

# **GUTACHTEN**

**über den Verkehrswert  
des mit einem Zweifamilienhaus  
bebauten Grundstücks**

**in 94557 Niederalteich, Hengersberger Str. 15**

**Flurstück 1/1 der Gemarkung  
Niederalteich**

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

**Zweifamilienhaus**  
**in 94557 Niederalteich, Hengersberger Straße 15**  
Flurstück 1/1 der Gemarkung Niederalteich

**Akten-/Geschäftszeichen: 2 K 2/24**

Gutachten Nr.:	69/2024	Auftraggeber:
Wertermittlungsstichtag:	01.08.2024	Amtsgericht Deggendorf
Qualitätsstichtag:	01.08.2024	Amanstr. 17
Datum des Gutachtens:	13.09.2024	94469 Deggendorf

**Rainer Priglmeier**  
Löhestraße 1, 84130 Dingolfing  
Tel.: 08731/326340-70  
E-Mail: rainer.priglmeier@igbay.de

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

## Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung .....	3
2	Allgemeines und Auftrag .....	4
3	Arbeitsunterlagen und Hinweise .....	5
4	Grundbuchamtlicher Nachweis .....	6
5	Lagebeschreibung .....	7
6	Grundstücksbeschreibung .....	11
7	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung .....	12
8	Gebäudebeschreibung .....	16
9	Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts .....	23
10	Grundlagen für die Wertermittlung .....	25
11	Allgemeines Grundstückspreisniveau .....	27
12	Ermittlung Bodenwert .....	29
13	Ermittlung Sachwert .....	31
14	Plausibilisierung .....	36
15	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert .....	42
16	Schlussbemerkung .....	43
17	Abkürzungsverzeichnis .....	44
18	Verzeichnis der Anlagen .....	45

# 1 Zusammenfassung

**Zusammenfassung  
Objektbeschreibung:** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus in der Gemeinde Niederalteich. Es wurde im Jahr 1966 errichtet. Seitdem haben einige kleine Renovierungs- oder Modernisierungsarbeiten stattgefunden. Das Zweifamilienhaus besteht aus Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt rund 181 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss wird bis zum Wertermittlungsstichtag von einer Person ohne Mietvertrag bewohnt. Das Obergeschoss steht leer.

**Bewertungszweck:** Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes für Zwecke der Teilungsversteigerung.

**Objektadresse:** Hengersberger Straße 15, 94557 Niederalteich

**Flurstück und Größe** Flurstück 1/1 der Gemarkung Niederalteich zu 645 m<sup>2</sup>

**Objektart:** Zweifamilienhaus

**Objektansicht:**



**Baujahr Gebäudebestand:** 1966

**Gesamtnutzungsdauer:** **80 Jahre**

**Restnutzungsdauer:** 25 Jahre (rechnerischer Ansatz)

**Bruttogrundfläche:** 512 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 181 m<sup>2</sup>

**Wertermittlungsstichtag:** 01.08.2024

**Qualitätsstichtag:** 01.08.2024

**Verkehrswert:** **325.000 €**

## 2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Deggendorf erteilte mir mit Beschluss vom 14.06.2024 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

**Zweifamilienhaus**  
 in 94557 Niederalteich, Hengersberger Str. 15  
 Flurstück 1/1 der Gemarkung Niederalteich.

Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes für Zwecke der Teilungsversteigerung.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir mit Schreiben vom 12.07.2024 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort am 01.08.2024 geladen. Die Verfahrensbevollmächtigte der Antragsgegnerin teilte am 15.07.2024 per Mail mit, dass sie den Termin nicht wahrnehmen wird. Am 25.07.2024 teilte die Verfahrensbevollmächtigte des Antragstellers per Mail mit, am Ortstermin nicht teilzunehmen. Selbige Verfahrensbevollmächtigte teilte am 26.07.2024 mit, dass auch der Antragsteller nicht anwesend sein wird.

Eine ausführliche Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	01.08.2024
Zeitraum:	15:00 – 15:40 Uhr
Teilnehmer:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewohner des Erdgeschosses (Aus Datenschutzgründen wird die Person namentlich nicht im Gutachten genannt)</li> <li>- Herr Rainer Priglmeier (ö. b. u. v. Sachverständiger)</li> <li>- Frau Hanna Kritzenberger (Sachverständige)</li> </ul>
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt wurde außen und innen besichtigt. Lediglich das Obergeschoss konnte nicht besichtigt werden.

Das in 4-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 45 Seiten (zzgl. weiterer Anlagen). Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen.

Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen bei der Darstellung ohne Nachkommastellen kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert.

### 3 Arbeitsunterlagen und Hinweise

Folgende Unterlagen wurden für die Wertermittlung herangezogen:

- Grundbuchauszug Amtsgericht Deggendorf, Grundbuch von Niederalteich, Blatt 1643, Abdruck vom 29.01.2024
- Luftbild und Lageplan aus BayernAtlas-plus
- Unterlagen aus der Bauakte der Gemeinde Niederalteich (Bauantrag aus dem Jahr 1964, Baugenehmigung aus dem Jahr 1965, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung sowie Berechnung des umbauten Raums und Wärmedämmberechnung)
- Auskünfte bezüglich des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans der Gemeinde Niederalteich
- Informationen zu offenen Herstellungsbeiträgen der Gemeinde Niederalteich
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2022 und 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf
- Sachwertfaktoren 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Passau sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf
- einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte
- Wertermittlungsrichtlinien und Wertermittlungsverordnungen in der derzeit gültigen Fassung
- Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen

Die folgende Wertermittlung basiert auf den bei der Objektbesichtigung vorgefundenen Tatsachen, sowie der für die Bewertung vorgelegten Informationen und Unterlagen. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Prüfungen jeglicher Art der bestehenden Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Mängel oder Schäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Bodens, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Stoffe, Bestandteile und Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigung, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht. Zum Wertermittlungstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Ein örtliches Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens. Die Maße und Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Plänen und Unterlagen entnommen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden. Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.

## 4 Grundbuchamtlicher Nachweis

Der zu bewertende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des folgenden Amtsgerichts und beschreibt sich wie folgt:

Auszug vom:	29.01.2024
Amtsgericht:	Deggendorf
Grundbuch von:	Niederaltreich

### 4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1643	1	1/1	Hengersberger Straße 15, Gebäude und Freifläche	645 m <sup>2</sup>

### 4.2 Abteilung I, Eigentümer

Antragssteller und Antragsgegner zu je 1/2 (aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt)

### 4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch sind folgende Lasten / Beschränkungen eingetragen:

Lfd.Nr. Abt. II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
1	1	1/1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ 2 K 2/24); eingetragen am 29.01.2024

#### 4.3.1 Stellungnahme zu den eingetragenen Rechten in Abt. II

lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

Es ergeben sich dadurch keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

### 4.4 Abteilung III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III beeinflussen lediglich den Barpreis, nicht jedoch den Verkehrswert des Grundstücks und sind somit für die Wertermittlung nicht relevant.

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Beschreibung Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Niederalteich im Landkreis Deggendorf. Der Landkreis befindet sich in der Mitte des bayerischen Regierungsbezirks Niederbayern und wird geografisch durch die Donau in zwei Teile geteilt. Oberhalb der Donau ist die Gegend durch die Ausläufer des Bayerischen Walds geprägt, wobei unterhalb der fruchtbare Gäuboden dominiert. Auch mündet hier die Isar in die Donau. Durch die damit entstandene Auenlandschaft wurden einige Naturschutzgebiete ausgewiesen, welche auch im Tourismus sehr beliebt sind. Wirtschaftlich entwickelt sich der Landkreis immer mehr von einer landwirtschaftlich geprägten Region zu einer dienstleistungsorientierten Wirtschaft, wobei vor allem die strategisch günstige Lage am einzigen Autobahnkreuz Niederbayerns sowie die stetig wachsende Technische Hochschule Deggendorf eine große Rolle spielen.

Das Gemeindegebiet Niederalteich umfasst rund 10 km<sup>2</sup> mit derzeit insgesamt knapp 1.800 Einwohner.<sup>1</sup> Geografisch liegt die Gemeinde Niederalteich rund 12 Kilometer südöstlich der Stadt Deggendorf, sowie rund 7 Kilometer nordwestlich des Markts Winzer. Nachbargemeinde ist der Markt Hengersberg. Südlich der Donau grenzen zudem Osterhofen und Moos an Niederalteich an.

Bekannt ist Niederalteich vor allem durch die Benediktinerabtei mit der gotischen Kirche Basilika St. Mauritius aus dem 13. und 14. Jahrhundert. Durch die Nähe zur Donau und Isar bieten sich Freizeitaktivitäten wie Radtouren auf dem Donau-Ilz-Radweg, dem Isar-Radweg oder dem Donau-Radweg an. Aber auch Wandertouren in den Bayerischen Wald können von der Gemeinde aus unternommen werden. Auch eine Fuß- und Rad-Fähre bietet die Gemeinde, welche Niederalteich mit Osterhofen verbindet. Niederalteich verfügt über einen Kinderhort, einen Kindergarten sowie eine Grundschule. Das obengenannte Kloster unterhält zudem das musische Gymnasium St. Gotthard mit neusprachlichem Zweig. Ein kleiner Supermarkt, ein Bäcker sowie ein Metzger sind ebenfalls in der Gemeinde ansässig. Größere Lebensmitteldiscounter sind in der in wenigen Minuten erreichbaren Nachbargemeinde Hengersberg zu finden. Für die ärztliche Grundversorgung muss ebenfalls auf Hengersberg ausgewichen werden. Das nächste Krankenhaus ist in Deggendorf, rund 15 Kilometer entfernt, ansässig.

---

<sup>1</sup> Abfrage am 11.07.2024, Bayerisches Landesamt für Statistik



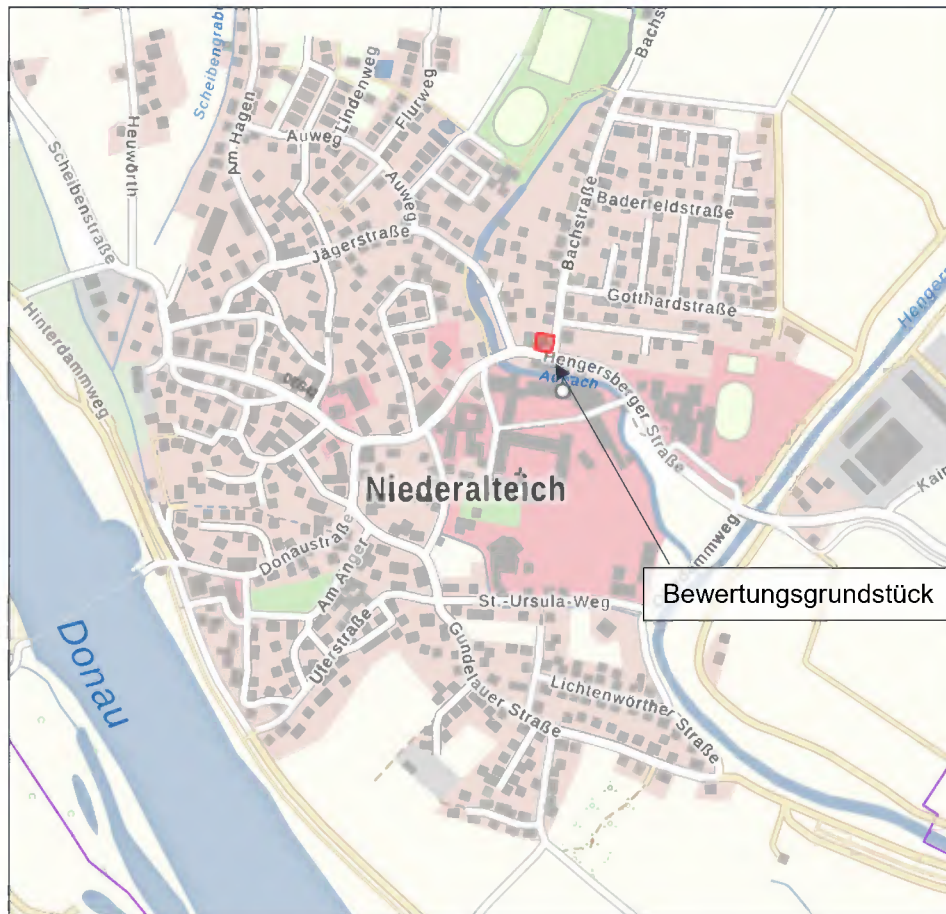
Abbildung: Lage der Gemeinde Niederalteich (BayernAtlas-plus)



## 5.2 Beschreibung Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Gemeinde Niederalteich. Südlich davon verläuft die Hengersberger Straße, über welche auch die Zufahrt erfolgt. Dabei handelt es sich um eine Durchfahrtsstraße, die Niederalteich mit Hengersberg verbindet. Zudem führt sie auf die nahegelegene Autobahnauffahrt der A3 und die Staatsstraße St2125. Die Straße ist befestigt, beleuchtet und mit einem Gehweg ausgestattet. Die maximale Geschwindigkeit ist auf 30km/h begrenzt. Östlich des Bewertungsgrundstücks zweigt die Straßenführung in die Bachstraße ab, welche zur weiteren Wohnbebauung sowie in Richtung Schützenhaus, Tennisplätze, Stockbahn und über einen Radweg nach Hengersberg führt. Gegenüber des Bewertungsgrundstücks ist die Benediktinerabtei St. Mauritius gelegen. Ansonsten ist das Bewertungsobjekt von Ein- und Zweifamilienhäusern umgeben. Ebenfalls fließt in wenigen Metern Entfernung der Aubach durch die Gemeinde. Der Marktplatz in Hengersberg ist in rund 4 Kilometer nordöstlicher Richtung zu erreichen.

