



B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
• fk-sachverstaendiger.de
☎ 0851/75663894
📍 Innstraße 81a, 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 45/23

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden
bebauten Grundstückes Fl. Nr. 71 der Gemarkung Altenmarkt,
unter der Anschrift Hohlweg 2, 94486 Osterhofen

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.04.2024

260.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 47 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 29.04.2024

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 Vermietung und Verpachtung	
2.4 Baulasten	
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.6 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 Wohnhaus	
4.2 Carport/Nebengebäude	
4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
4.4 Außenanlagen	
5. Verkehrswertermittlung	16
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Sachwertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Flächenberechnungen	28
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Wohnfläche	
6.3 Berechnung des Brutto-Rauminhalts	
Anlagen	32
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Planunterlagen	
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 Bewertungsobjektes.
Beschluss vom	18.01.2024
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Einfamilienhaus mit Carport und Nebengebäuden bebaute Grundstück, Flurnummer 71 der Gemarkung Altenmarkt, unter der Anschrift Hohlweg 2, 94486 Osterhofen. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB (Der Küche ist kein Zeitwert mehr beizumessen).
Wohnfläche	ca. 103 m ² (siehe Ziffer 6.2)
Wertermittlungstichtag	11.04.2024
Qualitätsstichtag	11.04.2024

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. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.
- 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 Gutachtenergebnisse 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) 55. Auflage 2023
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 Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Vollstreckungssachen vom 18.01.2024- Grundbuchauszug, Abdruck vom 17.01.2024- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 09.01.2024- Bebauungsanfrage des Amtsgericht Deggendorf vom 22.12.2023
Von dem Antragsteller	<ul style="list-style-type: none">- Bestandsplan Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am bestehenden Einfamilienhaus mit Grundrissen, Ansichten und 3D-Darstellungen aus 12.2019- Berechnung Brutto-Rauminhalt Wohnhaus und Nebengebäude ohne Datum- Wohn- und Zubehörfächenberechnung vom 12.12.2019- Energieausweis vom 14.10.2022
Recherchen	<ul style="list-style-type: none">- Bei der Stadt Osterhofen – Bauamt- Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Deggendorf und des Landkreises Passau
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none">- Eigenes Archiv- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	11.04.2024
Teilnehmer	Die Ehefrau des Schuldners, ein Mitarbeiter der betreibenden Gläubigerin sowie der Unterzeichner.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte einwandfrei besichtigt werden. Alle Räumlichkeiten waren zugänglich.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (23 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Deggendorf von Altenmarkt, Blatt 2802

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	71	Hohlweg 2, Gebäude- und Freifläche	490

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

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

Sonstige Lasten und Rechte konnten durch den Unterzeichner nicht in Erfahrung gebracht werden und sind auch den Beteiligten nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Vermietung und Verpachtung

Das Objekt steht zum Stichtag leer.

2.4 Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände wird im Grundbuch vorgenommen. Die Ortsbesichtigung und die Unterlagen lassen auf keine Rechte und Lasten Dritter schließen, die den Verkehrswert wesentlich beeinflussen können.

2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 24.04.2024 ist das gegenständliche Objekt nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 24.04.2024, befindet sich das Objekt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück Fl. Nr. 71 der Gemarkung Altenmarkt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist nach Auskunft des Bauamtes dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 34 BauGB.

Das Grundstück wird laut Bauamt im Laufe des Quartals in den Geltungsbereich einer Sanierungssatzung aufgenommen. Genauere Informationen konnten hierzu seitens des Bauamtes zum Zeitpunkt der Begutachtung noch nicht mitgeteilt werden.

Bei dem erschlossenen und bebauten Grundstück handelt es sich um baureifes Land gemäß § 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. 12.171 (Stand 31.12.2022)

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 die ca. 1,5 km entfernt gelegene Bundesstraße B8 und die Bundesautobahnen A3 und A92. Die nächstgelegene Auffahrt zur A3 befindet sich in Hengersberg in ca. 15 km Entfernung, die nächste Auffahrt zur A92 befindet sich in Plattling in ca. 20 km Entfernung. Der Flughafen München ist ca. 125 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich ca. 1,5 km südlich des Stadtzentrums Osterhofen, im Gemeindeteil Altenmarkt. In fußläufiger Entfernung befinden sich u. a. Fitnessstudio, Bank, Gaststätte, Metzgerei, Getränkemarkt, Lebensmittelmärkte usw.

