



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: 94151 Mauth
Firmiansweg 11

Flurstück: 238

Gemarkung: Mauth

Bebauung: Zweifamilienhaus mit Anbau Einzelgarage

Auftraggeber: Amtsgericht Passau
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schustergasse 4
94 032 Passau
AZ.: 803 K 39/25

Wertermittlungstichtag: 29. Januar 2026

Ausfertigung: 4

Dieses Gutachten umfasst: 27 Seiten
17 Seiten Anlagen

Verkehrswert: 205.000,-- €

Eppenschlag, 05. März 2026

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	8
3.1	Gebäude 1: Zweifamilienhaus.....	8
3.2	Gebäude 2: Anbau Einzelgarage.....	11
3.3	Außenanlagen.....	12
3.4	Bewegliche Gegenstände	12
4.	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	13
4.1	Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)	13
4.2	Gewähltes Verfahren	14
5.	Ermittlung des Bodenwertes.....	15
5.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	15
5.2	Vergleichspreise.....	15
5.3	Abweichungen vom Bodenrichtwert	15
5.4	Grundstücklasten und Beschränkungen.....	15
5.5	Grundstücksrechte	15
5.6	Bodenwert:.....	15
6.	Sachwertermittlung	16
6.1	Begriffserläuterungen	16
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen.....	18
6.3	Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	24
6.4	Objektspezifischer Sachwertfaktor	24
6.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	25
6.6	Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks	25
7.	Verkehrswert.....	26

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Stichtag

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 02.11.2025 mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für das Anwesen in 94151 Mauth, Firmiansweg 11.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag: 29.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 29.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin: - Sachverständiger
- Mitarbeiter der Nachlasspflegerin

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Liegenschaftskatasterauszug
- Lageplan M 1:1000
- Schreiben der Gemeinde bzgl. Bebauung
- Grundbuchblattabschrift vom 21.05.2025

Eigene Recherchen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Auszug aus Flächennutzungsplan und Genehmigungsplan der Garage 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	Mauth
Ort	Mauth
Höhenlage	ca. 810 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt Freyung	11 km
Landeshauptstadt München	220 km
Bundesstraße	B12 von Philippsreut nach Passau ca. 9 km entfernt
Autobahnzufahrt	A3/A, Anschlussstelle Passau-Mitte mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 50 km entfernt
Bahnhof	Passau, ca. 45 km entfernt
Flughafen	Erding, ca. 185 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt im südöstlichen Ortsbereich von Mauth.

Nachbarschaftsbebauung

Zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung

Lagequalität

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

Infrastruktur

Die Gemeinde Mauth ist durch eine gut ausgebaute Infrastruktur gekennzeichnet, die den Bedürfnissen der Einwohner und Besucher dient. Die Verkehrsanbindung ist durch die Bundesstraße B12 und die Autobahn A3 gewährleistet, während öffentliche Busse regelmäßige Verbindungen zu den umliegenden Städten Freyung und Passau bieten. Im Bereich Gesundheitswesen stehen eine Arztpraxis und Apotheke zur Verfügung, ergänzt durch Krankenhäuser in den nahegelegenen Städten Freyung, Grafenau und Passau. Bildungseinrichtungen umfassen eine Grundschule sowie ein Kindergarten mit Kindergrippe. Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Einrichtungen sind vorhanden, ebenso wie Freizeitmöglichkeiten Sportanlagen und Outdoor-Aktivitäten in der umliegenden Landschaft. Behördliche Einrichtungen wie das Rathaus bieten Verwaltungsdienste wie Einwohnermeldewesen und Standesamt.

