von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücken

dipl. ing. (fh)
max weber

architekt

stadtplatz 9
94209 regen

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

Verkehrswertgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



Grundstück in:	94486 Osterhofen Pöding 3
Flurstück:	487
Gemarkung:	Osterhofen
Bebauung:	Einfamilienhaus (Stadthaus)
Auftraggeber:	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Versteigerungssachen Amanstraße 17 94469 Deggendorf AZ.: 1 K 51/25
Wertermittlungsstichtag:	21. April 2026
Ausfertigung:	3
Dieses Gutachten umfasst:	25 Seiten 14 Seiten Anlagen
Verkehrswert:	**211.000,-- €**

Regen, 20. Mai 2026

INHALT

1. Grundlagen dieses Gutachtens 3

1.1 Auftrag 3
1.2 Auftragsinhalt 3
1.3 Stichtag 3
1.4 Ortsbesichtigung 3
1.5 Zweck der Wertermittlung 3
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen 3
1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung 3

2. Grund- und Bodenbeschreibung 4

2.1 Lagemerkmale 4
2.2 Beschaffenheitsmerkmale 6
2.3 Erschließungszustand 6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten 7

3. Beschreibung der baulichen Anlagen 9

3.1 Einfamilienhaus (Stadthaus) 9
3.2 Außenanlagen 12
3.3 Bewegliche Gegenstände 12

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung 13

4.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 § 6 13
4.2 Gewähltes Verfahren 14

5. Ermittlung des Bodenwertes 15

5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) 15
5.2 Vergleichspreise 15
5.3 Wertbeeinflussende Grundstückrechte 15
5.4 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen 15
5.5 Wertableitung 16
5.6 Bodenwert 16

6. Sachwertermittlung 17

6.1 Begriffserläuterungen 17
6.2 Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen 18
6.3 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 21
6.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes 22
6.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 23
6.6 Sachwert, marktangepasst 23

7. Verkehrswert 24

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Deggendorf beauftragte mich mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Einfamilienhausgrundstück in 94486 Osterhofen, Pöding 3. Es ist das Vorgutachten des Gutachterausschusses Deggendorf vom 26.06.2023 zu aktualisieren.

1.2 Auftragsinhalt

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

1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	21.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	21.04.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	[redacted], Eigentümer
	Max Weber, Sachverständiger
	Josef Weber, Mitarbeiter SV-Büro

1.5 Zweck der Wertermittlung

Wertfindung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- Planunterlagen zum Umbau von zwei Kaminen
- Bodenrichtwert und Sachwertfaktor vom Gutachterausschuss Deggendorf
- Digitale Orts- und Lagepläne vom Vermessungsamt (Bayern Atlas)
- Grundbuchauszug vom 22.12.2025, Grundbuchamt Deggendorf

1.7 Voraussetzungen der Wertermittlung

1.7.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen (Wasser, Heizung, Elektro, etc.) ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme".

1.7.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Deggendorf
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Osterhofen, ca. 11.800 Einwohner
Höhenlage:	ca. 315 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt:	Deggendorf, 22 km
Landeshauptstadt:	München, 150 km
Bundesstraße:	Bundesstraße B 8 von Passau nach Straubing in unmittelbarer Nähe
Autobahnzufahrt:	Autobahn A 3 von Passau nach Regensburg, Anschlussstelle Hengersberg in ca. 13 km Entfernung Autobahn A 92 von Deggendorf nach München, Anschlussstelle Plattling in ca. 15 km Entfernung
Bahnhof:	Osterhofen, ca. 1,6 km
Flughafen:	Franz-Josef-Strauß, Erding, ca. 120 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt zentrumsnah im Stadtbereich von Osterhofen, ca. 200 m nördlich des Stadtplatzes.