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse	Hohlweg (Anliegerstraße) führt westlich an der zu bewertenden Flurnummer vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Ein Bahnhof mit Anschluss in Richtung Mühldorf a. Inn bzw. Passau (Rottalbahn) ist in Osterhofen eingerichtet und mit 700 Metern Entfernung noch fußläufig erreichbar. Der nächste Hauptbahnhof mit Anbindung nach Plattling, Bayerisch Eisenstein und Zwiesel befindet sich in Deggendorf. Eine öffentliche Busverbindung befindet sich in fußläufiger Entfernung.
Umgebungsbebauung	Wohnhäuser in offener Bauweise, Gaststätte, Friedhof.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Einfache bis durchschnittliche Wohnlage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	490 m ²
Zuschnitt	L-Förmiger Grundstückszuschnitt.
Topographie	Nach Norden abfallend.
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.
Art der Bebauung	Kleines Einfamilienhaus mit Carport und weiteren Nebengebäuden.
Grenzverhältnisse	Die Nebengebäude und der Carport sind jeweils als Grenzbebauung ausgeführt. Ein Überbau ist weder bekannt noch ersichtlich. Diesbezüglich wurden keine weiteren Recherchen angestellt.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig durch die ausgebaute und asphaltierte Anliegerstraße „Hohlweg“ erschlossen. Kanal-, Wasser- und Stromanschluss sind vorhanden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Stichtag keine Erschließungsbeiträge mehr offen sind.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Deggendorf

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	861,17 km ²	
Einwohner (31.12.2022)	122.121	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2021 bis 2041)	+1,3 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2022)	2,8 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2022)	53.074	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	12.552	↻
▪ Baugewerbe	7.806	↻
▪ Handel	8.023	↻
▪ Gastgewerbe	1.179	↻
▪ Verkehr & Lagerei	1.640	↻
▪ Sonstige Dienstleister	20.580	↻
Einpendler (30.06.2022)	17.102	↻
Auspendler (30.06.2022)	17.297	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2022)	1.272	↻
▪ Neueintragungen	481	↻
Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2021	25.041 EUR	↻
Kaufkraft 2023 (Index Deutschland=100)	99,6	↻
Bruttoinlandsprodukt 2021	5.308 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2021	4.802 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	86 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	1.872 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	2.844 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2022		
IHK-Mitgliedsunternehmen	10.230	↻
Gewerbebeanmeldungen	795	↻
Unternehmensinsolvenzen	25	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2022		
Betriebe	104	↻
Umsatz (in 1.000)	3.002.043 EUR	↻
Exportquote	47,8 %	↻

Stand: Dezember 2023; 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



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 Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die in den Anlagen beigefügten Fotoaufnahmen u. Baupläne verwiesen.

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Einfamilienhaus, bestehend aus kleiner Teilunterkellerung, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, aufgrund des Gewölbekellers und der Holzbalkendecken jedoch vermutlich vor 1955. Sanierung um 2020.
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Nicht bekannt
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk oder leichte Trennwände
Geschossdecken	Gewölbedecke über Teilkeller, Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppe zum OG, Betontreppe zum KG
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Ziegeldeckung
Fassade	Wandputz mit Anstrich
Spenglerarbeiten	In verzinkter Ausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Innenputz	Wand-/Deckenflächen verputzt oder verspachtelt
Fußböden	Fliesen, Laminat oder Vinyl im Dachgeschoss
Wand- / Decken- behandlungen	Anstrich, Wandfliesen in den Nasszellen, abgehängte Decken
Fenster	Dreifachverglaste Kunststofffenster mit Dreh-/Kippbeschlag und manuellen Rollläden, mehrfachverglaste Dachliegefenster in Kunststoffausführung
Türen	Leichtmetallhaustüren mit Glasauslass, holzfurnierte Innentüren in Holzumfassungszargen
Heizung	Luft-Wärmepumpe, Beheizung der Räume über Heizkörper, mit denen nach Angabe auch gekühlt werden kann
Warmwasser	Über v. a. Heizung
Elektroausstattung	In Standardausführung
Sanitäreinrichtung	<p>Bad mit WC (EG) Wand-WC, Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche mit Glastüre</p> <p>Dusche mit WC (DG) Duschwanne mit seitlichem Glaselement und Duschvorhang, Wand-WC, Handwaschbecken</p> <p>Objekte in zeitgemäßer Standardausführung, Farbe weiß</p>
Küche	Wertunbedeutende Küche, bestehend aus Unterschränken, Edelstahl-Spülbecken, kleinem Oberschrank, Geschirrspüler Geschätzter Zeitwert 0 €
Bes. Einrichtungen	Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.

4.2 Carport/Nebengebäude

Einzel-Carport in Holzkonstruktion mit Blechdeckung, der mit Rasengittersteinen befestigt ist. Zudem sind im süd- bzw. südöstlichen Grundstücksbereich mehrere Nebengebäude (nach Angabe tlw. ehemaliger Schweinestall) in massiver Ausführung vorhanden, in denen sich u. a. die Heiztechnik befindet.

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

- Tlw. kleinere Rissbildung im Bereich des Dachgeschosses
- Tlw. noch nicht durchgeführte Spachtel- und Anstricharbeiten im Bereich der abgehängten Decken im DG
- Tlw. verbrauchte Anstricharbeiten
- Tlw. fehlende Sockelleisten
- Gebrochene Fensterscheibe im Bereich des Esszimmers
- Gerissener Rollladengurt
- Übliche Feuchtigkeitserscheinungen im Gewölbekeller
- Schadhafte Heraklithdecke im Haustechnikraum

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Durchschnittlicher Grundriss im Erdgeschoss, tlw. etwas beengender Grundriss im ausgebauten Dachgeschoss. Unterdurchschnittliche Raumhöhe mit ca. 2,18 – 2,24 m im Erdgeschoss, Dachschrägen mit Kniestock im ausgebauten Dachgeschoss.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Der überwiegende Teil des Grundstücks ist mit dem Einfamilienhaus, den angeführten Nebengebäuden und dem Carport bebaut. Die noch vorhandenen Freibereiche befinden sich überwiegend im nördlichen Grundstücksbereich. Alle Wohn- und Schlafräume sowie das Bad im Erdgeschoss sind ausreichend belichtet und natürlich belüftet. Das Duschbad im Dachgeschoss ist innenliegend angeordnet.

