



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

stadtplatz 9
94209 regen

tel.: 09921-97170618
fax 09921-97170610
max.weber@swweber.de

Grundstück in:	94234 Viechtach Dekan-Häusler-Straße 31
Flurstück:	721/6
Gemarkung:	Viechtach
Bebauung:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; Garagenanbau mit Carport; Schwimmbad mit Überdachung
Auftraggeber:	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Versteigerungssachen Amanstraße 17 94469 Deggendorf AZ.: 1 K 7/24
Wertermittlungstichtag:	27. Juni 2025
Ausfertigung:	3
Dieses Gutachten umfasst:	27 Seiten 21 Seiten Anlagen
Verkehrswert:	480.000,-- €

Regen, 18. August 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
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	8
3.1	Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	8
3.2	Gebäude 2: Garagenanbau mit Carport	11
3.3	Gebäude 3: Schwimmbad mit Überdachung	13
3.4	Außenanlagen	13
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	14
5.	Ermittlung des Bodenwertes	16
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	16
5.2	Vergleichspreise.....	16
5.3	Anpassung des Bodenrichtwertes.....	16
5.4	Wertbeeinflussende Rechte.....	16
5.5	Wertbeeinflussende Belastungen	16
5.6	Bodenwert, lastenfrei.....	16
6.	Sachwertermittlung	17
6.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	18
6.2	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	24
6.3	Marktangepasster Sachwertfaktor.....	25
6.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	26
6.5	Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks	26
7.	Verkehrswert	26

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich mit Beschluss vom 24.03.2025 mit der Erstellung einer Wertermittlung für das Grundstück in 94234 Viechtach, Dekan-Häusler-Straße 31.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätstichtag: 27.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 27.06.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Eigentümer des Grundstücks,
Sachverständiger,

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 14.02.2025
- Liegenschaftskatasterauszug
- Lageplan M 1:1000
- Beschluss des Amtsgerichts

Eigene Recherchen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Planunterlagen von den Eigentümern

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Kreis	Regen
Stadt	Viechtach
Höhenlage:	ca. 475 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt:	Regen 25 km
Landeshauptstadt:	München, 180 km
Bundesstraße:	B 85 von Passau nach Cham ca. 1 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A3/A92, Anschlussstelle Deggendorf mit Anschluss München, Regensburg, Linz, ca. 35 km entfernt
Bahnhof:	Viechtach Bahnhof, ca. 1,7 m entfernt
Flughafen:	Erding, ca. 150 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt am nordwestlichen Stadtrand von Viechtach, innerhalb eines Wohngebiets mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Infrastruktur

Bei der Stadt Viechtach handelt es sich um ein Mittelzentrum mit ca. 8.500 Einwohnern. Die Stadt bietet zahlreiche Arbeitsplätze in Handel, Handwerk und Industrie. Als Behörden- und Schulstadt gibt es ein breites Angebot an Verwaltungsberufen. Insgesamt stehen in der Stadt Viechtach rund 4.800 Arbeitsplätze zur Verfügung.

Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in der Stadt Viechtach vorhanden. Mit mehr als 2.000 Gästebetten und ca. 225.000 Gästeübernachtungen hat sich der Fremdenverkehr zu einem erheblichen wirtschaftlichen Faktor entwickelt.

Die Stadt verfügt über 2 Kindergärten, Grundschule, Mittelschule, Gymnasium, Hotelberufsschule und eine Förderschule. Es stehen mehrere Allgemein- und Fachärzte, Psychotherapeuten, Masseur, ambulante Dienste für die Gesundheitsversorgung und ein Altenheim zur Verfügung. Das Kreiskrankenhaus Viechtach befindet sich ca. 1 km außerhalb der Stadt.

Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Regen ein Bevölkerungsrückgang um 0,7 % 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 40,2 auf 53,5 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 Größe

Flurstück 721/6: 1.260 m²

2.2.2 Oberflächengestalt

Das Grundstück fällt von Westen nach Osten leicht ab. Der Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks beträgt ca. 5 m. Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße ca. 24 m, Grundstückstiefe i. M. 46 m.

