



**B. Eng. Felix Knödseder**  
Wirtschaftsingenieur

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

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

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

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

## Gutachten

### Aktenzeichen 2 K 14/24

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des bebauten Grundstückes Fl. Nr. 1006 der Gemarkung Aicha, unter der Anschrift Pfarrer-Wimberger-Straße 5, 94486 Osterhofen

### Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.04.2025

**370.000,00 €**

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 45 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 05.05.2025

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Grundlagen</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
<b>2. Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>7</b>
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Vermietung und Verpachtung	
2.4 Baulasten	
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>8</b>
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
<b>4. Gebäudebeschreibung</b>	<b>12</b>
4.1 Wohnhaus	
4.2 Garage	
4.3 Werkstatt-/Lagergebäude	
4.4 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
4.5 Außenanlagen	
<b>5. Verkehrswertermittlung</b>	<b>16</b>
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Sachwertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
<b>6. Flächenberechnungen</b>	<b>27</b>
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Wohnfläche	
<b>Anlagen</b>	<b>29</b>
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Planunterlagen	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

## 1. Grundlagen

### 1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Vollstreckungssachen Amanstraße 17, 94469 Deggendorf
Zweck der Wert- Ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes.
Beschluss vom	05.11.2024
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Einfamilienhaus, einer Pkw-Doppelgarage und einem alten Werkstatt-/Lagergebäude bebaute Grundstück, Flurnummer 1006 der Gemarkung Aicha, unter der Anschrift Pfarrer-Wimberger-Straße 5, 94486 Osterhofen.  Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB (Ausnahme <b>Einbauküche</b> , deren <b>Zeitwert</b> in freier Schätzung mit <b>8.000,00 €</b> als angemessen erachtet wird).
Wohnfläche	ca. 306 m <sup>2</sup> (siehe Ziffer 6.2)
Wertermittlungstichtag	28.04.2025
Qualitätsstichtag	28.04.2025

## 1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

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

### 1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

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

#### 1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Deggendorf	<ul style="list-style-type: none"><li>- Beschluss des Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Vollstreckungssachen vom 05.11.2024</li><li>- Grundbuchauszug, Abdruck vom 21.05.2024</li><li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 29.10.2024</li></ul>
Vom Bauamt	<ul style="list-style-type: none"><li>- Planunterlagen zum Anbau Wintergarten und Balkon an ein bestehendes Haus samt Wohnflächenberechnung vom 20.07.2002</li></ul>
Vom Sohn der Schuldner	<ul style="list-style-type: none"><li>- Verkaufsexposé ohne Datum</li></ul>
Recherchen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bei der Stadt Osterhofen – Bauamt</li><li>- Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Deggendorf und des Landkreises Passau</li></ul>
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none"><li>- Eigenes Archiv</li><li>- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung</li></ul>

#### 1.5 Ortsbesichtigung

Datum	28.04.2025.
Teilnehmer	Der Sohn der Schuldner sowie der Unterzeichner.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte einwandfrei besichtigt werden. Alle Räumlichkeiten waren zugänglich.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (27 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben. Auf Wunsch des Bewohners wurden die Schlafräume nicht fotografiert.

## 2. Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

#### Grundbuch des Amtsgericht Deggendorf von Aicha, Blatt 1168

##### Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m <sup>2</sup> )
2	1006	Thundorf, Pfarrer-Wimberger-Str. 5 Gebäude- und Freifläche	2.343

Ganzes Gemeinderecht

##### Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

### 2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

### 2.3 Vermietung und Verpachtung

Das Objekt wird zum Stichtag vom Sohn der Schuldner genutzt. Inwieweit hier ein schriftliches Mietverhältnis vorliegt, ist nicht bekannt.

### 2.4 Baulasten

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

### 2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 28.04.2025 ist das gegenständliche Objekt nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 28.04.2024, befindet sich das Objekt **im festgesetzten Überschwemmungsgebiet** und **im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ100**.

## 2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist nach Auskunft des Bauamtes dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 34 BauGB. Der betroffene Bereich ist im Flächennutzungsplan als „MD“ (Dorfgebiet) dargestellt.

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

## 3. Grundstücksbeschreibung

### 3.1 Makrolage

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

Gebietslage Bayern

Stadtgliederung Osterhofen mit 66 Gemeindeteilen

Einwohner ca. 12.101 (Stand 31.12.2023)

Höhe ca. 318 Meter über Normalnull

Infrastruktur Im Zentrum von Osterhofen sind diverse infrastrukturelle Einrichtungen wie Grund-, Mittel- und Realschule, Supermärkte und Discounter, Getränkemarkt, Drogeriemärkte, Ärzte, Zahnärzte, Fachklinik, Apotheken, Bäckereien, Metzgereien, Bekleidungsgeschäfte, Gasthäuser etc. vorhanden. Die Stadt Osterhofen verfügt über Einrichtungen für Sport und Freizeit, unter anderem über ein Frei- und Hallenbad, Tennis- und Fußballplatz. Ein Krankenhaus befindet sich in der rd. 16 km entfernten Stadt Vilshofen an der Donau. Alle weiteren Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in und um die ca. 25 km entfernte Hochschulstadt Deggendorf eingerichtet.