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 238 F = 686 m²

2.2.2 Zuschnitt

Regelmäßiger, annähernd quadratischer Grundstückszuschnitt

2.2.3 Oberflächengestalt

Das Grundstück fällt von Norden nach Süden ab. Der Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks beträgt ca. 3 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 innerörtliche Erschließungsstraße „Firmiansweg“ 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 Mauth
Band 40, Blatt 1377

Grundbuchbeschreibung (Auszug vom 21.05.2025):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 238, Firmiansweg 11, Gebäude- und Freifläche
Größe 0 ha 06 a 86 m²

Abt. II

frei

2.4.2 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Mauth liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Nach §34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsunterlagen für das Wohnhaus und den Garagenanbau sind bei der Gemeindeverwaltung nicht mehr archiviert. Da es sich um einen langjährigen Gebäudebestand handelt, welcher sich sowohl in die umliegende Bebauung einfügt und nachbarrechtliche Belange nicht beeinträchtigt, gehe ich bei der Bewertung von einer bestandsgeschützten Bausubstanz aus.

2.4.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

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

2.4.5 Denkmalschutz

Die Gebäude auf dem Grundstück sind nicht in die Denkmalliste eingetragen, so dass diesbezüglich keine Beschränkungen bestehen. Es liegt auch kein Bodendenkmal vor.

2.4.6 Überbau

Ein Überbau ist nicht festzustellen

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude 1: Zweifamilienhaus

3.1.1 Art

Freistehendes Gebäude in Massivbauweise, Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebauter Dachgeschoss

3.1.2 Baujahr

Unbekannt, ca. 1960er Jahre

3.1.3 Modernisierungen

Unbekannt, vermutlich um das Jahr 2000 umfassende Modernisierungen

3.1.4 Nutzung

EG: Wohnung mit 3 Zimmern, Küche, Bad, Diele, Terrasse

DG: Wohnung mit 3 Zimmern, Küche, Bad, Diele, Balkon

KG: Kellerräume, Waschraum, Heizungs- und Öllageraum

Gesamtes Gebäude seit ca. 2 Jahren leerstehend

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]
KG:	10,85	9,60	104,16
EG:	10,85	9,60	104,16
DG:	10,85	9,60	104,16
Gesamt:			312,48
		rd.	312

Wohnfläche (Überschlägige Ermittlung gem. örtlichem Aufmaß):

Geschoss	Raum	Wohnfläche (m²)
EG:	Kochen	ca. 10,70
	Wohnen/Essen	ca. 16,34
	Speis	ca. 2,19
	Schlafzimmer	ca. 14,00
	Diele u. Flur	ca. 9,00
	Bad	ca. 6,60
	Kinderzimmer	ca. 14,23
	Summe EG:	73,06
DG:	Kochen	ca. 7,40
	Wohnen/Essen	ca. 11,75
	Schlafzimmer	ca. 11,33
	Diele u. Flur	ca. 9,00
	Bad	ca. 4,87
	Kinderzimmer	ca. 9,55
	Summe DG:	53,90
Summe EG + DG:		126,96
rd.		127

Hinweis:

Die Wohnflächenermittlung erfolgte gemäß der Wohnflächenverordnung. Balkon- und Terrassenflächen wurden nicht berücksichtigt. 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.

3.1.6 Baubeschreibung

Außenwände:	Mauerwerk, ca. 38 cm dick
Außenputz:	3 Fassaden mit Holz verkleidet, Südfassade mit Kratzputz
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung	Verputz mit Anstrich, Sanitärräume gefliest
Decken:	Über KG und EG: Stahlbetondecke unterseitig verputzt mit Anstrich, im Bad EG abgehängte Gipskartondecke Über DG: Decke und Dachschrägen mit Gipskartonplatten verkleidet
Böden:	Laminatböden, Plattenbeläge, im gesamten KG keramische Plattenbeläge
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Falzziegeldeckung auf Schalung und Dachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Treppen:	KG-DG: halb gewendelte Treppe aus Terrazzo-Blockstufen mit Metallgeländer
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung mit nachträglich nagebrachten Außenrollläden, Fensterbänke innen aus Kunststeinplatten, zwei Dachflächenfester, im KG einfache Kunststofffenster
Türen:	Innen Füllungstüren aus Massivholz, Hauseingangstüre aus Massivholz
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung, Heizkessel Fabrikat Wolf, Bj. ca. 1993, Ölbevorratung in Kunststoffanks, ca. 5 x 750 Liter Fassungsvermögen

