



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 22/25

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes Fl. Nr. 3634/5 der Gemarkung Hunding, unter der Anschrift Obstgartenstraße 5, 94551 Hunding

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.11.2025

55.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 39 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 27.11.2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Vermietung und Verpachtung	
2.4 Baulasten	
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	8
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	11
4.1 Wohnhaus	
4.2 Heiz-/Lagerraum mit Dachterrasse	
4.3 Garage/Stellplatz	
4.4 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
4.5 Außenanlagen	
5. Verkehrswertermittlung	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Sachwertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Flächenberechnungen	26
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Wohnfläche	
Anlagen	28
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Grundrisskizzen	
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	03.09.2025.
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem kleinen Einfamilienhaus bebaute Grundstück Flurnummer 3634/5 der Gemarkung Hunding, unter der Anschrift Obstgartenstraße 5, 94551 Hunding. Der nördliche Anbau mit Heizraum im EG bzw. Dachterrasse im OG ist auf das benachbarte Grundstück Fl. Nr. 3634 überbaut. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wertermittlungstichtag	21.11.2025
Qualitätsstichtag	21.11.2025

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	- Beschluss des Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Vollstreckungssachen vom 03.09.2025 - Grundbuchauszug, Abdruck vom 28.07.2025 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 02.09.2025
Recherchen	- Bei der Verwaltungsgemeinschaft Lalling – Bauamt - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Deggendorf
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	21.11.2025.
Teilnehmer	Der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte einwandfrei besichtigt werden. Alle Räumlichkeiten waren zugänglich.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (17 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Deggendorf von Hunding, Band 27, Blatt 1006

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Fl. Nr.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe (m²)</u>
2	3634/5	Zueding, Obstgartenstr. 5, Gebäude- und Freifläche	71

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

Der nördliche Gebäudeteil (Heizraum und Lagerfläche im EG, Dachterrasse im OG) ist auf das benachbarte Grundstück Fl. Nr. 3634 überbaut. Inwieweit es sich hierbei um einen rechtmäßigen, einen unbeabsichtigten oder einen unentschuldigsten (vorsätzlichen) Überbau handelt, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Dies bedarf einer juristischen Klärung.

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

2.3 Vermietung und Verpachtung

Das Objekt steht zum Stichtag leer.

2.4 Baulasten

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

2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 25.11.2025 ist das gegenständliche Objekt nicht in der Denkmalliste aufgeführt. Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 25.11.2025, befindet sich das Objekt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich nach Auskunft des Bauamts nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern ist dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. 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 Gemeinde Hunding, im niederbayerischen Landkreis Deggendorf.

Gebietslage Bayern

Gemeindegliederung 9 Gemeindeteile

Einwohner ca. 1.162 (Stand 31.12.2024)

Höhe ca. 468 Meter über Normalnull

Infrastruktur In der Gemeinde Hunding bzw. in der westlich angrenzenden Gemeinde Lalling sind Einrichtungen für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf wie Supermarkt, Allgemeinarzt, Zahnarzt, Bankfiliale, Kindergarten, Grundschule, Gasthäuser etc. eingerichtet. Alle weiteren Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in und um die ca. 19 km westlich gelegenen 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 ebenfalls in und um Deggendorf angesiedelt. Neben Freibad, Hallenbad, Kegelbahn, Golfplatz, etc. sind im nahen Umfeld von Deggendorf diverse Freizeit- und Sporteinrichtungen vorhanden, u. a. ein Freizeit- und Erlebnisbad, der Gries- und Hackerweiher sowie ein nahe gelegenes Langlauf- und Alpinskigebiet auf der Rusel sowie in Greising.

Überörtliche Verkehrs-
anbindung Der Anschluss an das überregionale Straßenwegenetz besteht im Wesentlichen durch die am südöstlichen Ortsrand vorbeiführende Bundesstraße 553 bzw. die ca. 15 km entfernte Bundesautobahn A3 (Auffahrt Hengersberg). Der Flughafen München ist ca. 132 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Gemeindeteil Zueding, zwischen Hunding und Lalling. Die wenigen infrastrukturellen Einrichtungen in Lalling sind größtenteils noch fußläufig erreichbar.

Örtliche Verkehrsverhältnisse	Obstgartenstraße (Ortsstraße) führt südlich an der zu bewertenden Flurnummer vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine öffentliche Busverbindung, jedoch nur mit einzelnen Anbindungen befindet sich im näheren Umfeld. Der Hauptbahnhof Deggendorf mit Regionalbahnanbindung nach Plattling und Bayerisch Eisenstein ist ca. 18 km, der Hauptbahnhof Passau mit ICE-Anbindung nach Frankfurt, Wien und Hamburg ist ca. 54 km entfernt.
Umgebungsbebauung	Überwiegend Wohnhäuser in offener Bauweise.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Einfache, ländliche Lage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	71 m ² .
Zuschnitt	Rechteckig.
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	Kleines Einfamilienhaus mit erdgeschossigem Anbau.
Grenzverhältnisse	Der nördliche Anbau (Heiz-/Lagerraum im EG, vom Wohnhaus zugängliche Dachterrasse im OG) befindet sich auf fremden Grundstück.

