



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

Verkehrswertgutachten

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



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

architekt

im ebenfeld 8
94536 eppenschlag

tel.: 09928-1665

max.weber@swweber.de

Grundstück in: 94548 Innernzell
Hauptstraße 19a

Flurstück: 2175

Gemarkung: Hilgenreith

Bebauung: Einfamilienhaus, Geräteschuppen, ehem.
Scheune und Carport

Auftraggeber: Amtsgericht Passau
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schustergasse 4
94 032 Passau
AZ.: 804 K 98/24

Wertermittlungstichtag: 10.07.2025

Ausfertigung: 4

Dieses Gutachten umfasst: 35 Seiten
25 Seiten Anlagen

Verkehrswert: 198.000,- €

Eppenschlag, 09. September 2025

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag, Stichtag.....	3
1.2	Auftragsinhalt	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung.....	3
1.5	Zweck der Wertermittlung	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	3
1.7	Voraussetzungen der Wertermittlung	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale.....	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungszustand.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1	Geb. 1: Einfamilienhaus.....	9
3.2	Geb. 2: Geräteschuppen	12
3.3	Geb. 3: ehem. Scheunengebäude	13
3.4	Geb. 4: Carport.....	14
3.5	Außenanlagen.....	15
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	16
4.1	Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)	16
4.2	Gewähltes Verfahren	17
5.	Ermittlung des Bodenwertes.....	18
5.1	Entwicklungsstufen.....	18
5.2	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	19
5.3	Vergleichspreise.....	19
5.4	Bodenwertableitung	20
6.	Sachwertermittlung	23
6.1	Begriffserläuterungen	23
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen.....	25
6.3	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	31
6.4	Ermittlung des marktangepassten Sachwertes.....	32
6.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	33
6.6	Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks	33
7.	Verkehrswert.....	34

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 27.04.2025 mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für das Anwesen in 94548 Innernzell - Hilgenreith, Hauptstraße 19a.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag: 10.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 10.07.2025
Teilnehmer am Ortstermin:
- Sachverständiger
- Mitarbeiter SV-Büro
- Eigentümer

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 21.10.2024
- Liegenschaftskatasterauszug
- Lageplan M 1:1000
- Schreiben der Gemeinde bzgl. Bebauung
- Planungsunterlagen

Eigene Recherchen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Auszug aus Flächennutzungsplan von der Gemeindeverwaltung

1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.7.1** Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen (Wasser, Heizung, Elektro, etc.) ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.7.2** Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Freyung-Grafenau
Gemeinde:	Innernzell
Ortsteil:	Hilgenreith
Höhenlage:	ca. 640 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt:	Freyung, ca. 33 km entfernt
Landeshauptstadt:	München, ca. 173 km entfernt
Bundesstraße:	B533 von Grafenau nach Deggendorf ca. 650 m entfernt
Autobahnzufahrt:	A3, Anschlussstelle Hengersberg mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 22 km entfernt
ÖPNV:	Bushaltestelle, ca. 650 m entfernt
Flughafen:	Erding, ca. 138 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt innerhalb der Ortschaft Hilgenreith, ca. 1,1 km westlich des Gemeindehauptortes Innernzell.

Nachbarschaftsbebauung

Zwei- und dreigeschossige dörfliche Bebauung; nach Norden, Osten und Westen schließen landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnhäuser an, nach Süden eine landwirtschaftliche Fläche.

Lagequalität

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

Infrastruktur

Die Ortschaft Hilgenreith verfügt über keine eigenen Versorgungseinrichtungen. Die Gemeinde Innernzell zählt ca. 1.600 Einwohner. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten und Grundschule sowie ärztliche Grundversorgung sind in Innernzell vorhanden. Ein erweitertes Angebot, Hauptschule und Verwaltungsgemeinschaft sind in Schönberg gegeben.

Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich in der ca. 15 km entfernt liegenden Stadt Grafenau.

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 ¹	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 Grundstücksgröße

Flurstück 2175 $F = 2.532 \text{ m}^2$

2.2.2 Zuschnitt

Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

2.2.3 Oberflächengestalt

Das Grundstück fällt von Nordwesten nach Südosten ab. Der Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks beträgt ca. 10 m.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

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

2.3 Erschließungszustand

2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die öffentliche Erschließungsstraße „Hauptstraße“ und einen davon abzweigenden Gemeindeweg ausreichend erschlossen.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Hilgenreith, Blatt 735

Grundbuchbescrieb (Auszug vom 21.10.2024):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 3

Flurstück 2175, Hauptstraße 19a, Gebäude- und Freifläche

Größe 0 ha 25 a 32 m²

- Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilt
Gemeindebesitzungen -

Abt. II lfd. Nr. 1

Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 2173 und 2174 eingetragen am 04.11.1937

