



B. Eng. Felix Knödseder
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 33/24

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von 100,42/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 238 und 238/7 der Gemarkung Osterhofen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 19, unter der Anschrift Georgiplatz 3, 94486 Osterhofen

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 26.02.2025

63.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 32 Seiten.

Es wurde in 6 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung ohne Innenaufnahmen

Gutachten vom 12.03.2025

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	16
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Vergleichswertermittlung	
5.3 Verkehrswert	
6. Berechnung der Wohnfläche	22
Anlagen	23
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>Teilungsversteigerungsverfahren</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 Bewertungsobjektes.
Beschluss vom	26.11.2024
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist die 1-Zimmer-Seniorenwohnung Nr. 19 laut Aufteilungsplan im 1. Obergeschoss im Haus 1 auf Grundstück Flurnummer 238 und 238/7 der Gemarkung Osterhofen unter der Anschrift Georgiplatz 3, 94486 Osterhofen. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohnfläche	ca. 33 m ² (s. Ziffer 6).
Wertermittlungstichtag	26.02.2025
Qualitätsstichtag	26.02.2025

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 Wertermittlungstichtag 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	<ul style="list-style-type: none">- Beschluss des AG Deggendorf vom 26.11.2024- Grundbuchauszug, Band 76, Blatt 2634 – Ausdruck vom 16.09.2024- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 10.10.2024
Vom Grundbuchamt Deggendorf	<ul style="list-style-type: none">- WEG-Aufteilung vom 16.08.1995- Nachtrag zu v. a. Aufteilung vom 17.11.1995
Von der Antragsstellerin	<ul style="list-style-type: none">- Wirtschaftsplan 2024 vom 25.03.2024- Energieausweis, ausgestellt am 14.06.2018- Versammlungsprotokolle vom 22.10.2021, 10.10.2022, 27.07.2023, 22.03.2024 und 15.05.2024
Von der Hausverwaltung	<ul style="list-style-type: none">- Jahresabrechnung 2023 vom 13.02.2024
Recherchen	<ul style="list-style-type: none">- Beim Bauamt der Stadt Osterhofen- Grundakteneinsicht beim Grundbuchamt Deggendorf- Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Deggendorf
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none">- Eigenes Archiv- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	26.02.2025
Teilnehmer	Die Antragsstellerin, der Mieter und der Unterzeichner.
Inaugenscheinnahme	Die gegenständliche Wohnung konnte einwandfrei besichtigt werden.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (12 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Deggendorf.

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch von Osterhofen, Band 76, Blatt 2634 (Wohnungsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	100,42/10.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
	238	Georgiplatz 3, Gebäude- und Freiflächen	4.100
	238/7	Nähe Georgiplatz, Gebäude- und Freifläche	100
		verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung samt Balkon im 1. Obergeschoss des Hauses I Nr. 19	

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 bewertungsgegenständlichen Einheit sind laut Teilungserklärung keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

2.4 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 10.03.2025 steht das gegenständliche Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

Laut Abfrage des BayernAtlas Plus, Naturgefahren vom 10.03.2025 befindet sich der Großteil des Grundstücks im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ100.

2.5 Vermietung und Verpachtung

Die gegenständliche Einheit ist nach mündlicher Angabe der Antragstellerin für insgesamt 244,00 € monatlich vermietet. Der Eigentümer trägt nach Angabe nur die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, die sich laut Wirtschaftsplan 2024 auf 62,00 € pro Monat belaufen. Die umlegbaren Kosten werden zwischen Mieter (Betreiber) und Hausverwaltung direkt abgerechnet. Ein Mietvertrag liegt zur Bewertung nicht vor. Aus dem Versammlungsprotokoll vom 15.04.2024 geht hervor, dass es für die gegenständliche Anlage einen Mustermietvertrag zu 7,16 €/m² (entspricht den v. a. rd. 244 €/Monat) gibt, der mit dem neuen Betreiber ab dem 01.05.2024 abgeschlossen wurde. Aus v. a. Protokoll gehen folgende Vereinbarungen, die Miethöhe betreffend, hervor:

- Eine erste Mietanpassung der Kaltmiete erfolgt nach fünf Jahren (zum 01.05.2029) in Höhe von 8 % der Kaltmiete
- Eine weitere Mietanpassung ist nach einer Mietzeit von 10 Jahren (frühestens zum 01.05.2034) aufgrund einer Anpassung nach Verbraucherpreisindex (Verhältnis zum 01.05.2029) möglich, soweit sich der Vertrag über den 30.04.2034 hinaus verlängern sollte und
- die Klausel unter § 3 Miete entfällt ersatzlos, wonach Änderungsverlangen bei bestimmten Mehrheitsverhältnissen denkbar wären

