



B. Eng. Felix Knödlseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
🌐 fk-sachverstaendiger.de
📞 0851/75663894
📍 Brunecker Str. 6, 94036 Passau

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

Zertifizierter Sachverständiger DIAZert
(LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Diplom-Sachverständiger (DIA) für
die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, für
Mieten & Pachten

Gutachten

Aktenzeichen 1 K 19/24

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von 84,18/1.000
Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 174 der Gemarkung Schaching,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2,
unter der Anschrift Ludwig-Ebner-Straße 9, 94469 Deggendorf

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.05.2025

160.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 39 Seiten.

Es wurde in 4 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie
einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 19.05.2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Sondernutzungsrechte	
2.4 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.5 Vermietung und Verpachtung	
2.6 Verwaltung nach dem WEG	
2.7 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage	
2.8 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Allgemeines	
4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein	
4.3 Ausbau Sondereigentum	
4.4 Garage/Stellplatz	
4.5 Kellerabteil	
4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
5. Verkehrswertermittlung	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	
5.3 Ertragswertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Berechnung der Wohnfläche	26
Anlagen	27
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Stadtplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Kopien aus dem Aufteilungsplan	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Vollstreckungssachen Amanstraße 17, 94469 Deggendorf
Zweck der Wert- ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungs- objektes.
Beschluss vom	29.11.2024
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist die 3-Zimmer-Wohnung Nr. 2 lt. Aufteilungsplan im Kellergeschoss, unter der Anschrift Ludwig-Ebner-Straße 9, 94469 Deggendorf. Der gegenständlichen Einheit ist der Kellerraum Nr. K14 sowie der Kfz-Außenstellplatz Nr. P2 zugeordnet. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB (Ausnahme Küche mit einem frei geschätzten Zeitwert von 500,00 €).
Wohnfläche	ca. 88 m ² (s. Ziffer 6)
Wertermittlungstichtag	08.05.2025
Qualitätsstichtag	08.05.2025

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.2.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.2.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen.
- 1.2.3 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht, da hierzu keine Bedenken/Unregelmäßigkeiten Anlass dazu geben.
- 1.2.4 Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
- 1.2.5 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter oder besorgter und im Gutachten aufgelisteter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.6 Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachten-ergebnisse aufgrund dieser Informationen wird keine Gewähr übernommen.
- 1.2.7 Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Dementsprechend sind Bewertung und Verfahrensauswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 56. Auflage 2024
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Deggendorf	- Beschluss des AG Deggendorf vom 29.11.2024 - Grundbuchauszug – Ausdruck vom 26.06.2024
Vom Grundbuchamt Deggendorf	- Teilungserklärung vom 10.10.2008 - Aufteilungs-/Bestandplan vom 12.08.2008 - Kaufvertrag vom 21.12.2010 - Urkunde zur Änderung der Zuweisung von Sondernutzungsrechten vom 01.12.2011 - Kaufvertrag vom 01.12.2011
Von der Zwangs-Verwalterin	- Hausgeldabrechnung 2024 vom 27.01.2025 - Auszug aus dem Versammlungsprotokoll vom 10.03.2025
Recherchen	- Geodateninfrastruktur Bayern - Bauleitplanung - Grundakteneinsicht beim Grundbuchamt Deggendorf - Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	08.05.2025
Teilnehmer	Der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Die gegenständliche Wohnung konnte einwandfrei besichtigt werden. Der Kellerraum konnte nicht eingesehen werden.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (17 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Deggendorf.

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch von Deggendorf, Blatt 8591 (Wohnungsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Fl. Nr.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe (m²)</u>
-----------------	----------------	--------------------------------	-------------------

1	84,18/1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
	174	Ludwig-Ebner-Str. 9, Gebäude- und Freifläche	973

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2

Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 2 zugeordnet.

Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. P2 und dem Kellerraum Nr. K14 der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet;

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) sowie Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Die Grundakten beim Grundbuchamt Deggendorf wurden eingesehen. Sonstige Lasten und Rechte sind dem Unterzeichner nicht bekannt; es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Sondernutzungsrechte

Der zugehörigen Einheit sind die Sondernutzungsrechte an der vorgelagerten Terrasse Nr. 2, dem Kfz-Stellplatz Nr. P2 und dem Kellerraum Nr. K14 zugeordnet.

2.4 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.05.2025 ist das gegenständliche Objekt nicht in der Denkmalliste aufgeführt. Laut Abfrage des BayernAtlas Plus, Naturgefahren vom 16.05.2025 befindet sich das gegenständliche Grundstück nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.5 Vermietung und Verpachtung

Die gegenständliche Einheit ist nicht vermietet und steht zum Stichtag leer.

2.6 Verwaltung nach dem WEG

Immobilien Edmeier GmbH,
Josef-Kircher-Str. 32, 94469 Deggendorf.

2.7 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Gemäß Hausgeldabrechnung 2024 beträgt das monatliche Hausgeld 252,00 €. Die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 beträgt gemäß Abrechnung 2024 für die gesamte Anlage 91.806,37 € bzw. anteilig 6.757,91 €.

2.8 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 34 BauGB.

Bei dem erschlossenen und bebauten Grundstück handelt es sich um baureifes Land gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Kreis- und Hochschulstadt Deggendorf, im niederbayerischen Landkreis Deggendorf.

Gebietslage	Bayern
Stadtgliederung	103 Gemeindeteile
Einwohner	34.584 (Stand 31.12.2023)
Höhe	ca. 314 Meter über Normalnull
Infrastruktur	Die am Fuße des bayerischen Waldes liegende Stadt Deggendorf verfügt über ein umfangreiches Angebot an Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur (Kindergarten, allgemeinbildende Schulen aller Art, Berufsschulen, Hochschule, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und nicht-täglichen Bedarf, Klinikum, Allgemeinärzte, Fachärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken, Restaurants, Hotels etc.) Herauszuheben ist dabei insbesondere die Hochschule der Stadt Deggendorf, deren Existenz nicht unerheblich die Bevölkerungsstruktur und den Gesamtcharakter der Stadt beeinflusst.
Überörtliche Verkehrs- anbindung	Die Stadt Deggendorf ist durch die Bundesautobahn A3 und die Bundesautobahn A92 gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Hauptbahnhof Deggendorf bietet Anschluss u. a. an den zentralen Knotenpunkt Plattling. Von dort aus können die Städte München, Regensburg, Landshut und Passau erreicht werden. Der Flughafen München ist ca. 115 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Die zu bewertende Wohnung befindet sich ca. 1,5 km nordwestlich des Stadtzentrums bzw. 350 Meter nordöstlich des Hauptbahnhofes von Deggendorf. Diverse infrastrukturelle Einrichtungen für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sowie Kindergarten, Gymnasium, Berufsschule, Ärzte etc. befinden sich im näheren Umfeld.