Abt. II lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Dachüberstands- und Balkonbelassungsrecht, Geh- und Fahrrecht, Parkrecht und Gerüstaufstellungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 2175/1 eingetragen am 01.02.2001

Abt. II lfd. Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 2175/1 eingetragen am 01.02.2001

Abt. II lfd. Nr. 4

Grunddienstbarkeit (Strom- und Telekommunikationsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 2175/1 eingetragen am 01.02.2001

Abt. II lfd. Nr. 5

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht) für Wagner Josef, geb. 06.12.1966 eingetragen am 01.02.2001

Abt. II lfd. Nr. 6

Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche für Josef Anton Wagner, geb. am 06.12.1966 eingetragen am 08.06.2011

2.4.2 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungsunterlagen aus dem Jahre 1978 liegen vor. Die Bauausführungen entsprechen weitgehend den genehmigten Planunterlagen.

2.4.3 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Innernzell liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind ca. 1/3 der Grundstücksfläche (bebaubarer, nördlicher Bereich) als Mischgebiet MI ausgewiesen. Die Bebaubarkeit dieser Teilfläche 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. Ca. 2/3 der Grundstücksfläche (südlicher Bereich) ist als gewerbliche Baufläche dargestellt, liegt jedoch im Außenbereich gem. §35 BauGB. Hier besteht derzeit kein Baurecht.

Hinweis:

Das Grundstück liegt am Ortsrand im Übergang vom Innenbereich gem. §34 BauGB zum Außenbereich gem. §35 BauGB. Die genaue Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich bestimmt sich nicht konkret nach der Darstellung im Flächennutzungsplan, sondern nach dem vorhandenen Baubestand. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich eine informelle Planung dar, aus welcher kein unmittelbares Baurecht abgeleitet werden kann.



(Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Innernzell)

2.4.4 Denkmalschutz

Ensembleschutz

Das Gebäude auf dem Grundstück ist nicht in die Denkmalliste eingetragen, so dass diesbezüglich keine Beschränkungen bestehen. Es ist jedoch im Zusammenhang mit der straßenbegleitenden geschlossenen Bebauung als Ensemble in die Denkmalschutzliste eingetragen.

Im Bereich des Denkmalschutzes wird der Begriff Ensembleschutz oder Gesamtanlage verwendet für Ensembles, die auf Grund ihres Zusammenspiels als erhaltungswürdig erachtet werden und geschützt werden sollen. Beispiel für ein Ensemble wäre ein historischer Straßenzug, ein Platz oder ein Stadtviertel. Auch wenn die einzelnen Gebäude kein Denkmal sind, kann das Gebäudeensemble unter Ensembleschutz stehen.

Kommunen und Gemeinden definieren einen Ensembleschutz je nach landesrechtlicher Vorgabe per Satzung oder Rechtsverordnung und müssen ihre Entscheidung hierzu erklären und begründen. Die Satzung oder Rechtsverordnung schreibt in der Regel fest, dass alle baulichen Veränderungen erst durch eine Genehmigung erlaubt sind, die sich nach dem Denkmalschutzgesetz richten muss.

Da Gebäude, welche unter Ensembleschutz stehen geringeren Auflagen unterliegen, als dies bei Einzeldenkmälern der Fall ist, wird eine bauliche Umgestaltung erleichtert. Ein Werteinfluss aus der „Ensembleeigenschaft“ wird im vorliegenden Fall nicht abgeleitet.

2.4.5 Überbau

Ein Überbau ist nicht festzustellen

2.4.6 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

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

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Geb. 1: Einfamilienhaus

3.1.1 Art

Massivbauweise, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, teilweise unterkellert

3.1.2 Baujahr

vermutlich 1978

3.1.3 Modernisierungen

2019/20:

Wohnungssanierung im EG, Erneuerung der Heizungsanlage, Erneuerung der Fenster

3.1.4 Nutzung

UG: Geräteraum, Werkstattraum, Keller- und Heizungsraum

EG: Wohnung mit 2 Zimmern, Küche, Bad

DG: Speicher

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]
UG:	10,49	8,74	91,68
EG:	10,75	10,49	112,77
DG:	10,75	10,49	112,77

Gesamt: 317,22

rd. 317

Wohn-/Nutzfläche:

Wohnfläche OG (gem. Aufmaß Eigentümer):

Wohnzimmer	22,00 m ²
Schlafzimmer	14,71 m ²
Essküche	11,33 m ²
Abstellraum	2,72 m ²
Bad	13,61 m ²
Diele	7,01 m ²
Windfang/Flur	9,04 m ²
Gesamt	80,42 m ²

rd. 80 m²

Sonstige Nutzfläche UG:

Geräteraum	21,90 m ²
Werkstattraum	21,30 m ²
Abstellkeller	11,90 m ²
Heizungsraum	4,50 m ²
Gesamt	59,60 m ²

rd. 60 m²

3.1.6 Baubeschreibung

Außenwände:	Mauerwerk, ca. 30 cm dick
Außenputz:	Kratzputz
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung	Verputz mit Anstrich, Sanitärräume Teilflächen gefliest
Decken:	Stahlbetondecken
Deckenbehandlung:	Gipskartonverkleidung auf Unterkonstruktion aus Holz
Böden:	Laminatböden, Plattenbeläge, Estrichboden mit Anstrich im UG
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl, Sprengwerk,
Dachhaut:	Falzziegeleindeckung auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Treppen:	UG-EG: Stahlbetontreppe ohne Belag EG-DG: Stahlbetontreppe mit Plattenauflage
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Innenfensterbänke aus Granit, Außenfensterbänke aus Leichtmetall, Fenster mit Vorbereitung für Rollläden mit Elektroantrieb,
Türen:	beschichtete Röhrenspantüren weiß, Hauseingangstür aus Kunststoff, Einfaches Holzflügeltor im UG
Beheizung:	Gastherme, Fab. Buderus, Bj. ca. 2019, Pufferspeicher mit 740 Liter Fassungsvermögen, Fußbodenheizung, Gasbevorratung in Erdtank, ca. 2.700 Liter Fassungsvermögen
Sanitäre Ausstattung:	EG: Dusche (Glasabtrennung), WC, Urinal und Handwaschbecken, Ausgussbecken im Kellerraum
Elf. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	-Schwedenofen -Installationsvorbereitungen für Dachgeschossausbau (Heizung, Elektro, Wasser und Solar) -Balkon EG (12,00 m x 1,55) mit Holzgeländer auf Metallunterkonstruktion und Treppenabgang aus Beton ohne Belag

3.1.7 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand.

3.1.8 Baumängel, Bauschäden

- Kleine Innenputzschäden im EG
- Oberste Geschossdecke über EG nicht wärmegeklämmt
- Kamineinfassung undicht – Putzschäden am Kamin im DG (Versinterungen)
- Treppe zum DG zum Teil ohne Belag, Wände ohne Bekleidung
- Balkongeländer verwittert, Handlauf morsch
- Strombezug/Zähler des Nachbargebäudes in der Hausinternen Installation (Separate Ablesung möglich)
- Wände des Treppenabgangs ins UG mit leichten Putzschäden

3.1.9 Grundrisslösung

Einfache Raumaufteilung mit Mittelflur

3.1.10 Lichte Raumhöhen

UG: ca. 2,30 m lichte Höhe

EG: ca. 2,26 m lichte Höhe

DG: ca. 3,90 m Firsthöhe, ca. 1,30 m Kniestock

3.1.11 Energieeffizienz

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 für das Gesamtgebäude wurde mir vom Eigentümer in Kopie übermittelt und ist in Auszügen als Anlage diesem Gutachten beigelegt. Die energetische Beurteilung erfolgte auf der Grundlage von Auswertungen des bisherigen Energieverbrauchs. Es ergab sich ein Endenergieverbrauchskennwert von 148,3 kWh/(m²a). Der Wert signalisiert einen erhöhten Wärmeenergieverbrauch.

3.2 Geb. 2: Geräteschuppen

3.2.1 Art

Holzbauweise, zweigeschossig, nicht unterkellert

3.2.2 Baujahr

unbekannt

3.2.3 Nutzung

EG: Lagerfläche

DG: Lagerfläche

3.2.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

Die Außenmaße wurden dem vorliegenden Katasterplan entnommen.

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]
EG:	7,00	6,50	45,50

Gesamt: 45,50

rd. 46

3.2.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Holzkonstruktion, einschalig
Außenputz:	Vertikale Holzverkleidung
Decken:	Holzbalkendecke
Böden:	EG: Erdreichboden DG: Holzbohlen
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Eindeckung mit Dachpappe auf Schalung, ohne Dachrinnen und Fallrohre
Treppen:	Massivholztreppe
Fenster:	keine
Türen:	2 Holz-Flügeltore
Beheizung:	keine
Elf. Ausstattung:	keine
Sonstige Bauausführungen:	keine

3.2.6 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand.
Es besteht Instandhaltungsbedarf.

3.2.7 Baumängel, Bauschäden

- Holzkonstruktion insgesamt statisch unterbemessen und nicht lotrecht
- Dachfläche teilweise stark verformt
- Dacheindeckung unvollständig

3.3 Geb. 3: ehem. Scheunengebäude

3.3.1 Art

Holzbauweise, zweigeschossig, nicht unterkellert

3.3.2 Baujahr

unbekannt

3.3.3 Nutzung

EG: Lagerfläche

DG: Lagerfläche

3.3.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

Die Außenmaße wurden dem vorliegenden Katasterplan entnommen.