3.4 Erschließung

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

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Deggendorf

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	861,17 km ²	
Einwohner (31.12.2023)	123.129	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2022 bis 2042)	+1,1 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2023)	3,3 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2023)	53.069	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	12.014	↻
▪ Baugewerbe	7.812	↻
▪ Handel	8.141	↻
▪ Gastgewerbe	1.156	↻
▪ Verkehr & Lagerei	1.612	↻
▪ Sonstige Dienstleister	20.996	↻
Einpendler (30.06.2023)	17.039	↻
Auspendler (30.06.2023)	17.926	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2023)	1.230	↻
▪ Neueintragungen	490	↻
Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2022	27.121 EUR	↻
Kaufkraft 2024 (Index Deutschland=100)	99,4	↻
Bruttoinlandsprodukt 2022	6.002 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2022	5.434 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	96 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	2.247 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	3.091 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2023		
IHK-Mitgliedsunternehmen	9.624	↻
Gewerbeanmeldungen	1.189	↻
Unternehmensinsolvenzen	20	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2023		
Betriebe	100	↻
Umsatz (in 1.000)	2.815.432 EUR	↻
Exportquote	44,3 %	↻

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

Strukturdaten Landkreis Deggendorf, Stand Dezember 2024, IHK Niederbayern

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, dominanten Ausstattungsmerkmale; sie nimmt nicht für sich in Anspruch, eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf 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	Nicht unterkellertes, kleines Einfamilienhaus, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachspitz.
Baujahr	Nicht bekannt
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Vermutlich Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Beton- oder Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppen
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Pfannendeckung
Fassade	Wandputz mit Anstrich im EG, Holzschalung im OG und im Giebelbereich DG
Spenglerarbeiten	In Kuperblechausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Innenputz	Wand-/Deckenflächen verputzt oder verspachtelt, soweit nicht mit Holz verkleidet
Fußböden	PVC, Fliesen, Teppich etc.
Wand- / Decken- behandlungen	Anstrich, Wandfliesen in den Nasszellen und im Objektbereich der Küche, Holzkleidungen
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster mit Dreh-Kippbeschlag und Holzfensterläden
Türen	Holzhaustüre mit Glasauslass, Holzzinntüren in Holzumfassungszargen
Heizung/Lüftung	Ölheizung; Beheizung der Räume über Heizkörper; Heizölbevorratung in Stahltank; zusätzlich Holzofen
Warmwasser	Über v. a. Heizung
Elektroausstattung	In alter Standardausführung
Sanitäreinrichtung	Bad mit WC (EG) Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Badewanne, Waschbecken WC (OG) Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken
Küche	Ältere Einbauküche mit Backofen, Glaskeramikfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank, Spülbecken, Ober- und Unterschränken etc. Frei geschätzter Zeitwert 0 €
Bes. Einrichtungen	Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.

4.2 Heiz-/Lagerraum mit Dachterrasse

Der Heiz-/Lagerraumanbau an der Nordseite des Wohnhauses, in dem sich die Heizung mit Stahltank befindet, steht auf dem benachbarten Grundstück. Er ist in Massivbauweise mit überdachter Dachterrasse mit Klinkerbelag im OG (vom Wohnhaus her zugänglich) ausgeführt.

4.3 Garage/Stellplatz

Eine Garage oder ein Außenstellplatz sind nicht vorhanden.

4.4 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Das Gebäude befindet sich in einem verfallenen, stark sanierungsbedürftigen Zustand. In den letzten Jahrzehnten wurden keine Unterhaltsmaßnahmen durchgeführt. Vor erneuter Nutzung steht eine umfangreiche Entrümpelung an.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Einfacher Grundriss mit unterdurchschnittlichen Raumhöhen (ca. 2,07 Meter im Bad EG bzw. Wohnzimmer EG und Räume OG ca. 2,37 Meter).

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Das Grundstück ist größtenteils überbaut. Nennenswerte Freibereiche sind nicht vorhanden. Die Dachterrasse (auf fremdem Grundstück) ist nach Norden ausgerichtet.