2.2.3 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 Flurstück wird über die „Dekan-Häusler-Straße“, einer öffentlichen innerörtlichen Erschließungsstraße, ausreichend erschlossen.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz ist gegeben.
Elektrizitätsversorgung ist vorhanden.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Viechtach, Band 60, Blatt 2284

Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2

Flurstück 721/6, Dekan-Häusler-Straße 31, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten
Größe 0 ha 12 a 60 m²

Abt. II, lfd. Nr. 3

Leibgeding eingetragen am 26.09.2018

Abt. II, lfd. Nr. 4

Auflassungsvormerkung eingetragen am 26.09.2018

2.4.2 Bauordnungsrecht

Für das Gebäude liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

09.03.1981 Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung

27.04.1983 Überdachung eines Schwimmbeckens

Die Bauausführung entspricht weitgehend den Darstellungen in den Genehmigungsplänen. Lediglich die Raumaufteilung weicht teilweise von den Planunterlagen ab.
Der ausgebaute Zustand ist genehmigungsfähig.

2.4.3 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft der Bauabteilung der Stadt Viechtach liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Wacht Ost“. Das Grundstück ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist seit 09.09.1980 rechtswirksam. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist daher nach §30 des BauGB zu beurteilen. Nach §30 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist.

2.4.4 Überbau

Nicht vorhanden

2.4.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

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

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.1.1 Art

Massivbauweise mit Gasbetonsteinmauerwerk, Untergeschoss, Erdgeschoss, teilw. ausgebautes Dachgeschoss

3.1.2 Baujahr

1981/82

3.1.3 Umbauten

2014 Erneuerung Bad UG
2018 Erneuerung Böden und Verputz im UG
2018-2019 Kernsanierung EG

3.1.4 Nutzung

UG: 1 Wohneinheit (Flur, WC, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Büro)
Heizungsraum, 2 Kellerräume
EG: 1 Wohneinheit (Flur, WC, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche,
HWR, Abstellraum
DG: Kinderzimmer, Bad, Flur, teilw. gebauter Raum

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

<u>Geschoss</u>	<u>Länge [m]</u>	<u>Breite [m]</u>	<u>Fläche [m²]</u>
UG:	13,62	12,74	173,52
	-6,38	0,50	-3,19
	-7,76	0,50	-3,88
	8,00	1,00	8,00
	2,50	1,00	2,50
EG:	13,62	12,74	173,52
	-6,38	0,50	-3,19
	-7,76	0,50	-3,88
	8,00	1,00	8,00
	2,50	1,00	2,50
DG:	13,62	12,74	173,52
	-6,38	0,50	-3,19
	-7,76	0,50	-3,88
	8,00	1,00	8,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00

Gesamt: 528,35

rd. 528

Wohnfläche:

EG:

Kochen/Essen/Wohnen	72,71 m ²	
Eltern	18,67 m ²	
Bad	10,03 m ²	
WC	2,47 m ²	
Abstellraum	2,28 m ²	
Kind	12,82 m ²	
Diele	16,76 m ²	
Windfang	3,84 m ²	
Balkon ¼ Flächenansatz	<u>5,56 m²</u>	
	145,14 m ²	
./ 3 % Putz	-4,35 m ²	140,79 m ²

UG:

Kochen/Essen	17,17 m ²	
Wohnen	34,03 m ²	
Eltern	18,67 m ²	
Bad	10,03 m ²	
WC	2,47 m ²	
Flur	17,75 m ²	
Arbeitszimmer	12,83 m ²	
Terrasse ¼ Flächenansatz	<u>5,56 m²</u>	
	118,51 m ²	
./ 3 % Putz	-3,56 m ²	114,95 m ²

DG:

Werkstatt	35,30 m ²	
Flur	7,25 m ²	
Kind	12,49 m ²	
Du/WC	<u>4,99 m²</u>	<u>60,03 m²</u>
Wohnfläche Gesamtgebäude		315,77 m ² rd. 316 m²

Hinweis:

Die Wohnflächenermittlung erfolgte gemäß der Wohnflächenverordnung. Wohnflächen in Dachbereichen mit einer lichten Raumhöhe von 1,00 m bis 2,00 m wurden zur Hälfte berücksichtigt, Bereiche unter 1,00 m Höhe blieben unberücksichtigt.