2.6 Verwaltung nach dem WEG

Hausverwaltung Frankenberger GmbH
Afham 24, 94086 Bad Griesbach

2.7 Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Das Hausgeld einschl. Rücklagenzufuhr beträgt laut Wirtschaftsplan 2024 monatlich 62,00 €. Die Instandhaltungsrücklage beträgt laut Jahresabrechnung 2023 zum 31.12.2023 insgesamt 59.960,01 €.

2.8 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich nach fermündlicher Auskunft des Bauamtes der Stadt Osterhofen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Der gegenständliche Bereich ist im Flächennutzungsplan als „MI“ (Mischgebiet) dargestellt. Bei dem erschlossenen und bebauten Grundstück handelt es sich um baureifes Land gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Wertobjekt befindet sich in der Stadt Osterhofen, im niederbayerischen Landkreis Deggendorf.

Gebietslage Bayern

Stadtgliederung Osterhofen mit 66 Gemeindeteilen

Einwohner ca. 12.237 (Stand 31.12.2023)

Höhe ca. 318 Meter über Normalnull

Infrastruktur In Osterhofen sind diverse infrastrukturelle Einrichtungen wie Grund-, Mittel- und Realschule, Supermärkte und Discounter, Getränkemarkt, Drogeriemärkte, Ärzte, Zahnärzte, Fachklinik, Apotheken, Bäckereien, Metzgereien, Bekleidungsgeschäfte, Gasthäuser etc. vorhanden. Die Stadt Osterhofen verfügt über Einrichtungen für Sport und Freizeit, unter anderem über ein Frei- und Hallenbad, Tennis- und Fußballplatz. Ein Krankenhaus befindet sich in der rd. 16 km entfernten Stadt Vilshofen an der Donau. Alle weiteren Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in und um die ca. 25 km entfernte Hochschulstadt Deggendorf eingerichtet. In der ca. 35.000 Einwohner zählenden Stadt Deggendorf stehen unter anderem seit 1994 eine Fachhochschule, ein Klinikum der II. Versorgungsstufe, das Bezirksklinikum Mainkofen, Gymnasium, Realschule, Berufsschule etc. zur Verfügung. Auch wirtschaftlich bedeutende Betriebe sowie diverse mittelständische Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind in und um Deggendorf angesiedelt.

Überörtliche Verkehrs-
anbindung Der Anschluss an das überregionale Straßenwegenetz besteht im Wesentlichen durch unmittelbar durch Osterhofen führende Bundesstraße B8 und die Bundesautobahnen A3 und A92. Die nächstgelegene Auffahrt zur A92 befindet sich in Plattling in ca. 18 km Entfernung.
Der Flughafen München ist ca. 117 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Osterhofen. Die infrastrukturellen Einrichtungen des Stadtzentrums sind fußläufig erreichbar.

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse	Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den südöstlich angrenzenden Georgiplatz.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, Bahnhof mit Regionalbahnanschluss nach München und Passau ca. 1,2 km entfernt.
Art der Umgebungsbebauung	Überwiegend Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser in offener und geschlossener Bauweise.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Durchschnittliche, zentrale Wohnlage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	Fl. Nr. 238 4.100 m ² Fl. Nr. 238/7 100 m ²
Zuschnitt	Trapezförmig
Art der Bebauung	Alten- und behindertengerechten Wohnanlage.
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	Gepflasterte Stellplätze und Wegebefestigungen, tlw. Stellplatzüberdachungen, betonierte Zugangsrampe, ansonsten gärtnerisch gestaltetes Grundstück mit Wiesenfläche, Bäumen, Sträuchern und Büschen.
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-, Gas-, Strom-, und Medienanschluss sind vorhanden.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Deggendorf

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	861,17 km ²	
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, MB 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