In der ca. 35.000 Einwohner zählenden Stadt Deggendorf stehen unter anderem seit 1994 eine Fachhochschule, ein Klinikum der II. Versorgungsstufe, das Bezirksklinikum Mainkofen, Gymnasium, Realschule, Berufsschule etc. zur Verfügung. Auch wirtschaftlich bedeutende Betriebe sowie diverse mittelständische Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind in und um Deggendorf angesiedelt.

**Überörtliche Verkehrs-  
anbindung** Der Anschluss an das überregionale Straßenwegenetz besteht im Wesentlichen durch die ca. 5 km entfernt gelegene Bundesstraße B8 und die Bundesautobahnen A3 und A92. Die nächstgelegene Auffahrt zur A3 befindet sich in Hengersberg in ca. 15 km Entfernung, die nächste Auffahrt zur A92 befindet sich in Plattling in ca. 15 km Entfernung. Der Flughafen München ist ca. 116 km entfernt.

### 3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich ca. 7 km nördlich des Stadtzentrums, im Ortsteil Thundorf. In Thundorf selbst sind mit Ausnahme eines Gasthauses und eines Kindergartens keine nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden. Einkaufsmarkt, Grundschule, Ärzte und Bankfiliale sind im ca. 5 km entfernten Moos vorhanden.

**Örtliche Verkehrs-  
Verhältnisse** Pfarrer-Wimberger-Str. (Ortsstraße) führt nördlich an der zu bewertenden Flurnummer vorbei.

**ÖPNV-Anbindung** Ein Bahnhof mit Anschluss in Richtung Mühldorf a. Inn bzw. Passau (Rottalbahn) ist im Zentrum von Osterhofen eingerichtet. Der nächste Hauptbahnhof mit Anbindung nach Plattling, Bayerisch Eisenstein und Zwiesel befindet sich in Deggendorf. Eine öffentliche Busverbindung, jedoch nur mit einzelnen Anbindungen befindet sich im näheren Umfeld.

**Umgebungsbebauung** Wohnhäuser in offener Bauweise, landwirtschaftliche Anwesen, Kirche, Friedhof.

**Immissionen** Dorfgebietsübliche Immissionen.

**Lagebeurteilung** Einfache Dorfgebietslage.

### 3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	2.343 m <sup>2</sup> .
Zuschnitt	Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt.
Topografie	Nahezu eben.
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.
Art der Bebauung	Einfamilienhaus, Pkw-Doppelgarage, altes Werkstatt-/Lagergebäude.
Grenzverhältnisse	Das Garagengebäude und das Werkstatt-/Lagergebäude sind als Grenzbebauung ausgeführt. Ein Überbau ist weder bekannt noch ersichtlich. Diesbezüglich wurden keine weiteren Recherchen angestellt.

### 3.4 Erschließung

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

## 3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

## Strukturdaten für den Landkreis Deggendorf

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

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

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

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

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

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

Strukturdaten Landkreis Deggendorf, Stand Dezember 2024, IHK Niederbayern

## 4. Gebäudebeschreibung

### Anmerkung zur Baubeschreibung

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

### 4.1 Wohnhaus

#### 4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, bestehend aus einem kleinen, untergeordneten Gewölbekeller, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, nach Angabe vermutlich um 1830; letzte größere Kernsanierung vermutlich um 1995, seither wurden weitere kleinere Renovierungsarbeiten durchgeführt, die zum Teil noch nicht abgeschlossen sind.
Nutzung	Wohnen

#### 4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Nicht bekannt
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk oder leichte Trennwände
Geschossdecken	Gewölbedecke über Teilkeller, Holzbalkendecken, Kappendecken im ehemaligen Tattoostudio
Treppen	Holztreppen
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Ziegeldeckung
Fassade	Wandputz mit Anstrich, Holzverkleidungen
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