Abbildung: Lage des Bewertungsgrundstücks in Niederalteich (BayernAtlas-plus)



### 5.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Niederalteich ist sehr gut an das Straßennetz angebunden. In rund 800 Meter Entfernung erreicht man die Staatstraße St2125, welche in nordwestlicher Richtung nach Regensburg, bzw. in südöstlicher Richtung nach Passau und Österreich führt. In rund 2 Kilometer erreicht man die Autobahnauffahrt der Bundesautobahn A3 (Emmerich-Eltern – Neuhaus am Inn). Über die A3 ist das Autobahnkreuz Deggendorf in rund 12 Kilometer erreichbar, welches auf die Bundesautobahn A92 (Deggendorf – München) führt.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich rund 16 Kilometer entfernt in Deggendorf. Von dort fährt die Waldbahn in Richtung Bayerischer Wald oder hält am Bahnhof Plattling, dem zentralen Eisenbahnknotenpunkt mit Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn.

Niederalteich ist an das Regionalbusnetz der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Deggendorf angeschlossen. Dreimal täglich fährt ein Bus von Montag bis Freitag in Richtung Deggendorf, welcher jedoch augenscheinlich eher für das Schulsystem ausgelegt ist.

Der internationale Flughafen München liegt rund 120 Kilometer südwestlich entfernt.

## 5.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Gemeinde Niederalteich <sup>2</sup>	Bayer. Landesamt für Statistik	1.773
Einwohner Landkreis Deggendorf	Bayer. Landesamt für Statistik	123.129
Entwicklungsprognose Gemeinde Niederalteich Jahr 2019 bis 2033	Bayer. Landesamt für Statistik	2,1 %
Kaufkraftindex Landkreis Deggendorf <sup>3</sup>	MB-Research GmbH	99,6
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	109,0
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote Landkreis Deggendorf <sup>4</sup>	Bundesagentur für Arbeit	3,1 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	3,5 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	5,8 %

## 5.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral in der Gemeinde Niederalteich gelegen. Die Verkehrsanbindung an das Straßennetz ist als sehr gut, die Anbindung an den ÖPNV als einfach zu beurteilen. Die Bevölkerungsprognose sowie die Wirtschaftsentwicklung stellen sich positiv dar und lassen auch in Zukunft eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum erkennen.

Die Wohnlage wird daher als gut beurteilt.

---

<sup>2</sup> Stand 31.12.2023

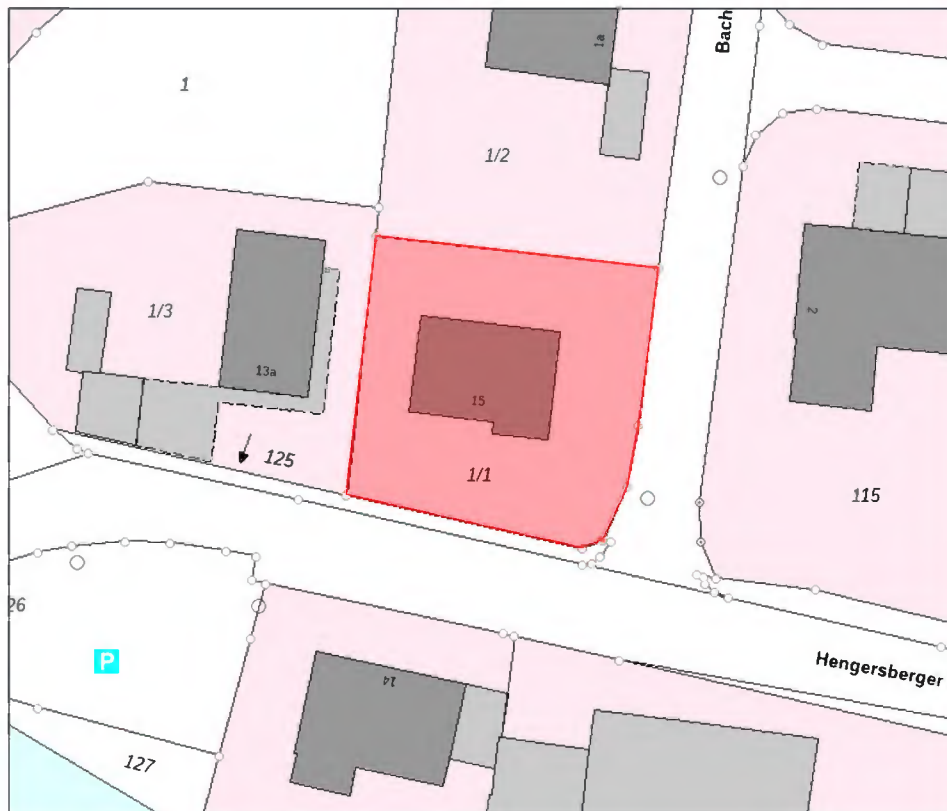
<sup>3</sup> Stand 2023

<sup>4</sup> Stand Juni 2024

## 6 Grundstücksbeschreibung

### 6.1 Lageplan des Bewertungsgrundstückes

Das Flurstück 1/1 der Gemarkung Niederalteich ist in nachstehender Abbildung rot gekennzeichnet:



### 6.2 Grundstücksbeschaffenheit der Bewertungsfläche

- Grundstücksform:** Das Bewertungsgrundstück hat einen etwa rechteckigen Zuschnitt.
- Oberflächenform:** Das Gelände ist grundsätzlich nahezu eben.
- Bodenbeschaffenheit:** Gemäß Bodenschätzung handelt es sich um Bodenstufe (I) mit der Bodenart Lehm.
- Grundwasser:** Hierzu liegen keine Informationen vor, auch nicht in den Bauantragsunterlagen. Lt. BayernAtlas-plus liegt das Bewertungsgrundstück in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
- Grenzverhältnisse:** Eine Grenzbebauung ist auf dem Grundstück nicht vorhanden.

## 7 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

### 7.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Bei der Zufahrtsstraße Hengersberger Straße handelt es sich um eine asphaltierte, beleuchtete Straße mit gekennzeichneten Geh- und Fahrradwegen. Stellplatzflächen sind außerhalb des Bewertungsgrundstücks nicht vorhanden.

Der Umfang der vorhandenen Erschließung stellt sich wie folgt dar:

- Zufahrt durch eine öffentliche Erschließungsstraße
- Wasserversorgung
- Abwasserbeseitigung durch die Kanalisation der Straße
- Stromversorgung gesichert
- Telefon und Internet (Glasfaseranschluss)

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist damit als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an.

### 7.2 Baurechtliche Verhältnisse

#### 7.2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Niederalteich hat uns am 11.07.2024 einen Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan ohne Legende zukommen lassen. Lt. Auskunft des Gemeindemitarbeiters ist dieser 40 Jahre alt. Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

#### Definition Allgemeines Wohngebiet:

*Nach § 4 Baunutzungsverordnung dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.*

*Zulässig sind*

1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Abbildung: Auszug des Flächennutzungsplans der Gemeinde Niederalteich



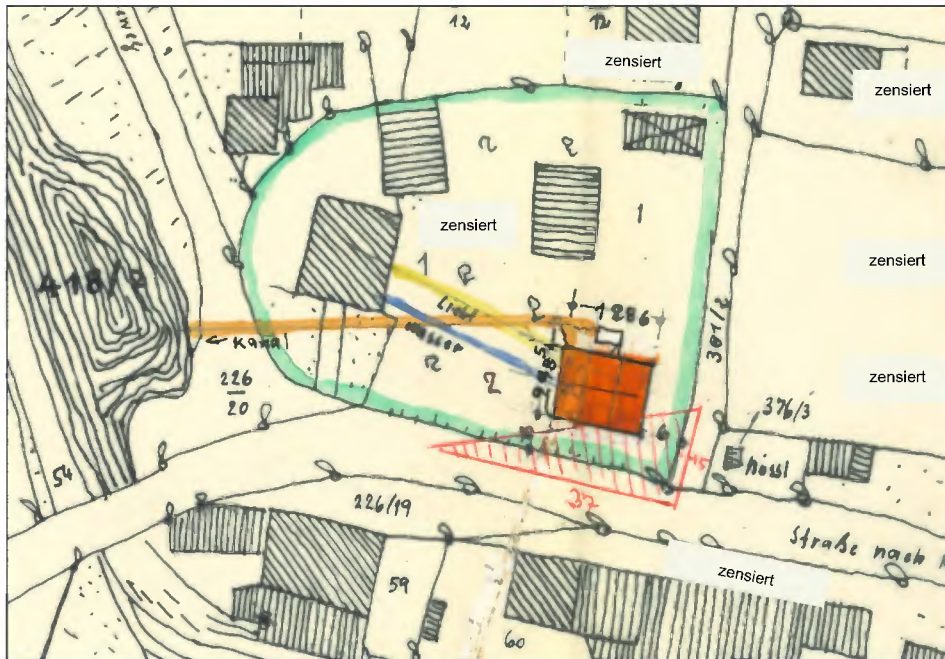
## 7.2.2 Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes gibt es nach Auskunft der Gemeinde Niederalteich keinen Bebauungsplan. Das Bewertungsgrundstück ist somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

## 7.2.3 Baugenehmigung

Mit Bescheid vom 01.02.1965 des Landratsamts Deggendorf wurde für das Bewertungsgrundstück die Errichtung eines Zweifamilienhauses genehmigt. Bedingung war, dass das im Lageplan rot eingetragene Sichtdreieck von 15/37 Meter (siehe folgende Abbildung) von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung, Bepflanzung, Lagerung, usw.) von mehr als 1,0 Meter Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten ist.

Abbildung: Auszug des Lageplans der Gemeinde Niederalteich zum rot gekennzeichneten Sichtdreieck



Weitere besondere Bauauflagen sind nicht bekannt.

## 7.2.4 Baurechtliche Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist lt. Flächennutzungsplan dem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen. Für die Bestandsbebauung liegt eine formelle Baugenehmigung vor.

## 7.3 Tatsächliche Nutzung

Bei dem Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag eine wohnwirtschaftliche Nutzung vorhanden.

## 7.4 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um kein denkmalgeschütztes Objekt. In der Internetauskunft des „Bayerischen Amtes für Denkmalpflege“ findet sich kein Eintrag in der Denkmalliste.

Zu Bodendenkmälern liegen ebenfalls keine Erkenntnisse für das Bewertungsgrundstück vor (*Quelle: BayernAtlas-plus*).

## 7.5 Altlastenkataster

Altlastenfreiheit wird unterstellt. Besondere Verdachtsmomente auf Altlasten ergeben sich aufgrund der bestehenden Nutzung nicht. Eine gesonderte Auskunftseinholung beim Landratsamt erfolgte nicht.

## 7.6 Überschwemmungsgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden.

Das Bewertungsobjekt ist ausgewiesen im geschützten Gebiet „HQ 100“. Geschützte Gebiete für HQ100 sind Bereiche, die hinter Hochwasserschutzanlagen (z. B. Deichen) liegen. Die Schutzanlagen sind hier auf ein 100-jährliches Hochwasser (HQ100) ausgerichtet. Die dahinter liegenden geschützten Gebiete können in seltenen Fällen auch bei einem HQ100 überflutet werden – etwa wenn ein Deich bricht, weil er dem Wasserdruck nicht mehr Stand hält oder wenn sich bei einem lang anhaltenden Hochwasser der Grundwasserspiegel hinter dem Deich erhöht. Die geschützten Gebiete sollen auf dieses Risiko hinweisen.

Die gesamte Gemeinde Niederalteich liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

## 7.7 Naturschutz-/ Schutzgebiete / Biotope

Es sind keine weiteren Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutzgebiete usw.) für den Bereich des Bewertungsobjektes ausgewiesen (*Quelle: BayernAtlas-plus*). Südlich und westlich im Bereich der Donau gliedern sich jedoch zahlreiche Naturschutzgebiete an.



## 8 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus.

Gemäß den Unterlagen aus der Bauakte der Gemeinde Niederalteich wurde der entsprechende Bauantrag im November 1964 gestellt. Der Baugenehmigungsbescheid wurde am 01.02.1965 vom Landratsamt Deggendorf erteilt. Es ist davon auszugehen, dass das Zweifamilienhaus in den Jahren 1965/1966 errichtet wurde.