Energetische Eigenschaften

Im Rahmen der Sanierung im Jahr 2020 wurde nach Angabe das Dach erneuert sowie neue Fenster und eine neue Heizung eingebaut.

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde am 14.10.2022 ausgestellt. Der Endenergiebedarf wurde hierbei mit 67,2 kWh/(m² x a) ermittelt. Die Energieeffizienz des Gebäudes ist dementsprechend als ordentlich einzustufen.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Einfamilienhaus in einfacher bis durchschnittlicher Lage, das im Jahr 2020 umfangreich saniert wurde, dessen Grundrisskonzeption auch wegen der niedrigen Raumhöhen jedoch als beengend empfunden wird. Die Marktgängigkeit kann unter Berücksichtigung des nach wie vor hohen Niveaus der Finanzierungskosten und der entsprechend weiter rückläufigen Nachfrage sowie dem gegenüberstehenden, überschaubaren Investitionsvolumens als leicht unterdurchschnittlich eingestuft werden.

4.4 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Der Sachwert von Außenanlagen umfasst insbesondere Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an Ver- und Entsorgungsnetze sowie die Gartengestaltung.

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Strom- und Wasserversorgung, Kanalanschluss, Telefon- und SAT-Anschluss.

Einfriedungen

Einfacher Metallzaun, schadhafter Holzzaun.

Bodenbefestigungen

Betonverbundpflaster, Rasengittersteine.

Gartengestaltung

Gärtnerisch gestaltetes Grundstück mit Wiesenfläche, einzelnen Sträuchern etc.

Sonstige Außenanlagen

Mehrere einfache Nebengebäude in Holzkonstruktion.

Der Wert von Außenanlagen wird üblicherweise mit einem pauschalen Zuschlag der Gebäudewerte berücksichtigt. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht. Dabei werden bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern folgende Prozentsätze als marktüblich betrachtet:

Einfachste Anlagen	1 bis 2 %
Einfache Anlagen	2 bis 4 %
Durchschnittliche Anlagen	4 bis 6 %
Aufwendige Anlagen	bis 10 %

Im vorliegenden Fall wird der Sachwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie der Modellkonformität und den vorhandenen Nebengebäuden mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren mit einem Hundertsatz der Gebäudewerte mit **4 v. H.** in Ansatz gebracht.

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 (§ 40) ermittelt; Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

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

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände geht der Unterzeichner davon aus, dass für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück das Sachwertverfahren anzuwenden ist. Die Begründung liegt darin, dass derartige Wertobjekte meistens durch den Eigentümer selbst genutzt werden bzw. dass ein Kaufinteressent im vorliegenden Fall kaum eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt seiner Wertüberlegungen machen wird. Erfahrungsgemäß basiert die Kaufpreisbildung bei derartigen Wertobjekten überwiegend auf Sachwertüberlegungen. Kaufinteressenten von Objekten der vorliegenden Art gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zur Neuerrichtung eines vergleichbaren, ähnlichen Anwesens

aufzubringen wären und bestimmen ausgehend vom Alter, Erhaltungszustand, vom Grundrisszuschnitt und der Lage, in welcher sich das Gebäude befindet, ihren individuellen Nutzungswert.

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

5.2.1 Bodenrichtwert

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.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf hat für die gegenständliche Bodenrichtwertzone 00000007 folgenden Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen (M) veröffentlicht:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022) beitragsfrei 105,00 €/m²

5.2.2 Modellkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der Modellkonformität in Bezug auf die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes durch Multiplikation des auf den Kaufzeitpunkt (Wertermittlungstichtag) angepassten Bodenrichtwertes (Stichtag 01.01.2022) mit der Grundstücksgröße.

Die Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Merkmale erfolgt bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Als Ausgangswert für die Ermittlung des modellkonformen Bodenwertes wird der v. a. Bodenrichtwert zum 01.01.2022 i. H. v. 105,00 €/m² zugrunde gelegt.