Infrastruktur

Die Stadt Osterhofen liegt im Gäuboden zwischen Plattling und Vilshofen an der Donau. Das Stadtgebiet erstreckt sich von der Donau im Norden bis ins Vilstal im Süden. Es sind alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur vorhanden.

Die Stadt bietet folgende Bildungseinrichtungen:

- Kindergärten
- Grund- und Hauptschule
- Mittelschule
- Realschule
- Sonderpädagogisches Förderzentrum

Durch Osterhofen führt die Bundesstraße 8 von Plattling nach Vilshofen.
Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in Hengersberg und liegt ca. 13 Kilometer entfernt. Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im Zentrumsbereich der Stadt.

Nachbarschaftsbebauung

Zwei- und dreigeschossige gemischt genutzte Bebauung

Lagequalität

Innerortslage mit guter Wohnqualität. Eine Geschäftsläge ist aufgrund der geringen Fußgängerfrequenz nicht gegeben.

Demografische Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Deggendorf eine Zunahme der Bevölkerung um 3,2 % bis zum Jahr 2043 prognostiziert.

Der Altenquotient (Anzahl 65-jährige oder ältere je100 Personen) wird im selben Zeitraum von 36,2 auf 47,9 ansteigen. Dies bedeutet eine künftige Überalterung der Bevölkerung bei annährend konstanten Einwohnerzahlen. Als Folge daraus wird der Anteil der Erwerbspersonen sinken.

31.12.	Bevölkerungsstand			Durchschnittsalter in Jahren		Jugendquotient		Altenquotient	
	2023 in 1.000	2043 in 1.000	Veränderung 2043/2023 in %	2023	2043	2023	2043	2023	2043
Kreisfreie Städte									
Landshut	68,7	76,3	+11,0	43,5	44,2	30,8	31,8	33,9	39,4
Passau	52,9	57,3	+8,4	44,0	44,4	25,7	27,0	36,0	39,0
Straubing	47,5	50,3	+5,9	44,6	45,3	27,5	29,3	35,9	42,0
Landkreise									
Deggendorf	121,1	125,0	+3,2	44,6	46,2	30,0	31,8	36,2	47,9
Dingolfing-Landau	100,7	110,4	+9,6	43,7	45,5	30,7	32,4	32,7	43,7
Freyung-Grafenau	78,5	78,5	0,0	46,2	48,5	29,3	32,3	41,2	59,0
Kelheim	125,6	134,5	+7,1	43,4	45,6	33,6	34,7	33,4	46,4
Landshut	161,2	178,3	+10,6	43,6	45,2	33,9	37,3	33,6	46,6
Passau	194,1	204,5	+5,4	45,9	47,8	31,0	33,7	41,5	56,2
Regen	77,4	75,6	-2,4	46,0	47,6	30,7	33,1	41,9	55,2
Rottal-Inn	120,5	129,4	+7,4	45,0	46,3	32,2	34,2	39,2	50,2
Straubing-Bogen	103,3	111,2	+7,6	44,3	45,8	32,9	36,6	35,6	48,8
Regionen									
Region Donau-Wald	674,9	702,3	+4,1	45,2	46,8	30,2	32,7	38,8	51,1
Region Landshut*)	451,1	494,4	+9,6	44,0	45,4	32,3	34,5	34,9	45,7
Region Regensburg*)	735,5	781,8	+6,3	43,7	45,4	31,0	32,4	33,7	44,5
Regierungsbezirke									
Oberbayern	4.726,1	4.959,9	+4,9	43,4	44,4	31,3	32,2	32,5	40,2
Niederbayern	**1.251,6**	**1.331,2**	**+6,4**	**44,6**	**46,2**	**31,3**	**33,6**	**36,8**	**48,6**
IHK-Bezirk	**1.126,0**	**1.196,7**	**+6,3**	.	.	.	.	.	.
Oberpfalz	1.116,1	1.162,1	+4,1	44,5	45,8	30,6	33,0	35,9	46,7
Oberfranken	1.055,8	1.040,5	-1,4	45,8	47,0	30,0	31,7	40,2	50,8
Mittelfranken	1.791,1	1.839,3	+2,7	44,2	45,5	31,3	31,9	35,7	44,0
Unterfranken	1.315,2	1.327,0	+0,9	45,2	46,5	31,2	33,2	39,6	49,8
Schwaben	1.920,5	2.076,7	+8,1	44,0	45,1	32,7	35,1	36,1	44,9
Bayern	**13.176,4**	**13.736,7**	**+4,3**	**44,2**	**45,4**	**31,3**	**32,8**	**35,5**	**44,4**