### 4.1.3 Ausbau

Innenputz	Wand-/Deckenflächen verputzt oder verspachtelt
Fußböden	Fliesen, Laminat, Holzdielen
Wand- / Decken- behandlungen	Anstrich, Wandfliesen in den Nasszellen, Holzverkleidungen
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster und tlw. dreifachverglaste Kunststoff- bzw. Kunststoff-Alu-Fenster
Türen	Leichtmetall- und Holzhaustüren mit Glasauslass, Holzinrentüren in Holzumfassungsargen
Heizung	Solarunterstützte Gaszentralheizung (nach Angabe ca. 5 Jahre alt)
Warmwasser	Über v. a. Heizung
Elektroausstattung	In Standardausführung
Sanitäreinrichtung	<p><b>Dusche mit WC (EG)</b> Wand-WC, Dusche mit Duschkabine, Waschtisch</p> <p><b>Bad (OG)</b> Doppelwaschtisch mit Unterbau, Badewanne mit Whirlpool-Funktion, Dusche mit Duschkabine</p> <p><b>WC (OG)</b> Wand-WC an Vorsatzschale, Waschtisch mit Unterbau</p>
Küche	<p>Einbauküche mit Kücheninsel, nach Angabe ca. 5 Jahre alt, ausgestattet mit Induktionskochfeld und Bora-Abluftsystem, integrierter Mikrowelle, Backofen, Tellerwärmer, Spülmaschine auf Arbeitshöhe, Edelstahlspülbecken etc.</p> <p><b>Geschätzter Zeitwert</b> <span style="float: right;"><b>8.000 €</b></span></p>
Bes. Einrichtungen	Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.

### 4.2 Garage

Fertigarage in Betonausführung mit zwei Stellplätzen, elektrischen Schwingtoren und Dachaufbau als Satteldach in Holzkonstruktion mit Pfannendeckung. Zusätzlich sind ein weiteres Tor und eine Türe zum rückwärtigen Gartengrundstück vorhanden.

### 4.3 Werkstatt-/Lagergebäude

Nach Angabe um 1930 errichtetes Gebäude in Holz- und Massivbauweise mit Holzbalkendecke, bestehend aus Erd- und Dachgeschoss. Die Außenfassade und auch der Innenbereich sind unverputzt, eine Heizung und sanitäre Anlagen sind nicht vorhanden. Im Erdgeschoss sind einfache Pflastersteine, im Dachgeschoss ist ein Holzbretterboden verlegt. Die Räume wurden in der Vergangenheit lediglich als Lager-/Werkstattflächen genutzt. Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist hier nicht mehr gegeben. Unter Berücksichtigung der baulichen Auflagen im Falle einer Neubebauung (Überschwemmungsgebiet) wird das Gebäude als wertneutral eingestuft und entsprechend auf einen Kostenansatz für die Freilegung verzichtet.

### 4.4 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

#### Baumängel, Schäden, Reparaturstau

- Aufgrund eines nach Angabe bereits behobenen Wasserschadens sind noch Reparaturarbeiten (Erneuerung Wandfliesen WC OG, Putz- und Anstricharbeiten) erforderlich
- Verputz- und Anstricharbeiten an der Fassade und vereinzelt auch im Innenbereich erforderlich
- Keine Absturzsicherung im Bereich des Balkons im OG
- Tlw. Schönheitsreparaturen erforderlich

#### Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Durchschnittlicher Grundriss, tlw. altersbedingt mit sehr niedrigen Zimmerdurchgangshöhen.

#### Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Das gegenständliche Grundstück sowie der Balkon im OG sind im Wesentlichen vorteilhaft nach Süden ausgerichtet. Die Räumlichkeiten sind insgesamt noch ausreichend belichtet und belüftet.

#### Energetische Eigenschaften

Mit Ausnahme der erneuerten, solarunterstützten Heizung sowie tlw. erneuerter Fenster verfügt das Gebäude über keine besonderen energetischen Eigenschaften.

#### Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt zur Bewertung nicht vor.

#### Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Im Kern altes, tlw. renoviertes Einfamilienhaus mit noch anstehenden Fertigstellungsarbeiten, in einfacher, ländlicher Lage. Die Marktgängigkeit kann unter Berücksichtigung des nach wie vor (im Vergleich zur Niedrigzinsphase) hohen Niveaus der Finanzierungskosten als unterdurchschnittlich eingestuft werden.

#### 4.5 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

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

##### **Versorgungs- und Entwässerungsanlagen**

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

##### **Einfriedungen**

Holz- und tlw. Maschendrahtzaun.

##### **Bodenbefestigungen**

Holzterrasse im Bereich des Pools, Granitpflaster im Bereich des Garagenvorplatzes und als Zuwegung.

##### **Gartengestaltung**

Gärtnerisch gestaltetes Grundstück mit Wiesenfläche, einzelnen Sträuchern und Bäumen etc.

##### **Sonstige Außenanlagen**

Außenpool mit Kunststoffabdeckung, beheizt über Wärmepumpe, Abmessung ca. 8,50 m x 3,70 m; kleines Nebengebäude in Holzkonstruktion.

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

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

Der Gutachterausschuss hat bei der Ableitung des Sachwertfaktors die Außenanlagen mit 3 bis 5 % der Gebäudewerte in Ansatz gebracht.