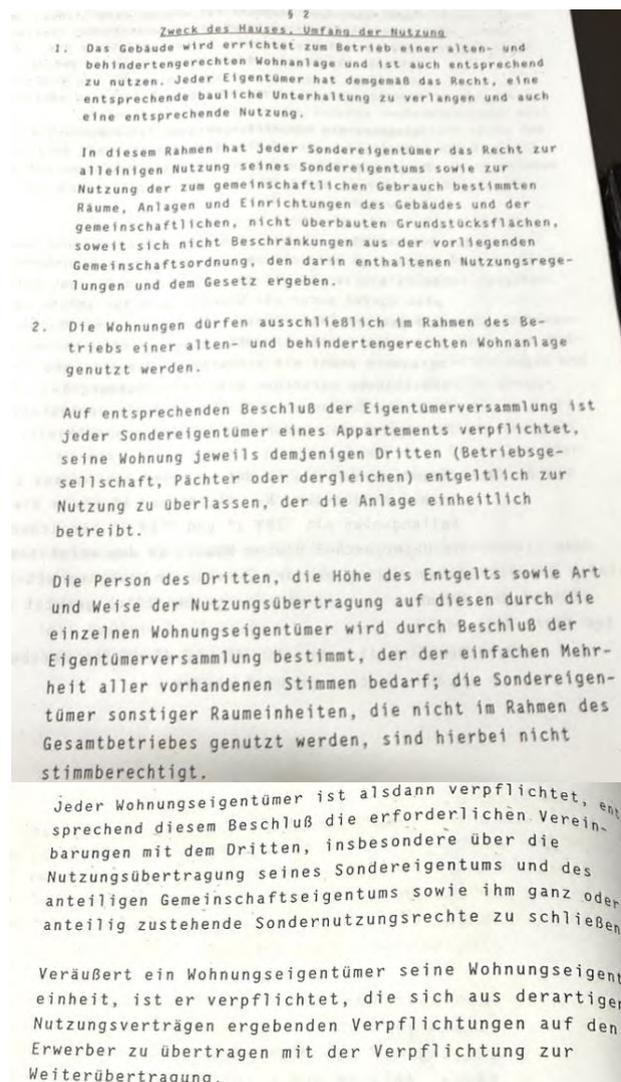
4. Gebäudebeschreibung

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	Alten- und behindertengerechte Wohnanlage mit 72 Wohnungen, Café und 40 Kfz-Außenstellplätzen.
Baujahr	Laut Energieausweis 1997
Nutzung	Nachfolgend Auszug aus der Teilungserklärung zum Zweck des Hauses sowie zum Umfang der Nutzung:



4.2 Rohbau, Fassade und Ausbau allgemein

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Umfassungswände im UG in Stahlbeton (36 cm, wasserdicht), Geschossumfassungswände als Leichtziegel DIN 105 (36,5 cm)
Innenwände	Stahlbeton bzw. Hochlochziegel, tlw. Trockenbau-Ständerwände
Geschossdecken	Stahlbetonsystemdecken aus Fertigteilen und/oder Ortbeton
Treppen	Stahlbeton-Fertigtreppe und/oder Ortbeton
Aufzug	13-Personen-Aufzug (BJ 1996) vom UG bis zum 3. OG
Dach	Dachkonstruktion: Zimmermannsmäßiger Holz-Dachstuhl, imprägniert Dachform: Satteldach Dachdeckung: Betonpfannen
Fassade	Wandputz mit Anstrich
Balkone	Stahlbetonkragplatten mit Isokorb als Fertigteil
Spenglerarbeiten	In Titanstahlblech oder Kupferblech
Abdichtungen	Vermutlich baujahrtypische Abdichtungsmaßnahmen gegen aufsteigende und eintretende Feuchtigkeit
Innenputz	Wände und Decken verputzt
Wandbehandlung	Anstrich
Türen	Kunststoffhaustüren mit Stahlkern, Wohnungseingangstüren nach DIN 18101 mit schalldämmenden Türblättern
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster und Fenstertürelemente mit Dreh-Kipp-Beschlag, größtenteils mit Kunststoff-Rollläden
Fußböden	Natur- oder Kunststein, Teppich- oder PVC-Beläge
Heizung	Gaszentralheizung

4.3 Ausbau Sondereigentum

Allgemeines	Die zu bewertende 1-Zimmer-Seniorenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Haus 1 und besteht aus Flur, innenliegendem Bad mit WC, Wohn-/Schlafraum, Küche und Balkon.
Innenputz	Wände und Decken verputzt bzw. gespachtelt
Fußböden	PVC im Flur, im Wohn-/Schlafraum und der Küche, Fliesen im Bad, Holzdielen im Bereich des Balkons
Wand-/ Decken- behandlung	Anstrich, raumhohe Verfliesung im Bad, Fliesen im Objektbereich der Küche
Türen	Naturholzfurnierte Innentüren in Holzzargen, tlw. mit Glasauslass, Holzschiebetüre zum Bad
Heizung	Beheizung der Räume über Heizkörper
Elektroinstallation	In baujahrtypischer Ausführung
Sanitäreinrichtung	Behindertengerechtes Bad mit kleinformatigem Fliesenbelag, Wand-WC und Waschbecken an Vorsatzschale sowie ebenerdiger Dusche
Küche	Wertunbedeutende Kleinküche mit 4-Platten-Herd, Backofen, Edelstahl-spülbecken, Kühlschrank, Dunstabzug sowie Ober- und Unterschränken

4.4 Garage/Stellplatz

Nicht zugeordnet, was unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung (Seniorenwohnung) als weniger nachteilig einzustufen ist.