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die Preise für unbebaute, erschlossene Grundstücke sind in der gegenständlichen Region auch wegen gestiegener Erschließungskosten weiter angestiegen. Da bisher keine Auswertungen vorliegen, wird die Bodenwertsteigerung bis zum Wertermittlungstichtag sachverständig mit 10 % geschätzt, somit:

105,00 €/m² x 1,10 = rd. 116,00 €/m²

Modellkonformer Bodenwert zum Stichtag 11.04.2024:

116,00 €/m² x 490 m² = 56.840,00 €
rd. **57.000,00 €**

5.2.3 Abweichungen vom modellkonformen Bodenrichtwert

Anpassung wegen kleiner Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss hat keine Abhängigkeit des Bodenwerts vom Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße ermittelt. Die Grundstücksgröße mit 490 m² ist für den gegenständlichen, ländlichen Raum jedoch als unterdurchschnittlich klein einzustufen. Im Allgemeinen sind die Preise je m² Grundstücksfläche bei Baugrundstücken umso höher, je kleiner das Grundstück ist. In Anlehnung an die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur wird hierfür im gegenständlichen Fall ein Zuschlag von 10 % als angemessen erachtet, somit:

$$116,00 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = \text{rd. } 128,00 \text{ €/m}^2$$

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich, sodass folgender Bodenwert als angemessen erachtet wird:

Tatsächlicher Bodenwert zum Stichtag 11.04.2024:

$$128,00 \text{ €/m}^2 \times 490 \text{ m}^2 = \text{rd. } 63.000,00 \text{ €}$$

Modellbedingte Bodenwertdifferenz (boG)

Bodenwert (tatsächlich) 63.000,00 €

Bodenwert (modellkonform) 57.000,00 €

Modellbedingte Bodenwertdifferenz + 6.000,00 €

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer/Alterswertminderungsfaktor

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 sowie die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren (Modellkonformität) wird für die nachfolgende Berechnung aufgrund der wirtschaftlichen Einheit eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus und auch für den Carport zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlagen 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.

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Wegen des Gewölbekellers sowie der Holzbalkendecken wird es als wahrscheinlich erachtet, dass das Gebäude vor 1955 errichtet wurde. Demnach ist von einem Alter von mind. 70 Jahren auszugehen. Im Jahr 2020 wurde das Gebäude umfangreich saniert. Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen wird unter Berücksichtigung der Modellkonformität auf das Modell in Anlage 2 ImmoWertV zurückgegriffen. Der Modernisierungsgrad wird sachverständig als überwiegend modernisiert eingestuft. Es werden 13 Modernisierungspunkte in Ansatz gebracht. Gemäß ImmoWertA (Tabelle auf S. 58) beträgt die modifizierte Restnutzungsdauer bei einem geschätzten Gebäudealter von ca. 70 Jahren demnach rd. 45 Jahre (fiktives Gebäudealter somit 35 Jahre).

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von $45/80 = 0,5625$ in Ansatz gebracht.

5.3.2 Gebäudewerte

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Berechnungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) können von der DIN 277 abweichen, sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden und sind unter Ziffer 6 dargestellt.

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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 i. d. R. modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum-, oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

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. In Tabelle 1 sind die Gebäudestandards für Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser aufgeführt.

In der nachfolgenden Berechnung wird auf Grundlage der beim Bewertungsobjekt individuell gegebenen Bauweise und Ausstattung, eine entsprechende Standardstufe ermittelt.

Zusatzbauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Aus den Modellparametern der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses kann entnommen werden, dass für bei der Bruttogrundflächenberechnung nicht erfasste Bauteile kein gesonderter Ansatz erfolgt (z. B. Kelleraußentreppen, Dachgaube, Balkon). Aus Gründen der Modellkonformität bleiben v. a. Bauteile entsprechend unberücksichtigt.

Einstufung des Wertermittlungsobjektes**Wohnhaus**

Typ und Art: 1.21: Freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss (Teilunterkellerung/Gewölbekeller zu vernachlässigen)

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.21					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		790 €/m ²	875 €/m ²	1005 €/m ²	1215 €/m ²	1515 €/m ²	
Außenwände	23,00%		1				201,25 €
Dächer	15,00%			0,7	0,3		160,20 €
Außentüren und Fenster	11,00%			0,7	0,3		117,48 €
Innenwände und -türen	11,00%		0,5	0,5			103,40 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%		1				96,25 €
Fußböden	5,00%			1			50,25 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%			0,7	0,3		96,12 €
Heizung	9,00%				1		109,35 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%			1			60,30 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							994,60 €

Für das Wohnhaus werden Normalherstellungskosten von rd. 995,00 €/m² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten ermittelt. Dies entspricht in etwa der Standardstufe 2,9.

Carport

Kostenkennwert **190,00 €/m² BGF** (Modellkonformität)

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.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wird vom Gutachterausschuss mit 1,0 angegeben.

5.3.3 Gebäudezeitwert Wohnhaus

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.1)	rd. 181 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	995,00 €/m ²
Baupreisindex (I 2024)	181,3
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	1.804,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
181,00 m² x 1.804,00 €/m² = 326.524,00 €

Gebäudezeitwert Wohnhaus:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
326.524,00 € x 0,5625 = 183.670,00 €

5.3.4 Gebäudezeitwert Carport

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.2)	rd. 18 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	190,00 €/m ²
Baupreisindex am WET (I 2024)	181,3
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag	344,00 €/m ²

Herstellungskosten des Gebäudes am
Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
18,00 m² x 344,00 €/m² = 6.192,00 €

Gebäudezeitwert Carport:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
6.192,00 € x 0,5625 = 3.483,00 €

5.3.5 Gebäudezeitwert Nebenräume

Für die Nebenräume unbekanntes Baujahrs wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (s. Ziffer 5.4.3) unter Berücksichtigung der Modellkonformität ein frei geschätzter Gebäudezeitwert von 4.000,00 € in Ansatz gebracht.