In den Bauunterlagen der Gemeinde Niederalteich konnten zudem Grundrisspläne, Ansichten und Schnitte entnommen werden (vgl. Anlagen). Das Kellergeschoss besteht aus sechs abschließbaren Räumen. Die zwei Nischen lt. Grundrissplan konnten bei der Besichtigung nicht festgestellt werden. Das Erdgeschoss weist keine Speisekammer vor. Dafür wurde die Küche augenscheinlich größer errichtet. Sonstige etwaige bemerkenswerte Abweichungen der Planunterlagen zur tatsächlichen Bauausführung wurden bei der Besichtigung nicht erkannt.

Das Zweifamilienhaus besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Es verfügt über eine Wohnfläche von rund 181 m<sup>2</sup>. Folgende Renovierungs- oder Modernisierungsarbeiten haben laut des Bewohners im Erdgeschoss in den vergangenen Jahren seit Baubeginn stattgefunden:

- Erneuerung der Fliesen und Sanitärinstallation im Bad des Erdgeschosses im Jahr 2023
- Austausch einiger Kunststofffenster vor ca. 15 Jahren
- Einbau von Rollläden
- Bau einer einfachen Eingangsüberdachung im Jahr 2013
- Erneuerung des Zaunes an der Straßenseite
- Einbau einer Gastherme ca. im Jahr 2023

Das Gebäude vermittelt zum Wertermittlungsstichtag einen baujahrestypischen Zustand. Das Erdgeschoss wird bis zum Wertermittlungsstichtag von einem Bewohner bewohnt. Das Obergeschoss steht leer.

### 8.1 Grundrissgestaltung Zweifamilienhaus

#### 8.1.1 Erdgeschoss

Der Hauseingang befindet sich an der Ostseite des Zweifamilienhauses. Es ist eine Eingangsüberdachung mit Holzpfosten und Ziegeldach vorhanden, die 2013 von den Eigentümern errichtet wurde. Zum Hauseingang führen 5 Treppenstufen. Rechts befindet sich ein Abstellraum. Beim Betreten des Gebäudes befindet man sich in einem abgeschlossenen Treppenhaus. Rechts führt die Stahlbetontreppe mit Terrazzoimitat und Metallgeländer in den Keller und ins Obergeschoss, gerade aus geht es in die Wohnung des Erdgeschosses. Die Räume der Wohnung bestehen aus einem Flur, Wohnzimmer, WC, Bad, zwei Kinderzimmer, Küche, Schlafzimmer, sowie einer überdachten Loggia auf der Südseite, welcher über drei Zimmer zugänglich ist.

Der Boden besteht hauptsächlich aus PVC, Linoleum und Teppich. In einer Nische im Flur wurde eine Holzgarderobe errichtet. Die Innentüren bestehen aus Holz mit weißen, teilweise gelblichen Zargen. Die Türe zum WC ist schmaler als das Standardmaß. Eines der Kinderzimmer weist eine Holzdecke auf. Das Tageslichtbad mit einem Kunststofffenster wurde vor einigen Jahren deckenhoch neu gefliest und ist mit einer Dusche mit Glastrennwand, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss

ausgestattet. Das separate WC weist ein Holzfenster auf mit Fliesen aus dem Ursprungsbaujahr vor. Es ist halbhoch gefliest bestehend aus einem WC mit Unterspülkasten und einem Heizkörper.

### **8.1.2 Kellergeschoss**

Im Treppenhaus zum Keller befindet sich die Stromverteilung aus dem Ursprungsbaujahr. Der Grundriss des Kellergeschosses ist ähnlich gestaltet wie der des Erdgeschosses. Die Raumhöhe beträgt ca. 1,90 Meter. Der Keller verfügt über sechs abschließbare Räume. In einem davon ist der Gasanschluss gelegen. Der gesamte Boden des Kellergeschosses wurde in den vergangenen Jahren neu gefliest. Die vorhandene Ölheizung wurde ca. im Jahr 2023 durch eine Gaszentralheizung ausgetauscht.

### **8.1.3 Obergeschoss**

Vom Treppenhaus gelangt man ebenfalls in das erste Obergeschoss, welches lt. den Grundrissplänen und den Aussagen des Bewohners im Erdgeschoss identisch zum Erdgeschoss aufgebaut ist. Eine Besichtigung der Räumlichkeiten war nicht möglich.

### **8.1.4 Dachgeschoss**

Weiter führt die Treppe in das Dachgeschoss. Es ist nicht isoliert und nicht ausgebaut. Der Betonboden ist stellenweise mit Teppich ausgelegt. Es dient zum Wertermittlungsstichtag zum Aufhängen der Wäsche. Die Höhe unter den querstehenden Balken beträgt max. ca. 1,90 Meter.

## **8.2 Außenanlagen**

Die Außenanlagen wirken gepflegt und gestalten sich im Wesentlichen durch:

- die Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- den gepflasterten Zufahrts- bzw. Zugangsbereich
- ein Zufahrtstor aus Metall
- eine Einzäunung des Grundstücks mittels Metallzaun und Hecken entlang der Straßenfronten, einen Maschendrahtzaun und einen Sichtschutzzaun aus Holz im westlichen und hinteren Grundstücksteil
- eine Gartenfläche mit Rasen, Bepflanzungen, Beete, Sträucher und Bäume
- ein Gewächshaus aus einer Holzkonstruktion und transparenten Wellplatten
- einen offenen Schuppen aus Holz ohne Tor
- einen Abstellraum am Haus

### 8.3 Konstruktive Merkmale der Gebäudeteile im Überblick

Die folgenden Angaben beziehen sich auf die vorhandene und dominierende Ausstattung, daher können in Teilbereichen durchaus Abweichungen vorhanden sein, welche aber keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben. Die nachfolgende Beschreibung stützt sich auf die Informationen aus der Bauakte sowie den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung. Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung wird - soweit nichts anderes erwähnt ist- unterstellt, dass die zur Erbauungszeit gültigen DIN-Normen, bzw. die allgemeinen Regeln der Technik eingehalten wurden.

Bau- und Gebäudeteil	Ausstattung
Konstruktion.	Massivbau
Fundamente:	Bodenplatte
Innen- / Außenwände:	Mauerwerk
Dach:	Satteldach, Holzdach mit eher einfachen Ziegeleindeckung
Fassadenausführung:	mineralischer Putz, gestrichen
Deckenausführung:	Stahlbeton
Wandausführung:	Putz mit Farbanstrich
Treppe:	Stahlterasse mit Stahlgeländer und Stufen aus Terrazzoimitat
Fenster:	Einfache Kunststofffenster, teilweise einfache Holzfenster handbetriebene Rollläden
Türen:	Hauseingangstüre: Kunststofftüre mit Verglasung ohne Seitenteile Innentüren: einfache Holztüren / Holzzargen
Fußböden:	PVC, Linoleum, Teppich, Fliesen
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentl. Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baujahrestypische Ausstattung
sanitäre Installation:	baujahrestypische Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung über Heizkörper

## 8.4 Baumängel / Bauschäden

Nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung befinden sich im Wohnzimmer des Erdgeschosses Feuchtigkeitsschäden (Schimmel) an der westlichen Wand, welche laut dem Bewohner aufgrund des vorstehenden Heizkörpers entstanden. In der Küche im Bereich des Kühlschranks und an der Außenwand, Ecke zum Badezimmer, sind ebenfalls Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Außerdem wurden im obersten Bereich des Treppenhauses Feuchtigkeitsschäden festgestellt.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde ein Instandhaltungsrückstau (Farbanstriche, Bodenbeläge, etc.) festgestellt.

Vorstehendes wird am Ende des Gutachtens unter den allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

## 8.5 Ausweis relevanter Flächenangaben

### 8.5.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf.

Ein Grundrissplan konnte uns durch die Gemeinde Niederalteich übermittelt werden. Für die Ermittlung der folgenden Fläche wird auf die Angaben des Grundrissplans sowie überschlägiger Vermessungen aus BayernAtlas-plus zurückgegriffen.

Bezeichnung	Grundfläche	Berechnungsgrundlage
Zweifamilienhaus	128 m <sup>2</sup>	12,86 Meter x 9,98 Meter
<b>Summe:</b>	<b>128 m<sup>2</sup></b>	

Bezogen auf eine Grundstücksfläche von 645 m<sup>2</sup> lt. Grundbuchauszug ergibt dies eine Grundflächenzahl von ca. **0,20**.

### 8.5.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl, abgekürzt GFZ, gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse<sup>5</sup> der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstückes an. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Nebengebäude und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Zur Ermittlung der Geschossfläche wurden die Angaben aus den vorliegenden Grundrissplänen als Berechnungsgrundlage verwendet. Aufgrund der Vorgaben der Bayer. Bauordnung ist beim

<sup>5</sup> Vollgeschosse sind gemäß der Bayer. Bauordnung Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m [neu 1,40 m] höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Bewertungsobjekt das Keller-, Erd-, Ober- und das Dachgeschoss bei der Geschossfläche zu berücksichtigen. Das Kellergeschoss wird nach Überprüfung nicht in die Geschossfläche einberechnet, da es nicht als Vollgeschoss gilt. Die Deckenunterkante liegt hier nicht mind. 1,40 m höher, als die natürliche oder festgelegte Geländeoberkante. Das Dachgeschoss wird ebenfalls nicht als Vollgeschoss in die Geschossfläche einberechnet, da nicht mindestens zwei Drittel der Grundfläche eine Höhe von mind. 2,30 m haben.

Die Geschossfläche stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Geschoss	Geschossfläche
Zweifamilienhaus	Erdgeschoss	128 m
Zweifamilienhaus	Obergeschoss	128 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>		<b>256 m<sup>2</sup></b>

Daraus ergibt sich eine GFZ von ca. **0,40** (256 m<sup>2</sup> Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 645 m<sup>2</sup>).

### 8.5.3 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist nach den Außenmaßen aller Geschosse zu ermitteln. Daher sind auch Keller- und Dachgeschoss bei der Ermittlung der Geschossfläche in Betracht zu ziehen.

Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen. Ab einer lichten Höhe über 2,00 m wird nach der Richtlinie die Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF voll angerechnet.

Das Dachgeschoss des Zweifamilienhauses weist eine lichte Höhe von über 1,25 m vor und ist daher gemäß den Wertermittlungsrichtlinien in voller Höhe bei der Ermittlung der BGF anzurechnen.

Die Flächen der überdachten Loggien des Erdgeschosses und des Obergeschosses sind ebenfalls in voller Höhe der BGF anzurechnen.

Es ergeben sich somit folgende Bruttogrundflächen:

Bezeichnung	Geschoss	Bruttogrundfläche
Zweifamilienhaus	Kellergeschoss	128 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	Erdgeschoss	128 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	Obergeschoss	128 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	Dachgeschoss	128 m <sup>2</sup>
<b>Summe Zweifamilienhaus</b>		<b>512 m<sup>2</sup></b>

### 8.5.4 Wohnfläche / Nutzfläche

Eine detaillierte Wohnflächenberechnung war in den Bauunterlagen der Gemeinde Niederalteich vom 08.12.1964 vorhanden. Gemäß dieser beträgt die gesamte Wohnfläche<sup>6</sup> 181 m<sup>2</sup>. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Lage	Bezeichnung	Berechnungsgrundlage	Wohnfläche
Erdgeschoss:	Kinderzimmer	2,51 x 4,01	10,07 m <sup>2</sup>
	Küche	2,635 x 3,01	7,93 m <sup>2</sup>
	Speis	1,86 x 1,01	1,88 m <sup>2</sup>
	Bad	2,385 x 1,76	4,20 m <sup>2</sup>
	WC	1,28 x 1,01	1,29 m <sup>2</sup>
	Stichflur	1,29 x 1,01	1,30 m <sup>2</sup>
	Flur	7,135 x 1,26 + 1,445 x 0,315	9,45 m <sup>2</sup>
	Besenkammer	1,01 x 0,84	0,85 m <sup>2</sup>
	Elternschlafzimmer	4,06 x 4,01	16,28 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer	3,51 x 4,06	14,25 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	4,51 x 5,135	23,16 m <sup>2</sup>
			90,66 m <sup>2</sup>
			- 3% Putz: 2,72 m <sup>2</sup>
			87,94 m <sup>2</sup>
	Loggia (1/4 der Fläche)		2,56 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme Erdgeschoss</b>			<b>90,50 m<sup>2</sup></b>
Obergeschoss:	Kinderzimmer	2,51 x 4,01	10,07 m <sup>2</sup>
	Küche	2,635 x 3,01	7,93 m <sup>2</sup>
	Speis	1,86 x 1,01	1,88 m <sup>2</sup>
	Bad	2,385 x 1,76	4,20 m <sup>2</sup>
	WC	1,28 x 1,01	1,29 m <sup>2</sup>
	Stichflur	1,29 x 1,01	1,30 m <sup>2</sup>
	Flur	7,135 x 1,26 + 1,445 x 0,315	9,45 m <sup>2</sup>
	Besenkammer	1,01 x 0,84	0,85 m <sup>2</sup>
	Elternschlafzimmer	4,06 x 4,01	16,28 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer	3,51 x 4,06	14,25 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	4,51 x 5,135	23,16 m <sup>2</sup>
			90,66 m <sup>2</sup>
			- 3% Putz: 2,72 m <sup>2</sup>
			87,94 m <sup>2</sup>
	Loggia (1/4 der Fläche)		2,56 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme Obergeschoss</b>			<b>90,50 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche gesamt</b>			<b>181,00 m<sup>2</sup></b>

Es wird darauf hingewiesen, dass für eine genaue Ermittlung der Wohnfläche zum Wertermittlungsstichtag ein örtliches Aufmaß gesondert beauftragt werden müsste.