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]
EG:	15,25	11,25	171,56

Gesamt: 171,56

rd. 172

3.3.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Holzkonstruktion, einschalig
Außenputz:	Vertikale Holzverkleidung
Decken:	Holzbalkendecke
Böden:	EG: Erdreichboden DG: Holzbohlen
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Eindeckung mit Dachpappe auf Schalung, ohne Dachrinnen und Fallrohre
Treppen:	Massivholztreppe
Fenster:	keine
Türen:	2 Holz-Flügeltore
Beheizung:	keine
Elf. Ausstattung:	keine
Sonstige Bauausführungen:	keine

3.3.6 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand.
Es besteht Instandhaltungsbedarf.

3.3.7 Baumängel, Bauschäden

- Holzkonstruktion insgesamt statisch unterbemessen und nicht lotrecht
- Dachfläche teilweise stark verformt
- Dacheindeckung unvollständig

3.3.8 Lichte Raumhöhen

EG: ca. 4,00 m lichte Höhe

DG: unbekannt, konnte nicht besichtigt werden

3.4 Geb. 4: Carport

Art

Einfache Holzkonstruktion, nachträglich ausgemauert

Baujahr

unbekannt

Modernisierungen

keine

Nutzung

1 Kfz-Stellplatz

BauzahlenBruttogrundfläche nach DIN 277

Die Außenmaße wurden dem vorliegenden Katasterplan entnommen.

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]
EG:	7,25	5,75	41,69

Gesamt: 41,69

rd. **42**

Baubeschreibung

Außenwände:	Holzkonstruktion, nachträglich ausgemauert, zur Hauptstraße Bruchsteinmauerwerk, verputzt (Hofwand)
Decken:	keine
Böden:	unbekannt
Tragwerk d. Daches:	flachgeneigtes Pultdach in Holzkonstruktion
Dachhaut:	Blecheindeckung, Dachrinne und Fallrohr aus verzinktem Blech
Treppen:	keine
Fenster:	Rundbogenfenster aus Holz (Wiedereinbau)
Türen:	Holz-Flügeltor (Hoftor) zur Hauptstraße
Beheizung:	keine
Sanitäre Ausstattung:	keine
Elf. Ausstattung:	keine

Baulicher Zustand

Die Bauausführungen sind nicht vollständig durchgeführt.
Das Gebäude befindet sich in rohbauartigem Zustand.

Baumängel, Bauschäden

keine

3.5 Außenanlagen

- Höhenunterschied zwischen Hofraum und Erschließungsstraße mit Gabionenwand überbrückt, ca. 2,50 m hoch
- Hauszugang zu Nachbargebäude mit Betonplatten befestigt
- Walnuss-Großbaum
- Traktorschuppen, einfache Holzkonstruktion mit Falzziegeleindeckung und Erdreichboden; Gebäude befindet sich im Übergang zur Baufälligkeit, Abmessungen ca. 6,50 m x 5,50 m
- Gartenhaus mit Veranda, Holzkonstruktion, Satteldach mit Betondachsteinen und Edelstahlkamin, vertikale Holzverkleidung innen und außen, Plattenbelag innen, Abmessungen ca. 4,0 m x 4,0 m
- Kleines Gartenhaus im Übergang zur Baufälligkeit
- Ver- und Entsorgungsleitungen

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 eine Resthofstelle, welche ursprünglich als kleinerer landwirtschaftlicher Betrieb errichtet wurde. Objekte dieser Art werden vorrangig nicht vermietet, sondern eigengenutzt.

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.

5. Ermittlung des Bodenwertes

5.1 Entwicklungsstufen

Bei der Wertermittlung von unbebauten Grundstücken ist die Entwicklungsstufe des Grund und Bodens für den Verkehrswert das entscheidende Kriterium. Gemäß § 3 ImmoWertV unterscheidet man folgende Entwicklungsstufen:

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Bauerwartungsland

- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland

- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land

- (4) Baureifes Land sind Flächen die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Sonstige Flächen

- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

5.2 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 Innernzell und die Hilgenreith zum Stand 01. Januar 2024 folgende Bodenrichtwerte festgelegt:

Ortsbereich	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei
Innernzell + Tumiching, gemischte Baufläche	70,00 €/m ²
Innernzell, Wohnbaufläche	70,00 €/m ²
Innernzell, gewerbliche Baufläche	30,00 €/m ²
Hilgenreith, gemischte Baufläche	70,00 €/m ²
Hilgenreith, Wohnbaufläche	70,00 €/m ²