Balkon- und Terrassenflächen wurden mit ¼ der tatsächlichen Flächen angerechnet, Keller- und Technikräume bleiben unberücksichtigt.

3.1.6 Baubeschreibung

Außenwände:	Gasbetonsteinmauerwerk, ca. 36,5 cm dick
Außenputz:	grober Rieselputz mit Fensterlisenen, DG mit Holzverkleidung
Trennwände:	Gasbetonsteinmauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung:	Verputz mit Anstrich, teilw. Verkleidung in Natursteinoptik Sanitärräume gefliest DG: Gipskartonverkleidung
Decken:	Stahlbetondecken
Deckenbehandlung:	mit Gipskarton abgehängte Decken mit Einbaustrahlern, Dachschrägen mit Holzverkleidung und Anstrich, Teilflächen im UG verputzt
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl

Dachhaut:	Betonsteindeckung auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Fenster:	EG: teilw. Holzfenster mit Dreifachverglasung, teilw. Kunststofffenster mit Dreifachverglasung im Erkerbereich, Außenrollläden mit Elektroantrieb UG: Holzfenster mit Isolierverglasung, Außenrollläden ohne Elektroantrieb,
Türen:	Dachflächenfenster aus Kunststoff, 2 DFF mit Regensensor Röhrenspantüren mit glatten Türblättern und Kunststoffbeschichtung, Ganzglastüre ins Wohnzimmer, Sperrholztüren im UG,
Treppe:	Eingangstüre aus Massivholz mit seitlicher Festverglasung UG-EG: Stahlbetontreppe mit Natursteinauflage u. Holzgeländer EG-DG: Massivholztreppe als offene Wangentreppe
Böden:	Vinyl-, Laminat- und Parkettböden, großflächige Fliesen/Natursteinplatten (Diele),
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung, Bj. ca. 1981
Sanitäre Ausstattung:	UG: Separates WC behindertengerecht mit bodengleicher Dusche, Waschmaschinenanschluss und 2 Waschtischen, Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss EG: Bad mit bodengleicher Dusche + Glasabtrennung, Badewanne und 2 Waschtische; Separater WC-Raum ohne Waschbecken DG: Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
Elf. Ausstattung:	im EG hochwertige Ausstattung mit BUS-System, im UG und DG: Standardausstattung
Sonstige Bauausführungen:	-Balkon als Stahlbetonplatte mit Holzgeländer -Schwedenofen für Festbrennstoffe im EG

3.1.7 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem guten Unterhaltungszustand.

Raumhöhen

UG: ca. 2,95 m lichte Höhe

EG: ca. 2,40 m lichte Höhe

DG: ca. 2,00 m Firsthöhe, ca. 1,80 m Kniestockhöhe

3.1.8 Baumängel, Bauschäden

- Laminatboden im DG mit Oberflächenschäden
- Treppengeländer im DG nicht vollständig fertiggestellt

3.1.9 Energetischer Zustand

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG muss ein Energieausweis vorgelegt werden können, wenn ein Gebäude neu vermietet oder verkauft wird. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist. Ein entsprechender Ausweis für das Gesamtgebäude wurde mir nicht vorgelegt. Entsprechend des Alters und der durchgeführten Erneuerung der Fenster im EG, sowie Wärmedämmung des Dachstuhls ist davon auszugehen, dass es sich um ein Gebäude mit durchschnittlichem, energetischem Standard und moderatem Energieverbrauch handelt.