Örtliche Verkehrs- Verhältnisse	Ortsstraße (Ludwig-Ebner-Straße) führt nordöstlich, Ortsstraße (Stadtfeldstraße) führt nordwestlich an der zu bewertenden Wohnung vorbei.
------------------------------------	---

ÖPNV-Anbindung	Eine Bushaltestelle und der Hauptbahnhof Deggendorf befinden sich in fußläufiger Entfernung.
Art der Umgebungsbebauung	Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise, überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser.
Immissionen	Leichte, innenstadtübliche Lärm- und Verkehrsimmissionen.
Lagebeurteilung	Zentrale Wohnlage im Stadtgebiet von Deggendorf.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	973 m ² .
Zuschnitt	Trapezförmiger Grundstückszuschnitt.
Art der Bebauung	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus sowie Garagen bebaut.
Topografie	Nahezu eben.
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.
Außenanlagen	Mit Betonsteinen gepflasterte Garagenvorplätze, Außenstellplätze und Wegebefestigungen, kleines Nebengebäude zur Lagerung der Mülltonnen, Stahlzaun an Zwischenblöcken in Granit etc.
Grenzverhältnisse	Das Gebäude befindet sich augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen. Ein Überbau ist nicht bekannt oder ersichtlich. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen angestellt.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig erschlossen. Straßenbeleuchtung, Kanal-, Wasser-, Strom- und Medienanschluss sind vorhanden.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Deggendorf

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	861,17 km²	
Einwohner (31.12.2023)	123.129	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2022 bis 2042)	+1,1 %	

Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2023)	3,3 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2023)	53.069	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	12.014	↻
▪ Baugewerbe	7.812	↻
▪ Handel	8.141	↻
▪ Gastgewerbe	1.156	↻
▪ Verkehr & Lagerei	1.612	↻
▪ Sonstige Dienstleister	20.996	↻
Einpendler (30.06.2023)	17.039	↻
Auspendler (30.06.2023)	17.926	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2023)	1.230	↻
▪ Neueintragungen	490	↻

Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2022	27.121 EUR	↻
Kaufkraft 2024 (Index Deutschland=100)	99,4	↻
Bruttoinlandsprodukt 2022	6.002 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2022	5.434 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	96 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	2.247 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	3.091 Mio. EUR	↻

Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2023		
IHK-Mitgliedsunternehmen	9.624	↻
Gewerbeanmeldungen	1.189	↻
Unternehmensinsolvenzen	20	↻

Verarbeitendes Gewerbe 2023		
Betriebe	100	↻
Umsatz (in 1.000)	2.815.432 EUR	↻
Exportquote	44,3 %	↻

Stand: Dezember 2024; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MIB Research
 Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

Strukturdaten Landkreis Deggendorf, Stand Dezember 2024, IHK Niederbayern

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, dominanten Ausstattungsmerkmale; sie nimmt nicht für sich in Anspruch, eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder Annahmen. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die beigefügten Fotoaufnahmen und Planauszüge verwiesen.

4.1 Allgemeines

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohnungen, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	Ursprüngliche Bezugsfertigstellung laut fernmündlicher Auskunft des Bauamts im Jahr 1973; Sanierung und Aufteilung nach WEG zwischen 2008 und 2011.

4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Beton, Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Treppen	Betontreppen mit Natursteinbelag
Aufzug	Nicht vorhanden
Dach	Dachkonstruktion: Holzdachstuhl Dachform: Satteldach Dachdeckung: Pfannen
Fassade	Wärmedämmverbundsystem, Wandputz, Anstrich
Loggien	Als Betonkragplatte
Spenglerarbeiten	In verzinkter Ausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt
Innenputz	Wände und Decken verputzt

Wandbehandlung	Anstrich
Türen	Gemeinschaftliche Hauseingangstüre in Leichtmetallausführung mit Glasauslass, Leichtmetallhaustüre zur gegenständlichen Einheit
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster (Baujahr 2011), manuelle Rollläden
Fußböden	Naturstein
Heizung	Ölzentralheizung
Gemeinschaftsräume	Entfällt

4.3 Ausbau Sondereigentum

Allgemeines	Die zu bewertende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Kellergeschoss. Die Wohnung besteht aus Eingangsbereich, Abstellraum, Wohn-/Esszimmer, Kinderzimmer, Duschbad mit WC, Schlafzimmer und vorgelagerter Terrasse (als Lichthof ausgeführt). Die Wohnung wird separat über eine Kelleraußentreppe in Beton mit Granitbelag erschlossen.
Innenputz	Wände und Decken verputzt bzw. gespachtelt
Fußböden	Fliesen im Innenbereich, Betonplatten im Bereich der Terrasse
Wand-/ Deckenbehandlung	Anstrich, Wandverfliesung im Bad
Türen	Holzfurnierte Innentüren in Holzumfassungszargen, tlw. mit Glasauslass
Heizung	Beheizung der Räume mit Heizkörpern
Elektroinstallation	In Standardausführung mit Klingel- und Sprechanlage
Sanitäreinrichtung	Dusche mit WC Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, Wand-WC
Küche	L-förmige Küche mit Geschirrspüler, Edelstahlspülbecken, Ceranfeld, Dunstabzug Frei geschätzter Zeitwert 500,00 €

4.4 Garage/Stellplatz

Der gegenständlichen Einheit ist das Sondernutzungsrecht am gepflasterten Außenstellplatz Nr. P2 zugeordnet.

4.5 Kellerabteil

Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. K14 zugeordnet.