(Auszug aus Strukturdaten 2026, IHK Niederbayern)

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Grundstücksgröße

Flurstück 487: 720 m²

2.2.2 Zuschnitt

Annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt.
Grundstückstiefe ca. 57 m, Grundstücksbreite ca. 10 m – 14 m.

2.2.3 Oberflächengestalt

Grundstück ist nach Süden leicht abfallend; Gartenfläche verwildert

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

2.3 Erschließungszustand

2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die innerstädtische Erschließungsstraße „Pöding“ ausreichend erschlossen. Eine Zufahrtsmöglichkeit zum rückwärtigen Garten besteht nicht.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an öffentliche Kanalisation und Wasserversorgung ist vorhanden, Elektrizitätsversorgung ist gegeben.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Deggendorf, Grundbuch von Osterhofen, Band 44 Blatt 1515
(Auszug vom 22.12.2025)

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 4
Flurstück 487, Pöding Hs.Nr. 3, Gebäude- und Freifläche,
Größe 0 ha 07 a 20 m²

Abt. II, lfd. Nr. 2
Der Erbanteil des [redacted] ist verpfändet an [redacted] eingetragen am 09.05.2018

Abt. II, lfd. Nr. 2
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ: 1 K 51/25)
eingetragen am 22.12.2025

2.4.2 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet (§6 BauNVO) dargestellt. Da der Flächennutzungsplan lediglich eine informelle Planung darstellt, aus welcher kein unmittelbares Baurecht abgeleitet werden kann, ist die Bebaubarkeit des Grundstücks nach §34 des BauGB zu beurteilen. Nach §34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.
Die umliegende Bebauung ist von einer gemischten Nutzung mit zwei und dreigeschossiger Bebauung geprägt.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die ursprünglichen Genehmigungsunterlagen liegen nicht mehr vor. Dem Gebäude wird aufgrund des hohen Alters der Bestandsschutz unterstellt.
Es liegt eine Baugenehmigung zum Umbau von zwei Kaminen vom 19.06.1954 vor.

2.4.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

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

2.4.5 Mietverhältnisse

Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag von einem Miteigentümer bewohnt.

2.4.6 Denkmalschutz

Das Gebäude ist nicht in die Denkmalliste eingetragen, so dass diesbezüglich keine Einschränkungen bestehen. Es ist jedoch im Zusammenhang mit dem Altstadtbereich als Ensemble eingetragen. Als Gebäudeensemble bezeichnet man in Architektur und Städtebau eine Gruppe von Gebäuden und Außenräumen, die im Zusammenhang eine besondere städtebauliche Qualität haben. Die Elemente funktionieren eigenständig, haben eigene Eingänge und Erschließungen, werden jedoch als Gruppe wahrgenommen.
Im Bereich des Denkmalschutzes wird der Begriff Ensembleschutz oder Gesamtanlage verwendet für Ensembles, die auf Grund ihres Zusammenspiels als erhaltungswürdig erachtet werden und geschützt werden sollen.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Einfamilienhaus (Stadthaus)

3.1.1 Art

Massivbauweise, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, teilweise unterkellert

