 27500267 (ca. 550 m südwestlich gelegener Ortsteil vom Parzham)	EUR/m ²	60,00 ebf ¹
Richtwertzone 27500468 (ca. 1,3 km nordwestlich gelegener Ortsteil Weng)	EUR/m ²	60,00 ebf

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen dieser Lage	EUR/m ²	7,00
---	--------------------	------

8.1.7 Bodenwertermittlung – Umgriff

Nächstgelegene Bodenwertrichtwerte	EUR/m ²	60,00
Anpassung wegen Lage im Außenbereich: -10%	EUR/m ²	- 6,00
Übergröße -20%	EUR/m ²	- 12,00
Bodenwert (Stichtag)	EUR/m ²	42,00

Umgriff, Teilfläche aus Flurstück 1082	m ²	3859
Bodenwert/m ²	EUR	42,00

Bodenwert, Umgriff, Teilfläche aus Flurstück 1082	EUR	162.078,00
---	-----	------------

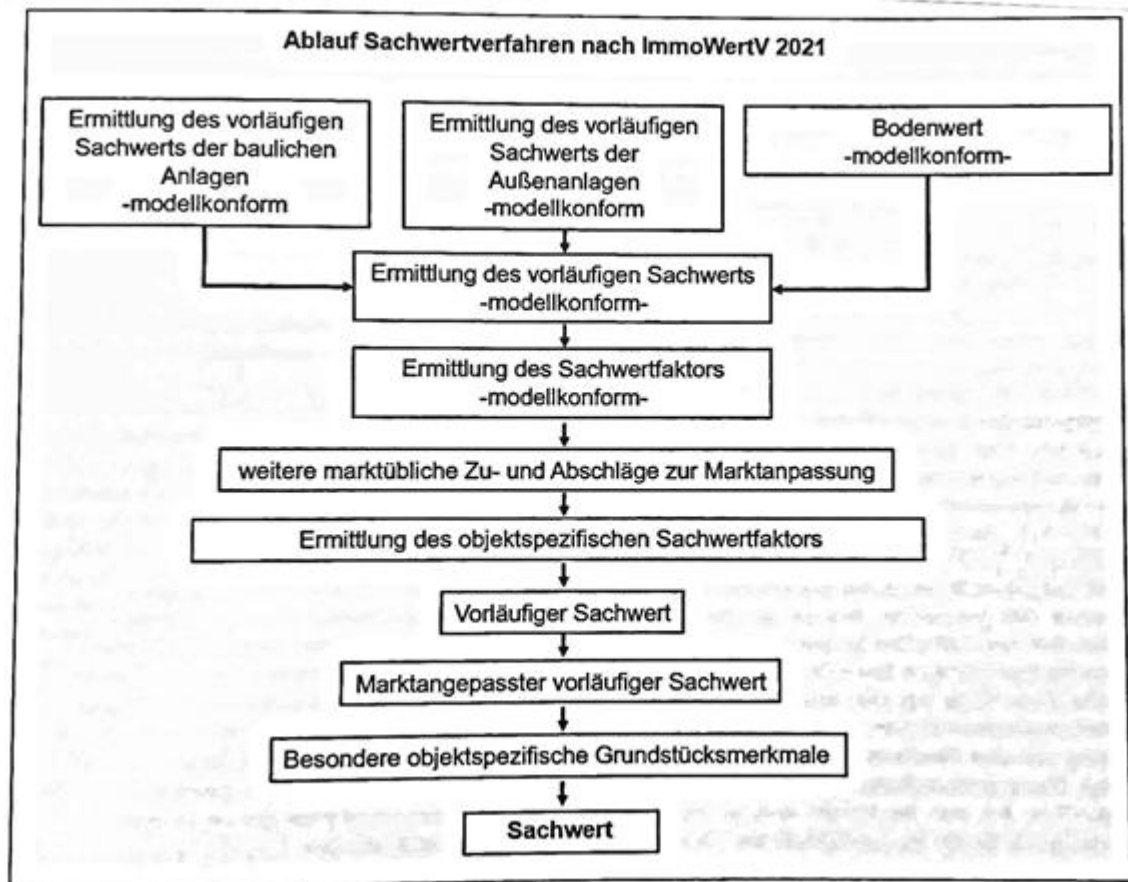
¹ erschließungsbeitragsfrei - incl. Erschließungskosten