Sanitäre Ausstattung:	KG: Waschraum mit Waschmaschinenanschluss u. Ausgussbecken, EG: Bad mit 2 Waschbecken, Badewanne, Dusche und WC DG: Bad mit Waschbecken, Badewanne und WC
Elf. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung, zwei separate Stromzähler
Sonstige Bauausführungen:	Balkon im DG, Holzkonstruktion mit Holzgeländer, Abmessungen ca. 3,50 m x 1,20 m; Eingangsvorbau, Abmessungen ca. 2,00 m x 1,50 m in einfacher Holzkonstruktion mit Pultdach, eingedeckt mit Kupferblech, 2 Beton-Eingangsstufen

3.1.7 Raumhöhen

KG:	ca. 2,05 m
EG:	ca. 2,47 m
DG:	ca. 2,37 m, Kniestockhöhe ca. 1,15 m, bei Küche ca. 1,70 m

3.1.8 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bauzustand. Durch den längeren Leerstand haben sich Salpeterausblühungen im KG und Schimmel an einigen Fenstern und Innenecken gebildet.

3.1.9 Baumängel, Bauschäden

- Schimmelbildung an Fenstern und teilw. Außenecken im EG
- Starke Salpeterausblühungen zwischen den Treppen-Blockstufen zwischen EG zum KG
- Kellerwände innen im Sockelbereich mit Putzschäden und Salpeterausblühungen
- Bad EG, Silikonfuge zwischen Wand und Boden gerissen
- Windfang EG, zwei Terrazzo-Bodenplatten schadhaf

3.1.10 Grundrisslösung

Einfache, aber wirtschaftliche Raumaufteilung mit zentralen Dielen

3.1.11 Energieeffizienz

Die Bauausführung des Gebäudes entspricht nicht den Anforderungen des derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetzes GeG. Die Wärmedämmung der Außenbauteile (Wände, obere Geschossdecke) ist unzureichend. Der Umfang der Defizite kann nur durch eine Wärmebedarfsberechnung festgestellt werden. Ein Energieausweis war zum Wertermittlungstichtag nicht vorhanden. Bei der Bewertung gehe ich davon aus, dass es sich um ein energetisch nicht wesentlich saniertes Gebäude mit einem Endenergieverbrauch von ca. 200 kWh/(m².a) der Gebäudeklasse F handeln dürfte.

3.2 Gebäude 2: Anbau Einzelgarage

3.2.1 Art

Massivbauweise, eingeschossig

3.2.2 Baujahr

Unbekannt, vermutlich um 1990

3.2.3 Modernisierungen

Unbekannt, vermutlich um 2000 Dacherneuerung

3.2.4 Nutzung

1 Kfz-Stellplatz

3.2.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]
EG:	5,30	4,55	24,12
Gesamt:			24,12
		rd.	24

3.2.6 Baubeschreibung

Außenwände:	Betonsteinmauerwerk, ca. 24 cm dick
Außenputz:	Kratzputz
Decken:	Holzbalkendecke, unterseitig verputzt
Böden:	Plattenbelag
Tragwerk d. Daches:	Flach geneigtes Pultdach mit Pfettendachstuhl
Dachhaut:	Stehfalzdeckung aus Kupferblech, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Treppen:	keine
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung
Türen:	Sektionaltor mit Elektroantrieb
Beheizung:	keine
Elf. Ausstattung:	keine
Sonstige Bauausführungen:	keine

3.2.7 Raumhöhen

EG: ca. 2,02 m

3.2.8 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem ordnungsgemäßen Bauzustand.

3.2.9 Baumängel, Bauschäden

- Innenputzschäden im Sockelbereich

3.3 Außenanlagen

- Hauszugangsbereich mit Waschbetonplatten befestigt; Platten uneben und eingewachsen
- Terrasse, ca. 15 m², mit Waschbetonplatten befestigt
- 2 Kfz-Stellplätze mit Betonpflaster befestigt, davor Stützwand aus Gabionen, ca. 2,0 m hoch
- Zufahrtsbereich der Einzelgarage asphaltiert
- Ver- und Entsorgungsleitungen

3.4 Bewegliche Gegenstände

Die Möblierung und sonstigen beweglichen Gegenstände im Gebäude sind nicht Bestandteil dieser Bewertung. Aufgrund des Alters stellen diese keinen wirtschaftlichen Wert mehr dar.