3.1.2 Baujahr

Ca. 1895

3.1.3 Modernisierungen

Keine wertrelevanten Modernisierungen

3.1.4 Nutzung

KG:	Heiz- und Tankraum
EG:	Küche, Esszimmer, Flur, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer
OG:	4 Zimmer, 1 Durchgangszimmer, Vorraum, Flur
DG:	Dachraum

3.1.5 Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277:

Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m2]
EG:	13,67	10,60	144,90
OG:	13,67	10,60	144,90
DG:	13,67	10,60	144,90
Gesamt:			434,70
		rd.	**435,00**

Wohnfläche (überschlägige Ermittlung gem. vorliegender Planunterlagen):

Geschoss	Raum	Flächenfaktor	Länge	Breite		Wohnfläche [m^2]
EG:		1,00	5,45	5,15	ca.	28,07
		1,00	4,80	3,89	ca.	18,67
		1,00	5,45	4,20	ca.	22,89
		1,00	4,80	2,90	ca.	13,92
		1,00	9,80	1,90	ca.	18,62
		1,00	2,39	1,90	ca.	4,54
	Summe EG:					106,71
OG:		1,00	5,45	5,15	ca.	28,07
		1,00	4,80	3,89	ca.	18,67
		1,00	4,20	3,15	ca.	13,23
		1,00	4,20	2,15	ca.	9,03
		1,00	4,80	2,95	ca.	14,16
		1,00	4,20	1,90	ca.	7,98
		1,00	5,60	1,90	ca.	10,64
		1,00	2,39	1,90	ca.	4,54
	Summe DG:					106,32
Summe EG+OG:						213,03
abzgl. Verputz:					-3,0%	-6,39
Gesamt:						206,64
rd.						**207**

3.1.6 Baubeschreibung

Außenwände:	KG: Bruchsteinmauerwerk, ca. 60 cm dick EG/OG: Mauerwerk, ca. 50 cm dick
Außenputz:	westl. Giebelseite mit Faserzementplatten verkleidet, vmtl. asbestbelastet
Trennwände:	Mauerwerk, verschiedene Wandstärken
Wandbehandlung:	Putz mit Farbanstrich, Tapete, Bäder Teilflächen mit Fliesenverkleidung
Decken:	Über KG: Tonnengewölbe Über EG/OG: Holzbalkendecke
Deckenbehandlung:	Holzverkleidung oder Putz mit Farbanstrich
Böden:	Plattenbeläge, PVC-Böden Holzdielen im Dachboden
Tragwerk d. Daches:	Satteldach als Sparrendachstuhl, handbehauene Balken
Dachhaut:	Dacheindeckung mit Betondachsteinen ohne Schalung, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Treppen:	EG-DG: Geschlossene Massivholztreppe mit Holzgeländer KG-EG: Ziegelstufen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen:	Füllungstüren aus Massivholz als Innentüren, Haustüre aus Massivholz mit Glasausschnitt, Türgericht aus Granit und Oberlicht Nebeneingangstüre aus Massivholz mit Türgericht aus Granit und Oberlichte
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung, Heizkessel Fabrikat Viessmann, Bj. 1987, Ölbevorratung in 5 Kunststofftanks mit je 1.000 Liter Fassungsvermögen; Einzelofen für Festbrennstoffe in Küche EG
Sanitäre Ausstattung:	EG: Bad mit Badewanne, Waschbecken, Dusche separates WC OG: keine Ausstattung
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	Gewölbekeller, Kellerraumabmessungen, ca. 4,25 m x 3,60 m Balkon als Holzkonstruktion mit schmiedeeisernem Geländer Abmessungen ca. 1,20 m x 13,70 m Nebengebäude, Mauerwerk ca. 40 cm dick, Abmessungen ca. 4,50 m x 3,50 m, 2-geschossig, flachgeneigtes Pultdach als Betonplatte ausgeführt; Schuppenanbau als einfache Holzkonstruktion zwischen EFH und Nachbarbebauung, ca. 8,00 m x 1,50 m, Satteldach, Eindeckung mit Betondachsteinen

3.1.7 Baulicher Zustand

Die Bausubstanz des Gebäudes ist weitgehend in Ordnung. Erforderliche Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten wurden nicht ausgeführt, so dass sich das Gebäude in einem vernachlässigten Zustand befindet.