5.3.6 Zusammenstellung

Gebäudezeitwert Wohnhaus	183.670,00 €
Gebäudezeitwert Carport	3.483,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	187.153,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen pauschal 4,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.4)	+ 7.486,00 €
zzgl. modellkonformer Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2)	+ 57.000,00 €
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	251.639,00 €
	rd. 252.000,00 €

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 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 21 und §39 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Landratsamt Deggendorf veröffentlicht in seinem Marktbericht keine Sachwertfaktoren mehr. Auf Antrag wird auf der Grundlage der Lageeigenschaften, der Grundstücksgröße, der Gebäudeart, des Baujahrs einschließlich der durchgeführten Modernisierungen sowie des vorläufigen Sachwerts ein Sachwertfaktor mit 4 Nachkommastellen übersendet, wobei für den Sachverständigen keine Möglichkeit der Nachvollziehbarkeit besteht und seitens des Gutachterausschusses eine Haftung für die Richtigkeit der bereitgestellten Daten ausgeschlossen wird.

Wegen nicht möglicher Plausibilisierbarkeit wird auf die Sachwertfaktoren des benachbarten Gutachterausschusses des Landkreises Passau ausgewichen. Aus Sicht des Unterzeichners ist hier in ländlichen Gebieten ein ähnliches Preisniveau wie im Landkreis Deggendorf zu verzeichnen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat für das Jahr 2022 für freistehende Einfamilienhäuser aus einer ausgewerteten Stichprobe von 59 verkauften Objekten einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,12, bei einer Standardabweichung von 0,19 ermittelt. Der veröffentlichte Sachwertfaktor bezieht sich auf den Stichtag 30.06.2022, der den Zenit der Kaufpreise für Wohnimmobilien darstellt. Das durchschnittliche Gebäudealter der v. a. Stichprobe liegt bei 27 Jahren, der durchschnittliche Bodenrichtwert bei 104 €/m². Die angegebene Regressionsgleichung errechnet bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 252.000 € einen Sachwertfaktor von 1,28. Unter Berücksichtigung des etwas älteren (fiktiven) Gebäudealters, des ähnlichen Bodenrichtwertniveaus sowie der seit Mitte 2022 u. a. wegen der stark gestiegenen Finanzierungskosten zu verzeichnenden Kaufpreiserückgänge wird der mittels Regressionsgleichung ermittelte Sachwertfaktor sachverständig um 20 % reduziert. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird somit mit 1,02 festgesetzt.

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

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

Wertminderungsansatz Schäden/Mängel/Reparaturstau

Für die unter Ziffer 4.3 angeführten Schäden und Mängel wird ein Wertminderungsansatz von pauschal 7.000,00 € als angemessen erachtet. Dieser Ansatz entspricht nicht den tatsächlich anfallenden Kosten. Es handelt sich um einen Werteinfluss, den ein potenzieller Kaufinteressent diesem Umstand im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beimisst.

Modellbedingte Bodenwertdifferenz

Die unter Ziffer 5.2.3 ermittelte modellbedingte Bodenwertdifferenz i. H. v. 6.000,00 € wird an dieser Stelle werterhöhend berücksichtigt.

Gebäudezeitwert Nebenräume

Auch der geschätzte Gebäudezeitwert der Nebenräume (s. Z. 5.3.5) i. H. v. 4.000,00 € wird an dieser Stelle in Ansatz gebracht.

boG gesamt somit:

+ 3.000,00 €

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

Für das gegenständliche Objekt leitet sich der Verkehrswert vom Sachwert ab.

Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.6)	252.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
252.000,00 € x 1,02	257.040,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>+ 3.000,00 €</u>
Sachwert	260.040,00 €
	rd. 260.000,00 €

Plausibilisierung:

Der ermittelte Verkehrswert entspricht bei einer Wohnfläche von ca. 103 m² einem Quadratmeterpreis von rd. 2.524 €. Im Immobilienmarktbericht 2022 des benachbarten Landkreises Passau wurden die Kaufverträge von 20 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Baujahresgruppe 1975 - 1994 in Bodenrichtwertgebieten von 101 bis 135 €/m² ausgewertet. Hierbei wurde ein mittlerer Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche i. H. v. 2.389 € ermittelt. Dem v. a. Durchschnittswert liegt eine durchschnittliche Wohnfläche von 186 m², eine mittlere Grundstücksgröße von 1.004 m² und ein mittlerer Bodenrichtwert von 117 €/m² zugrunde. Der ermittelte Sachwert liegt, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche ca. 6 % über dem Durchschnittswert der Verkaufspreise aus 2022, was unter Berücksichtigung der seit 2022 rückläufigen Immobilienpreise sowie der stark unterdurchschnittlichen Wohn-¹ und Grundstücksfläche plausibel erscheint.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Fl. Nr. 71 der Gemarkung Altenmarkt, unter der Anschrift Hohlweg 2, 94486 Osterhofen zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2024 aus dem Sachwert gerundet mit

260.000,00 €

in Worten **zweihundertsechzig Tausend** Euro

abgeleitet.