Zur Wahrung der Modellkonformität wird im Rahmen der Sachwertermittlung zunächst ein Wertansatz von 5 % in Ansatz gebracht.

Da dieser Ansatz unter Berücksichtigung des vorhandenen, beheizten Außenpools nicht ausreichend ist, erfolgt bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein weiterer Zuschlag von 5 % der Gebäudewerte.

## **5. Verkehrswertermittlung**

### **5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)**

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### **5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. Auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. Durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

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

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

#### **5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)**

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

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

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

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

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

### 5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt; Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

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

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

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

### 5.1.5 Gewähltes Verfahren

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

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

## 5.2 Ermittlung des Bodenwertes

### 5.2.1 Bodenrichtwert

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf hat für die gegenständliche Bodenrichtwertzone Nr. 45 folgenden Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen (M) veröffentlicht:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024) beitragsfrei 75,00 €/m<sup>2</sup>

### 5.2.2 Modellkonformer Bodenwert

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

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

Als Ausgangswert für die Ermittlung des modellkonformen Bodenwertes wird der v. a. Bodenrichtwert zum 01.01.2024 i. H. v. 75,00 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

#### Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Eine nennenswerte Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse in der gegenständlichen Dorfgebietslage zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungstichtag 28.04.2025 ist nicht erkennbar, sodass auf eine diesbezügliche Anpassung verzichtet wird.

#### Grundstücksgröße

Das gegenständliche Grundstück mit einer Fläche von 2.343 m<sup>2</sup> weist in Bezug auf das durchschnittliche Wohnbaugrundstück im gegenständlichen, ländlichen Raum eine stark überdurchschnittliche Grundstücksgröße auf. Unter Berücksichtigung der baulichen Anordnung und der Modellkonformität (max. Grundstücksgröße in der Stichprobe zur Ableitung des Sachwerts: 1.500 m<sup>2</sup>) wird das Grundstück aufgeteilt, in eine der Bebauung nach Art und Lage marktüblich Grundstücksgröße (Hausumgriffsfläche) von 1.500 m<sup>2</sup> sowie die folglich 843 m<sup>2</sup> große Restfläche, die als Gartenland einzustufen ist. Der Bodenwert der Restfläche wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen unter Ziffer 5.4.3 berücksichtigt.

#### **Modellkonformer Bodenwert zum Stichtag 28.04.2025:**

75,00 €/m<sup>2</sup> x 1.500 m<sup>2</sup> =

**112.500,00 €**

### 5.2.3 Abweichungen vom modellkonformen Bodenrichtwert

#### Restgrundstück/Gartenlandfläche

Gartenlandflächen werden laut einschlägiger Fachliteratur mit einem Wert von 25 % des nächstgelegenen Rohbaulands bzw. regelmäßig mit dem 2-fachen Ackerlandpreis gehandelt. Im vorliegenden Fall erscheint ein Wertansatz von 15,00 €/m<sup>2</sup> als angemessen und marktkonform.

Bodenwert Restfläche:  $15,00 \text{ €/m}^2 \times 843 \text{ m}^2 =$  12.645,00 €  
**rd. 13.000,00 €**

## 5.3 Sachwertermittlung

### 5.3.1 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer/Alterswertminderungsfaktor

#### Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

#### Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

In Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV sowie die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren (Modellkonformität) wird für die nachfolgende Berechnung aufgrund der wirtschaftlichen Einheit eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus und auch für die Garage zugrunde gelegt.

#### Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, geht Angaben gemäß jedoch ca. auf das Jahr 1830 zurück. Nach Angabe erfolgten um 1995 größere Sanierungsmaßnahmen. Die Restnutzungsdauer wird zum Stichtag mit 30 Jahren geschätzt.

#### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von  $30/80 = 0,375$  in Ansatz gebracht.

### 5.3.2 Gebäudewerte

#### Bruttogrundfläche

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

#### Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i. d. R. modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum-, oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an Anlage 4 der ImmoWertV.

Es werden Standardstufen (1 bis 5) unterschieden. Die Gebäudestandards sind im Einzelnen in Anlage 4 der ImmoWertV erläutert. In Tabelle 1 sind die Gebäudestandards für Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser aufgeführt.