8.1.8 Bodenwertermittlung – Teilfläche Gartenland

Ausgangswert	EUR/m ²	60,00
Ansatz: 25% des Bodenwertes: 60,00€ x 25% =	EUR/m ²	15,00
Anpassung wegen		
Zustand und Topografie: - 50%.....	EUR/m ²	- 7,50
Bodenwert (Stichtag)	EUR/m ²	7,50
Umgriff, Teilfläche aus Flurstück 1082	m ²	2276
Bodenwert/m ²	EUR	7,50
Bodenwert, Umgriff, Teilfläche aus Flurstück 1082	EUR	17.070,00

8.2 Sachwertermittlung

8.2.1 Schema des Sachwertverfahrens



8.2.2 Vorläufiger Sachwert

Nach ImmoWertV 2021

Begriffe:

Gebäudestandard: Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten bis zu 5 Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften, sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind von Bedeutung. Die Beschreibung (Anlage 4 zu §12 Abs. 5, Satz 3 ImmoWertV) ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

Gebäudeart entsprechend der Anlage 4 zu §12 Abs. 5, Satz 3 ImmoWertV:
 Wohnhaus Kostenkennwert 1.12:
 Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Zuordnung der Standardstufen	Standardstufe					Wägungs-	
	1	2	3	4	5	anteil (fix)	
Außenwände	1,00					23	
Dächer		1,00				15	
Außentüren und Fenster		1,00				11	
Innenwände und -türen		1,00				11	
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11	
Fußböden			1,00			5	
Sanitäreinrichtungen		1,00				9	
Heizung		1,00				9	
Sonstige technische Ausstattung		1,00				6	
Kostenkennwerte für Gebäudeart	EUR/m² BGF						gerundet
1.12	570	635	730	880	1100	Anteil	635,00
Außenwände	131,10					0,23	131,10
Dächer		95,25				0,30	95,25
Außentüren und Fenster		69,85				0,22	69,85
Innenwände und -türen		69,85				0,22	69,85
Deckenkonstruktion und Treppen			80,30			0,33	80,30
Fußböden			36,50			0,15	36,50
Sanitäreinrichtungen		57,15				0,18	57,15
Heizung		57,15				0,18	57,15
Sonstige technische Ausstattung		38,10				0,12	38,10
Standardstufe						1,93	
gewichteter Kostenkennwert (Summe)							635,25

Garagenanbau: Standardstufe (4+5)/2

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte für Gebäudeart 14.1	EUR/m² BGF					Ansatz
			245	485	780	633,00

Nebengebäude:

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte für Gebäudeart 18.5	EUR/m² BGF					Ansatz
			230	255	330	230,00

Baupreisindex: Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf Preisverhältnisse der Vergangenheit. Daher müssen diese mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages angepasst werden.

Da die Baupreisindizes für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes nur noch auf der Basis 2021 geführt werden, muss der Index auf die Basis 2010 umgerechnet werden:

Baupreisindex (2021=100): IV. Q 2024:130,8

Baupreisindex des Bezugsstichtags der NHK 2010:70,8

Indexfaktor: $130,8/70,8 = \dots\dots\dots 1,84746$

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor soll der Berücksichtigung des Unterschieds zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich Landkreis Passau hat den Regionalfaktor in seinem Geltungsbereich auf 1,0 festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht der üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Wohnhaus(1)/Garagenanbau(2): 80 Jahre
Nebengebäude (3): 60 Jahre
(gemäß Anlage 1 zu §12 Abs. 5 ImmoWertV)

Baujahre: 1974

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl an Jahren, in welchen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer kann durch durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert oder aber auch durch unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten verkürzt werden (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Restnutzungsdauer ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag. Sofern keine genauen Daten vorliegen, ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen. Das Ergebnis hieraus ist zu überprüfen, ob dies dem Zeitraum entspricht, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Alterswertminderung: Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird aufgrund des Alters gemindert. Damit wird der alters- und nutzungsbedingte Verschleiß der baulichen Anlagen Rechnung getragen. Die Alterswertminderung erfolgt durch Multiplikation des **Alterswertminderungsfaktors** mit den durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§38 ImmoWertV).