3.1.8 Baumängel, Bauschäden

- Innenputzschäden beim Kellerabgang und im Keller durch aufsteigende Feuchtigkeit
- Innenputzschäden im Eingangsbereich EG
- Lose und verschmutze Tapeten
- Sanitärgegenstände stark verschmutzt
- OG: Raum über Wohnzimmer mit Schimmelbefall
- Putzschaden im Deckenbereich des Treppenhauses, vmtl. undichte Kamineinfassung
- Außenfassade teilweise mit Rissen
- Balkon morsch und erneuerungsbedürftig
- Starke Farbabblätterung der Dachüberstandverkleidung

3.1.9 Grundrisslösung

Einfache, wirtschaftliche Raumaufteilung mit Mittelfluren.

3.1.10 Raumhöhen

EG: ca. 2,70 m
OG: ca. 2,68 m
DG: ca. 4,10 m Firsthöhe, ohne Kniestock

3.1.11 Energieeffizienz

Aufgrund der altersbedingten Bauausführung entspricht das Gebäude nicht den Anforderungen der derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetzes GeG. Die Außenbauteile sowie die oberste Geschossdecke zum unbeheizten Dachraum sind unzureichend Wärme gedämmt. Ein Energieausweis, welcher dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzustufen ist, liegt nicht vor. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Gesamtenergiebilanz aufgrund der baujahrgemäßen Ausführung nicht derzeitigen Anforderungen und Ansprüchen genügt. Im vorliegenden Fall wird der energetische Zustand des Gebäudes durch den Ansatz entsprechender Herstellungskosten beim Sachwertverfahren berücksichtigt.

3.2 Außenanlagen

- Hauseingang mit Granitstufen
- Hauszugang/-Vorbereich mit keramischem Pflaster befestigt
- Gartenabgang mit Waschbetonplatten befestigt
- Grundstückseinfriedung an östlicher Grundstücksgrenze mit Maschendrahtzaun
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Gas, Abwasser und Strom Außenanlagen insgesamt erneuerungsbedürftig

3.3 Bewegliche Gegenstände

Die Möblierung und sonstige bewegliche Gegenstände in den Gebäuden sind nicht Bestandteile dieser Bewertung.

4. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2021 § 6

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

4.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 24)

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.

4.1.2 Bodenwertermittlung (§ 40)

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.

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)

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

4.1.4 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

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 vor-läufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2 Gewähltes Verfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Stadthaus, welches von seiner Art mit einem Einfamilienhaus vergleichbar ist. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der Verkehrswert solcher Objekte wird entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäfts-verkehr vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes und dem Wert der Außenanlagen ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert. Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall vom Ergebnis des Sachwertverfahrens abgleitet.

5. Ermittlung des Bodenwertes

5.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ist der Wert des Grund und Bodens vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für die annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie wurden unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung und der baurechtlichen Vorschriften für baureife Grundstücke ermittelt.

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

Stadtbereich	Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei
Osterhofen Zone 5	**140,00 €/m²**

5.2 Vergleichspreise

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

5.3 Wertbeeinflussende Grundstückrechte

Keine bekannt

5.4 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

In Abteilung 2 des Grundbuches ist ein Pfändungsvermerk zugunsten des Bezirks Niederbayern eingetragen. Dieser ist für den Bewertungszweck nicht zu berücksichtigen. Ansonsten sind keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen eingetragen.