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

#### Zusatzbauteile

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

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

Einstufung des Wertermittlungsobjektes**Wohnhaus**

Typ und Art: 1.32: Freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss (Teilunterkellerung zu vernachlässigen)

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.32					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		620 €/m <sup>2</sup>	690 €/m <sup>2</sup>	790 €/m <sup>2</sup>	955 €/m <sup>2</sup>	1190 €/m <sup>2</sup>	
Außenwände	23,00%		1				158,70 €
Dächer	15,00%		1				103,50 €
Außentüren und Fenster	11,00%		0,5	0,5			81,40 €
Innenwände und -türen	11,00%		0,7	0,3			79,20 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%		1				75,90 €
Fußböden	5,00%			1			39,50 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%			1			71,10 €
Heizung	9,00%			0,7	0,3		75,56 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%			1			47,40 €
Standardstufe							
<b>Kostenkennwert</b>							<b>732,26 €</b>

Für das Wohnhaus wurden Normalherstellungskosten von rd. 730,00 €/m<sup>2</sup> BGF inkl. 17 % Baunebenkosten ermittelt. Dies entspricht in etwa der Standardstufe 2,4.

**Garage**

Typ und Art: Fertiggaragen, Standardstufe 3  
 Kostenkennwert: **245,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

Indexierung (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

**5.3.3 Gebäudezeitwert Wohnhaus**

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.1)	rd. 563 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	730,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex (I 2025)	187,2
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	1.367,00 €/m <sup>2</sup>

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes  
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 563,00 m <sup>2</sup> x 1.367,00 €/m <sup>2</sup> =	769.621,00 €
---	--------------

**Gebäudezeitwert Wohnhaus:**

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor 769.621,00 € x 0,375 =	288.608,00 €
---	--------------

**5.3.4 Gebäudezeitwert Garage**

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.2)	rd. 35 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	245,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am WET (I 2025)	187,2
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag	459,00 €/m <sup>2</sup>

Herstellungskosten des Gebäudes am  
Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 35,00 m <sup>2</sup> x 459,00 €/m <sup>2</sup> =	16.065,00 €
--	-------------

**Gebäudezeitwert Garage:**

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor 16.065,00 € x 0,375 =	6.024,00 €
--	------------

**5.3.5 Zusammenstellung**

Gebäudezeitwert Wohnhaus	288.608,00 €
Gebäudezeitwert Garage	6.024,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	294.632,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen pauschal 5,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.5)	+ 14.700,00 €
<u>zzgl. modellkonformer Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2)</u>	<u>+ 112.500,00 €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)</b>	<b>421.832,00 €</b>
	<b>rd. 422.000,00 €</b>

## 5.4 Verkehrswert

### 5.4.1 Verkehrswertdefinition

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

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

### 5.4.2 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 21 und §39 ImmoWertV)

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat für das Jahr 2023 für freistehende Einfamilienhäuser aus einer ausgewerteten Stichprobe von 52 verkauften Objekten einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 0,96, bei einer Standardabweichung von 0,15 ermittelt. Der veröffentlichte Sachwertfaktor bezieht sich auf den Stichtag 30.06.2023. Das durchschnittliche Gebäudealter der v. a. Stichprobe liegt bei 35 Jahren, der durchschnittliche Bodenrichtwert bei 112 €/m<sup>2</sup>. Die angegebene Regressionsgleichung errechnet bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 422.000 € einen Sachwertfaktor von 0,93. Neben der Höhe des vorläufigen Sachwertes wurde seitens des Gutachterausschusses eine schwache negative Korrelation in Abhängigkeit der Wohnfläche und der Bruttogrundfläche ermittelt.

Unter Berücksichtigung der seit Mitte 2023 weiter sinkenden Kaufpreise sowie der überdurchschnittlich großen Wohn- und Bruttogrundfläche wird der v. a. durchschnittliche Sachwertfaktor sachverständig um 10 % reduziert, somit:

$$0,93 \times 0,90 = 0,84$$

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird mit 0,84 festgesetzt.

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

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

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

##### Wertminderungsansatz Schäden/Mängel/Reparaturstau

Für die anstehenden Fertigstellungs- und Reparaturarbeiten (vgl. Ziffer 4.4) wird unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer ein pauschaler Wertminderungsansatz von 10.000,00 € in Abzug gebracht.

##### Modellbedingte Bodenwertdifferenz

Die unter Ziffer 5.2.3 ermittelte modellbedingte Bodenwertdifferenz i. H. v. 13.000,00 € wird an dieser Stelle werterhöhend berücksichtigt.

##### Modellbedingte Differenz Außenanlagen

Im Rahmen der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts konnte der Zeitwert der Außenanlagen aus Gründen der Modellkonformität nicht vollständig erfasst werden (vgl. Ziffer 4.5). An dieser Stelle erfolgt ein zusätzlicher Wertansatz von 5 % der Gebäudewerte, somit rd. 14.700,00 € (vgl. Ziffer 5.3.5)

**boG gesamt somit:**

**+ 17.700,00 €**

#### 5.4.4 Ableitung Verkehrswert

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

Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.5)	422.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
422.000,00 € x 0,84	354.480,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>+ 17.700,00 €</u>
<b>Sachwert</b>	372.180,00 €
	<b>rd. 370.000,00 €</b>

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Fl. Nr. 1006 der Gemarkung Aicha, unter der Anschrift Pfarrer-Wimberger-Straße 5, 94486 Osterhofen zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 aus dem Sachwert gerundet mit

**370.000,00 €**

in Worten **dreihundertsiebzig Tausend** Euro

abgeleitet.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 28.04.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 05.05.2025.