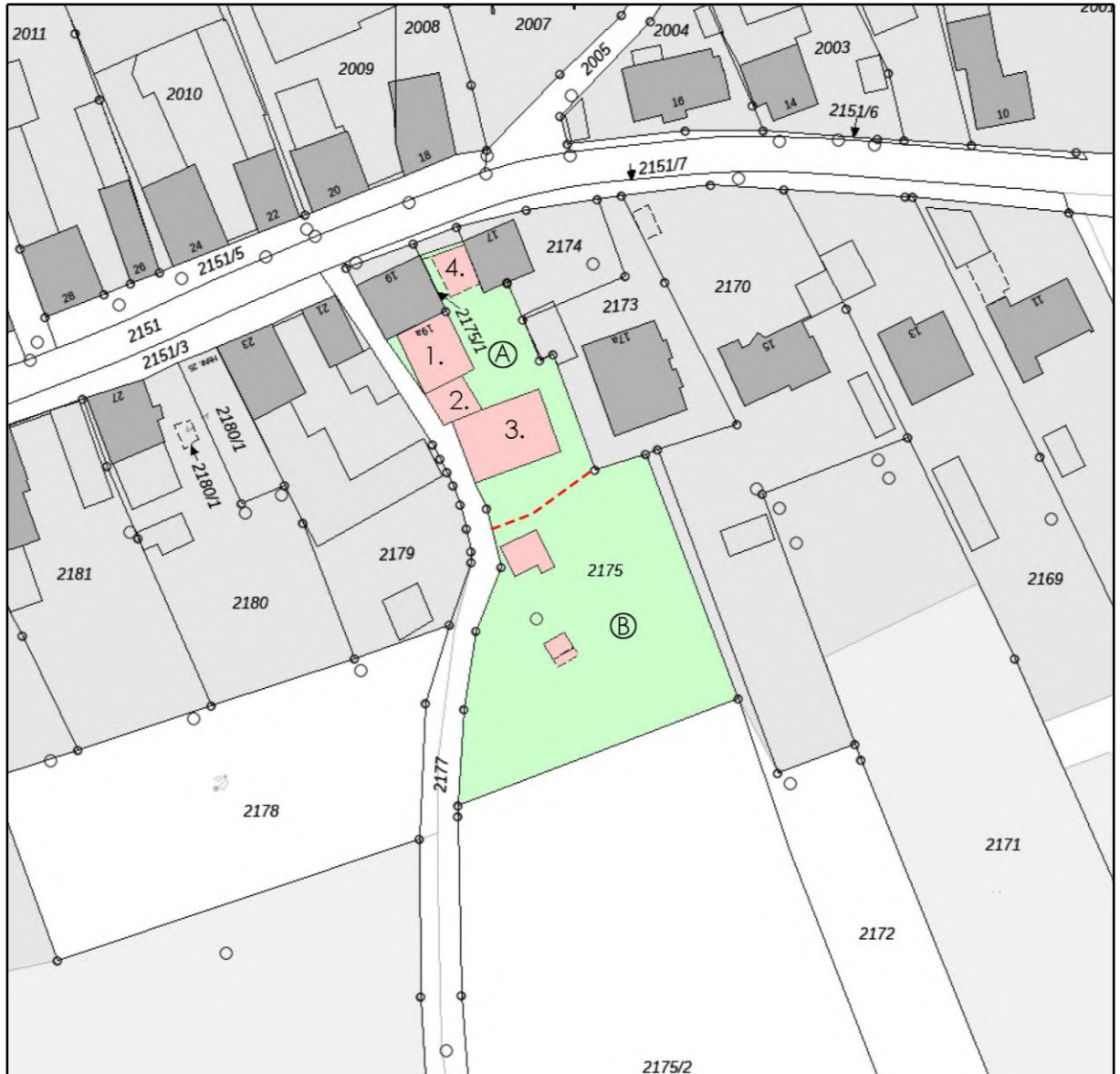
5.3 Vergleichspreise

Aufgrund der geringen Verkaufsfälle ähnlicher bzw. vergleichbarer Grundstücke ist eine Ableitung des Bodenwertes anhand Vergleichspreisen nicht möglich. Der Bodenwert wird daher von den aktuellen Bodenrichtwerten abgeleitet

5.4 Bodenwertableitung

Bildung von Teilflächen

Das Grundstück deckt mehrere Qualitätsstufen ab. Um eine marktgerechte Bewertung zu gewährleisten, teile ich die Gesamtfläche in zwei unterschiedliche Wertbereiche auf, welche differenziert betrachtet werden



(Auszug aus dem Bayern Atlas)

5.4.1 Wertbereich A – Baureifes Land

Die Teilfläche ist mit dem Wohnhaus, Geräteschuppen, Scheune und Carport bebaut. Sie beinhaltet auch Hofraum und Freiflächen als Umfeld für das Anwesen. Dieser Flächenbereich ist als baureifes Land einzustufen.

Als Basis der Wertermittlung wird hierfür entsprechend den örtlichen Gegebenheiten eine Abschnittsfläche von ca. 832 m² zugrunde gelegt. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für Hilgenreith beträgt 70,-- €/m² für Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand. Der ungünstige Grundstückszuschnitt wird mit einer Wertminderung in Höhe von 10 % berücksichtigt.