4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Das gegenständliche Gebäude stellt sich in einem durchschnittlichen Zustand dar. Die Wohnung wurde wegen nach Angabe massiven Feuchteschäden bzw. Schimmelbefall kürzlich renoviert. Die Wohnungszugangstüre ist im Bereich des Schließzylinders beschädigt. Die Terrasse bzw. der Lichthof stellt sich in einem verwilderten Zustand dar. Sonstige Mängel oder Schäden waren am Tag der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich.

Grundrisszuschnitt/Raumhöhen

Zweckmäßiger Grundriss für eine 3-Zimmer-Wohnung der vorliegenden Art.

Belichtung und Besonnung

Die Wohnung liegt vollständig unter der natürlichen Geländeoberfläche. Im Vergleich zu klassischen Keller-/Souterrainwohnungen ist die natürliche Belichtung wegen des ca. 40 m² großen Lichthofes, der südwestlich an die drei Wohnräume angrenzt, als noch ausreichend einzustufen.

Energetische Eigenschaften

Das Gebäude wurde zwischen 2008 und 2011 energetisch modernisiert.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Erhaltungszustand, Allgemeines

Die Nachfrage und folglich auch die Kaufpreise derartiger Wohnungen im Kellergeschoss ist, auch wegen regelmäßig auftretender Feuchtigkeitsproblematiken im Vergleich zu Wohnungen, die über der natürlichen Geländeoberfläche liegen, deutlich niedriger.

Die Marktgängigkeit wird zum Stichtag unter Berücksichtigung der (im Vergleich zur Niedrigzinsphase) anhaltend hohen Finanzierungskosten sowie der Objektart (Keller-/Souterrainwohnung) als eingeschränkt eingestuft.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 bis 45), 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.

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 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 marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

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

5.1.2 Allgemeines zur 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. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 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.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

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

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert 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.

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Das bevorzugte Vergleichswertverfahren kann mangels einer ausreichenden Anzahl hinreichend vergleichbarer, aktueller Kaufpreise nicht durchgeführt werden, sodass der Verkehrswert auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt wird. Die Begründung für das Ertragswertverfahren im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen liegt darin, dass für den Eigentümer die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und die damit verbundene Rendite bzw. bei Eigennutzung die eingesparte Miete im Vordergrund steht.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

5.2.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Eine ausreichende Anzahl an Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, sodass zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen wird.

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte des Landkreises Deggendorf, Stichtag 01.01.2024, herausgegeben vom Gutachterausschuss im Landkreis Deggendorf, weist für den betroffenen Bereich folgenden Richtwert aus:

Bodenrichtwertzone	4
Art der Nutzung	M (Gemischte Bauflächen)
Entwicklungszustand	B (Baureifes Land)
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	beitragsfrei
Bodenrichtwert	375,00 €/m²

5.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die allgemeinen Wertverhältnisse in Bezug auf unbebaute Grundstücke haben sich nach Einschätzung des Unterzeichners zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungstichtag 08.05.2025 nicht nennenswert verändert, sodass auf eine diesbezügliche Anpassung verzichtet wird.

Der Gutachterausschuss hat keine Abhängigkeit des Bodenwerts vom Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße ermittelt. Weitere Anpassungen sind dementsprechend nicht erforderlich, sodass folgender Bodenwert als angemessen erachtet wird:

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert **375,00 €/m²**

5.2.3 Ergebnis Bodenwert gesamt

Flurnummer 174 375,00 €/m² x 973 m² = 364.875,00 €

5.2.4 Bodenwert anteilig für das Sondereigentum

364.875 € x 84,18 / 1.000 = 30.715,00 €
rd. 31.000,00 €

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Allgemeines/Mietzins

Die gegenständliche Wohnung ist zum Stichtag bezugsfrei. Ein Mietverhältnis besteht nicht.

5.3.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Der IVD Preisspiegel Wohnimmobilien Frühjahr 2025 Bayern weist für die Stadt Deggendorf folgende Schwerpunktieten für Bestandsobjekte aus:

Einfacher Wohnwert: 11,00 €/m²

Mittlerer Wohnwert: 12,00 €/m²

Laut einer Abfrage über IMV-online bewegen sich die Angebotsmieten der letzten 100 Tage für 3-Zimmer-Bestandswohnungen in Deggendorf in einer Spanne zwischen 6,70 €/m² und 10,50 €/m² (Durchschnittswert 8,76 €/m²).

Unter Berücksichtigung der zum Stichtag **hohen Nachfrage am Mietmarkt**, der in den einschlägigen Immobilienportalen veröffentlichten Angebotsmieten, **der Lage im Kellergeschoss** sowie der mir bekannten Vergleichsmieten für Wohnungen ähnlicher Art, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Größe kann der nachfolgenden Ertragswertberechnung eine marktübliche, monatliche Miete von **7,50 €/m² Wohnfläche** zugrunde gelegt werden.

Für den Außenstellplatz wird in Anlehnung an mir bekannte Mieten ein marktüblich erzielbarer Ertrag von 30,00 €/Monat in Ansatz gebracht.

5.3.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

Verwaltungskosten

Kosten, der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten

Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Betriebskosten

Im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland indexiert, auf den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag vorausgeht. Als Ausgangswert sind in Anlage 3 ImmoWertV bzw. in der Fachliteratur folgende Modellansätze angegeben:

Verwaltungskosten 275,00 € jährlich je Eigentumswohnung

Instandhaltungskosten 9,00 €/m² jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

V. a. Ausgangswerten liegt der Verbraucherpreisindex (VPI) Oktober 2001 mit 77,1 (2020 = 100) zugrunde. Der VPI zum Oktober 2024 beträgt 120,2 (2020 = 100). Die indexierten Modellansätze werden wie folgt in Ansatz gebracht:

Verwaltungskosten:	Wohnung:	$275,00 \text{ €} \times 120,2/77,1 =$	429,00 €
Instandhaltungskosten:	Wohnung:	$9,00 \text{ €/m}^2 \times 120,2/77,1 =$	14,00 €/m²
Mietausfallwagnis:	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags		

Für den Außenstellplatz werden keine Bewirtschaftungskosten angesetzt.