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§24) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

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

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

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

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39.

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

4.2 Gewähltes Verfahren

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

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 Freyung-Grafenau hat folgenden Bodenrichtwert für den betreffenden Ortsbereich zum Stand 01. Januar 2024 ermittelt:

Gemeinde Mauth – Hauptort Mauth
Richtwertzone 1, baureifes Land

60,-- €/m²
(erschließungsbeitragsfrei)

5.2 Vergleichspreise

In der Ortschaft Mauth waren in den vergangenen Jahren keine Grundstücksverkäufe zu verzeichnen, welche für einen Preisvergleich geeignet wären. Der Bodenwert wird daher vom Bodenrichtwert abgeleitet. 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 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Keine Abweichungen.

5.4 Grundstücklasten und Beschränkungen

Nach dem Grundbuchauszug vom 21.05.2025 sind aus Abteilung II des Grundbuches keine Lasten und Beschränkungen ersichtlich, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen können. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

5.5 Grundstücksrechte

Keine bekannt

5.6 Bodenwert:

686 m² x 60,-- €/m² = **41.160,-- €**

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: Zweifamilienhaus

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Typ			Ausstattung					Auswahl
			1	2	3	4	5	
	1.01.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	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, Kellergeschoss, Erdgeschoss
ausgebautes 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; Fugen, glattstrich, 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, Holz-zargen	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 Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele /Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, 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		0,5	0,5			11
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		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	1005 €/m ² BGF	1.260 €/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	725,00	166,75
	0,00	x	0,23	0,00	0,00
Dächer	1,00	x	0,15	725,00	108,75
	0,00	x	0,15	0,00	0,00
Außentüren und Fenster	0,50	x	0,11	725,00	39,88
	0,50	x	0,11	835,00	45,93
Innenwände	0,50	x	0,11	725,00	39,88
	0,50	x	0,11	835,00	45,93
Deckenkonstruktion und Treppen	0,50	x	0,11	725,00	39,88
	0,50	x	0,11	835,00	45,93
Fußböden	0,50	x	0,05	725,00	18,13
	0,50	x	0,05	835,00	20,88
Sanitäreinrichtungen	0,50	x	0,09	835,00	37,58
	0,50	x	0,09	1.005,00	45,23
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	725,00	21,75
	0,50	x	0,06	835,00	25,05
	Zwischensumme				766,80
	Zuschlag	+	0,0%	0,00	0,00
	Abschlag	-	0,0%	0,00	0,00
	Kostenkennwert (Summe)				766,80

Indexierung des m²-Preises:

Baupreisindex 4. Quartal 2025 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 190,4

NHK indexiert zum Wertermittlungstichtag 29.01.2026:

$766,80 \text{ €/m}^2 \times 190,4/100 = 1.459,99 \text{ €/m}^2$

rd. 1.460,-- €/m²

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:

$312 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 1.460,-- \text{ €/m}^2$

= 455.520,-- €

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

Modifizierte Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1: 80 Jahre
 Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag (29.01.2026): 60 Jahre (fiktiv)
 Relatives Gebäudealter: 60 Jahre / 80 Jahre = 75 %
 Modernisierungsgrad: 4,0 Punkte = kleine Modernisierungen
 im Rahmen der Instandhaltung

Die Restnutzungsdauer wird ab einem relativen Alter von 60 % gem.
 Berechnungsformel (ImmoWertV 2021, Anlage 2 zu § 12 Absatz 5, Satz 1)
 ermittelt.