5.5 Wertableitung

Anpassung des Bodenrichtwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2026 und Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks:		
	Abgabenfreier Bodenrichtwert für Ortsbereich Osterhofen-Zone 5 (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**140,00 €/m²**
Ziffer	Wertanpassungen	Anpassungs-faktor
01	**Allgemeine Preisentwicklung** Begründung: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Erhebungen zum 01.01.2024 und liegt mehr als zwei Jahre zurück. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2024 ist daher erforderlich. Die in den vergangenen zwei Jahren zu beobachtenden Marktschwankungen, zunächst rückläufige und zuletzt wieder stärker steigende Nachfrage, haben insbesondere im Stadtbereich zu einer Anhebung des Bodenwertniveaus geführt. Anpassung wg. allgemeiner Preisentwicklung, 5 % (Faktor 1,05)	**x 1,05**
02	**Anpassung Lage** Begründung: Das Grundstück liegt innerhalb des Richtwertgebietes besonders zentrumsnah mit hoher Wohnqualität. Eine Wertsteigerung wegen vorteilhafter Lagemerkmale in Höhe von 10 % wird als angemessen erachtet.	**x 1,10**
	Lageangepasster abgabenfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	161,70 €/m²
03	**Grundstücksgröße** Begründung: Durchschnittliche Grundstücksgröße	**x 1,00**
	Angepasster relativer Bodenwert, abgabenfrei	161,70 €/m² **rd. 162,-- €/m²**

5.6 Bodenwert

720 m² x 162,00 €/m² = 116.640,--€

rd. 116.700,-- €

6. Sachwertermittlung

6.1 Begriffserläuterungen

Herstellungskosten (§ 36 Abs 2 ImmoWertV 2021):
Die Baukosten für Gebäude werden in der Regel über die Bruttogrundfläche oder den Rauminhalt als Berechnungsbasis definiert, welche dann mit einem entsprechenden Einheitspreis pro Quadratmeter bzw. Kubikmeter multipliziert werden. Die Höhe dieses Einheitspreises berücksichtigt die Art, Ausstattung und Bauqualität des Gebäudes.

Baunebenkosten (§ 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021):
Die Baunebenkosten enthalten die Kosten für Planung, Vorbereitung, Durchführung, behördliche Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen, Finanzierung und Abgaben. Baunebenkosten betragen je nach Gebäudegüte in der Regel 8 bis 20 v.H. der reinen Baukosten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021):
Die Alterswertminderung berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlage unter der Voraussetzung einer normalen Nutzung und Instandhaltung. Sie setzt eine normale Nutzung und Instandhaltung voraus. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen (lineare Abschreibung). Sie wird auf der Basis der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude ermittelt.

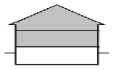
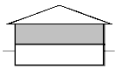
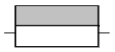
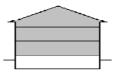
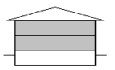
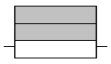
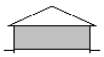
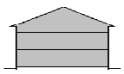
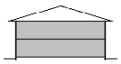
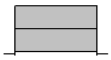
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021):
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlage, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte. Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte haben in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 2021):
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege-befestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

6.2 Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen

6.2.1 Einfamilienhaus (Stadthaus)

Ermittlung der Normalherstellungskosten:
Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)
Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Normalherstellungskosten NHK 2010, Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand 2010, einschl. 17 % Baunebenkosten

Typ			Ausstattung					Auswahl
			1	2	3	4	5	
	1.01.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	
	2.01.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.01.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.02.	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1.050	
	2.02.	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02.	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03.	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1.085	1.360	
	2.03.	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1.020	1.275	
	3.03.	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1.195	
	1.11.	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1.005	1.260	
	2.11.	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1.180	
	3.11.	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1.105	
	1.12.	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1.100	
	2.12.	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1.035	
	3.12.	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13.	freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1.025	1.285	
	2.13.	Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1.205	
	3.13.	Reihenmittelhäuser	585	650	750	905	1.130	
	1.21.	freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1.005	1.215	1.515	
	2.21.	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1.140	1.425	
	3.21.	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1.065	1.335	
	1.22.	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1.125	
	2.22.	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1.055	
	3.22.	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23.	freistehende Einfamilienhäuser	920	1.025	1.180	1.420	1.775	
	2.23.	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1.105	1.335	1.670	
	3.23.	Reihenmittelhäuser	810	900	1.035	1.250	1.560	
	1.31.	freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1.105	1.385	
	2.31.	Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1.040	1.300	
	3.31.	Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1.215	
	1.32.	freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1.190	100%
	2.32.	Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1.120	
	3.32.	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1.050	
	1.33.	freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1.000	1.205	1.510	
	2.33.	Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1.135	1.415	
	3.33.	Reihenmittelhäuser	690	765	880	1.060	1.325	