Für das Bewertungsobjekt errechnet sich somit eine Wohnfläche von **rund 181,00 m<sup>2</sup>**.

<sup>6</sup> auf Basis der §§ 42 bis 44 Zweite Berechnungsverordnung

## 8.6 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt lag nicht vor.

## 8.7 Zuständiger Kaminkehrer

Gemäß Online-Abfrage beim Landesinnungsverband für das bayerische Kaminkehrerhandwerk liegt das Bewertungsobjekt im Zuständigkeitsbereich des Kaminkehrermeisters Alexander Eckl, Hangstraße 2, 94267 Prackenbach.

## 8.8 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

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

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt.

Das Bewertungsobjekt wurde, wie in Kapitel 8 beschrieben, vermutlich um die Jahre 1965/1966 errichtet. Das entspricht einem Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag von 58 Jahren. Es vermittelt einen baujahrestypischen Erhaltungszustand. Für freistehende Zweifamilienhäuser wird gemäß ImmoWertV von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Deggendorf weist in seinem Modell ebenfalls eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus. Für die Bewertung wird aufgrund der Objektart, der Bauweise, der Ausstattung sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung eine **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** zugrunde gelegt. Rechnerisch ergibt sich damit eine Restnutzungsdauer von 22 Jahren (80 Jahre – 58 Jahre).

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Für die Modernisierung von Heizanlagen können max. 2 Modernisierungspunkte vergeben werden. Da lediglich der Gaskessel, nicht jedoch die Heizkörper und Leitungen erneuert wurden, wird sachverständig die Restnutzungsdauer aufgrund der kleineren Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten im Rahmen der Instandhaltung auf 25 Jahre geschätzt.

Für die Bewertung wird aufgrund der Objektart, der Bauweise und der Ausstattung eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren** zugrunde gelegt. Es ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten notwendig sind, um einen zeitgemäßen Erhaltungszustand zu gewährleisten.

## 9 Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts

### 9.1 Immobilienmarktbericht Bayern

Der Obere Gutachterausschuss Bayern hat den Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlicht.

Der Immobilienmarkt in Bayern wies 2021 einen Gesamtumsatz von über 70 Milliarden Euro auf. Im Freistaat Bayern konzentriert sich ein Großteil der wirtschaftlichen Gesamtleistung insbesondere auf die groß- und mittelstädtischen Agglomerationsbereiche München, Nürnberg-Fürth-Erlangen, Augsburg, Ingolstadt, Regensburg, Würzburg und Rosenheim. Gerade der Raum München mit Sitz von sechs Dax-Unternehmen prägt das überregionale Bild von Bayern. Über diese Bereiche hinausgehend sind die wirtschaftlichen Strukturen eher kleinräumigeren Charakters.

Die Geschäftslage der bayerischen Baukonjunktur war die letzten Jahre stark von Krisen geprägt. Nach der Corona-Pandemie erfolgte ein Rohstoffengpass, welcher unter anderem zu einem Anstieg der Baupreise führt. Zudem wurde die langjährige Niedrigzinsphase beendet. All dies führte zu einem Einbruch der Immobilientransaktionen und der Bautätigkeit. Zudem ist die Baubranche seit Jahren von einem anhaltendem Fachkräftemangel betroffen. Die Herausforderungen im Zusammenhang mit der Energiekrise und die Anforderungen nach Möglichkeiten klimaneutral zu bauen stellten Marktakteure vor weitere enorme Anforderungen.

Durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung sollen mehr Spielräume geschaffen werden. Die steigende Zahl von Einwohnern, als auch die Verschiebung der Anzahl der Haushalte in den Regionen, bedingt eine weiterhin anhaltende Knappheit vor allen von bezahlbarem Wohnraum. Um den Wohnungsmarkt zu entspannen wird verstärkt bezahlbarer Wohnraum mit Unterstützung des Freistaates Bayern geschaffen. Der Freistaat ist im Rahmen des Wohnungspaktes Bayern selbst ein bedeutender Akteur der Wohnraumförderung mit seinen staatlichen Wohnungsbaugesellschaften und der Förderung von Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Kommunen und privaten Selbstnutzern in verschiedensten Programmen. Ein Schwerpunkt ist nach wie vor die Förderung von Wohnraum für Studenten und Menschen mit Behinderung.

Im Zeitraum zwischen 2015 und 2023 haben sowohl die kreisfreien Städte als auch die Landkreise den größten Geldumsatz des Immobilienmarktes im Jahr 2021 verzeichnet. In den Städten lag dieser mit 31,3 Milliarden rund 60 % über dem Umsatz von 2015, in den Landkreisen wurde in diesem Jahr sogar 70 % mehr Geldumsatz als 2015 erzielt. Nach diesem Spitzenjahr sank der Geldumsatz bei den kreisfreien Städten mit einem Rückgang von rund 48 % auf 16,1 Milliarden und somit unter den Geldumsatz von 2015. Die Landkreise verzeichneten in diesem Zeitraum einen Rückgang von rund 34 % auf 26,4 Milliarden €. Dies entspricht in etwa dem Geldumsatz der Jahre 2016/2017. Nach stetig steigenden Geldumsätzen in Bayern seit 2015, mit einer Ausnahme im Jahr 2020 (-2,8 %) wurde im Jahr 2023 der geringste Umsatz mit 42,5 Milliarden € verzeichnet. Dies ist den enormen Rückgängen des Geldumsatzes in den Jahren 2022 (-22 %) und 2023 (-24 %) geschuldet.

Insgesamt zeichnet sich bayernweit bei stark rückläufigen Transaktionen in den Jahren 2022 und 2023 auch ein starker Rückgang beim Flächen- und Geldumsatz von unbebauten Grundstücken ab. Am deutlichsten ist der Rückgang beim Geldumsatz, was auf einen generellen Preisrückgang schließen lässt. In allen Bereichen und allen Regierungsbezirken werden negative Entwicklungen gemeldet.



Im Jahr 2023 gab es auf Regierungsbezirksebene bei bayernweit rückläufigen Geldumsatz teilweise auch Steigerungen beim Flächenumsatz von bebauten Grundstücken. Mit + 18 % in Mittelfranken, gefolgt von Schwaben mit + 8,8 %, Niederbayern mit + 3,2 % und Oberfranken mit + 2,4 % wurden steigende Flächenumsätze verzeichnet. Der Gesamtflächenumsatz hat wieder das Niveau von 2015 erreicht. Dieser Umstand verdeutlicht nochmals die Preisrückgänge bei den bebauten Grundstücken.

## **9.2 Grundstücksmarktbericht Landkreis Deggendorf 2023**

Der Landkreis Deggendorf gilt aufgrund der breitgefächerten Wirtschaftsstruktur als Wirtschaftsregion mit guten Zukunftschancen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken, Eigenheimen sowie Miet- und Eigentumswohnungen war in den letzten Jahren nicht zuletzt aufgrund der günstigen Zinslage gut vorhanden. Aufgrund der Wende am Immobilienmarkt hat sich die Gesamtanzahl der Transaktionen von knapp 2000 im Jahr 2020 auf 1.415 im Jahr 2022 deutlich reduziert. Weitere Daten und Informationen zur Entwicklung des Immobilienmarktes im Jahr 2023 beinhaltet der Bericht nicht. Auf die bereits beschriebenen Zinserhöhungen folgte beginnend ab dem Jahr 2022 auch in Ostbayern allmählich die Zurückhaltung der Kaufinteressenten beim Immobilienerwerb. Da das deutlich höhere Zinsniveau die Gesamtkosten eines Immobilienerwerbs massiv erhöht, stellten viele klassische Käufer ihren Traum vom Immobilienerwerb hintenan. Immobilienverkäufer lernen allmählich, dass ihre Preisforderungen nicht mehr durchsetzbar sind. So kommt es immer häufiger nach Preisverhandlungen zu Preiskorrekturen nach unten.

## **9.3 Beurteilung Marktgängigkeit**

Allgemein ist ersichtlich, dass das Marktgeschehen zum Wertermittlungsstichtag durch eine Trägheit dominiert wird. Viele Interessenten verfolgen die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt sehr genau und wägen die Entscheidung zu kaufen oder zu mieten sehr sorgfältig ab. Viele hoffen auf weitere sinkende Preise und zögern ihre Kaufentscheidung hinaus. Einige erwägen ein Übergangsmietverhältnis, da die Mietkosten derzeit in den meisten Fällen unter den Kaufraten liegen.

Die Kombination aus rasant gestiegenen Finanzierungskosten, Inflation, hohe Baukosten und Handwerkerleistungen sowie die Auswirkungen des Ukraine-Krieges hat das Marktgeschehen seit Mitte des Jahres 2022 ausgebremst. Das Bewertungsobjekt ist als marktgängig einzustufen. Aufgrund der aktuellen Marktsituation, auch unter Berücksichtigung des gestiegenen Zinsniveaus und der geringeren Nachfrage, ist jedoch mit verlängerten Vermarktungszeiten und mit Preisrückgängen zu rechnen.

## 10 Grundlagen für die Wertermittlung

### 10.1 Allgemeine Beschreibung der möglichen Bewertungsmethoden

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB), in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie in der einschlägigen Fachliteratur enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes,

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Dabei handelt es sich um die drei klassischen Wertermittlungsverfahren in Deutschland mit den grundsätzlich marktkonformsten Wertermittlungsergebnissen.

Die Verfahren sind dabei nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

### 10.2 Berücksichtigung der Grundstückqualität

Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß § 3 ImmoWertV grundsätzlich folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- (1) **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) **Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 – 4 zuordnen lassen.

Im vorliegenden Fall ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe „Baureifes Land“ einzuordnen.

### 10.3 Verfahrensauswahl für die Wertermittlung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Wertermittlungsverfahren nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Das *Vergleichswertverfahren* kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind. Zu nennen sind hauptsächlich Eigentumswohnungen und Garagen.
- Das *Ertragswertverfahren* wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist. Das trifft zum Beispiel bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken oder gewerblichen Objekten zu.
- Das *Sachwertverfahren* ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Bei der Vermarktung von Ein- und Zweifamilienhäusern spielen Ertragsgesichtspunkte nur eine untergeordnete Rolle. Diese Objekte werden i. d. R. für Zwecke der Eigennutzung gebaut oder gekauft. Dominierend ist deshalb meist der Wunsch nach Wohnungseigentum. Investitionen in Immobilien dieser Art zielen nicht auf die Generierung möglichst hoher Renditen im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ab. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden sollen. Die Bewertung erfolgt aus den genannten Gründen in der Regel bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern nicht nach dem **Ertragswertverfahren**, sondern nach dem Sachwertverfahren.

Im vorliegenden Fall erfolgt daher die Bewertung nach dem **Sachwertverfahren**.

## 11 Allgemeines Grundstückspreisniveau

Folgende Informationen zum Grundstückspreisniveau für Wohnbauflächen konnten eingeholt werden:

### 11.1 Bodenrichtwert

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Deggendorf wurde für das Bewertungsgrundstück der nachfolgende Bodenrichtwert veröffentlicht:

<b>Bodenrichtwert per 01.01.2024</b>	<b>190,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenrichtwertzone:	Zone 1, Gemarkung Niederalteich (5940)
Art der Nutzung:	M - Gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung:	keine Angabe

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 11.2 Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Deggendorf konnten Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen eingeholt werden. Der angefragte Zeitraum der Auskünfte begann im Januar 2021 und endete mit dem Wertermittlungsstichtag. Die Flächengrößen, Flurnummern und Gemarkungen der Grundstücke liegen mir vor, werden im Gutachten jedoch aus Datenschutzgründen nicht genannt.

Für unbebaute Wohnbauflächen in der näheren Umgebung konnte der Gutachterausschuss insgesamt acht Vergleichskaufpreise der Jahre 2021 bis 2024 für die Ortschaften Niederalteich, Hengersberg, Schwarzach und Winzer zur Verfügung stellen.