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 11.04.2024 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 29.04.2024.

Passau, 29.04.2024

Der Sachverständige

Felix Knödseder, B. Eng.

¹ Im Allgemeinen gilt: je kleiner die Wohnfläche, desto höher der Kaufpreis/m² Wohnfläche

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. Flächenberechnungen

Anmerkung:

Die der Berechnung zugrunde gelegten Maße wurden überschlägig aus den digital zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen. Die Gebäudeaußenmaße wurden mit Hilfe von Messungen im BayernAtlas überprüft. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus

Kellergeschoss:	3,20 m x 3,00 m =	9,60 m ²
Erdgeschoss	11,00 m x 7,80 m =	85,80 m ²
Dachgeschoss	11,00 m x 7,80 m =	85,80 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus		181,20 m ²
		rd. 181,00 m²

6.1.2 Carport

Erdgeschoss	mittels Messung BayernAtlas	ca.18,00 m²
-------------	-----------------------------	-------------------------------

6.2 Berechnung der Wohnfläche

ALLPLAN

Wohn- und Zubehörflächen

Projekt: SA_Hohlweg Altenmarkt

Ersteller:

Datum / Zeit: 12.12.2019 / 09:25

Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche nach WoFIV [m ²]
Erdgeschoss				
Wohnfläche				
EG 01				
	Wohnen/Essen/Kochen	1	2.0*0.5	1,0
		2	4.2*4.1	17,1
		3	3.3*2.8	9,0
		4	2.5*0.4	1,0
			Summe	28,1
EG 02				
	Büro	1	3.2*0.3	1,0
		2	3.6*2.7	9,9
			Summe	10,9
EG 03				
	Bad	1	0.9*0.1	0,1
		2	0.8*0.1	0,1
		3	0.8*0.1	0,1
		4	2.8*2.7	7,7
			Summe	8,0
EG 04				
	Flur EG	1	6.9*2.0	13,7
			Summe	13,7
Summe Wohnfläche Erdgeschoss				60,7
Zubehörfläche				
NR 01				
	Nebenraum 1	0		4,0
			Summe	4,0
NR 02				
	Nebenraum 2	0		2,7
			Summe	2,7
NR 03				
	Nebenraum 3	0		8,0
			Summe	8,0
NR 04				
	Haustechnik	0		4,8
			Summe	4,8
Summe Zubehörfläche Erdgeschoss				19,4
Summe Erdgeschoss				80,1

Wohn- und Zubehörflächen

Projekt: SA_Hohlweg Altenmarkt
 Ersteller: XXXXXXXXXX
 Datum / Zeit: 12.12.2019 / 09:25
 Hinweis:

Obergeschoss**Wohnfläche**

DG 05				
	Bad 2	1	1.8*0.9	1,6
		2	0.5*(1.8*1.3)	1,2
			Summe	2,8
DG 06				
	Flurbereich OG	1	0.8*0.4	0,3
		2	2.2*2.1	4,6
		3	1.6*0.3	0,5
		4	1.4*0.6	0,8
		5	0.5*(1.4+0.4)*0.4	0,4
		6	0.5*(1.4*1.3)	0,9
		7	0.5*(2.3*0.5)	0,6
		8	0.5*(2.1*0.8)	0,8
			Summe	8,9
DG 07				
	Schlafen	1	1.4*0.6	0,8
		2	0.5*(0.1*0.0)	0,0
		3	2.9*1.7	4,9
		4	0.5*(2.9+1.8)*0.4	1,0
		5	0.5*(3.4*1.3)	2,3
			Summe	9,0
DG 08				
	Wohnen OG	1	3.7*3.1	11,4
		2	2.2*0.7	1,5
		3	0.9*0.4	0,4
		4	1.3*0.8	1,1
		5	0.5*(6.5*1.3)	4,3
		6	0.5*(1.2*0.7)	0,4
		7	0.5*(3.7*1.3)	2,4
			Summe	21,5
		0		
			Summe	42,2
Summe Wohnfläche Obergeschoss				42,2

Wohn- und Zubehörflächen

Projekt: SA_Hohlweg Altenmarkt
 Ersteller: XXXXXXXXXX
 Datum / Zeit: 12.12.2019 / 09:25
 Hinweis:

Wohn- Zubehörfläche	Wohnfläche	Zubehörfläche
Obergeschoss	42,2	
Erdgeschoss	60,7	19,4
Total	102,9	19,4

6.3 Berechnung des Brutto-Rauminhalts

Berechnungen Brutto-Rauminhalt

Wohnhaus

EG	2,85 m	x	11 m	x	7,8 m	=	244,5 m ³
KG	2 m	x	3,2 m	x	3 m	=	19,0 m ³
OG	<i>automatische 3D Berechnungen</i>						173,9 m ³
Gesamt							437,4 m³