4.5 Kellerabteil

Nicht vorhanden.

4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Das Gebäude ist in baujahrtypischer Bauweise u. -ausstattung errichtet. Gravierende, wertbeeinflussende Mängel oder Schäden waren am Tag der Besichtigung nicht erkennbar.

Grundrisszuschnitt/Raumhöhen

Zweckmäßiger Grundriss für eine 1-Zimmer-Seniorenwohnung der vorliegenden Art.

Belichtung und Besonnung

Das Bad mit WC ist innenliegend angeordnet. Der Balkon ist unvorteilhaft nach Norden ausgerichtet.

Energetische Eigenschaften/ Energieausweis

Das Gebäude verfügt soweit ersichtlich über keine besonderen, vom Gebäudealter abweichenden, energetischen Eigenschaften.

Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde am 14.06.2018 erstellt. Der Endenergieverbrauch wurde hierbei mit 119 kWh/(m²xa) ermittelt. Laut Energieausweis entspricht dies dem Durchschnitt in Bezug auf den Wohngebäudebestand.

Erhaltungszustand, Allgemeines

Durchschnittlich unterhaltene Wohnanlage in zentraler Lage von Osterhofen. Bei derartigen Seniorenwohnungen ist auch nach der Zinswende noch von einer durchschnittlichen Nachfrage auszugehen.

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 Wertermittlungsobjektes.

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

Die Verkehrswertermittlung der gegenständlichen alten- und behindertengerechten Wohnung erfolgt auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens. Die vier vom Gutachterausschuss übermittelten Vergleichspreise aus der gegenständlichen Wohnanlage selbst, mit hinreichend übereinstimmenden Objektmerkmalen, sind aus Sicht des Unterzeichners auch unter Berücksichtigung der Ungeeignetheit des Ertragswertverfahrens ausreichend.

5.2 Vergleichswertermittlung

Auf Anfrage wurden vom zuständigen Gutachterausschuss 4 Verkäufe aus den Jahren 2020 bis 2022 von vergleichbaren alten- und behindertengerechten Wohnungen aus der gegenständlichen Anlage übersendet.

Die verkauften Wohnungen weisen eine Wohnfläche zwischen 33 m² und 48 m² auf. Die Verkaufspreise mit den wertrelevanten Merkmalen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Nr.	Verkaufsdatum	Größe(m ²)	Stockwerk	Zimmer	Vermietung	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
1	Okt 20	33,00	1.OG	1	vermietet	75.000,00 €	2.273 €
2	Dez 21	48,00	1.OG	2	vermietet	94.000,00 €	1.958 €
3	Mär 22	41,00	1.OG	2	vermietet	79.000,00 €	1.927 €
4	Jul 22	34,00	1.OG	1	vermietet	65.000,00 €	1.912 €

Die Vergleichspreise stammen aus dem Zeitraum von Oktober 2020 bis Juli 2022. Beim gegenständlichen Gutachterausschuss und auch bei den Gutachterausschüssen der benachbarten Landkreise werden keine zum Stichtag aktuellen Indexreihen für Eigentumswohnungen ermittelt, sodass die durchschnittliche Wertentwicklung für den gegenständlichen Bereich bis zum Wertermittlungstichtag sachverständig geschätzt wird. Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen und haben in etwa im 2. Quartal 2022 ihren Höhepunkt erreicht. U. a. wegen der (im Vergleich zur Niedrigzinsphase) stark angestiegenen Finanzierungskosten sind seither deutliche Nachfrage- und Preistrückgänge zu verzeichnen. Diese Preis- und auch Nachfragerückgänge sind nach Ansicht des Unterzeichners im Bereich von Seniorenwohnungen nicht ganz so ausgeprägt wie bei „normalen“ Bestandswohnungen, sodass dahingehend nur eine moderate Anpassung der Kaufpreise erfolgt.