Passau, 05.05.2025

Der Sachverständige

-----  
Felix Knödseder, B. Eng.

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

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

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

## 6. Flächenberechnungen

### Anmerkung:

Die der Berechnung zugrunde gelegten Maße wurden überschlägig aus den vom Bauamt digital zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen. Die Gebäudeaußenmaße wurden mit Hilfe von Messungen im BayernAtlas überprüft. Kleinere Planabweichungen sind u. a. im Bereich des ehemaligen Tattoostudios im EG vorhanden. Hier wurden noch Zwischenwände eingezogen. Zudem wurde der südwestliche Anbau (ehemals Piercingstudio) größer ausgeführt.

### 6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

#### 6.1.1 Wohnhaus

Erdgeschoss:	14,50 m x 11,50 m +	
	4,30 m x 2,30 m +	
	6,70 m x 5,00 m +	
	2,00 m x 2,40 m +	
	5,10 m x 3,00 m –	
	1,00 m x 1,00 m =	229,24 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	14,50 m x 11,50 m =	166,75 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	14,50 m x 11,50 m =	166,75 m <sup>2</sup>

#### **Bruttogrundfläche Wohnhaus**

562,74 m<sup>2</sup>  
**rd. 563,00 m<sup>2</sup>**

#### 6.1.2 Garage

Erdgeschoss	5,80 m x 6,00 m =	34,80 m <sup>2</sup>
		<b>rd. 35,00 m<sup>2</sup></b>

### 6.2 Berechnung der Wohnfläche

**Anmerkung:** In der nachfolgenden Wohnflächenberechnung wurde fälschlicherweise das nicht ausgebaute Dachgeschoss voll eingerechnet. Bei Herausrechnung der in Ansatz gebrachten Flächen errechnet sich eine Wohnfläche von ca. 306 m<sup>2</sup>, was in Bezug auf die für das EG und OG ermittelte Bruttogrundfläche einem Ausbaufaktor von ca. 0,77 entspricht und als plausibel erachtet wird. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

**Formblatt Wohnflächenberechnung**  
nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für jede unterschiedliche Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen. Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.)		Bauherr:	
Bezeichnung der Wohnung (1) (Geschloß, Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche (2) nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche (3) nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche
Nr.	Raumbezeichnung	m × m - qm (4)	qm (4)
1	Tattoo studio	43,364 m <sup>2</sup>	43,034 m <sup>2</sup> 14,861 m <sup>2</sup> 3,920 m <sup>2</sup> 11,960 m <sup>2</sup> 8,927 m <sup>2</sup> 10,449 m <sup>2</sup> 8,713 m <sup>2</sup> 4,09 m <sup>2</sup> 21,216 m <sup>2</sup> 5,670 m <sup>2</sup> 23,690 m <sup>2</sup> 8,143 m <sup>2</sup> 22,400 m <sup>2</sup> 178,073 m <sup>2</sup>
2	Piercing studio	14,861 m <sup>2</sup>	
3	Kunden WC	3,920 m <sup>2</sup>	
4	Floor 1	11,960 m <sup>2</sup>	
5	Raucherzimmer	8,927 m <sup>2</sup>	
6	Floor 2	10,449 m <sup>2</sup>	
7	Treppenhause	8,713 m <sup>2</sup>	
8	Wintergarten	8,180 m <sup>2</sup>	
9	Küche + Essen	21,216 m <sup>2</sup>	
10	Späße Kuumme	5,670 m <sup>2</sup>	
11	Wohnzimmer	23,690 m <sup>2</sup>	
12	Balkon	8,143 m <sup>2</sup>	
13	Bad	22,400 m <sup>2</sup>	
Im Gebäude sind insgesamt		<input type="checkbox"/> 1 Wohnung <input type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen	Grundflächensumme (bei Fertigmaß) (2) abzüglich 3 v. H. (2)
Die Wohnung ist		<input type="checkbox"/> abgeschlossen (7) <input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen (8)	Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) (2)
Ort Datum		Unterschrift	abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV (5)
			Anrechenbare Wohnfläche (6)