Nebengebäude

Carport	4,84 m	x	3,3 m	x	2,54 m	=	40,6 m ³
Nebenräume 1 bis 3, Haustechnik							
	6,54 m	x	2,7 m	x	2,6 m	=	45,1 m ³
	<i>automatische 3D Berechnungen</i>						31,2 m ³
	<i>automatische 3D Berechnungen</i>						35,6 m ³
Schuppen (keine Darstellung im Plan)						ca.	70,0 m ³
Gesamt							222,4 m³

Anlage 1

Generalkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 1 2 3 4km
Maßstab 1:200.000
Gedruckt am 11.04.2024 08:04
<https://v.bayern.de/GkLVF>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

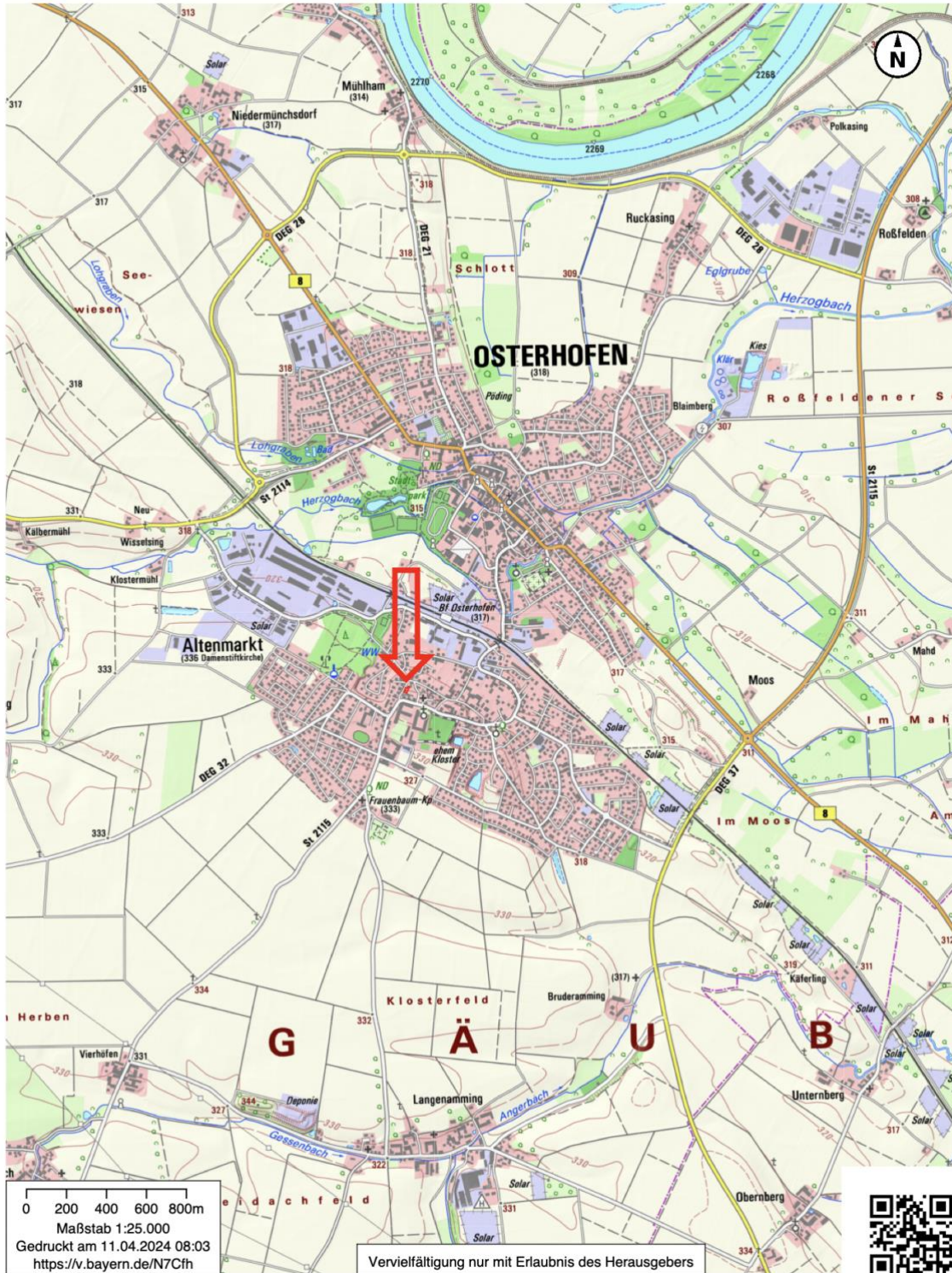
Anlage 2

Ortsplan



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 200 400 600 800m
Maßstab 1:25.000
Gedruckt am 11.04.2024 08:03
<https://v.bayern.de/N7Cfh>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Anlage 3