Kleinere Wohnungen erzielen im Allgemeinen regelmäßig höhere Kaufpreise als größere, sodass die Verkaufsobjekte in Bezug auf die unterschiedliche Wohnfläche sachverständig angepasst werden.

Da ohnehin, wie unter Ziffer 2.6 angeführt, von einem Mustermietvertrag auszugehen ist und alle Vergleichsobjekte nach Angabe des Gutachterausschusses vermietet sind, bedarf es an dieser Stelle keiner Anpassung.

5.3 Verkehrswert

5.3.1 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.

5.3.2 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.

Eine weitere Anpassung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Markangepasster vorläufiger Vergleichswert somit 63.000,00 €

5.3.3 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.

An dieser Stelle sind ebenfalls keine Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.3.4 Ableitung Verkehrswert

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	63.000,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.3.3)</u>	<u>+/- 0,00 €</u>
Vergleichswert/Verkehrswert	63.000,00 €

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 26.02.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 12.03.2025.

Passau, 12.03.2025

Der Sachverständige

Felix Knödlseher, 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!

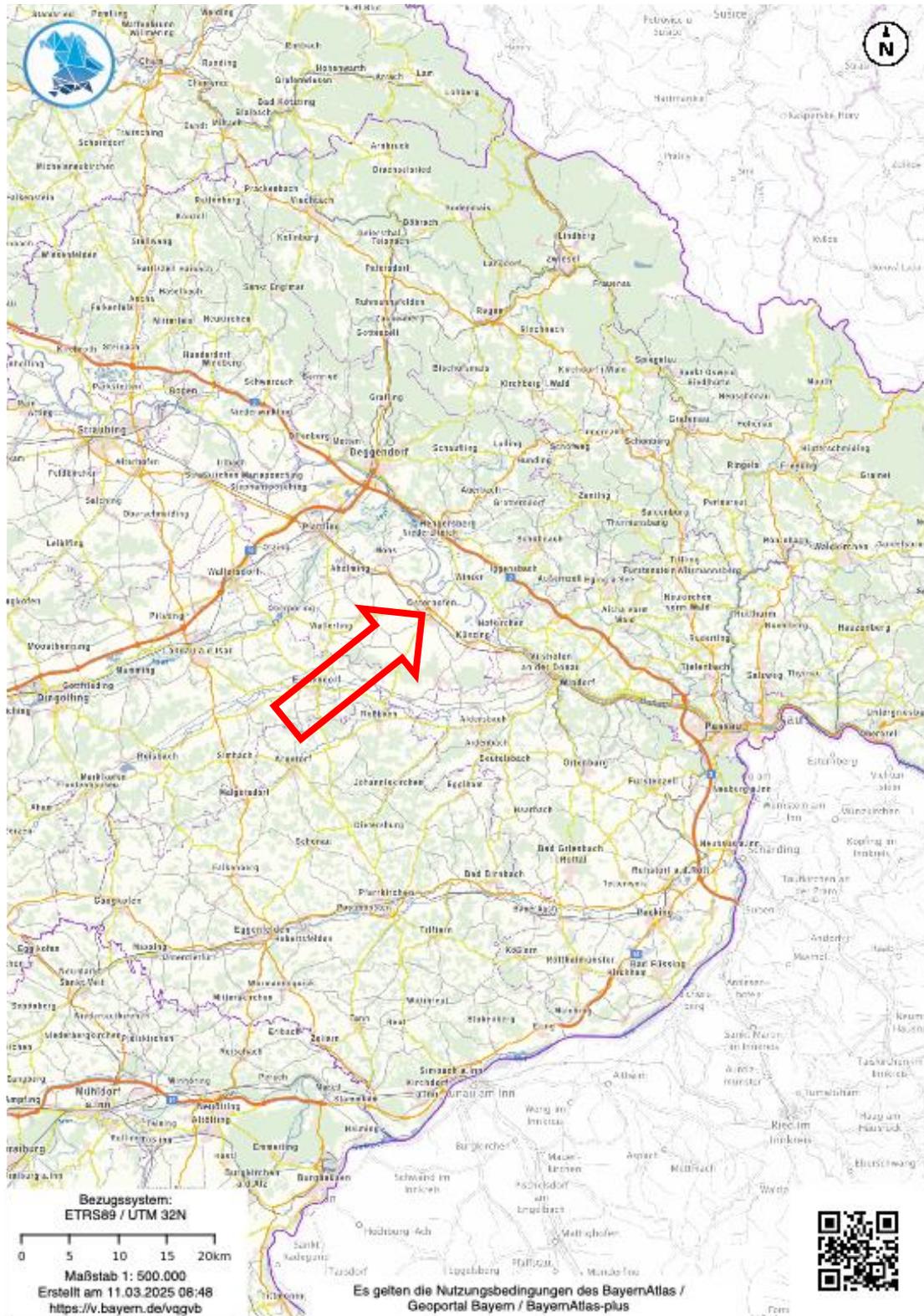
6. Berechnung der Wohnfläche

Die Wohnflächenermittlung erfolgt auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung sowie der im Aufteilungsplan angegebenen Flächen. Da es sich hierbei um Rohbaumaße handelt, erfolgt ein Putzabschlag i. H. v. 3 %. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Flur	3,90 m ²
Bad	5,87 m ²
Wohnen/Schlafen	19,47 m ²
Küche	3,14 m ²
Zwischensumme	32,38 m ²
abzgl. 3 % Putz	- 0,97 m ²
Wohnfläche innenliegend	31,41 m ²
zzgl. Balkon (zu ½)	1,88 m ²
Wohnfläche	33,29 m ²
	rd. 33,00 m²