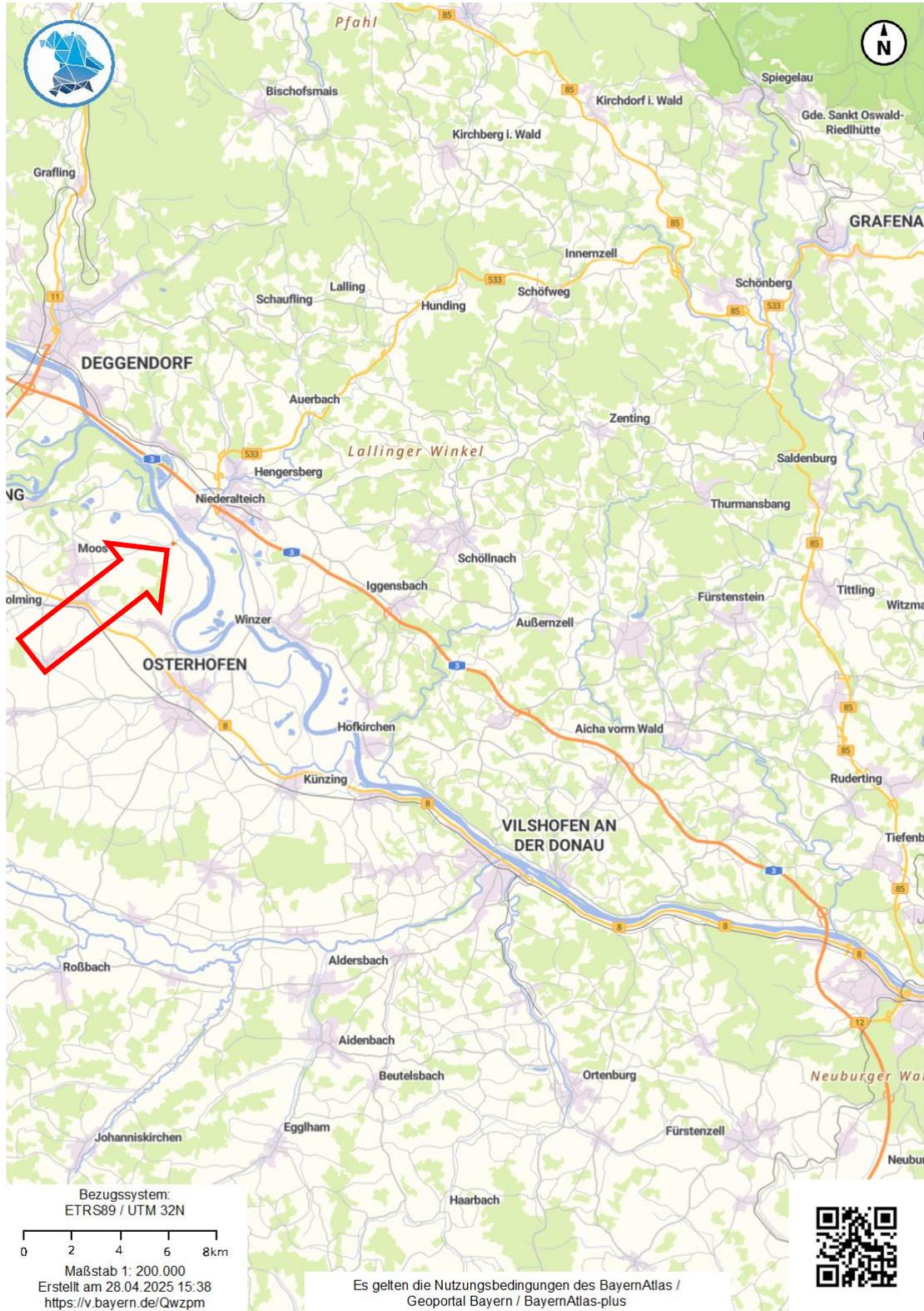
**Formblatt Wohnflächenberechnung**  
nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für jede unterschiedliche Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen. Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.)		Bauherr:	
Bezeichnung der Wohnung (1) (Geschloß, Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche (2) nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche (3) nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche
Nr.	Raumbezeichnung	m × m - qm (4)	qm (4)
14	Toilette	3,600 m <sup>2</sup>	3,600 m <sup>2</sup> 5,081 m <sup>2</sup> 26,992 m <sup>2</sup> 12,793 m <sup>2</sup> 5,343 m <sup>2</sup> 27,195 m <sup>2</sup> 31,413 m <sup>2</sup> 116,614 m <sup>2</sup> 3,100 m <sup>2</sup> 3,857 m <sup>2</sup> 8,576 m <sup>2</sup> 178,073 m <sup>2</sup> 178,073 m <sup>2</sup>
15	Diele	5,081 m <sup>2</sup>	
16	Zimmer Tom	26,992 m <sup>2</sup>	
17	Floor	12,793 m <sup>2</sup>	
18	Gartenzimmer	5,343 m <sup>2</sup>	
19	Zimmer David	27,195 m <sup>2</sup>	
20	Schlafzimmer FlM	31,413 m <sup>2</sup>	
21	Spächer	116,614 m <sup>2</sup>	
22	Sauna	3,100 m <sup>2</sup>	
23	Gally Bad	3,857 m <sup>2</sup>	
24	Gally Tom	8,576 m <sup>2</sup>	
Im Gebäude sind insgesamt		<input type="checkbox"/> 1 Wohnung <input type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen	Grundflächensumme (bei Fertigmaß) (2)
Die Wohnung ist		<input type="checkbox"/> abgeschlossen (7) <input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen (8)	Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) (2)
Ort Datum		Unterschrift	abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV (5)
			Anrechenbare Wohnfläche (6)