3.2 Gebäude 2: Garagenanbau mit Carport

3.2.1 Art

Massivbauweise, eingeschossig, voll unterkellert

3.2.2 Baujahr

1982

3.2.3 Nutzung

UG: Dusche, Sauna, Geräteraum

Carport: 2 Kfz-Stellplätze

EG: Garage: 2 Kfz-Stellplätze

3.2.4 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

Garagenanbau:

UG: 6,24 m x 5,99 m = 37,38 m²

EG: 6,24 m x 5,99 m = 37,38 m²

Gesamt: = 74,76 m² **rd. 75 m²**

Carport 8,50 m x 5,00 m = 42,50 m² **rd. 43 m²**

Nutzfläche:

Garagenanbau:

UG: ca. 29 m²

EG: ca. 30 m²

Carport: ca. 43 m²

3.2.5 Baubeschreibung

Außenwände:	Gasbetonsteinmauerwerk, ca. 24 cm dick
Außenputz:	grober Rieselputz, Giebel mit Holzverkleidung
Decken:	Betondecke über UG unterseitig mit Anstrich Über EG: Gipskartonverkleidung, DG nicht begehbar
Böden:	Garage: Plattenbelag Carport: Asphalt
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl Carport: Flachgeneigtes Pultdach mit Pfettendachstuhl aus Brettschichtholz
Dachhaut:	Garage mit Betonsteindeckung, Carport mit Profilblecheindeckung, Teilflächen mit Wellplatten aus Plexiglas, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Treppen:	keine
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Carport offen
Türen:	Sektionaltor mit Elektroantrieb
Beheizung:	keine
Elf. Ausstattung:	einfache Ausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	Finnische Sauna im UG

Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem guten Bauzustand.

Raumhöhen

Carport: ca. 2,40 m – 3,20 m seitliche Höhe

Garage EG: ca. 2,40 m lichte Höhe

DG: ca. 2,00 m Firsthöhe, ca. 1,80 m Kniestockhöhe

3.2.6 Baumängel, Bauschäden

- Außenputzschäden im Sockelbereich Einfahrt
- Deckenverkleidung über EG schadhaft

3.3 Gebäude 3: Schwimmbad mit Überdachung

3.3.1 Art

Holzbauweise, eingeschossig

3.3.2 Baujahr

Ca. 1983

3.3.3 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

EG: 11,50 m x 6,00 m = **69,00 m²**

3.3.4 Baubeschreibung

Außenpool (8,00 m x 4,00 m, Tiefe 1,50 m), mit Innenbeschichtung und Überdachung aus Holzkonstruktion (11,50 m x 6,00 m), seitlich verglast, Pool als Betonwanne mit Beschichtung, Randabdeckung aus Granit, Dacheindeckung teilw. mit Plexiglas-Dachsteinen sonst. Poolheizung mit Solarbahnen, Dacheindeckung mit Betondachsteinen

Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand.

3.4 Außenanlagen

- Zugangsbereich mit Kleinsteinpflaster aus Granit befestigt
- Großflächiger Terrassenbereich (EG) mit Betonpflaster befestigt (ca. 50 m²)
- Hausumgang mit Bruchplatten aus Naturstein befestigt, ca. 2,00 m breit
- Hausumgang im UG mit Betonpflaster befestigt
- Seitlicher Abgang ins UG als Granittreppe
- Außenterrasse Pool aus Holz
- Grundstückseinfriedung mit Lattenzaun
- Gartentür aus Metall zwischen Granitpfeiler
- Garagenzufahrt mit Granitpflaster befestigt, seitliche Abstützung durch Betonwand Höhe 0,50 m – 1,70 m
- Ver- und Entsorgungsleitungen

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 § 6

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

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24 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 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

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. Nach Maßgabe des §7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2 Gewähltes Verfahren

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wird entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes und dem Wert der Außenanlagen ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

Zuvor wird der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

5. Ermittlung des Bodenwertes

5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Regen hat folgenden Bodenrichtwert für den betreffenden Ortsbereich zum Stand 01. Januar 2024 ermittelt:

Stadt Viechtach

Hauptort, Richtwertzone 4

125,-- €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

5.2 Vergleichspreise

Aufgrund der Lage- und Zustandsmerkmale des Grundstücks sind keine unmittelbaren Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke verfügbar. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschlossene Baugrundstücke (nach BauGB) mit ortsüblicher Größe und Grundstücksausnutzung innerhalb des jeweiligen Richtwertgebietes. Davon abweichende Lage- oder Zustandsmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge entsprechend anzupassen.