Relativer Bodenwert:	
Bodenrichtwert für Hilgenreith	70,00 €/m ²
Minderung ungünstiger Grundstückszuschnitt, 10 %:	- 7,00 €/m ²
Angepasster, relativer Bodenwert<	63,00 €/m²

5.4.2 Wertbereich B – Bauerwartungsland für gewerbliche Baufläche

Die südliche Teilfläche mit ca. 1.700 m² ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Mit der Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan wird eine Bauerwartung begründet.

Bauerwartungsland bzw. Rohbauland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.

Wo es an Vergleichspreisen für warteständiges Bauland mangelt, wird in der Praxis der Verkehrswertermittlung der Verkehrswert von Bauerwartungsland und Rohbauland (deduktiv) aus vorhandenen Vergleichspreisen oder Bodenrichtwerten für baureifes Land abgeleitet, indem die Wartezeit und sonstige Umstände wertmäßig in Abschlag gebracht werden.

In der einschlägigen Literatur werden folgende Preisspannen in den Qualitätsstufen der Baulandpreisentwicklung angegeben, welche allgemein Anerkennung finden:

Stufe	Merkmal	v. H. des Werts von baureifem Land
1	Bauerwartungsland Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15 – 40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 – 50
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35 – 60
4	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen	50 – 70
5	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50 – 70
6	Rohbauland Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung erforderlich	60 – 80
7	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung nicht erforderlich	70 – 85
8	Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung gesichert	85 – 95
9	Baureifes Land Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden	100

Quelle: Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

Aufgrund der Festsetzung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan ist unter den gegebenen Umständen eine wertmäßige Einordnung im Bereich der Entwicklungsstufe 2 der oben aufgeführten Tabelle gegeben.

Eine Einstufung in Stufe 4 als „Zusammenhängend bebauter Ortsteil“ kann nicht unterstellt werden, da sich der Flächenbereich außerhalb des Bebauungszusammenhangs befindet. Er liegt damit faktisch im Außenbereich.

Als Basis der Wertermittlung erachte ich einen Wertansatz von 30 %, bezogen auf den Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen in Innernzell, als marktgerecht.

Wertableitung:

Bodenrichtwert, Innernzell: 30,00,-- €/m²

Bauerwartungsland für gewerbliche Baufläche:
30,00,-- €/m² x 0,30 = **9.00,-- €/m²**

5.4.3 Grundstückslasten

In Abteilung 2 des Grundbuches sind mehrere Grundstückslasten (siehe Ziffer 2.4.1) eingetragen. Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Bewertet wird das bebaute Grundstück im lastenfreien Zustand.

5.4.4 Grundstücksrechte

In Abteilung 2 des Grundbuches ist ein Gemeinderecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen. Bei Gemeinderechten handelt es sich um historische Rechte, dessen Inhalt nicht mehr genau nachvollziehbar sind und in der Regel welches nicht mehr ausgeübt werden. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stellt das Recht keinen Einfluss mehr auf den Wert des Grundstücks dar.

5.4.5 Bodenwert Flurstück 2175, unbelastet

Teilfläche A, baureifes Land:
832 m² x 63,00 €/m² = 52.416,--€

Teilfläche B, Bauerwartungsland (Gewerbe):
1.700 m² x 9,00 €/m² = 15.300,-- €
Bodenwert Gesamtflurstück = 67.716,-- €
rd. 67.700,-- €

Informativ:

Bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche von 2.532 m² beträgt der relative Bodenwert 26,74 €/m².

6. Sachwertermittlung

6.1 Begriffserläuterungen

6.1.1 Bruttogrundfläche

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

6.1.2 Normalherstellungskosten

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

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

6.1.3 Indexierung (§36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

6.1.4 Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

6.1.5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

6.1.6 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

6.1.7 Zusatzbauteile (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

6.1.8 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

6.2 Sachwert der baulichen Anlagen

6.2.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus

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	
	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 1.02 freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (gem. Sachwertrichtlinie 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					
	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, Vorhangsfassade (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 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 Bogen-dachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massiv tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massiv-holztüren, 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, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele /Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5