5.3.4 Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Die größte Gewähr für eine marktkonforme Ertragswertermittlung bieten i. d. R. die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung periodisch abgeleiteten und zumeist in den von ihnen herausgegebenen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze. Der Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf leitet keine Liegenschaftszinssätze ab. Auch von den Gutachterausschüssen der benachbarten Landkreise werden keine zum Stichtag aktuellen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes hat letztmalig zum Stichtag 01.01.2025 Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierten Daten vorhanden sind. Für Eigentumswohnungen wurde folgende mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze veröffentlicht: 1,5 – 4,5 %

Folgende wesentliche Umstände sind im Allgemeinen ursächlich dafür, ob ein Liegenschaftszinssatz am unteren oder oberen Ende der vorgenannten Bandbreite zu verwenden ist:

Niedrigerer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Bessere Lage (höherer Bodenrichtwert)
- Nachfrage größer als Angebot
- Geringeres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Eigennutzung überwiegt
- Wachsende Bevölkerung
- Je weniger Wohneinheiten im Haus
- Wohn-/Nutzfläche kleiner
- Kürzere Restnutzungsdauer
- Niedrigere Nettokaltmiete
- Geringeres Leerstandsrisiko
- Gebäude energetisch modernisiert

Höherer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Schlechtere Lage (niedriger Bodenrichtwert)
- Nachfrage kleiner als Angebot
- Höheres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Kapitalanlage steht im Vordergrund
- Abnehmende Bevölkerung
- Je mehr Wohneinheiten im Haus
- Wohn-/Nutzfläche größer
- Längere Restnutzungsdauer
- Höhere Nettokaltmiete
- Höheres Leerstandsrisiko
- Gebäude nicht energetisch modernisiert

Unter Würdigung aller Umstände wird es als sach- und marktgerecht betrachtet, gemäß der örtlichen Marktlage einen **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 3,0 %** zugrunde zu legen. Dieser höhere Ansatz wird auch mit der Lage der Wohnung im Kellergeschoss sowie dem Risiko erneut auftretender Feuchteschäden begründet.

5.3.5 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

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.

In Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV wird für die nachfolgende Berechnung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

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 sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die ursprüngliche Bezugsfertigkeit des Gebäudes erfolgte laut fernmündlicher Auskunft des Bauamts im Jahr 1973. Im Jahr 2008 erfolgte die Aufteilung in Wohnungseigentum. In diesem Zusammenhang wurde das Gebäude saniert. Die Wohnung wurde kürzlich wegen Feuchteschäden und Schimmelbefall noch einmal renoviert. Die Restnutzungsdauer wird zum Stichtag mit 40 Jahren geschätzt.

5.3.6 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$$

wobei $q = 1 + \text{Liegenschaftszinssatz (LZ)}$ und $\text{LZ} = \text{Zinsfuß (p)} / 100$

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von $p = 3,0 \%$ (vgl. Z. 5.3.4) und einer Restnutzungsdauer (n) von 40 Jahren (vgl. Ziffer 5.3.5) errechnet sich der Barwertfaktor wie folgt:

$$\text{KF} = (1,03^{40} - 1) / (1,03^{40} \times (1,03 - 1)) =$$

23,11

5.3.7 ErtragswertberechnungJahresrohertrag (s. Ziffer 5.3.2)Wohnung 7,50 €/m² x 88 m² = 660,00 €/Monat x 12 = 7.920,00 €

Außenstellplatz 30,00 €/Monat x 12 = 360,00 €

Jahresrohertrag gesamt 8.280,00 €* abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.3.3)

Verwaltungskosten 429,00 €

Instandhaltungskosten 14,00 €/m² x 88 m² = 1.232,00 €

Mietausfallwagnis 2 % aus 8.280,00 € 166,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 22,1 % vom Rohertrag) - 1.827,00 €

* Jahresreinertrag 6.453,00 €

* abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.2.4 und 5.3.4)31.000,00 € x 3/100 = - 930,00 €

* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 5.523,00 €

Kapitalisierung

* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.3.6)

5.523,00 € x 23,11 = 127.637,00 €

* zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.2.4) + 31.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert 158.637,00 €

5.4 Verkehrswert

5.4.1 Verkehrswertdefinition

Für den Wert eines Grundstückes bestehen in unterschiedlichen Gesetzen und höchstrichterlicher Rechtsprechung übereinstimmende Begriffsdefinitionen. So ist im Baugesetzbuch BauGB § 194 der Grundstückswert als Verkehrswert bezeichnet und definiert (Legaldefinition):

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes, oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.4.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Ertragswertermittlung beim Ansatz des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags sowie beim objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Für den (optischen) Schaden im Bereich des Schließzylinders der Wohnungszugangstüre sowie die noch anstehende Aufbereitung des Lichthofs erfolgt zur Vermeidung von Scheingenaugigkeit kein Wertabschlag.

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt.

Vorläufiger Ertragswert (siehe Ziffer 5.3.7) 158.637,00 €

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (s. Ziffer 5.4.2) +/- 0,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3) +/- 0,00 €

Ertragswert/Verkehrswert 158.637,00 €
160.000,00 €

Der Verkehrswert von 84,18/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 174 der Gemarkung Schaching, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung wird zum Wertermittlungstichtag 08.05.2025 gerundet mit

160.000,00 €

in Worten: **einhundertsechzig Tausend** Euro

festgestellt.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 08.05.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 19.05.2025.

Passau, 19.05.2025

Der Sachverständige

Felix Knödseder, B. Eng.

Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Auf Schadenersatz haftet der Unterzeichner – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z. B. Makler) und/ oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung möglich!