5.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

Keine erforderlich

5.4 Wertbeeinflussende Rechte

Keine bekannt

5.5 Wertbeeinflussende Belastungen

In Abteilung 2 des Grundbuches sind Lasten und Beschränkungen eingetragen, welche den Wert des Grundstücks beeinträchtigen können. Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

5.6 Bodenwert, lastenfrei

Bodenwert Flurstück 721/6:

1.260 m² x 125,00 €/m²

= 157.500,-- €

6. Sachwertermittlung

Begriffserläuterungen

Herstellungskosten:

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

Baunebenkosten:

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlage, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte. Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte haben in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

Außenanlagen:

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

6.1 Sachwert der baulichen Anlagen

6.1.1 Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Typ			Ausstattung					Auswahl
			1	2	3	4	5	
	1.01.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	100%
	2.01.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.01.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.02.	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1.050	
	2.02.	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02.	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03.	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1.085	1.360	
	2.03.	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1.020	1.275	
	3.03.	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1.195	
	1.11.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	
	2.11.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.11.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.12.	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1.100	
	2.12.	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1.035	
	3.12.	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13.	freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1.025	1.285	
	2.13.	Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1.205	
	3.13.	Reihenmittelhäuser	585	650	750	905	1.130	
	1.21.	freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1.005	1.215	1.515	
	2.21.	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1.140	1.425	
	3.21.	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1.065	1.335	
	1.22.	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1.125	
	2.22.	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1.055	
	3.22.	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23.	freistehende Einfamilienhäuser	920	1.025	1.180	1.420	1.775	
	2.23.	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1.105	1.335	1.670	
	3.23.	Reihenmittelhäuser	810	900	1.035	1.250	1.560	
	1.31.	freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1.105	1.385	
	2.31.	Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1.040	1.300	
	3.31.	Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1.215	
	1.32.	freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1.190	
	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 1.01 freistehende Einfamilienhäuser, Untergeschoss, Erdgeschoss, teilw. ausgebauten Dachgeschoss

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; Fugenputz, 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, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare 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); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5

Sanitär-Einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet /Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraft-Heizung	Fern- und Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherung, 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					Wägungs- anteil
	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			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01:	655 €/m ² BGF	725 €/m ² BGF	835 €/m ² BGF	1.005 €/m ² BGF	1.260 €/m ² BGF	100

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes:					
	Standardstufen- Anteil		Wägungs- anteil	€/m² BGF	Kostenanteil €/m² BGF
Außenwände	1,00 x		0,23	835,00	192,05
	0,00 x		0,23	0,00	0,00
Dächer	1,00 x		0,15	835,00	125,25
	0,00 x		0,15	0,00	0,00
Außentüren und Fenster	1,00 x		0,11	835,00	91,85
	0,00 x		0,11	0,00	0,00
Innenwände	1,00 x		0,11	835,00	91,85
	0,00 x		0,11	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 x		0,11	835,00	91,85
	0,00 x		0,11	0,00	0,00
Fußböden	1,00 x		0,05	835,00	41,75
	0,00 x		0,05	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	1,00 x		0,09	1.005,00	90,45
	0,00 x		0,09	0,00	0,00
Heizung	1,00 x		0,09	725,00	65,25
	0,00 x		0,09	0,00	0,00
Sonstige Technische Ausstattung	0,50 x		0,06	835,00	25,05
	0,50 x		0,06	1.005,00	30,15
	Zwischensumme				845,50
UG als Wohnung ausgebaut	Zuschlag	+	5,0%	0,42	42,28
DG nur teilw. ausgebaut	Abschlag	-	7,0%	0,59	-59,19
	Kostenkennwert (Summe)				828,59