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

Zuordnung der Standardstufen 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		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.02:	545 €/m ² BGF	605 €/m ² BGF	695 €/m ² BGF	840 €/m ² BGF	1.050 €/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	€/m² BGF	Kostenanteil €/m² BGF
Außenwände	1,00 x		0,23	545,00	125,35
	0,00 x		0,23	0,00	0,00
Dächer	1,00 x		0,15	605,00	90,75
	0,00 x		0,15	0,00	0,00
Außentüren und Fenster	1,00 x		0,11	695,00	76,45
	0,00 x		0,11	0,00	0,00
Innenwände	1,00 x		0,11	605,00	66,55
	0,00 x		0,11	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,50 x		0,11	605,00	33,28
	0,50 x		0,11	695,00	38,23
Fußböden	1,00 x		0,05	605,00	30,25
	0,00 x		0,05	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,50 x		0,09	605,00	27,23
	0,50 x		0,09	695,00	31,28
Heizung	1,00 x		0,09	695,00	62,55
	0,00 x		0,09	0,00	0,00
Sonstige Technische Ausstattung	1,00 x		0,06	695,00	41,70
	0,00 x		0,06	0,00	0,00
	Zwischensumme				623,62
	Zuschlag	+	0,00	0,00	0,00
UG geringe Ausstattung wie Garage	Abschlag	-	0,05	623,62	-31,18
	Kostenkennwert (Summe)				592,44

Indexierung des m²-Preises:

Baupreisindex 2. Quartal 2025 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 187,00

NHK indexiert zum Wertermittlungstichtag 10.07.2025:

$592,44 \text{ €/m}^2 \times 187,00/100 = 1.107,86 \text{ €/m}^2$ **rd. 1.108,-- €/m²**

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

$317 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 1.108,-- \text{ €/m}^2 = 351.236,-- \text{ €}$

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
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
	20	7

Modifizierte Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1

Gewählt – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: 80 Jahre

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag (10.07.2025): 47 Jahre

Relatives Gebäudealter: 47 Jahre / 80 Jahre = 59 %

Modernisierungsgrad: 7,0 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

Modernisierungspunkte	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 7 Sanierungspunkten ab einem relativen Alter von 25 % gem. folgender Berechnungsformel (ImmoWertV 2021, Anlage 2 zu § 12 Absatz 5, Satz 1) ermittelt.

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

RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Wertminderungsfaktor:

40 Jahre (Restnutzungsdauer)/80 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,50

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

351.236,-- € x 0,50 = 175.618,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Balkon EG nach Nordosten = 1.000,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = 176.618,-- €

6.2.2 Gebäude 2: Geräteschuppen

Bewertungsgrundlagen:

Als Grundlage der Sachwertermittlung werden in der Regel Normalherstellungskosten basierend auf den 2010 (NHK 2010) verwendet, welche in der ImmoWertV in Anlage 4 aufgeführt sind. Da für einfache Gebäude der vorliegenden Art keine Normalherstellungskosten ermittelt wurden, erfolgt die nachfolgende Sachwertermittlung auf der Grundlage von eigenen Erfahrungswerten.

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand zum Wertermittlungstichtag, gem. eigenen Erfahrungswerten: 500,-- €/m² inkl. MwSt. und Baunebenkosten

Berechnung:

Herstellungskosten für den Geräteschuppen:

$$46 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 500,-- \text{ €/m}^2 = 23.000,-- \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

Übliche Gesamtnutzungsdauer: ca. 60 Jahre

Alter des Gebäudes (fiktiv): ca. 50 Jahre

Restnutzungsdauer: ca. 10 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

10 Jahre RND/60 Jahre GND = 0,17

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

$$23.000,-- \text{ €} \times 0,17 = 3.910,-- \text{ €}$$

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

$$\text{Eingebaute Holzbalkendecke} = 500,-- \text{ €}$$

$$\text{Alterswertgeminderter Gebäudesachwert} = 4.410,-- \text{ €}$$

6.2.3 Gebäude 3: ehem. Scheunengebäude

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand zum Wertermittlungstichtag, gem. eigenen Erfahrungswerten: 500,-- €/m² inkl. MwSt. und Baunebenkosten

Berechnung:

Herstellungskosten für das ehem. Scheunengebäude:

$$172 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 500,-- \text{ €/m}^2 = 86.000,-- \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters:

Übliche Gesamtnutzungsdauer: ca. 60 Jahre

Alter des Gebäudes: ca. 50 Jahre

Restnutzungsdauer: ca. 10 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

10 Jahre RND/60 Jahre GND = 0,17

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

$$86.000,-- \text{ €} \times 0,17 = 14.620,-- \text{ €}$$

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

$$\text{Eingebaute Holzbalkendecke} = 3.000,-- \text{ €}$$

$$\text{Alterswertgeminderter Gebäudesachwert} = 17.620,-- \text{ €}$$

6.2.4 Gebäude 4: Carport

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand zum Wertermittlungstichtag,
gem. eigenen Erfahrungswerten: 600,-- €/m² inkl. MwSt. und Baunebenkosten

Berechnung:

Herstellungskosten für den Carport:

42 m² Bruttogrundfläche x 600,-- €/m² = 25.200,-- €

Abzgl. 20 % Abschlag wegen unvollständiger Bauausführung = -5.040,-- €

Herstellungswert des Carports = 20.160,-- €

Wertminderung wegen Alters:

Übliche Gesamtnutzungsdauer: ca. 50 Jahre

Alter des Gebäudes (fiktiv): ca. 15 Jahre

Restnutzungsdauer: ca. 35 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

35 Jahre RND/50 Jahre GND = 0,70

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

20.160,-- € x 0,70 = 14.112,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

keine = 00,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = 14.112,-- €

6.2.5 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 Ermittlung ergab zum Wertermittlungstichtag einen Wertanteil von **pa. 6.000,-- €**

Dies entspricht einem Anteil von ca. 2,8 % der Gebäudesachwerte.