6. Berechnung der Wohnfläche

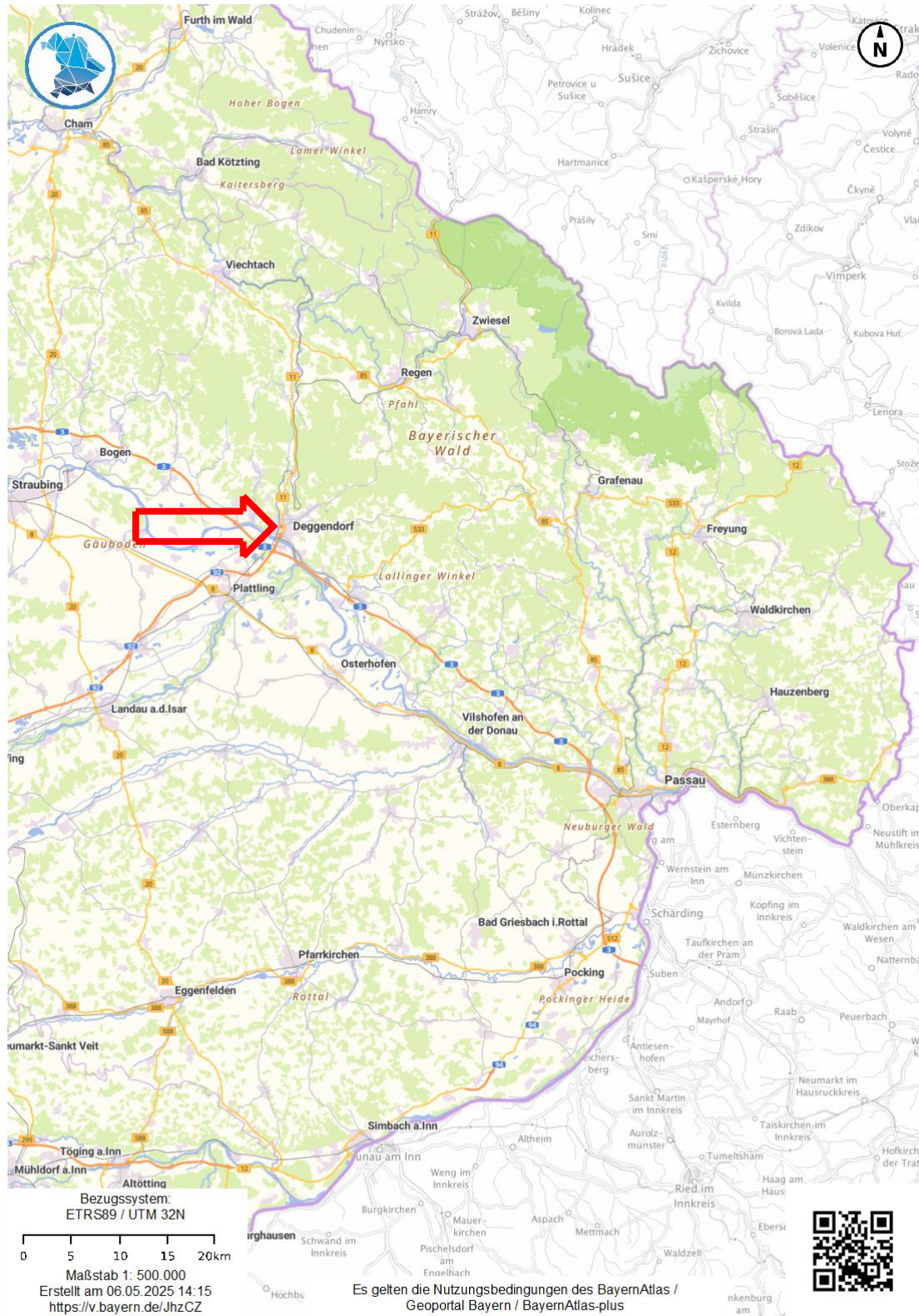
Anmerkung:

Die der Berechnung zugrunde gelegten Raummaße wurden aus den Aufteilungsplänen entnommen. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Flur	ca. 2,25 m ²
Abstellraum	4,12 m ²
Wohnen/Kochen	34,70 m ²
Kind	9,35 m ²
Bad	5,08 m ²
Schlafen	22,51 m ²
Terrasse (zu 1/4)	9,93 m ²
Wohnfläche	87,94 m²