Nr.	Datum	Gemarkung	Nutzungsart	Fläche	BRW lt. KP Sammlung	BRW Stichtag	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	Abweichung BRW	
1	Apr 2021	Niederalteich	Abbruchgrundstück	frei	607 m <sup>2</sup>	165 €/m <sup>2</sup>	01.01.2020	395 €/m <sup>2</sup>	139,63%
2	Nov 2022	Niederalteich	Bauplatz	frei	799 m <sup>2</sup>	170 €/m <sup>2</sup>	01.01.2020	350 €/m <sup>2</sup>	106,14%
3	Apr 2023	Schwarzach	Bauplatz	frei	703 m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	01.01.2024	399 €/m <sup>2</sup>	73,36%
4	Nov 2023	Hengersberg	Bauplatz	frei	599 m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	01.01.2024	320 €/m <sup>2</sup>	60,00%
5	Apr 2024	Hengersberg	Bauplatz	frei	500 m <sup>2</sup>	190 €/m <sup>2</sup>	01.01.2024	155 €/m <sup>2</sup>	-18,42%
6	Mai 2024	Winzer	Bauplatz	frei	556 m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>	01.01.2024	80 €/m <sup>2</sup>	-27,27%
7	Mai 2024	Hengersberg	Bauplatz	frei	781 m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>	01.01.2024	259 €/m <sup>2</sup>	-4,21%
8	Jun 2024	Niederalteich	Abbruchgrundstück	n.b.	722 m <sup>2</sup>	190 €/m <sup>2</sup>	01.01.2024	249 €/m <sup>2</sup>	31,22%
<b>arithmetisches Mittel</b>					<b>658 m<sup>2</sup></b>			<b>276 €/m<sup>2</sup></b>	

Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 80 €/m<sup>2</sup> und 399 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt bei rund 276 €/m<sup>2</sup>. Vier der erzielten Kaufpreise lagen deutlich über (i.d.R. zw. 60 und 140%) den ausgewiesenen Bodenrichtwerten. Erzielt wurden diese zwischen April 2021 und November 2023. Für die Ortschaft Niederalteich allein bewegten sich die Vergleichspreise bei rund 331 €/m<sup>2</sup>.

Zur Ableitung eines Wertansatzes sind grundsätzlich nicht alle Kaufvorgänge zum Vergleich geeignet. Aus dem weiteren Preisvergleich auszusondern sind insbesondere Kaufvorgänge welche bspw.

- deutlich über oder unter dem allgemeinen Preisniveau lagen,
- die auf ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse zurückzuführen sind (bspw. Notverkauf, Verkauf innerhalb Familie, öffentliche Baumaßnahmen etc.),
- im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren/Insolvenzverfahren, oder aus Spekulationsgründen erworben wurde.

Nach sachverständlicher Einschätzung wird die Nummer 5 aufgrund des unüblichen Umgriffs der Fläche sowie die Nummer 6 aufgrund des unüblich niedrigen Verkaufspreises aus der Wertung genommen. Nach dieser Anpassung ist zu erkennen, dass alle Kaufpreise/m<sup>2</sup> bis auf eine Ausnahme über den ausgewiesenen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses liegen

N	Datum	Gemarkung	Nutzungsart			BRW lt. KP-Sammlung	BRW Stichtag	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	Abweichung BRW
1	Apr 2021	Niederalteich	Abbruchgrundstück	frei	607 m <sup>2</sup>	165 €/m <sup>2</sup>	01.01.2020	395 €/m <sup>2</sup>	139,63%
2	Nov 2022	Niederalteich	Bauplatz	frei	799 m <sup>2</sup>	170 €/m <sup>2</sup>	01.01.2020	350 €/m <sup>2</sup>	106,14%
3	Apr 2023	Schwarzach	Bauplatz	frei	703 m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	01.01.2024	399 €/m <sup>2</sup>	73,36%
4	Nov 2023	Hengersberg	Bauplatz	frei	599 m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	01.01.2024	320 €/m <sup>2</sup>	60,00%
7	Mai 2024	Hengersberg	Bauplatz	frei	781 m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>	01.01.2024	259 €/m <sup>2</sup>	-4,21%
8	Jun 2024	Niederalteich	Abbruchgrundstück	n.b.	722 m <sup>2</sup>	190 €/m <sup>2</sup>	01.01.2024	249 €/m <sup>2</sup>	31,22%
<b>arithmetisches Mittel</b>					<b>702 m<sup>2</sup></b>			<b>329 €/m<sup>2</sup></b>	

Für eine Ableitung des Bodenpreisniveaus aus den Informationen der Kaufpreissammlung liegt für die Ortschaft Niederalteich keine hinreichende Anzahl an geeigneten Vergleichskaufpreisen vor. Auch sind die erhaltenen Vergleichskaufpreise nach ihrer Wertigkeit (BRW) zu unterschiedlich. Aus den gewonnenen Erkenntnissen erscheint daher die Wertableitung des Bodenansatzes mittels eines angepassten Bodenrichtwerts als sachgemäß.

## **12 Ermittlung Bodenwert**

### **12.1 Ermittlung Bodenwertansatz**

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Für die Ableitung des Bodenwertansatzes wird hier der Bodenrichtwert in Höhe von 190,00 € /m<sup>2</sup> als Ausgangsbasis verwendet und mithilfe der übermittelten Vergleichskaufpreise plausibilisiert.

#### **Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse und Marktverhältnisse**

Wertermittlungstichtag ist der 01.08.2024. Die übermittelten Vergleichskaufpreise stammen aus den Monaten April 2021 bis Juni 2024. Der Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2024) weicht vom Wertermittlungstichtag um rund 7 Monate ab. Anhand der aktuellen Marktveränderungen (vgl. Kapitel 9) scheint der Preisanstieg der letzten Jahre grundsätzlich gestoppt zu sein. Jedoch ist aus den vorliegenden Vergleichskaufpreisen deutlich erkennbar, dass Grundstückskäufe bis auf eine Ausnahme deutlich über den Bodenrichtwerten vorgenommen wurden. Dies ist insbesondere auf das begrenzte Angebot an unbebauten Flächen zurückzuführen. Daher wird ein Zuschlag von 30% als notwendig erachtet.

#### **Anpassung an Grundstücksgröße**

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Deggendorf wurde keine Angabe zu der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks gemacht. Die übermittelten Vergleichskaufpreise weisen Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> bis 799 m<sup>2</sup> auf. Die Bewertungsfläche weist eine Größe von 645 m<sup>2</sup> auf und liegt somit nahezu im Durchschnitt der Vergleichsgrundstücke. Für die Wertermittlung erfolgt keine Anpassung an die Grundstücksgröße.

#### **Anpassung wegen Lage im Überschwemmungsgebiet**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Da die gesamte Bodenrichtwertzone innerhalb dieses Gebietes liegt, wurde dieser Umstand bereits durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Deggendorf berücksichtigt. Für die Wertermittlung wird deshalb keine Anpassung vorgenommen.

#### **Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale**

Sonstige Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, Zuschnitt, Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, etc. liegen nicht vor und werden nicht berücksichtigt.

## 12.2 Ableitung Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich damit folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz:
Ausgangswert Bodenrichtwert per 01.01.2024		190 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	+ 30 %	x 1,30
Anpassung an Grundstücksgröße	entfällt	x 1,00
Anpassung wg. Lage im Überschwemmungsgebiet	entfällt	x 1,00
Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale	entfällt	x 1,00
<b>Bodenwertansatz:</b>		<b>247 €/m<sup>2</sup></b>

Für die Wertermittlung wird ein Bodenwertansatz von **247 €/m<sup>2</sup>** zugrunde gelegt.

## 12.3 Berechnung Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Beschreibung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Flurstück 1/1 der Gemarkung Niederalteich	645 m <sup>2</sup>	247 €/m <sup>2</sup>	159.315 €
<b>Bodenwert gerundet:</b>			<b>160.000 €</b>

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund **160.000 €**.

## 13 Ermittlung Sachwert

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung geeigneter Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. 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.

### 13.1 Bewertungsbasis und Klassifizierung der baulichen Anlagen

Der Sachwert wird nach den durchschnittlichen Normalherstellungskosten auf Basis des Jahres 2010 (NHK 2010) berechnet. Gemäß der dabei vorzunehmenden Gebäudekategorisierung wird das Zweifamilienhaus als Gebäudetyp 1.12 klassifiziert (freistehendes Zweifamilienhaus, KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut).

### 13.2 Basispreis

Die in den NHK 2010 ausgewiesenen Basispreise beziehen sich für den jeweiligen Gebäudetyp auf 1 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche. Dabei wird grundsätzlich in 5 Standardstufen unterschieden (von Stufe 1 = sehr einfach bis Stufe 5 = stark gehoben). Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt aufgrund seiner Standardmerkmale. Dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen.

Aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und der vorhandenen Objektunterlagen wurde unter Abwägung sämtlicher Standardmerkmale eine Einstufung des Zweifamilienhauses in die Standardstufe 3 ermittelt. Unter Hinzuziehung des Korrekturfaktors 1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser ergibt sich nach den NHK 2010 ein Basiskostenansatz **von 766,50 €/m<sup>2</sup>** (730 x 1,05).



### **13.3 Baupreisindex**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf wendet modellhaft den Preisindex für die Bauwirtschaft (Wohngebäude) des Statistischen Bundesamtes vom Quartal vor dem Quartal des Kaufzeitpunktes bzw. Bewertungszeitpunktes an.

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, welcher sich im dritten Quartal befindet, wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Im zweiten Quartal 2024<sup>7</sup> ergibt sich ein Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden von **182,8** (Basis 2010 = 100). Dies entspricht einer Erhöhung der Baukosten um 82,8 % gegenüber den ausgewiesenen Baukosten im Jahr 2010.

### **13.4 Baunebenkosten, Außenanlagen**

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die Außenanlagen (beinhalten ebenso Kanal, öffentliche Anschlüsse wie auch Wege, Plätze, Einfriedungen etc.) werden für das Bewertungsobjekt pauschal mit einem Ansatz von 4 % berücksichtigt. Laut dem Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Deggendorf entspricht dies dem Prozentsatz für einfache bis durchschnittliche Außenanlagen.

### **13.5 Regionalfaktor**

Nach dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Deggendorf sind keine Regionalfaktoren anzuwenden.

### **13.6 Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung ist mit dem sog. Alterswertminderungsfaktor zu berücksichtigen. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

### **13.7 Marktanpassungsfaktoren**

Gemäß der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Sachwert durch geeignete Marktanpassungsfaktoren an die Marktverhältnisse anzupassen. Mit der Marktanpassung bezeichnet man die rechnerische Anpassung der ermittelten Sachwerte an das tatsächliche Preis- und Marktniveau vor Ort, durch die Erkenntnisse/Informationen des Gutachterausschusses. Die Marktanpassung erfolgt gleichermaßen auf Gebäude- und Bodenwert. Diese Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) werden durch „Gegenbewertungen“ von verkauften Objekten abgeleitet.

Hierzu sind vorrangig die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren heranzuziehen. Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf veröffentlicht jedoch nur objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren für Wertermittlungsstichtage zwischen den Jahren 2019 und 2022. Diese werden auf Basis einer vom Gutachterausschuss entwickelten multiplen

---

<sup>7</sup> Tag der Veröffentlichung: 10.07.2024

Regressionsgleichung errechnet, sofern bestimmte Parameter der Stichprobenbeschreibung und Anwendungsgrenzen eingehalten sind. Unter Angabe des Wertermittlungsstichtages zum 31.12.2022 als letztmögliches Datum und unter Angabe der Modernisierungselemente, errechnet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Deggendorf einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt in Höhe von **1,2649**. Es besteht jedoch selbst für einen Sachverständigen keine Möglichkeit der Nachvollziehbarkeit und der Plausibilisierung des ermittelten Wertes.

Vom Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Deggendorf wurde für das Bewertungsgrundstück nachfolgender Bodenrichtwert zum 01.01.2022 veröffentlicht:

<b>Bodenrichtwert per 01.01.2022</b>	<b>170,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenrichtwertzone:	Zone 1, Gemarkung Niederalteich (5940)
Art der Nutzung:	M - Gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung:	keine Angabe

Das Bodenrichtwertgrundstück ist zum 01.01.2024 mit 190,00 €/m<sup>2</sup> um rund 12 % höher angesetzt, als noch zum 01.01.2022.

Da sowohl der Wertermittlungsstichtag sowie auch einige durchgeführte Modernisierungen nach dem 31.12.2022 liegen, ist dieser Wert zur weiteren Verwendung nicht geeignet.

Der Gutachterausschuss des Nachbarlandkreises Passau hat zuletzt Sachwertfaktoren für freistehende Zweifamilienhäuser für das Jahr 2022 veröffentlicht. Diese Daten sind grundsätzlich gut geeignet, da in ländlichen Regionen des Landkreises Passau ein ähnliches Marktgeschehen und Bodenwertniveau herrscht, wie im Landkreis Deggendorf. Die Auswertung des Gutachterausschusses bezieht sich dabei jedoch auf den Stichtag 30.06.2022. In die Auswertung für freistehende Zweifamilienhäuser wurden 9 Kauffälle einbezogen. Der durchschnittliche vorläufige Sachwert der in die Auswertung einbezogenen Fälle belief sich auf rund 480.000 €. Dabei wurden Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,82 bis 1,31 bei einem arithmetischen Mittelwert von **1,08** ermittelt. Die Standardabweichung der Auswertung beträgt 0,18.