Flurkarte



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage 4

Luftbild



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



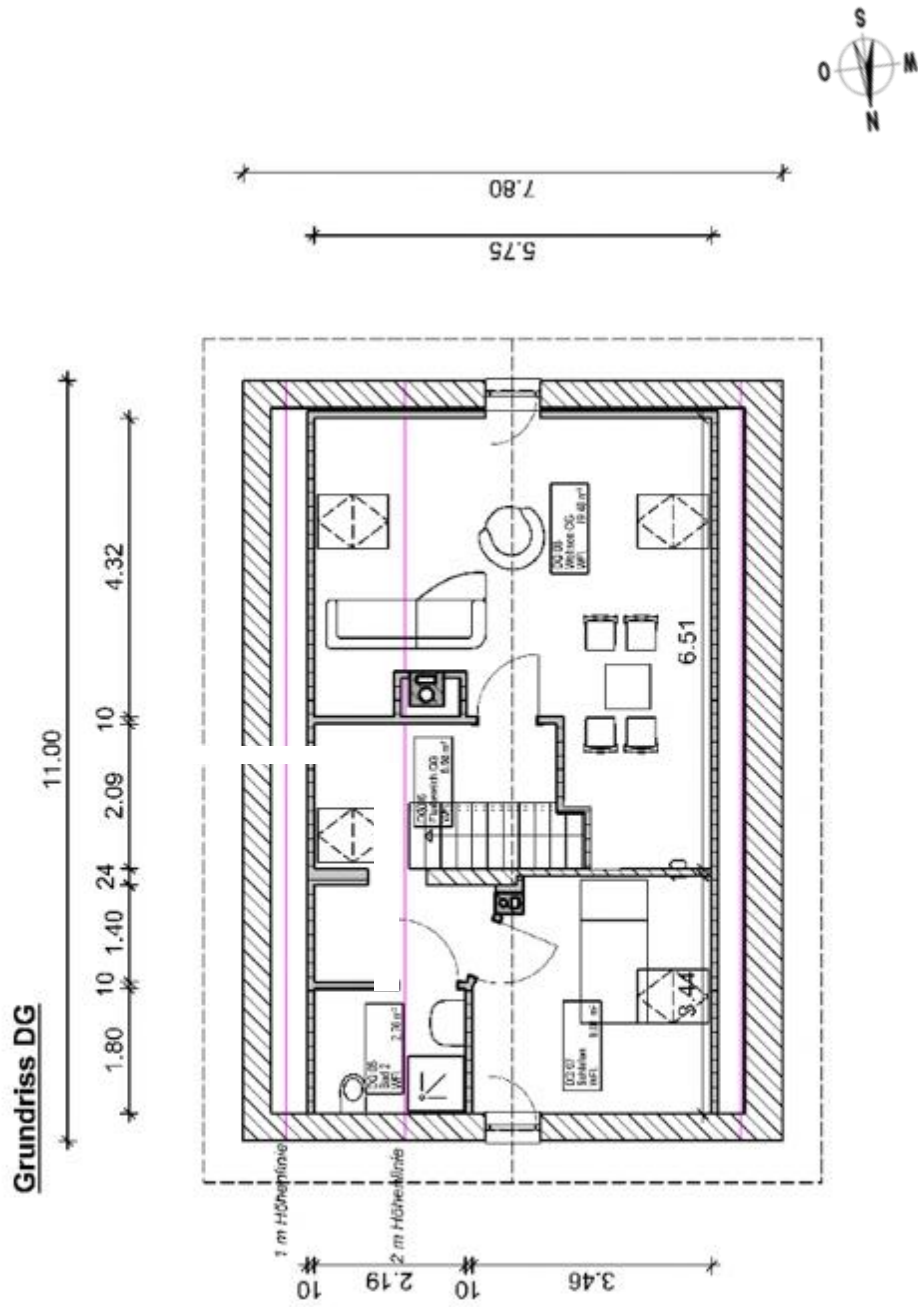
0 5 10 15 20m

Maßstab 1:1.000

Gedruckt am 11.04.2024 08:03
<https://v.bayern.de/89WST>

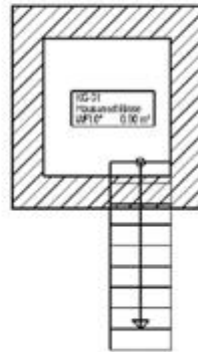
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers





Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab)

Grundriss KG



Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab)



3D-Darstellungen (ohne Maßstab)

NORDEN



SÜDEN



WESTEN



Osten



Gebäudeansichten

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 11.04.2024



Westansicht



Südwestansicht



Nordansicht



Nordwestansicht



Kleine Teilunterkellerung



Eingangsbereich (EG)



Wohnen/Essen/Kochen (EG)



Wohnen/Essen/Kochen (EG)



Zugang zur Terrasse (EG)



Bad mit Dusche und WC (EG) - Weitwinkelaufnahme



Büro (EG)



Flur (DG)



Zwischenflur mit Zugang zum Duschbad sowie Schlafzimmer (DG)



Dusche mit WC (DG)



Schlafen (DG) – Weitwinkelaufnahme



Separater Haustechnikraum



Nebenraum 3



Nebenraum 2



Nebenraum 1



Schadhafte Decke im Haustechnikraum



Carport



Carport



Nebengebäude im östlichen Grundstücksbereich