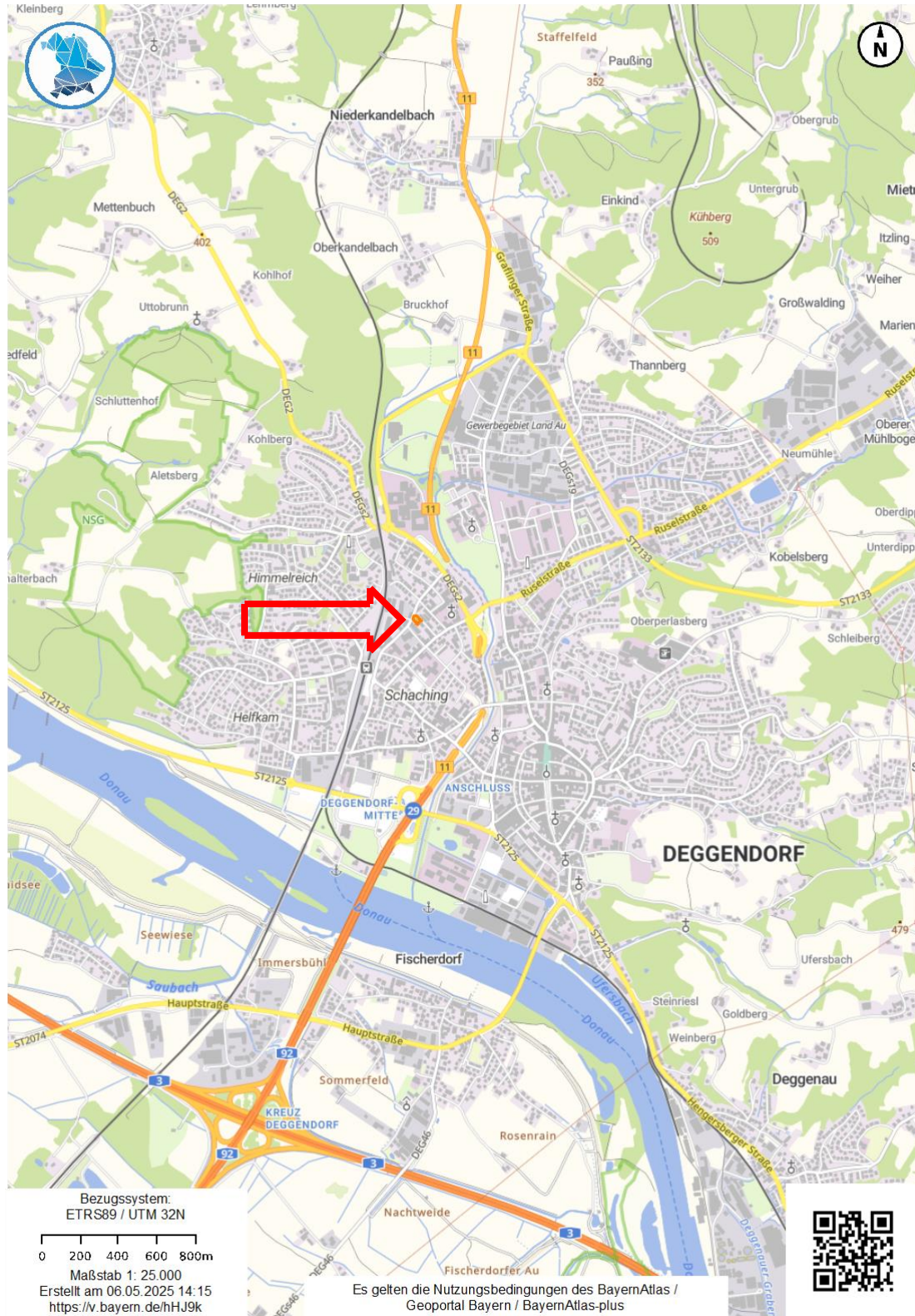
Anlage 1

Generalkarte



Anlage 2

Stadtplan



Anlage 3

Flurkarte



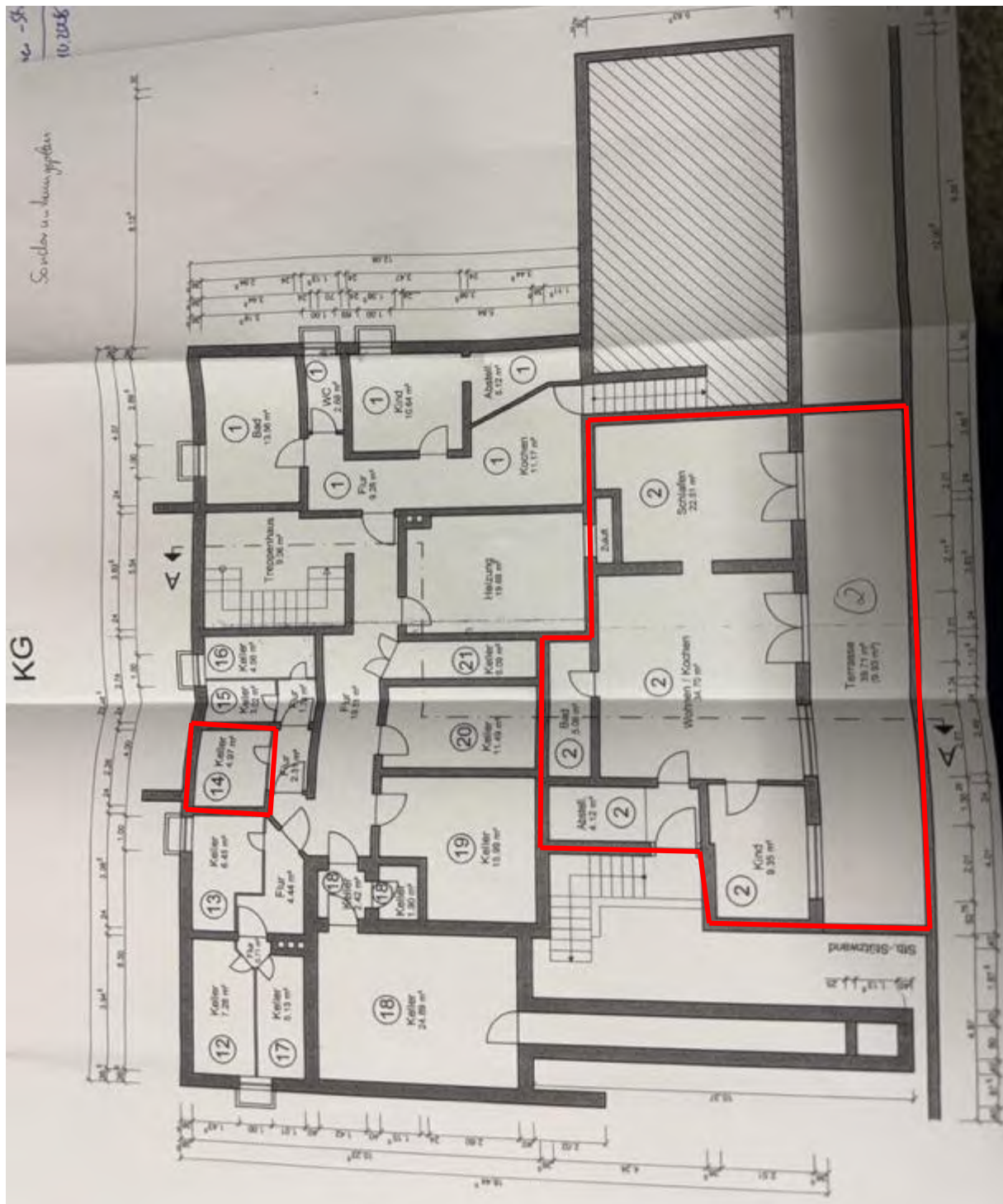
Anlage 4

Luftbild

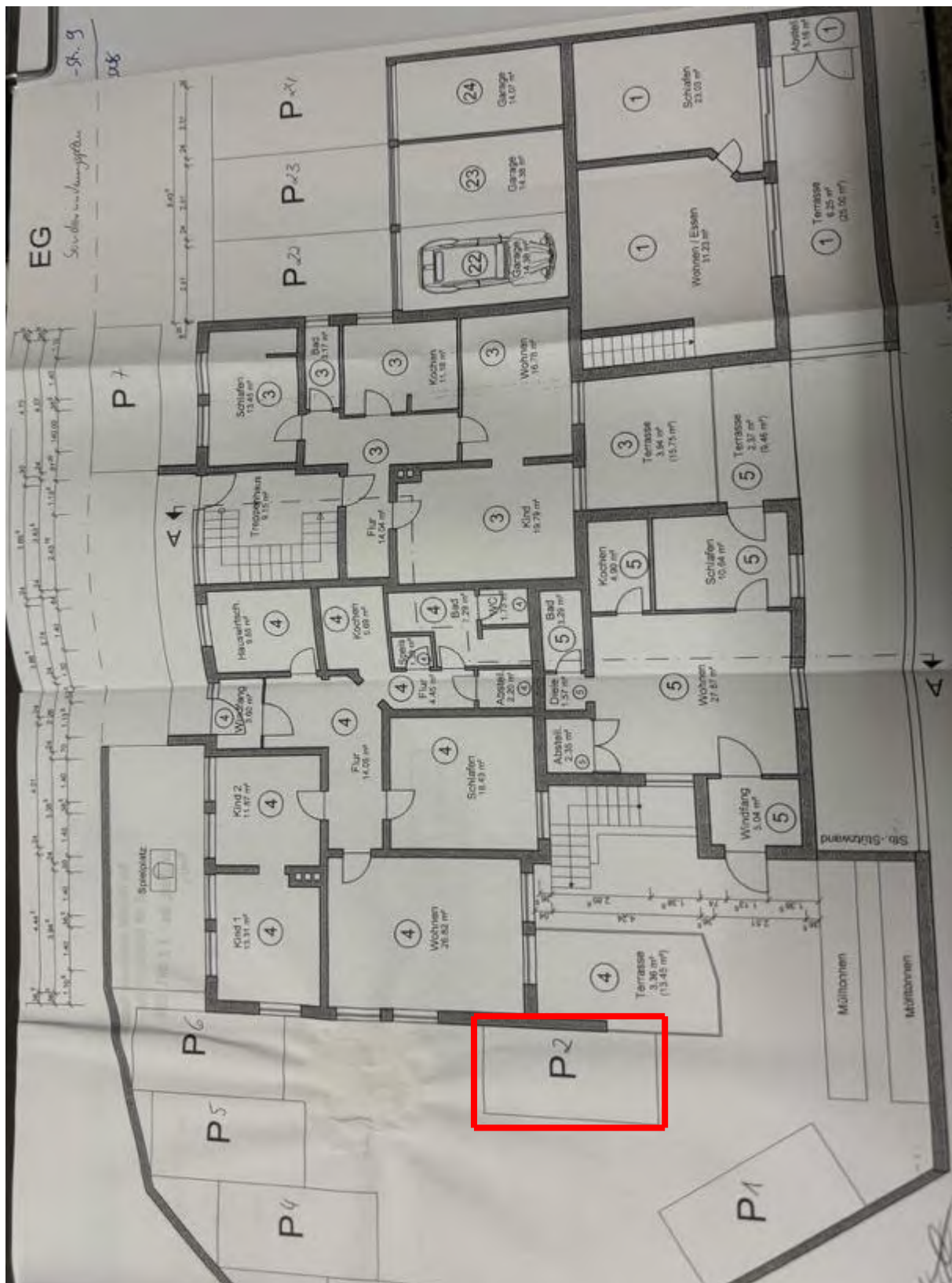


Anlage 5

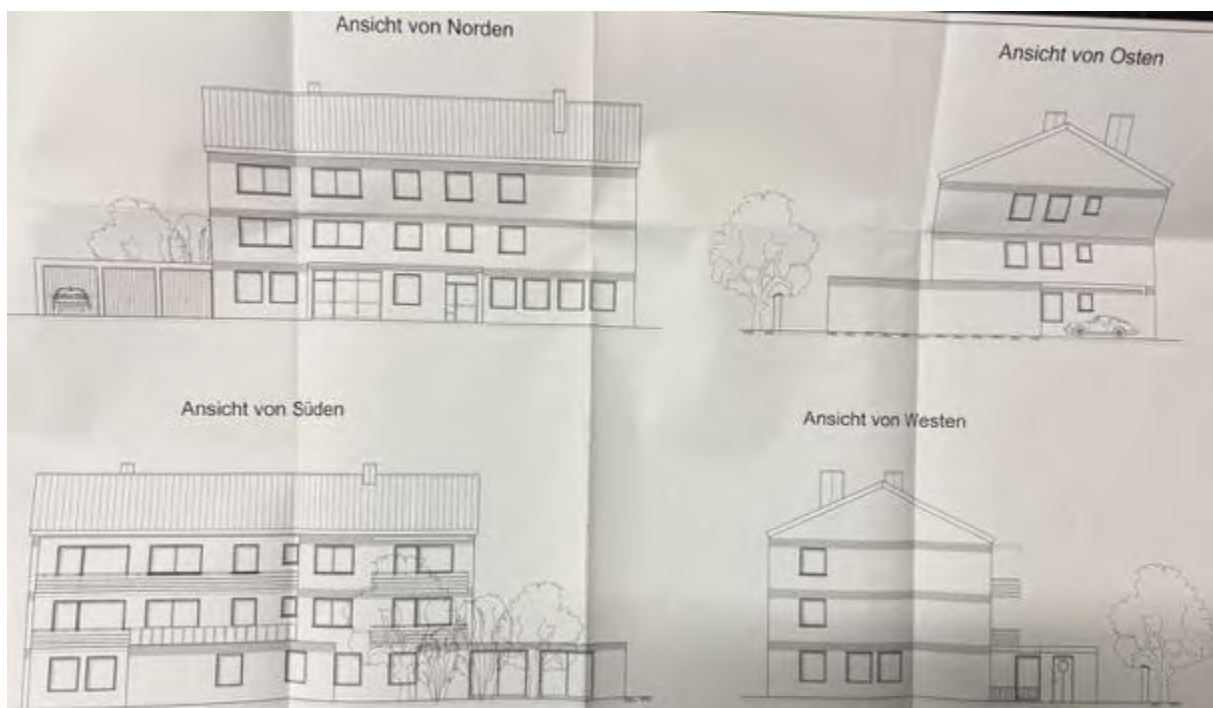
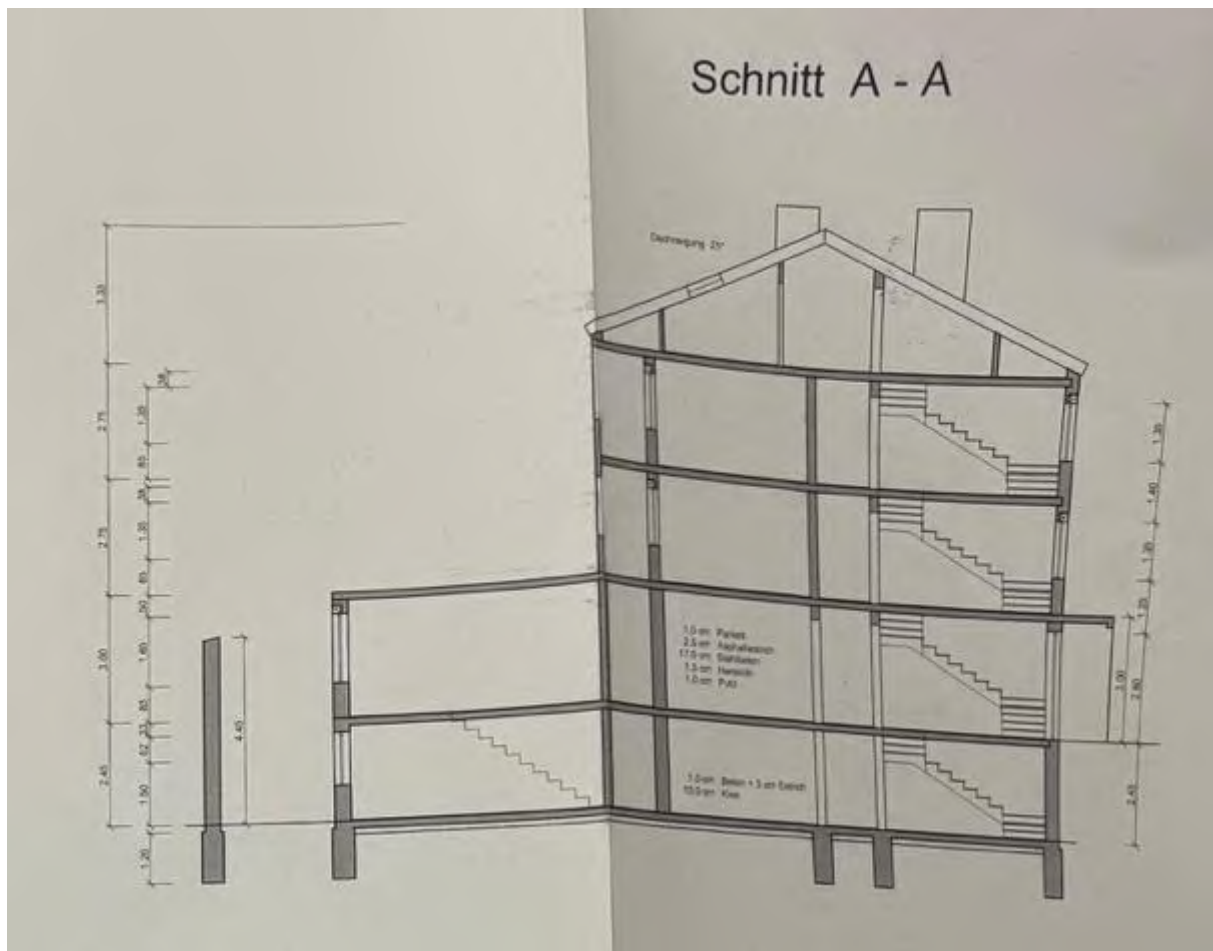
Kopien aus dem Aufteilungsplan