Anlage 1

Generalkarte



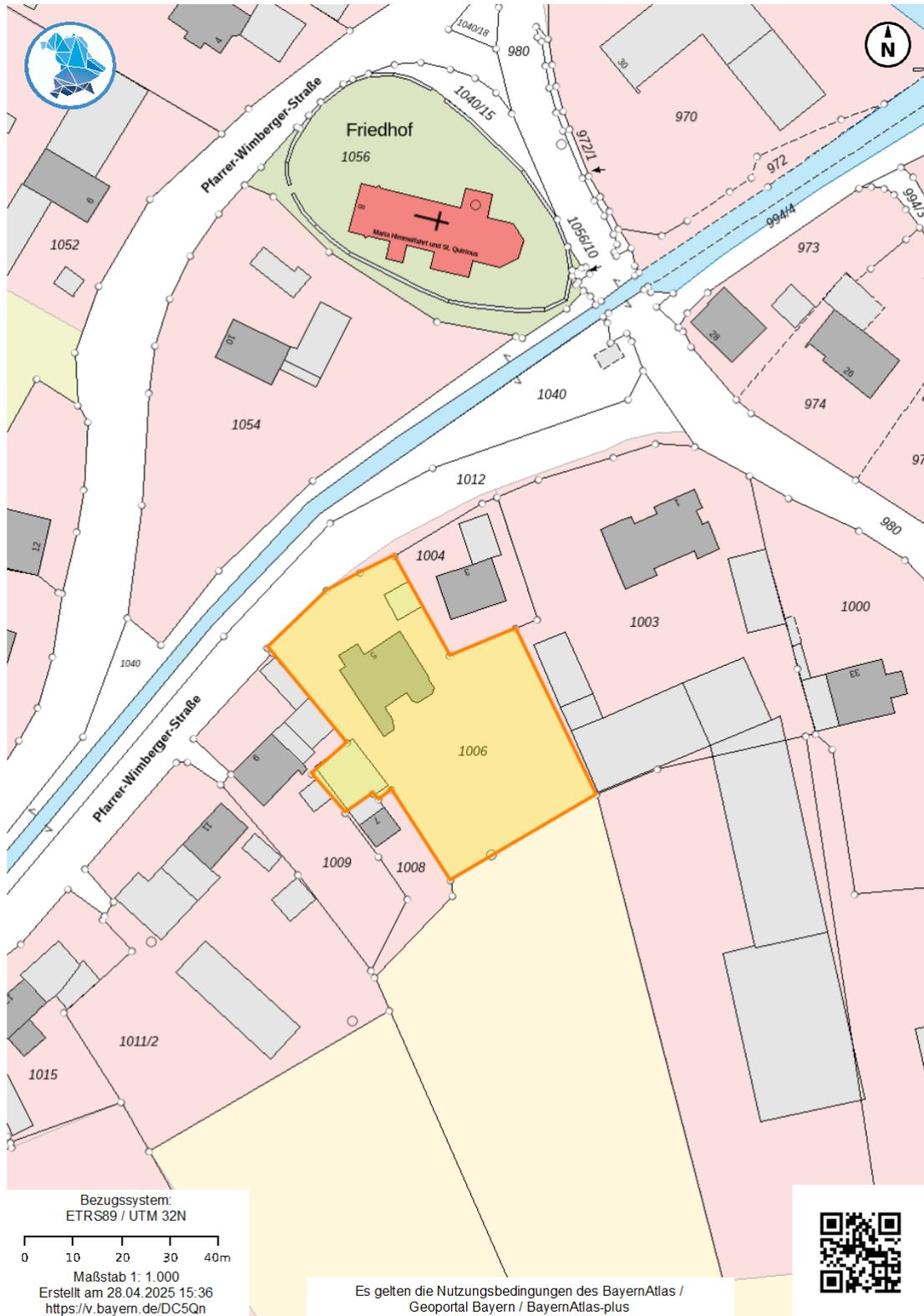
Anlage 2

Ortsplan



Anlage 3

Flurkarte



Anlage 4

Luftbild