	Anwesen (1, 2)	Nebengebäude (3)	
(fiktives) Baujahr	1974	1974	
Jahr des Stichtages	2025	2025	
Alter A	51	51	Jahre
Gesamtnutzungsdauer GND	80	60	Jahre
Restnutzungsdauer RND=GND-A	29	9	Jahre
Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	0,3625	0,1500	

Sachwertfaktor: Um die Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, ist der vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierfür wird der vorläufige Sachwert durch Multiplikation mit einem zutreffenden Sachwertfaktor an den Markt angepasst. Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus dem Verhältnis von Kaufpreisen von vergleichbaren Grundstücken bzw. Gebäuden zu deren entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Stellt der Gutachterausschuss keinen zutreffenden Sachwertfaktor zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden oder unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden (§9 Abs.3 Satz 2 ImmoWertV). Bei der Herleitung des Sachwertfaktors ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Höhe des Sachwertfaktors von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abhängt. Je höher der vorläufige Sachwert, umso niedriger ist der Sachwertfaktor. Ebenso fließt das Bodenrichtwertniveau mit ein. Je niedriger das Bodenrichtwertniveau ist, umso niedriger ist der Sachwertfaktor. Neben Ausstattung und Qualität der Immobilie ist ebenfalls die Immobiliennachfrage am Objektstandort bzw. in der Region zu berücksichtigen. Die Nachfrage an Immobilien hängt unter anderem von der Qualität der infrastrukturellen Einrichtungen am Ort (Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule) sowie von der Verkehrsanbindung und dem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ab.

Die vom Gutachterausschuss des Landkreises Passau für das Jahr 2023 mit Stichtag Feb. 2025 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser südlich der Donau beschlossenen und veröffentlichten Sachwertfaktoren sind für die hier zu bewertende Objektart (Grundstücksgröße über 1500m²) nicht anwendbar.

Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung der Lage, der Objektart, der Bauweise, des Zustandes und der aktuellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ein Ansatz des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors zum Stichtag im Jahr 2025 mit.....0,95 angemessen und erforderlich.

Außenanlagen: soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Aufgrund des unterdurchschnittlichen Zustandes der Außenanlagen:
5% des vorläufigen altersgeminderten Sachwerts der baulichen Anlage

8.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind lt. §8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht:

- Wertanteile der mit dem Sachwertfaktor nicht erfassten besonderen Bauteile
- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- etc.

Im vorliegenden Fall sind folgende Umstände zu berücksichtigen: (siehe → 5.5)

- ❑ Schönheitsreparaturstau, Mängel und Schäden, Modernisierungsbedarf
Ansatz: 750,00/m² Wfl (rd. 200.000,00)
- ❑ Herrichten der Außenanlagen: rd. 5.000,00

Anmerkung: Dieser Ansatz für den Werteinfluss der Mängel und Schäden, des Restfertigstellungsbedarfs oder des Instandhaltungsrückstands beinhaltet keine Modernisierungen bzw. werterhöhenden Maßnahmen, sondern nur die Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes. Er stellt nur eine grobüberschlägige Beurteilung aufgrund des optischen Eindrucks und von allgemeinen Erfahrungssätzen dar, es handelt sich nicht um Kostenschätzungen oder kalkulierte Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlichen Kosten, die bei einer üblichen kombinierten Renovierung mit Modernisierung anfallen würden, können deutlich höher liegen.