Indexierung des m²-Preises:

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

NHK indexiert zum Wertermittlungstichtag 27.06.2025:

$828,59 \text{ €/m}^2 \times 188,40/100 = 1.561,06 \text{ €/m}^2$ **rd. 1.561,-- €/m²**

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

$528 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 1.561,-- \text{ €/m}^2 = 824.208,-- \text{ €}$

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude mit Mischnutzung unter Berücksichtigung von Modernisierungen gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1 und 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1):

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

Modifizierte Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1: 80 Jahre
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag (27.06.2025): 43 Jahre
Relatives Gebäudealter: 43 Jahre / 80 Jahre = 54 %
Modernisierungsgrad: 5,0 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

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 5,0 Sanierungspunkten ab einem relativen Alter von 35 % 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

Modifizierte Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

40 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,50

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

824.208,-- € x 0,50 = 412.104,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Schwedenofen EG = 1.000,-- €

Balkon EG nach Südwesten = 2.000,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **415.104,-- €**

6.1.2 Gebäude 2: Garagenanbau mit Carport

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Kostenkennwert der Bruttogrundfläche gem. Grundstücksmarktbericht des Landkreises Regen, Preisstand 2010, einschl. Baunebenkosten

Standardstufe 4,5:

Unterkellerte Garage in Massivbauweise mit Dachaufbau

Normalherstellungskosten

485,-- €/m² BGF

Indexierung des m²-Preises:

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

NHK indexiert zum Wertermittlungstichtag 27.06.2025:

485,00 €/m² x 188,40/100 = 913,74 €/m²

rd. 914,-- €/m²

Berechnung:

Herstellungskosten für die Garage einschl. Baunebenkosten:

75 m² Bruttogrundfläche x 914,-- €/m²

= 68.550,-- €

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Alter des Gebäudes: 43 Jahre

Restnutzungsdauer: 17 Jahre

Wertminderungsfaktor:

17 Jahre (Restnutzungsdauer)/60 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,28

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

68.550,-- € x 0,28

= 19.194,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Carportanbau; 43 m² x 250,-- €/m²

= 10.750,-- €

Dusche/WC im UG

= 2.000,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:

= 31.944,-- €

6.1.3 Gebäude 3: Schwimmbad mit Überdachung

Normalherstellungskosten, Preisstand zum Wertermittlungstichtag,
gem. eigenen Erfahrungswerten:

Kosten der Bruttogrundfläche: 2.000,-- €/m² incl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer
(Korrekturen und Indexierung nicht erforderlich)

Berechnung:

Herstellungskosten für das Schwimmbad mit Überdachung:

69 m² Bruttogrundfläche x 2.000,-- €/m² = 138.000,-- €

Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag: 42 Jahre

Modernisierungsgrad: nicht modernisiert

Restnutzungsdauer: 8 Jahre

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Wertminderungsfaktor:

8 Jahre (Restnutzungsdauer)/50 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,16

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

138.000,-- € x 0,16 = 22.080,-- €

Zeitwert der gesondert zu veranschlagenden Bauteile:

Schuppenanbau 6 x 4 m = 2.000,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **24.080,-- €**

6.1.4 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 wertrelevanten
Anteil an Außenanlagen von **pa. 15.000,-- €**

Dies entspricht ca. 3,2 % des Gebäudesachwertes.

6.2 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert Flurstück 721/6 = 157.500,-- €

Sachwert Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung = 415.104,-- €

Sachwert Garagenanbau mit Carport = 31.944,-- €

Sachwert Schwimmbad mit Überdachung = 24.080,-- €

Wertanteil der Außenanlagen = 15.000,-- €

Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung = 643.628,-- €

6.3 Marktangepasster Sachwertfaktor

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb an die Marktlage anzupassen. Dies erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, welcher mit dem vorläufigen Sachwert multipliziert wird.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein großzügig geschnittenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 316 m².