Für das Bewertungsobjekt ist jedoch zu berücksichtigen, dass die ermittelten Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Passau zum Stichtag 30.06.2022 basieren.

In der aktuellen Marktsituation ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass einerseits der gestiegene Baupreisindex und der höhere Bodenrichtwert zu höheren vorläufigen Sachwerten führen, aber andererseits am Markt eine sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien verbunden mit rückläufiger Kaufpreistendenz festzustellen ist. Dies führt in Summe zu niedrigeren Sachwertfaktoren im Vergleich zu den Erhebungen der Gutachterausschüsse per 30.06.2022 bzw. 31.12.2022. Gegenüber den Wertverhältnissen aus dem Jahr 2022 wurden mittlerweile in verschiedenen Marktberichten Preisrückgänge zwischen 10% und 20% ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Erkenntnisse, der aktuellen Marktlage sowie des Gebäudealters und des damit einhergehenden künftigen Instandhaltungsbedarfs wird daher für das Bewertungsobjekt sachverständig ein objektspezifisch angepasster **Sachwertfaktor von 0,90** für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

## **13.8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

Nach den Vorgaben der ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihre Werteinflüsse werden bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und 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,
- Baumängel und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen,
- grundstücksbezogene Rechten und Belastungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem zugrunde gelegten Wertansatz nicht um die Schadensbeseitigungskosten handelt, sondern um den Betrag, den ein potentieller Erwerber voraussichtlich vom Kaufpreis in Abzug bringen würde gegenüber einem mängelfreien Objekt.

Im vorliegenden Fall sind für das Bewertungsobjekt zu berücksichtigen:

### **13.8.1 Baumängel / Bauschäden**

Für die in Kapitel 8 beschriebenen Feuchtigkeitsschäden wird eine Wertminderung in Höhe von 5.000 Euro berücksichtigt.

### **13.8.2 Entrümpelung des Gebäudes**

Für die Entrümpelung des Innenbereichs des Grundstückes wird eine Wertminderung in Höhe von 5.000 Euro berücksichtigt.

### **13.8.3 Risikoabschlag Nicht-Besichtigung**

Da eine Besichtigung der Wohnung des Obergeschosses nicht möglich war, wird ein Risikoabschlag in Höhe von 4% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts berücksichtigt.

## 13.9 Sachwertberechnung

Die Sachwertermittlung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Berechnung nach dem Sachwertverfahren					
	BGF	NHK 2010 €/BGF	Korrektur- faktor	Faktor BPI	EUR
Zweifamilienhaus	512 m <sup>2</sup>	730,00	1 05	1,828	717.395
Ø Herstellungskosten d. baulichen Anlage					717 395

Alterswertminderungsfaktor	25 Jahre RND	80 Jahre GND	0,313
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlage			224.186

Vorläufiger Sachwert d. baulichen Außenanlagen	4%	8.967
Bodenwert		159.315
Vorläufiger Sachwert:		392 468

Sachwertfaktor:	SWF 0,9	10%	-39.247
weitere Marktanpassung durch Zu-/ Abschläge			
Marktangepasster vorläufiger Sachwert.			353 222

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Baumängel / Bauschäden		-5.000
- Entrümpelung des Gebäudes		-5.000
- Risikoabschlag Nicht-Besichtigung	4%	-14.129
Sachwert:		329 093

**Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 330.000 €.**

## **14 Plausibilisierung**

### **14.1 Plausibilisierung durch die Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Deggendorf konnte uns vier vergleichbare Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung im Bereich der Gemarkungen Altenufer, Hengersberg und Niederalteich übermitteln. Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist bekannt, aus Datenschutzgründen dürfen jedoch nähere Angaben im Gutachten nicht aufgeführt werden.

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich, nach Angaben des Gutachterausschusses um Zweifamilienhäuser, welche im Zeitraum März 2021 – Mai 2024 veräußert wurden. Die Vergleichsobjekte haben ein Baujahr von 1956 - 1988, eine Wohnfläche zwischen 146 m<sup>2</sup> – 220 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksgröße von 839 m<sup>2</sup> - 978 m<sup>2</sup>. Die Vergleichsobjekte waren, Angaben gemäß, teilweise renoviert und teilweise war eine Renovierung notwendig.

Die übermittelten Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von 275.000 € - 480.000 € (Mittelwert: 351.250 €). Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt sich ein Mittelwert von rund 2.082 €/m<sup>2</sup>, bzw. gesamt rund 377.000 €.

### **14.2 Plausibilisierung durch Ermittlung Ertragswert<sup>8</sup>**

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in § 27 der ImmoWertV beschrieben:

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 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 von § 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.

#### **14.2.1 Tatsächliche Mieterträge**

Das Erdgeschoss des Zweifamilienhauses wird zum Wertermittlungsstichtag von einer Person unentgeltlich bewohnt. Eine zeitnahe Vermietung ist nicht geplant.

---

<sup>8</sup> Verkürzte Darstellung, da dies lediglich zur Plausibilisierung des Sachwertes und bezogen auf die angedachte Vermietung dient

## 14.2.2 Marktübliche Mieterträge

Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten. Zur Ermittlung der marktüblichen Mieterträge wurden neben eigenen Erfahrungswerten nachfolgende Informationen eingeholt:

### 14.2.2.1 Mietpreisauswertung On-Geo GmbH Datenresearch für Wohnungsmieten

Es wurde eine Mietpreisauskunft des Datenresearch-Dienstleiters On-Geo GmbH eingeholt. Die Firma On-Geo GmbH ist nach eigenen Angaben deutschlandweit Marktführer im Bereich Datenresearch für Immobilien.

Angefordert wurden Vergleichsmieten für Wohnungen und Häuser im Umkreis von 2,3 km bzw. 5,5 km zum Bewertungsobjekt. Um eine größere Anzahl an Vergleichsdaten zu erhalten, wurde der Auswertungszeitraum von Januar 2022 bis März 2024<sup>9</sup> erweitert. Die Auswertung basiert auf Angebotsmieten und stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Häuser								
Größe	Umkreis 2,3 km				Umkreis 5,5 km			
	Anzahl	von	bis	Mittelwert	Anzahl	von	bis	Mittelwert
> 90 - 120 m <sup>2</sup>	2	8,17 €	9,55 €	8,86 €	3	8,17 €	9,55 €	8,71 €
> 120 - 160 m <sup>2</sup>	6	6,99 €	9,38 €	8,71 €	11	5,93 €	9,38 €	7,89 €
> 160 m <sup>2</sup>	4	6,25 €	8,10 €	6,82 €	6	6,25 €	8,10 €	6,74 €

Wohnungen								
Größe	Umkreis 2.3 km				Umkreis 5.5 km			
	Anzahl	von	bis	Mittelwert	Anzahl	von	bis	Mittelwert
> 60 - 90 m <sup>2</sup>	20	4,73 €	11,39 €	8,46 €	36	6,51 €	10,47 €	8,14 €
> 90 - 120 m <sup>2</sup>	9	5,13 €	8,70 €	6,87 €	19	5,13 €	8,70 €	7,04 €
> 120 - 160 m <sup>2</sup>	3	5,47 €	6,12 €	5,72 €	6	5,31 €	8,62 €	6,18 €

Bei der Auswertung ist ein 90 %-Streuungsintervall berücksichtigt, d. h. die jeweils 5 % Angebote mit den niedrigsten und höchsten Angebotsmieten sind bereits ausgesondert, so dass 90 % der Angebote verbleiben. Die Auswertung ist aufgegliedert in verschiedene Größenklassen nach Wohnfläche. Informationen zur Ausstattung, Baujahr der Gebäude, durchgeführte Modernisierungen, energetischer Standard oder der Grundrissaufteilung sind der Auswertung nicht zu entnehmen.

Es ergeben sich nach dieser Auswertung in der Umgebung Niederaltich durchschnittliche Mieten für Häuser und Wohnungen in einer Spanne von rund 5,70 €/m<sup>2</sup> bis 8,90 €/m<sup>2</sup> bei einem Mittelwert von **rund 7,50 €/m<sup>2</sup>**.

<sup>9</sup> Aktuellere Auswertungen für das Jahr 2024 stehen zum Wertermittlungsstichtag nicht zur Verfügung

### 14.2.2.2 Marktmietenspiegel Wohnen gemäß Internetrecherche

Eine Internetrecherche für Bestandsobjekte in der Umgebung zum Wertermittlungsstichtag blieb erfolglos. Aktuell gibt es hier keine Anzeigen, die Wohnungen oder Häuser ab 80 m<sup>2</sup> zur Miete anbieten.

### 14.2.3 Ansatz Jahresrohertrag

Aufgrund der Beschaffenheit, der Ausstattung und der Grundrissgestaltung wird für das Bewertungsobjekt ein Mietansatz von **8,00 €/m<sup>2</sup>** je Einheit bei Neuvermietung als marktüblich angesehen. Für die Außenstellplätze wird anhand eigener Erfahrungswerte ein Mietansatz von **mtl. 30 €** angesetzt.

Der marktüblich zu erzielende Jahresrohertrag für das Bewertungsobjekt stellt sich damit wie folgt dar:

Geschoss	Nutzungsart	Mietfläche	Mietansatz €/m <sup>2</sup>	Mietansatz monatlich	Jahresrohertrag
Erdgeschoss	Wohnen	90,5 m	8 €	724 €	8.688 €
Obergeschoss	Wohnen	90,5 m <sup>2</sup>	8 €	724 €	8.688 €
Stellplatz	Parken	2	30 €	60 €	720 €
Gesamt				1 508 €	18 096 €

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein marktüblich zu erzielender Jahresrohertrag von rund 18.000 €.

### 14.2.4 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten und das Risiko des Mietausfalles, soweit diese jeweils nicht vom Mieter zu tragen sind. Die zugrunde gelegten Ansätze zu den Bewirtschaftungskosten entsprechen den Vorgaben der ImmoWertV.

**Verwaltungskosten:** Hierbei sind insbesondere die Aufwendungen für die Objektverwaltung (bspw. Überwachung Miteingänge, Mietanpassungen, Neuvermietung, Buchhaltung, Rechnungswesen, Jahresabschluss) zu berücksichtigen. Ebenso sind hier die Kosten der Objektaufsicht beinhaltet. Die Verwaltungskosten werden mit 351 € je Wohneinheit angesetzt.

**Instandhaltungskosten** sind die Kosten die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die Qualität und Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Für die Wertermittlung erfolgt ein Ansatz von 13,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Betriebskosten** sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum selbst (bspw. Grundsteuer) oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Objektes (bspw. Heizkosten, Abwasser, Wasser) entstehen. Bei Wohnraummietverträgen werden sie üblicherweise auf den Mieter umgelegt. Sie werden hier nicht weiter berücksichtigt.

Als **Mietausfall** wird das Risiko von Ertragsminderungen definiert, welches durch uneinbringliche Rückstände (von Mieten, Pachten, sonst. Einnahmen) oder vorübergehendem Leerstand entsteht. Das Risiko eines Mietausfalles ist damit einerseits von der Mieterbonität, andererseits von der Angebotsnachfrage (Objektart und der Lage des Objektes) abhängig. Für die Wertermittlung erfolgt ein Ansatz für Mietausfallwagnis von 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

Die Bewirtschaftungskosten stellen sich damit zusammengefasst wie folgt dar:

Kostenart:	Kostenansatz	Berechnungsbasis	Jahreswert
Verwaltungskosten	351,00 € je Einheit	2 Wohnungen	702 €
Instandhaltungskosten	13,80 €/m <sup>2</sup> für Wohnfläche	181,00 m <sup>2</sup>	2.498 €
Mietausfallwagnis	2%	Jahresrohertrag	362 €
<b>Bewirtschaftungskosten in €</b>	<b>gesamt:</b>		<b>3.562 €</b>

Die Bewirtschaftungskosten belaufen sich damit auf rund **3.600 €**. Die Relation zum Jahresrohertrag mit rund 20 % liegt im objekttypischen Bereich.

## 14.2.5 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren und spiegelt letztendlich die Verzinsung oder Rendite (vor Steuern) des Immobilieninvestments wider. Er wird auf Basis vergleichbarer Kaufvorgänge (hinsichtlich Nutzung, Bebauung etc.) abgeleitet. Hierzu werden den Kaufpreisen die entsprechenden Reinerträge (Mieten abzüglich Bewirtschaftungskosten) nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gegenübergestellt und nach anerkannten Verfahren als Durchschnittswert, bzw. Durchschnittsspanne abgeleitet. Möglichst ist dabei auf die Liegenschaftszinssätze zurückzugreifen, die von den Gutachterausschüssen oder deren Geschäftsstellen ermittelt worden sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Deggendorf hat keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Daher wird auf die in der Fachliteratur für vergleichbare Grundstücke ausgewiesenen Zinssätze zurückgegriffen. Diese stellen sich wie folgt dar:

- KLEIBER<sup>10</sup>  
Zweifamilienhausgrundstücke Spanne 2,50 % - 3,50%
- Immobilienverband IVD, Stand Januar 2024  
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus Spanne 1,50 % - 4,50 %

<sup>10</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Onlineabruf Absatz 3.3.6.1, typische Liegenschaftszinssätze



Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes werden folgende objektspezifische Faktoren berücksichtigt:

LZ im unteren Bereich der Bandbreite	LZ im oberen Bereich der Bandbreite
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zentrale Lage in Niederaltich</li> <li>- wachsende Bevölkerung</li> <li>- überschaubare Anzahl an Wohneinheiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ländliches Gebiet</li> <li>- aktuelle Marktsituation mit rückläufiger Preistendenz aufgrund gestiegenem Zinsniveau, hoher Inflation und hoher Energiekosten</li> </ul>

Unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung, der Wohnungsgröße der jeweiligen Einheiten und der aktuellen Marktsituation wird im vorliegenden Fall ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins von **3,00 %** als angemessen und marktgerecht erachtet.