8.2.4 Ermittlung des Sachwertes

Sachwertermittlung		Wohnhaus (1)	Garagenanbau (2)	Nebengebäude (3)
Gebäudetyp		1.12	14.1	18.5
gewichteter Kostenkennwert (€/m²BGF)				
nach NHK 2010 im Jahr 2010		635,00 €	633,00 €	230,00 €
nachrichtlich darin enthaltene Baunebenkosten		17%	12%	11%
ggfs. Korrekturfaktor		1,00	1,00	1,00
Bruttogrundfläche BGF (m²)		612	92	480
(gewichteter) Gebäudestandard (vgl. Berechnungsblatt)				
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	21.03.2025			
Baupreisindexreihe Basis 2021=100	Nov. 24			
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	130,8			
Baupreisindex des Bezugsstichtags der NHK 2010	70,8			
Indexfaktor		1,84746	1,84746	1,84746
Regionalfaktor		1,00	1,00	1,00
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (€/m² BGF)		1.173,14 €	1.169,44 €	424,92 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen				
(ohne Außenanlagen)		717.959,00 €	107.589,00 €	203.959,00 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen		717.959,00 €	107.589,00 €	203.959,00 €
Stichtag (Jahr)		2025	2025	2025
Baujahr (tats./fiktiv)		1974	1974	1974
Alter (tats./fiktiv)		51	51	51
Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1 ImmoWertV)		80	80	60
Restnutzungsdauer		29	29	9
Alterswertminderungsfaktor		0,3625	0,3625	0,1500
Regionalfaktor		1,0	1,0	1,0
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		260.260,14 €	39.001,01 €	30.593,85 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (1)		Summe:		329.855,00 €
Außenanlagen				
pauschaler dem Sachwertfaktor zugrundeliegender Ansatz v.H. der altersgeminderten Gebäudesachwerte	5%			16.493,00 €
Bodenwert				
	m²	€/m²		
Umgriff aus Flurstück 1082	3.859	42,00 €		162.078,00 €
Gartenland aus 1082 (Gehölz im LK)	2.276	7,50 €		17.070,00 €
Vorläufiger Sachwert	6.135	Summe:		556.089,85 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,95	X		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert				528.285,36 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
	(m² Wfl)	(€/m² Wfl)		
Modernisierungsbedarf, Mängel und Schäden	266,80	750,00 €		-200.100,00 €
Herrichten der Außenanlagen				-5.000,00 €
Sachwert		Summe:		323.185,36 €
Sachwert		gerundet		320.000,00 €
	dies entspricht:	1.199,40 €		/m²Nfl/Wfl

9 Verkehrswert

Der Verkehrswert 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. (§194 BauGB)

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und Marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Stichtag 21.03.2025 folgende Werte:

Sachwert	EUR	320.000,00
Ertragswert:	nicht ermittelt	
Verkehrswert wird abgeleitet vom Sachwert	EUR	320.000,00

Verkehrswert

**Anwesen auf bebauter Teilfläche zu 6.135 m² aus
Flurnummer 1082 (zu insgesamt 40210m²)
der Gemarkung Weng**

Parzham 5, 94086 Bad Griesbach i.Rottal

EUR 320.000,00
(w)

nachrichtlich: dies entspricht: 100% des Sachwertes und rd. 1200,00€/m² Wfl.

10 Zusammenfassung der Verkehrswerte

Bebaute Teilfläche aus Flurnummer 1082 zu 6135m² 320.000,00 €

Landwirtschaftliche Grundstücke gemäß Gutachten SV Eckl
Flurnummern 1030, 1071, Restfläche 1082, 1082/6, 1082/7,
1112, 1135 und 1138 zu insgesamt 224.202m² 2.160.000,00 €

Gemarkung Weng, Blatt 1449 lfde Nr. 1

Gesamtverkehrswert des Grundstücks 2.480.000,00 €

zwei Millionen vierhundertachtzigtausend Euro

Schlussfolgerung: Ich erkläre, dass ich das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und persönlichem Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Fürstencell 2025-06-16

Franz Höng
Dipl.-Ing.

© ALLE RECHTE VORBEHALTEN. DAS GUTACHTEN IST NUR FÜR DEN AUFTRAGGEBER UND DEN ANGEgebenEN ZWECK BESTIMMT.
EINE VERVIELFÄLTIGUNG ODER VERWERTUNG DURCH DRITTE IST NUR MIT MEINER SCHRIFTLICHEN GENEHMIGUNG MÖGLICH.