Es liegt innerhalb eines angemessen großen Grundstücks in einer Wohnbausiedlung. Die Wohnqualität ist in diesem Stadtbereich hoch.

Großvolumige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im höheren Preissegment können am Markt in der Regel nur nach längerer Transaktionszeit und unter dem rechnerischen Sachwert veräußert werden.

Es lässt sich allgemein feststellen, dass die Höhe des Sachwertfaktors insbesondere von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und vom Bodenwertniveau abhängt. Je höher der Sachwert eines Objektes und je niedriger das Bodenwertniveau, desto geringer ist der Sachwertfaktor. Bei Sachwertfaktoren unter 1,0 ergeben sich Marktanpassungsabschläge, Faktoren über 1,0 bedeuten Zuschläge.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Regen wurden zuletzt für den Zeitraum 2020 bis 2022 Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert abgeleitet.

Bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 640.000,-- € für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein objektspezifischer Sachwertfaktor von 0,81 zum Erhebungszeitpunkt 31.12.2022. Die Berechnung erfolgte auf der Grundlage einer mehrdimensionalen Schätzfunktion. Seit dem Erhebungszeitraum war zunächst bis 2024 ein Rückgang der Kaufpreise für Einfamilienhäuser um ca. 8 bis 10 % feststellbar. Ab 2024 sind wieder leichte Preissteigerungen zu verzeichnen.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Umstände erachte ich zum Stichtag einen objektspezifischen Sachwertfaktor von 0,78 (Marktanpassungsabschlag 22 %) als marktgerecht.

Das führt zu einem aus dem vorläufigen Sachwert abgeleiteten marktangepassten Grundstückssachwert (Objektwert) von:

$$643.628,-- \text{ €} \times 0,78 = \mathbf{502.030,-- \text{ €}}$$

6.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden/Brandschutzdefizite:

Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Da die Beseitigung aller Mängel und Schäden nicht zwangsläufig sofort erforderlich ist, bezieht sich der Abschlag in diesem Fall nicht auf die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern auf einen Betrag, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint. Bei altersgemäß üblichen Schäden erfolgen aus Erfahrungen prozentuale Abschläge von ca. 5 %, bezogen auf den Gebäudesachwert; bei umfangreichen Schäden 10 % und mehr. Im vorliegenden Fall weisen die Gebäude nur geringe Baumängel/Bauschäden auf. Einen Wertabschlag in Höhe von 5 %, bezogen auf die vorläufigen Gebäudesachwerte, erachte ich als angemessen.

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:

$$415.104,-- \text{ €} \times 0,05 = 20.755,-- \text{ €}$$

Garagenanbau mit Carport:

$$31.944,-- \text{ €} \times 0,05 = 1.600,-- \text{ €}$$

Schwimmbad mit Überdachung:

$$24.080,-- \text{ €} \times 0,05 = 1.200,-- \text{ €}$$

$$\text{Gesamt Baumängel/Bauschäden:} = -23.555,-- \text{ €}$$

6.5 Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks

$$502.030,-- \text{ €} - 23.555,-- \text{ €} = 478.475,-- \text{ €}$$

$$\text{Zur Rundung} \quad + 1.525,-- \text{ €}$$

$$\text{rd.} \quad \mathbf{480.000,-- \text{ €}}$$

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 94234 Viechtach, Dekan-Häusler-Str. 31 im lastenfreien Zustand mit

480.000,-- €

(in Worten: vierhundertachtzigtausend 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.

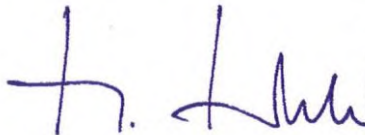
Regen, 18. August 2025

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 des Landkreises Regen
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

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


Dipl. Ing. (FH) Max Weber



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

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Stadtplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-9	Grundrisse/Schnitt
Anlage 10-21	Fotos