## 14.2.6 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

<b>Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks</b>	18.096 €
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	3.562 €
<b>Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks</b>	14.534 €

Bodenwert	159.315 €	
- Bodenverzinsung	3,00%	4.779 €
<b>Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>		9.755 €

Restnutzungsdauer:	25 Jahre	
Liegenschaftszins:	3,00%	
x Barwertfaktor		17.4131
<b>Ertragswert des Gebäudes</b>		169.865 €

+ Bodenwert	159.315 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	329.180 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Baumängel / Bauschäden	-5.000 €
- Entrümpelung des Gebäudes	-5.000 €
- Risikoabschlag Nicht-Besichtigung	-14.129 €

<b>Ertragswert</b>	305.051 €
--------------------	-----------

**Der Ertragswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 305.000 €.**

## 15 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

Bodenwert:	159.315 €
<b>Bodenwert gerundet:</b>	<b>160.000 €</b>
Sachwert (inkl. Bodenwert)	329.093 €
<b>Sachwert gerundet</b>	<b>330.000 €</b>
Ertragswert (inkl. Bodenwert)	305.051 €
<b>Ertragswert gerundet</b>	<b>305.000 €</b>

Der Verkehrswert wird durch denjenigen 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zwischen Sachwert und Ertragswert ergibt sich eine Differenz etwa 24.000 €, bzw. rund 7%, was für die Objektart durchaus üblich ist.

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden, am Sachwert. Da beim Bewertungsobjekt die Eigennutzung von vorrangiger Bedeutung ist, wird der Verkehrswert daher vom Sachwert abgeleitet.

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des gewonnenen Eindruckes, sowie im Hinblick auf die am Immobilienmarkt zu erzielenden Preise für ähnliche Objekte, wird der Verkehrswert für das Zweifamilienhaus in 94557 Niederalteich, Hengersberger Straße 15 (Flurstück 1/1 der Gemarkung Niederalteich) zum Stichtag 01.08.2024 begutachtet auf rund

**325.000 Euro.**

## 16 Schlussbemerkung

Grundsätzlich ist es im Rahmen der Wertermittlung nicht möglich, Kaufpreise für ein bestimmtes Objekt im Voraus festzulegen oder zu bestimmen. Die Wertermittlung kann lediglich einen unter den Restriktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelten Verkehrswert liefern.

Dieser kann jedoch, da er aus empirisch abgeleiteten Daten (Liegenschaftszins, Mietansatz, Bodenrichtwert, Sachwertfaktoren, etc.) erfolgter Verkäufe oder Angebote basiert, als der wahrscheinliche Wert interpretiert werden, zu dem der nächste gleichartige Verkaufsfall bzw. der relevante Bewertungsfall abgewickelt werden würde.

Der Verkehrswert stellt keinen punktgenauen Wert, sondern eine Spanne dar. Insofern sind Kaufpreise in einer Bandbreite von +/- 10 bis 20% um den jeweils ausgewiesenen Verkehrswert durchaus mit diesem konform.

Dingolfing, den 13.09.2024

### **Rainer Priglmeier**

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

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

## 17 Abkürzungsverzeichnis

Im Gutachten wird teilweise auf die Verwendung von Abkürzungen zurückgegriffen. Die in diesem Zusammenhang möglicherweise verwendeten Abkürzungen werden nachfolgend dargestellt:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Brutto-Grundfläche
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRI	Bruttorauminhalt
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GB	Grundbuch
GBO	Grundbuchordnung
Gem.	Gemarkung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LZ	Liegenschaftszins
MEA	Miteigentumsanteil
MFH	Mehrfamilienhaus
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Jahresreinertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Jahresrohertrag
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss
VG	Vollgeschoss
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl.	Wohnfläche

## **18 Verzeichnis der Anlagen**

- Fotodokumentation Außenansicht
- Gebäude-/ Grundrisspläne lt. Bauakte
- Allgemeine Auftragsbedingungen

## Fotodokumentation

### Außenansicht



### Außenansicht



### Außenansicht



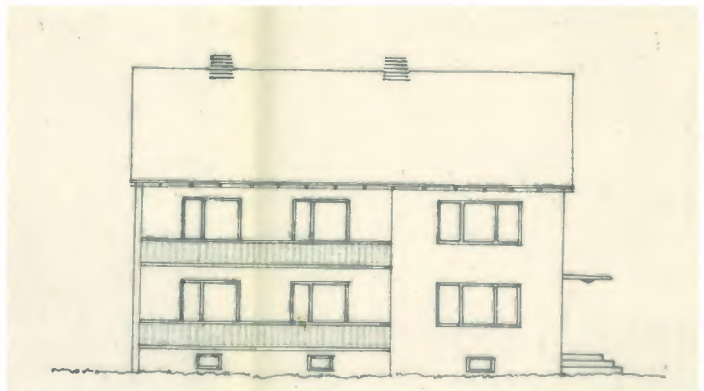
Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen. Die Obliegenheit des Sachverständigen bzw. der Immobilien-gesellschaft Bayern mbH und deren Haftung für korrekte Ausführung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbindung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

## Gebäude-/ Grundrisspläne lt. Bauakte

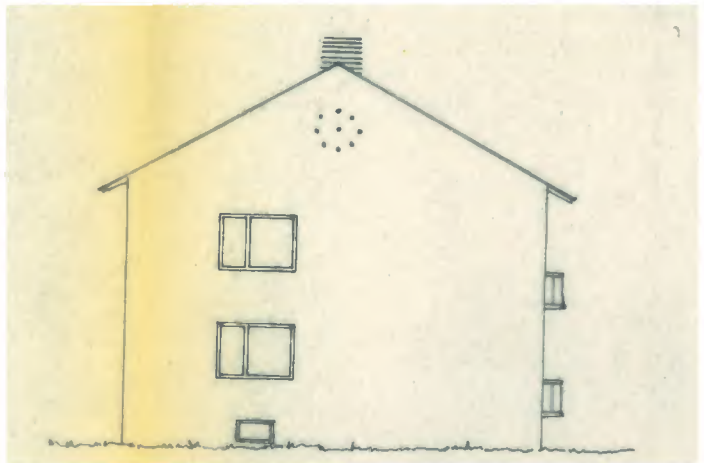
**Ost-Ansicht**



**Süd-Ansicht**

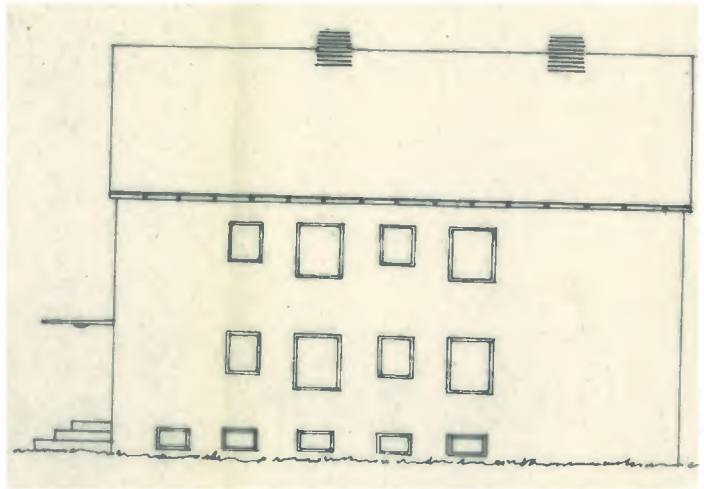


**West-Ansicht**

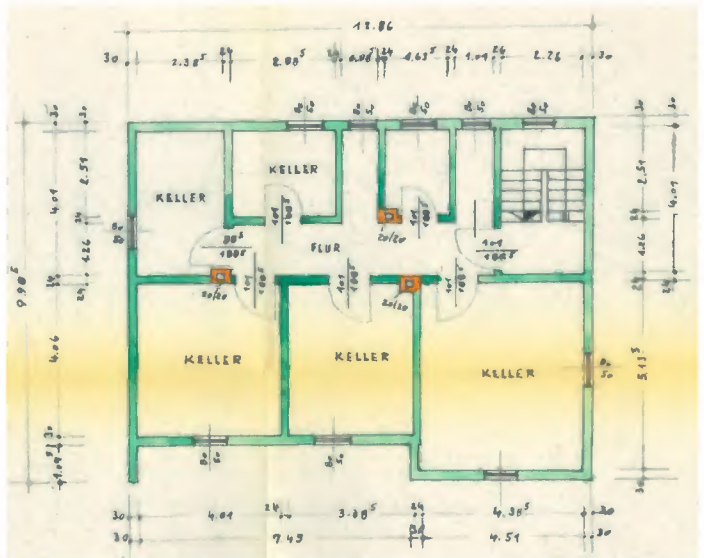




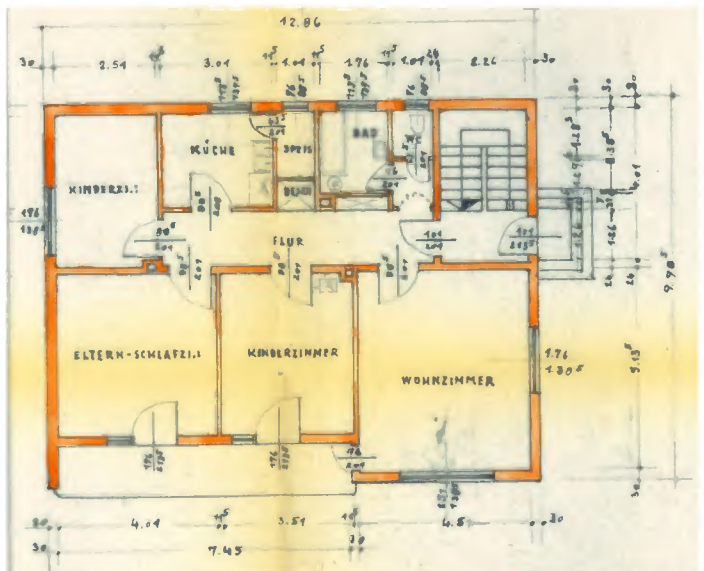
**Nord-Ansicht**



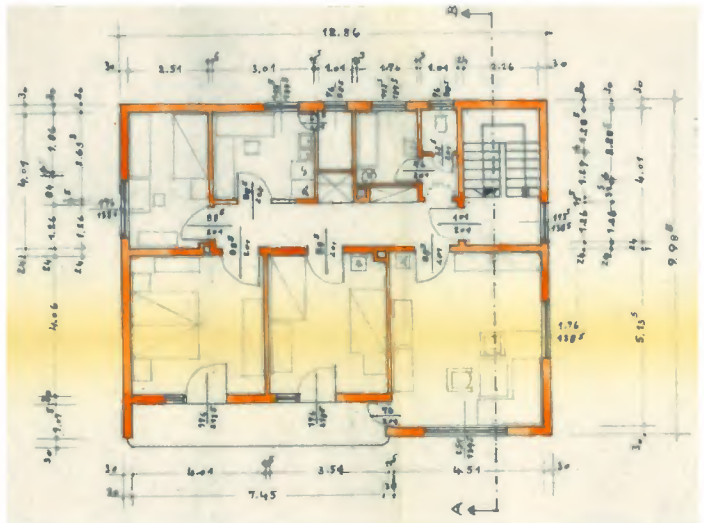
**Grundriss Kellergeschoss**



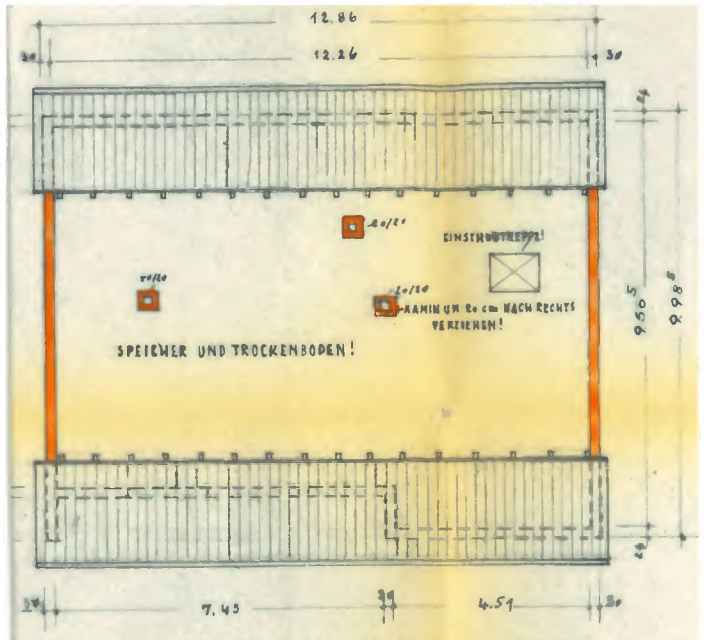
**Grundriss Erdgeschoss**



### Grundriss Obergeschoss



### Grundriss Dachgeschoss



### **1. Allgemeines**

Die Allgemeinen Auftragsbedingungen (im Folgenden AABs genannt) gelten für alle rechtlichen Geschäftsbeziehungen der Immobilien-Gesellschaft Bayern mbH (im Folgenden IGBay genannt) gegenüber Ihren Mandanten. Die AABs gelten für alle Angebote und Leistungen, soweit nicht etwas Abweichendes vereinbart ist. Im Einzelfall mit dem Mandanten getroffene Vereinbarungen bedürfen der Schriftform und haben Vorrang vor den AABs.