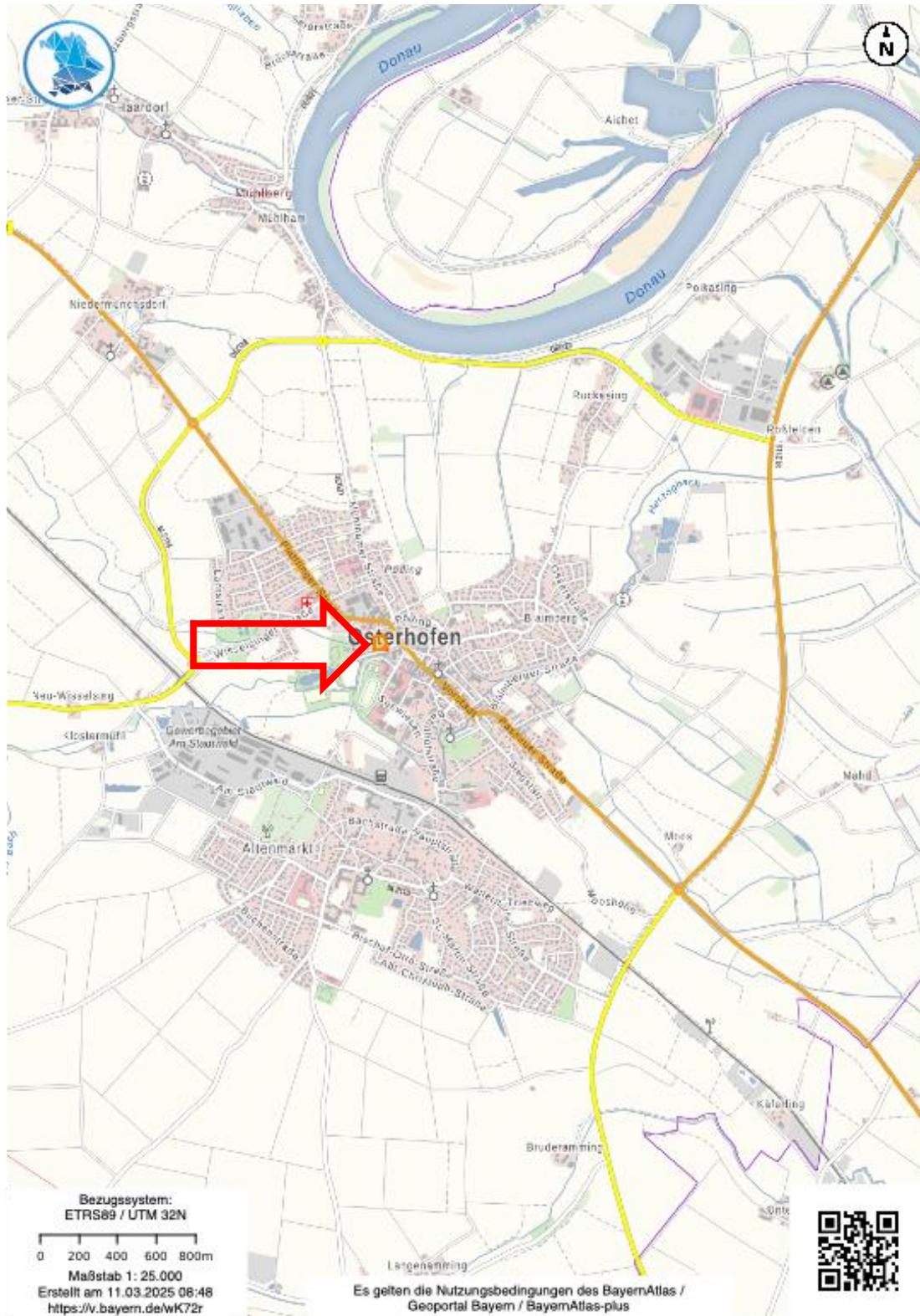
Anlage 1

Generalkarte



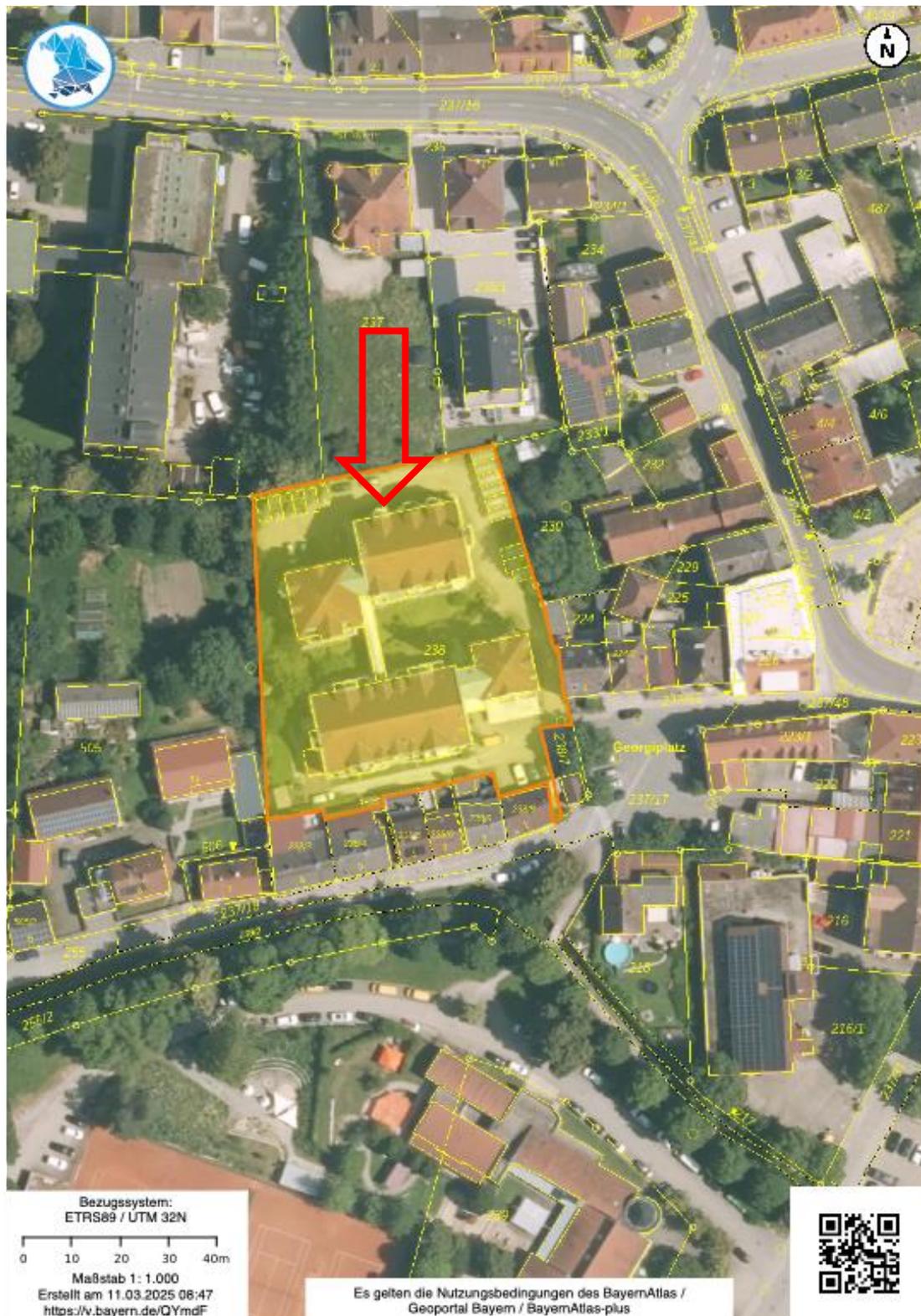
Anlage 2

Stadtplan



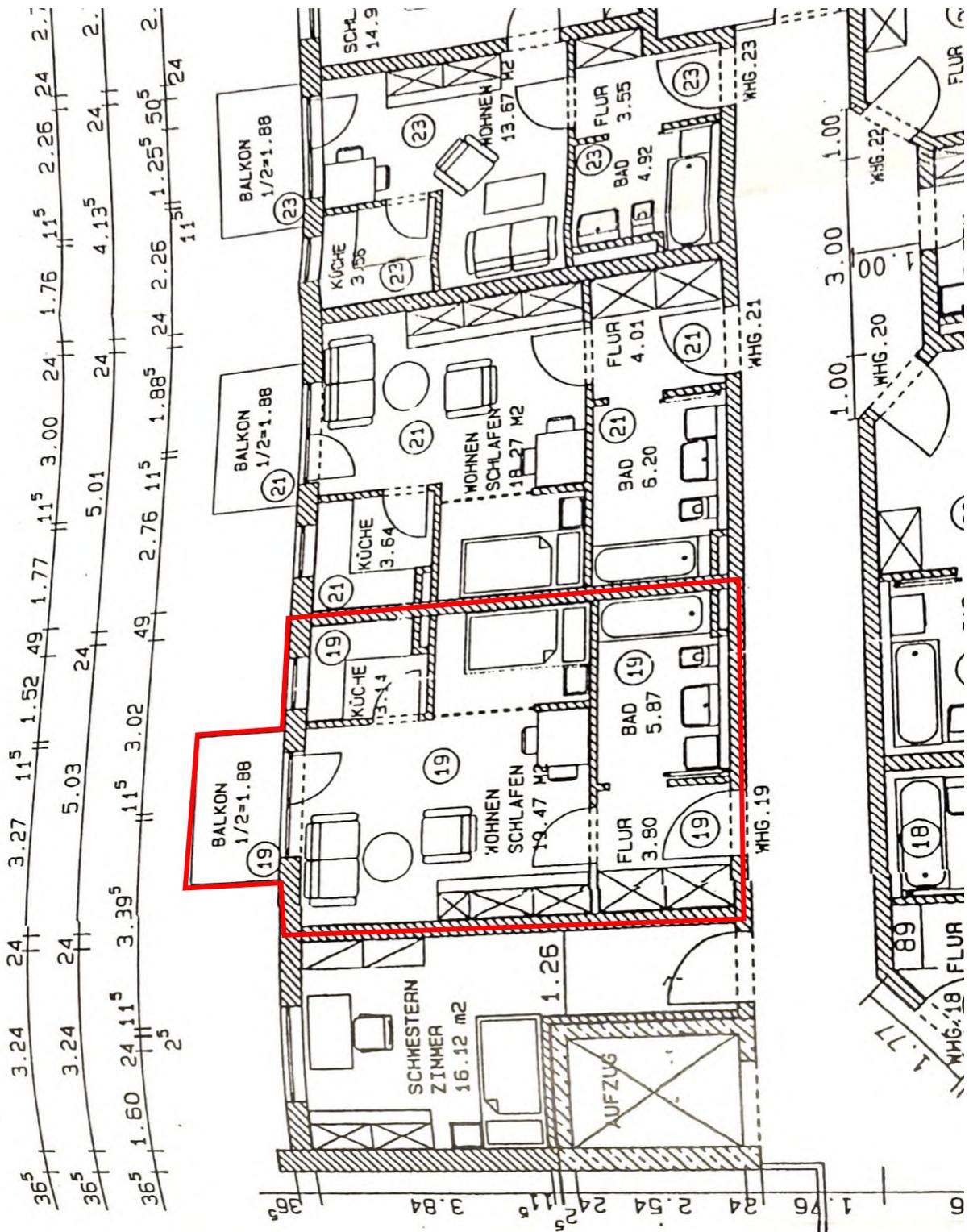
Anlage 4

Luftbild



Anlage 5

Kopien aus dem Aufteilungsplan



Grundrissausschnitt 1. Obergeschoss Haus 1 (ohne Maßstab) mit Wohnung Nr. 19



Gebäudeansichten

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 26.02.2025



Südostansicht



Ostansicht



Nordostansicht



Nordfassade mit Wohnung Nr. 19



Nordwestansicht



Südwestansicht



Gemeinschaftstreppehaus



Gemeinschafts-/Aufenthaltsflächen