Daraus ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von **27 Jahren**

Alterswertminderungsfaktor:

27 Jahre RND/80 Jahre GND = 0,34

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

455.520,-- € x 0,34 = 154.877,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

Eingangsvorbau EG = 500,-- €

Balkon DG = 1.500,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **156.877,-- €**

6.2.2 Gebäude 2: Anbau Einzelgarage

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand 2010, einschl. Baunebenkosten

12 Kostenkennwerte für Garagen ¹⁹

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

¹⁹einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	14.1	12%
Gebäudeart	14.2 – 14.3	15%
Gebäudeart	14.4	13%

²⁰ Standardstufe 3: Fertigaragen;

Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise

Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Gewählt:

Wie Typ 14.1, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 4,

Kostenkennwert 485,-- €/m² BGF

Zu-/Abschlag, 0 % - 00,-- €/m² BGF

Normalherstellungskosten 485,-- €/m² BGF

Indexierung des m²-Preises:

Baupreisindex 4. Quartal 2025 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 190,4

NHK indexiert zum Wertermittlungstichtag 29.01.2026:

485,-- €/m² x 190,4/100 = 923,44 €/m² **rd. 923,-- €/m²**

Berechnung:

Herstellungskosten für die Einzelgarage einschl. Baunebenkosten:

24 m² Bruttogrundfläche x 923,-- €/m² = 22.152,-- €

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV):

Alter des Gebäudes: 30 Jahre (fiktiv)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Wertminderungsfaktor:

30 Jahre (Restnutzungsdauer)/60 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,50

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

22.152,-- € x 0,50 = 11.076,-- €

Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:

keine 00,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert: = **11.076,-- €**

6.2.3 Wertanteil der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen kann gemäß ImmoWertV nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten (unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) ermittelt werden. Eine überschlägige Ermittlung ergab zum Wertermittlungstichtag wertrelevanten Anteil an Außenanlagen von

pa. 6.000,--€

Dies entspricht ca. 3,5 % des Gebäudesachwertes.

6.3 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert Flurstück 238	=	41.160,-- €
Sachwert Zweifamilienhaus	=	156.877,-- €
Sachwert Anbau Einzelgarage	=	11.076,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	=	6.000,-- €
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung	=	215.113,-- €

6.4 Objektspezifischer Sachwertfaktor

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

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau wurden zuletzt für den Zeitraum 2023 bis 2024 Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert abgeleitet. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen bei vorläufigen Sachwerten von ca. 200.000,-- € die Faktoren innerhalb einer Spanne von ca. 0,8 bis 1,2. Es wurden jedoch nur wenige Kaufpreise ausgewertet, die Bandbreite ist erheblich und daher nur als Orientierungswert verwendbar. Die Auswertung bezog sich zudem auf das gesamte Landkreisgebiet.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kompakt geschnittenes Zweifamilienhaus, welches auch als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder Ferienhaus genutzt werden könnte. Gebäude dieser Art werden im Allgemeinen gut nachgefragt. Andererseits liegt das Grundstück in einem ländlichen Gebiet mit geringem Bodenwertniveau, was sich preisdämpfend auswirkt.

Im vorliegenden Fall gehe ich davon aus, dass bei einem Verkauf der rechnerische Sachwert erzielt werden kann. Der objektspezifische Sachwertfaktor beträgt 1,0.

Marktangepasster Sachwert:

215.113,-- € x 1,00 = 215.113,-- €

6.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:

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

Wertminderungen können berücksichtigt werden

- durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer
- durch Abschlag nach Erfahrungswerten
- durch Abzug der Schadensbeseitigungskosten

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

Entsprechend dem vorliegenden Schadensbild erscheinen nachfolgende Abschläge als angemessen.

Geb. 1: Zweifamilienhaus		
ca. 6 % aus 154.877,-- €	=	- 9.293,-- €
Geb. 2: Garagenanbau		
ca. 5 % aus 11.076,-- €	=	- 554,-- €
Gesamt:	=	- 9.847,-- €

6.6 Sachwert des bebauten Gesamtgrundstücks

215.113,-- € - 9.847,-- €	=	205.266,-- €
Zur Rundung	=	- 266,-- €
	rd.	205.000,-- €

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 94151 Mauth, Firmiansweg 11

205.000,- €

(in Worten: zweihundertfünftausend 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, 05. März 2026

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

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

Mitglied im Gutachterausschuss der Landkreise 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.

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-6	Grundrisse
Anlage 7-17	Fotos