6.3 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert Flurstück 2175 = 67.700,-- €

Sachwert Einfamilienhaus = 176.618,-- €

Sachwert Geräteschuppen = 4.410,-- €

Sachwert ehem. Scheunengebäude = 17.620,-- €

Sachwert Carport = 14.112,-- €

Wertanteil der Außenanlagen = 6.000,-- €

Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung = 286.460,-- €

6.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb an die Marktlage anzupassen. Vom Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau wurden zuletzt für den Zeitraum 2021 bis 2022 Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert abgeleitet. Diese wurden jedoch ausschließlich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt und können für das Bewertungsobjekt mit dessen Besonderheiten nicht herangezogen werden.

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 eine Resthofstelle mit ungünstigen Grundstücksverhältnissen und wirtschaftlich überaltertem Baubestand. Objekte dieser Art werden auf dem Grundstücksmarkt wenig nachgefragt. Auch liegt das Anwesen in einem ländlichen Bereich mit geringem Bodenwertniveau, was sich preisdämpfend auswirkt.

Erfahrungen aus der Bewertung vergleichbarer Objekte sowie Erkenntnisse örtlicher Makler haben ergeben, dass für Gebäude dieser Art bei einem Verkauf in der Regel lediglich Preise erzielbar sind, welche unterhalb des rechnerischen Sachwertes liegen. Im vorliegenden Bewertungsfall erachte ich einen Sachwertfaktor von 0,80 (Marktanpassungsabschlag 20 %) als marktgerecht.

Marktangepasster Sachwert:

286.460,-- € x 0,80 = 229.168,-- €

6.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden/unvollständige Bauausführungen:

Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Da die Beseitigung der Mängel und Schäden nicht zwangsläufig sofort erforderlich ist, bezieht sich der Abschlag in diesem Fall nicht auf die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern auf einen Betrag, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint. Im vorliegenden Fall erachte ich folgende prozentuale Wertabschläge, bezogen auf die vorläufigen Sachwerte der jeweiligen Gebäude, als marktgerecht:

Geb. 1, Einfamilienhaus		
Ca. 10 % aus 176.618,-- €	=	- 17.662,-- €
Geb. 2, Geräteschuppen		
Ca. 10 % aus 4.410,-- €	=	- 441,-- €
Geb. 3, ehem. Scheunengebäude		
Ca. 10 % aus 17.620,-- €	=	- 1.762,-- €
Geb. 4, Carport		
Ca. 10 % aus 14.112,-- €	=	- 1.411,-- €
Gesamt:	=	- 21.276,-- €

Bauordnungsrechtliches Risiko Carport:

Der Carport wurde ohne Baugenehmigung errichtet. Aufgrund der Grenzbebauung zum Nachbargrundstück kann die Genehmigungsfähigkeit nicht grundsätzlich unterstellt werden. Bei Grenzbebauungen zu Wohngebäuden ist auch eine feuerbeständige Bauausführung bis zu einem Abstand von 5 m einzuhalten. Dies wird durch die Dachausführung in Holz nicht gewährleistet. Insgesamt besteht bezüglich des Bestandes des Carports ein erhebliches bauordnungsrechtliches Risiko. Dieses wird mit einem pauschalen Wertabschlag berücksichtigt.

Wertabschlag	pa.	-10.000,-- €
--------------	-----	--------------

6.6 Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks

Vorläufiger Grundstückssachwert, marktangepasst	=	229.168,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- 21.276,-- € - 10.000,-- €	=	-31.276,-- €
Zur Rundung	=	197.892,-- €
	rd.	198.000,-- €

7. Verkehrswert

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Vergleichspreise und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks in 94548 Innernzell - Hilgenreith, Hauptstraße 19a im lastenfreien Zustand mit

198.000,-- €

(in Worten: einhundertachtundneunzigtausend 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, 09. September 2025

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

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

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

Telefon 09928/1665
Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag

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.

Dipl. Ing. (FH) Max Weber, Architekt, Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag
Wertgutachten vom 09. September 2025, Hauptstraße 19a, 94548 Innernzell-Hilgenreith

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-8	Grundrisse/Schnitt
Anlage 9-10	Energieausweis
Anlage 11-25	Fotos