Einstufung des Bewertungsobjekts:
Wie Typ 1.32 Freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010)

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmeverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Naturstein-fassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech,mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dach-begrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und –türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massiv tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massiv-holztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung: raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele /Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5

Sanitär-Einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarben-anstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raum-hoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet /Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraft-heizung	Fern- und Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand-thermen, Nacht-stromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- und Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwert-kessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeu-gung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeu-gung und Heizung, Block-heizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz-schalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hoch-wertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Zuordnung der Standardstufen:
(Die Zuordnung erfolgt nach sachverständiger Würdigung. Wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen erfolgt eine Mehrfachnennung)

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	Wägungs-anteil
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und -türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.32:	620 €/m² BGF	**690 €/m² BGF**	790 €/m² BGF	955 €/m² BGF	1.190 €/m² BGF	100

Indexierung des m²-Preises:
Baupreisindex 1. Quartal 2026 (Wohngebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 193,2
NHK indexiert zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2026:
690 €/m² x 193,2/100 = 1.333,08 €/m² **rd. 1.333**,-- **€/m²**

Berechnung:
Herstellungskosten für das Wohngebäude einschl. Baunebenkosten:
435 m² Bruttorgrundfläche x 1.333,-- €/m² = 579.855,-- €

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude
Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1: 80 Jahre
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag: mehr als 80 Jahre
Modernisierungsgrad: 0 Punkte = nicht modernisiert

Restnutzungsdauer gem. Berechnungsformel
(ImmoWertV 2021, Anlage 2 zu §12 Absatz 5, Satz 1): 12 Jahre

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)
Wertminderungsfaktor:
12 Jahre (Restnutzungsdauer)/80 Jahre (Gesamtnutzungsdauer) = 0,15

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten		
579.855,-- € x 0,15	=	86.978,--€
Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile:		
Kellergeschoss als Heizungs- u. Tankraum	=	3.000,-- €
Balkon	=	500,-- €
Zwischenbau als Schuppen	=	1.000,-- €
Nebengebäude, zweigeschossig	=	2.000,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:	**=**	**93.478,--€**

6.2.2 Wertanteil der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen kann gemäß ImmoWertV nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten (unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) ermittelt werden.
Eine überschlägige Berechnung ergab einen Zeitwert von

ca. 2.000,-- €

Dies entspricht ca. 2,2 % des Gebäudesachwertes.

6.3 Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)

Bodenwert	=	116.700,-- €
Sachwert Einfamilienhaus mit Nebengebäude	=	93.478,-- €
Wertanteil der Außenanlagen	=	2.000,-- €
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung	**=**	**212.178,-- €**

6.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb an die Marktlage anzupassen.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf werden zwar Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert abgeleitet. Das Bewertungsobjekt liegt aber in Bezug auf das Alter außerhalb der Anwendungsgrenzen. Auch ist es in seiner Art als Stadthaus innerhalb verdichteter Bauweise weder mit einem freistehenden Einfamilienhaus, noch mit einer Doppelhaushälfte vergleichbar. Die zuvor beschriebenen Sachwertfaktoren sind daher nicht unmittelbar auf dieses Bewertungsobjekt übertragbar.