Grundriss Kellergeschoss mit Wohnung Nr. 2 und Kellerraum Nr. K14



Grundriss Erdgeschoss mit Kfz-Stellplatz Nr. P2



Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 08.05.2025



Nordansicht



Westansicht



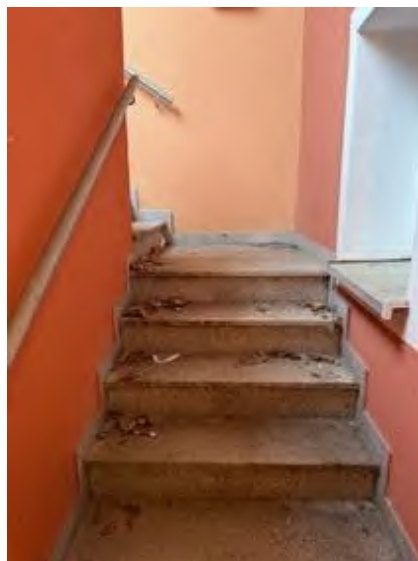
Nordostansicht



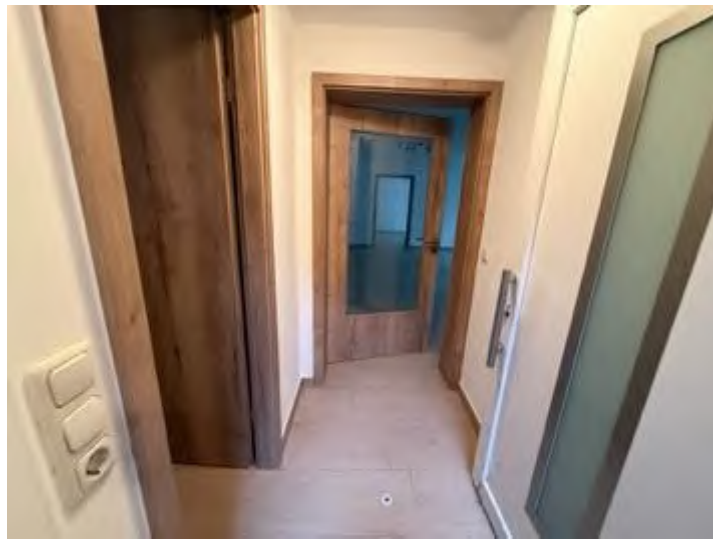
Ostansicht



Lichthof/Terrasse der gegenständlichen Wohnung von oben



Äußerer Treppenabgang zur gegenständlichen Wohnung



Eingangsbereich/Flur



Abstellraum mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss



Wohnen/Kochen



Wohnen/Kochen



Kind



Dusche mit WC



Dusche mit WC



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Lichthof/Terrasse



Lichthof/Terrasse