### **2. Zustandekommen des Vertrages**

- (1) Vertragsgegenstand ist die im Angebot bzw. im Auftrag festgelegte Tätigkeit.
- (2) Als Grund für die Beauftragung der IGBay gilt ausschließlich der im Angebot bzw. Auftrag genannte Verwendungszweck. Der Auftraggeber ist verpflichtet, der IGBay genaue Angaben über den Verwendungszweck zu machen und Änderungen unverzüglich anzuzeigen.
- (3) Ein Vertrag kommt erst zustande, wenn der Mandant unser Angebot innerhalb der vorgesehenen Frist annimmt und schriftlich oder mündlich bestätigt. Die Bestätigung kann per E-Mail, Telefax oder ähnlich erfolgen. Die IGBay ist dabei vier Wochen an das Angebot gebunden.
- (4) Der Mandant erhält auf Wunsch eine Auftragsbestätigung. Die Auftragsbestätigung kann per E-Mail erfolgen. Für den Fall der mündlichen Auftragserteilung erhält der Mandant in jedem Fall eine schriftliche Auftragsbestätigung.

### **3. Honorar, Fälligkeit**

- (1) Die Höhe der Vergütung richtet sich nach der im Angebot bzw. Auftrag festgelegten Höhe. Ist keine Vergütung vereinbart richtet sich die Vergütung im Sachverständigen- und Beratungsbereich nach der Honorartabelle des LVS Bayern e.V. (Landesverband Bayern öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger). Für den Bereich Maklerwesen/Vermarktung beträgt das Honorar in diesem Falle 3,57 % (inkl. MwSt.) des vereinbarten Kaufpreises (ohne etwaige Abzüge für Belastungen/Rechte).
- (2) Der Auftragnehmer ist berechtigt neben der Vergütung weitere Aufwendungen, die über die vereinbarten Nebenkosten hinaus gehen, abzurechnen – muss diese aber nachweisen.
- (3) Die IGBay ist berechtigt vor Erbringung der beauftragten Leistung Vorauszahlungsrechnungen zu stellen und die Leistung bis zum Zahlungseingang der Vorauszahlungsrechnungen zu verweigern.
- (4) Die Rechnungsstellung erfolgt an den Mandanten bzw. an eine im Auftrag genannte Person soweit nichts anderes vereinbart, nach den im Auftrag vereinbarten Konditionen, zuzüglich der geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- (5) Die Zahlung für Vorauszahlungsrechnungen, Teilrechnungen, Schlussrechnungen hat innerhalb von 14 Tagen nach Rechnung zu erfolgen.

### **4. Gegenseitige Rechte und Pflichten**

- (1) Der Auftrag wird entsprechend den geltenden Grundsätzen im Makler- und Sachverständigenbereich unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen von der IGBay durchgeführt.
- (2) Die IGBay wird durch den Auftraggeber ermächtigt, alle benötigten, auch kostenpflichtigen, Auskünfte bei Behörden, Beteiligten und Dritten einzuholen, Nachforschungen anzustellen und Erhebungen oder Besichtigungen durchzuführen. Davon umfasst ist auch die Einsicht in das Grundbuch bzw. die Grundakte.
- (3) Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer eine entsprechende Vollmacht aus.

### **5. Mitwirkungspflicht Auftraggeber**

Der Auftraggeber verpflichtet sich, die IGBay bei der Auftragsdurchführung zu unterstützen. Er hat der IGBay insbesondere die Grundlagenbeschaffung zu ermöglichen und ihm alle für die Durchführung des Auftrages erforderlichen Unterlagen und Auskünfte unentgeltlich und rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Die IGBay wird vom Auftraggeber von allen Vorgängen und Umständen, die für die Erstattung und den Zweck des Gutachtens von Bedeutung sein können, ohne besondere Aufforderung rechtzeitig in Kenntnis gesetzt.

### **6. Pflichten Auftragnehmer**

- (1) Der Auftrag wird entsprechend den für einen zertifizierten bzw. öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bzw. eines Maklers gültigen Grundsätzen unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und persönlich ausgeführt. Die IGBay ist berechtigt, Hilfskräfte oder Dritte zur Durchführung der Aufträge mit einzusetzen. Die IGBay kann Sonderfachleute oder weitere Sachverständige für die Erstellung des Gutachtens mit einbeziehen. Die Hinzuziehung von Sonderfachleuten oder weiteren Sachverständigen ist mit dem Auftraggeber abzustimmen. Die Beauftragung erfolgt vom Auftraggeber auf dessen Rechnung. Die IGBay haftet nicht für Gutachten oder Ergebnisse weiterer Sachverständiger oder Sonderfachleuten.
- (2) Auf Anfrage erteilt die IGBay dem Auftraggeber Auskunft über den Stand der Tätigkeit, die Aufwendungen und über den voraussichtlichen Fertigstellungstermin.
- (3) Verbindliche Termine und Fristen sind einzelvertraglich schriftlich zu vereinbaren. Über Terminänderungen ist der Auftraggeber in Kenntnis zu setzen.

### **7. Geheimhaltung**

- (1) Die IGBay ist im Rahmen des § 203 Abs. 2 Nr. 5 Strafgesetzbuch über persönliche oder geschäftliche Geheimnisse, die ihr im Rahmen ihrer Tätigkeit anvertraut oder bekannt gegeben wurden, zur Verschwiegenheit verpflichtet. Die Pflicht zur Verschwiegenheit umfasst alle nicht offenkundigen Tatsachen.
- (2) Objektive Erkenntnisse aus der Gutachtens- und Maklertätigkeit darf die IGBay in neutraler Form für ihre berufliche Tätigkeit insoweit verwerten, als hierdurch ein Rückschluss auf den Auftraggeber nicht möglich ist und sonstige schützenswerte Belange des Auftraggebers hierdurch nicht berührt werden.
- (3) Die IGBay ist zur Offenbarung nur befugt, soweit sie aufgrund gesetzlicher Vorschriften hierzu verpflichtet ist, bei Gericht oder Behörden in Ausübung ihres Auftrags oder hoheitlicher Verpflichtung erfolgt, oder der Auftraggeber sie ausdrücklich von der Schweigepflicht entbindet.
- (4) Die Mitarbeiter der IGBay sind entsprechend belehrt und verpflichtet.

### **8. Haftung**

- 1) Die IGBay haftet für von ihr oder von ihren gesetzlichen Vertretern oder Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder fahrlässig verursachte Schäden. Für fahrlässig verursachte Schäden ist die Haftung begrenzt auf Schäden aus der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten sowie aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
- (2) Daneben haftet die IGBay bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Eine wesentliche Vertragspflicht ist bei Verpflichtungen gegeben, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages erst möglich macht oder auf deren Einhaltung der Auftraggeber vertraut hat und vertrauen durfte.
- (3) Für Schäden aus Verzögerung der Leistung haftet die IGBay nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die sonstigen Rechte des Auftraggebers im Verzugsfall bleiben unberührt.
- (4) Die IGBay haftet nicht für Schäden, die in einer Pflichtverletzung durch den Auftraggeber begründet sind. Insbesondere haftet die IGBay nicht, soweit der Schaden auf einer Verletzung von vertraglichen Mitwirkungspflichten durch den Auftraggeber beruht.
- (5) Haftungsausschlüsse oder -beschränkungen gelten nicht, soweit die IGBay eine Garantie übernommen hat, die gerade den Zweck hatte, vor dem Eintritt der geltend gemachten Schäden zu schützen.
- (6) Entsteht auf Grund einer gesonderten Anweisung durch den Auftraggeber ein Schaden haftet die IGBay nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
- (7) Haftungsbeschränkung:
  - a) Die Haftung für Pflichtverletzungen der IGBay, die weder vorsätzlich noch grob fahrlässig erfolgt sind, ist auf 1.000.000,00 € pro Schadensfall beschränkt. Das gilt nicht bei der Haftung für Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit. Als einzelner Schadensfall ist die Summe der Schadenersatzansprüche aller Anspruchsberechtigten zu verstehen, die sich aus ein und derselben Handlung ergeben, die von demselben Anspruchsberechtigten aus verschiedenen Handlungen gegen die IGBay oder deren Mitarbeiter geltend gemacht werden, soweit ein rechtlicher oder wirtschaftlicher Zusammenhang besteht.
  - b) Die IGBay weist den Auftraggeber ausdrücklich darauf hin, dass sie für etwaige Haftungsfälle eine Vermögenshaftpflichtversicherung abgeschlossen hat, die Schäden bis zu einer Höhe von 1.000.000,00 € abdeckt. Sofern der Auftraggeber eine Erhöhung der vorstehend beschriebenen Haftungssumme wünscht, wird die IGBay nach entsprechender schriftlicher Aufforderung durch den Auftraggeber eine Erhöhung der Vermögenshaftpflichtversicherung durchführen. Die Kosten einer so gewünschten Erhöhung der Versicherungssumme trägt der Auftraggeber.

### **9. Urheberrecht, Verwendungsrecht**

Der Auftraggeber darf Gutachten nur für den im Gutachten oder im Vertrag angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung des Gutachtens mit allen Aufstellungen, Berechnungen, Anlagen oder sonstigen Einzelheiten, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der IGBay gestattet.

### **10. Kündigung**

- (1) Die Kündigung des Vertrages zur Gutachtenerstellung ist nur aus wichtigen Gründen möglich. Die Kündigung dieses Vertrages ist schriftlich zu erklären.
- (2) Als wichtiger Kündigungsgrund gilt unter anderem, wenn der Auftraggeber trotz Mahnung die für die Durchführung der Tätigkeit erforderlichen Unterlagen nicht zugänglich macht, die ihm sonst obliegende Mitwirkung unterlässt, den angeforderten Kostenvorschuss nicht entrichtet, eine erforderliche Zustimmung (z.B. zur notwendigen Einschaltung eines Sonderfachmannes) verweigert oder die Tätigkeit des Sachverständigen behindert. Für den Auftraggeber stellt es einen wichtigen Grund dar, wenn der Auftragnehmer grob gegen die ihm obliegenden Verpflichtungen verstößt.
- (3) Sofern es zu einer Kündigung kommt, deren Gründe die IGBay nicht zu vertreten hat, kann Aufwand in Rechnung gestellt werden, der nach dem Stand der Gutachtensbearbeitung bis dahin entstanden ist. Dies kann je nach Stand der Bearbeitung bis zu 100 % der Vergütung und der bereits aufgewendeten Auslagen betragen.
- (4) Sofern die Kündigungsgründe von der IGBay zu vertreten sind, hat diese einen Anspruch auf eine angemessene Leistungsvergütung nebst Auslagenersatz, der sich nach dem Stand des Gutachtens bemisst. Er stellt nach Auslagenersatz und Erstattung bis dahin zu berechnende Leistungen die von ihm selbst beschaffte Unterlagen dem Auftraggeber zur Verfügung.

### **11. Datenschutz**

Die IGBay erhebt und verarbeitet personenbezogene Daten nach Maßgabe der Datenschutzerklärung und der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

### **12. Gerichtsstand**

Soweit nicht § 38 Abs. 3 ZPO entgegensteht, ist Gerichtsstand und Erfüllungsort die Büroadresse der IGBay.

### **13. Schlussbestimmungen**

(1) Falls eine Bestimmung dieses Vertrages aufgrund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmung dieses Vertrages nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen werden durch solche ersetzt, die dem gewollten Zweck am nächsten kommen und gesetzlich zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zur Vereinbarung einer solchen Ersatzbestimmung.

(2) Änderungen oder Nebenabreden zu diesem Vertrag und dem jeweiligen Auftrag bedürfen der Schriftform und sind vom Auftragnehmer und Auftraggeber zu bestätigen.