Bei der Untersuchung mittels multipler linearer Regressionsanalyse wurde aber festgestellt, dass der durchschnittliche Sachwertfaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern insbesondere von den Einflussgrößen vorläufiger Sachwert, Lage und Zeitpunkt abhängt. Je geringer der Sachwert eines Objektes und je höher das Bodenwertniveau, desto höher ist der prozentuale Zuschlag und umgekehrt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein wirtschaftlich überaltertes und sanierungsbedürftiges Stadthaus in zentrumsnaher Lage von Osterhofen. Das Gebäude liegt innerhalb eines Bereiches mit verdichteter Bebauung, ist aber in seiner Grundrissart und Größe ähnlich einem zweigeschossigen Einfamilienhaus aufgebaut. Es verfügt über einen größeren, nach Süden orientierten Garten, welcher allerdings nur durch das Gebäude zugänglich ist und keine eigene Zufahrtsmöglichkeit aufweist. Das Gebäude dürfte aufgrund seiner Art einen erweiterten Interessenkreis ansprechen. Es eignet sich vorrangig für eine private Eigennutzung als Ein- bzw. Zweifamilienaus.

Nach den vorliegenden Marktbeobachtungen, den örtlichen Gegebenheiten, des Objektzustandes und der Gebäudeart wird nach sachverständigem Ermessen für die Wertermittlung ein Marktanpassungszuschlag von 5% (Sachwertfaktor 1,05) angesetzt.

Das führt zu einem aus dem vorläufigen Sachwert abgeleiteten marktangepassten Grundstückssachwert:

212.178,-- € x 1,05	**=**	**222.787,-- €**

6.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:
Gemäß ImmoWertV sind vorhandene Baumängel und
Bauschäden durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen.
Wertminderungen können berücksichtigt werden
- durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer
- durch Abschlag nach Erfahrungswerten
- durch Abzug der Schadensbeseitigungskosten

Das Gebäude weist eine Vielzahl von Baumängeln/Bauschäden auf, auch ist ein erheblicher Instandhaltungsstau vorhanden. Ein möglicher Käufer wird dies durch einen entsprechenden Abschlag berücksichtigen. Der Abschlag bezieht sich im vorliegenden Fall jedoch nicht auf tatsächliche Schadensbeseitigungskosten, weil die Beseitigung im Zuge einer erforderlichen umfassenden Sanierung erfolgen und keine wesentlichen Mehrkosten verursachen dürfte.
Aus diesem Grund bezieht sich der vorzunehmende Abschlag auf einen Betrag, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hierfür als angemessen erscheint.
Bei altersgemäß üblichen Schäden erfolgen aus Erfahrungen prozentuale Abschläge von ca. 5 %, bezogen auf den Gebäudesachwert; bei umfang-reichen Schäden 10 % und mehr. Entsprechend dem vorliegenden Schadensbild wird ein Abschlag von 10 % als angemessen erachtet.

10 % aus 86.978, -- €	=	- 8.698, -- €
Asbestrisiko westl. Fassade	pa.	-3.000,-- €
Gesamt	=	-11.698,-- €

6.6 Sachwert, marktangepasst

222.787,- € -11.698,-- €	=	211.089,-- €
Zur Rundung	=	- 89,-- €
	rd.	**211.000,-- €**

7. Verkehrswert

Aufgrund der vorbeschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der Preis- und Währungsverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der Vergleichspreise und der Bewertungsverfahren begutachte ich den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks in 94486 Osterhofen, Pöding 3, zum 21.04.2026 mit

211.000,-- €

(in Worten: zweihundertelftausend Euro)

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Regen, 20.Mai 2026

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

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

Mitglied im Gutachterausschuss der Landkreise Regen und Deggendorf
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

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



Dipl. Ing. (FH) Max Weber

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

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5-	Grundrisse
Anlage 6-14	Fotos