Energetische Eigenschaften

Das Gebäude weist nicht mehr zeitgemäße energetische Eigenschaften auf.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Kleines, wirtschaftlich überaltertes und stark sanierungsbedürftiges Wohnhaus ohne Stellplatzmöglichkeit in einfacher, ländlicher Lage, das allenfalls einfachen Wohnbedürfnissen genügen kann und am ehesten „handwerklich begabte“ Marktteilnehmer ansprechen dürfte. Die Marktgängigkeit kann unter Berücksichtigung der (im Vergleich zur Niedrigzinsphase) anhaltend hohen Finanzierungskosten, der hohen Bau- und Energiekosten sowie der geringen Wohnfläche als eingeschränkt 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- und Wasserversorgung, Kanalanschluss, SAT-Anschluss.

Einfriedungen

Entfällt.

Bodenbefestigungen

Entfällt.

Gartengestaltung

Größtenteils überbautes Grundstück.

Sonstige Außenanlagen

Aufgangstreppe zum Eingang an der Südseite als Betonkonstruktion mit Fliesenbelag.

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

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

Im vorliegenden Fall wird der Sachwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie der Modellkonformität mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren mit einem Hundertsatz der Gebäudewerte mit **2 v. H.** in Ansatz gebracht.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

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

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

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

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.5 Gewähltes Verfahren

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

aufzubringen wären und bestimmen ausgehend vom Alter, Erhaltungszustand, vom Grundrisszuschnitt und der Lage, in welcher sich das Gebäude befindet, ihren individuellen Nutzungswert. Unter Berücksichtigung der kleinen Grundstücksfläche, des Bestandsschutzes, des geringen Bodenwertniveaus sowie des folglich geringen Gesamtbodenwertes erscheint eine Freilegung nicht marktgerecht. Derartige Objekte werden z. B. von handwerklich begabten Marktteilnehmern regelmäßig noch deutlich über dem reinen Bodenwert erworben.

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 zum Stichtag 01.01.2024 für die gegenständliche Bodenrichtwertzone Nr. 10 einen beitragsfreien Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen (M) i. H. v. 60,00 €/m² veröffentlicht.

5.2.2 Modellkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der Modellkonformität in Bezug auf die herangezogenen Sachwertfaktoren erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes durch Multiplikation des auf den Kaufzeitpunkt (Wertermittlungstichtag) angepassten Bodenrichtwertes (Stichtag 01.01.2024) 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. 60,00 €/m² zugrunde gelegt.

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke sind zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungstichtag 21.11.2025 trotz hoher Finanzierungs- und Baukosten wegen gestiegener Erschließungskosten weiter angestiegen. Da bisher keine Auswertungen vorliegen, wird für den gegenständlichen Bereich ein Zuschlag von 10 % als angemessen erachtet, somit:

$$60,00 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 66,00 \text{ €/m}^2$$

Modellkonformer Bodenwert zum Stichtag 21.11.2025:

$$66,00 \text{ €/m}^2 \times 71 \text{ m}^2 = 4.686,00 \text{ €}$$

5.2.3 Abweichungen vom modellkonformen Bodenwert

Grundstücksgröße

Das gegenständliche Grundstück mit einer Fläche von 71 m² weist in Bezug auf das durchschnittliche Wohnbaugrundstück im gegenständlichen, ländlichen Raum eine stark unterdurchschnittliche Grundstücksgröße auf. In Anlehnung an die Empfehlungen in der Fachliteratur (*Kleiber, Bodenwert in Abhängigkeit der Grundstücksgröße*) erfolgt hierfür ein Zuschlag von 60 %.

Grundstücksgrößenangepasster Bodenwert:

$$66,00 \text{ €/m}^2 \times 1,60 = 106,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bodenwert tatsächlich somit: } 106,00 \text{ €/m}^2 \times 71 \text{ m}^2 = 7.526,00 \text{ €}$$

$$\text{Bei den boG (s. Ziffer 5.4.3) zu berücksichtigende Differenz} \quad \mathbf{+ 2.840,00 \text{ €}}$$

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 eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus 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. In den letzten Jahrzehnten wurden, soweit erkennbar, keine größeren Modernisierungen durchgeführt. Die Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an die Empfehlungen in der Fachliteratur mit 12 Jahren geschätzt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von $12/80 = 0,15$ 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:

1.31: Freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (Dachspitz).

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudety 1.31					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		720 €/m ²	800 €/m ²	920 €/m ²	1105 €/m ²	1385 €/m ²	
Außenwände	23,00%	1					165,60 €
Dächer	15,00%		1				120,00 €
Außentüren und Fenster	11,00%		1				88,00 €
Innenwände und -türen	11,00%		1				88,00 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%	0,5	0,5				83,60 €
Fußböden	5,00%		1				40,00 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%		1				72,00 €
Heizung	9,00%		1				72,00 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%	0,5	0,5				45,60 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							774,80 €

Für das Wohnhaus wurde ein vorläufiger Kostenkennwert von rd. 775,00 €/m² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten ermittelt. Dies entspricht in etwa der Standardstufe 1,7. Da es sich beim ausgebauten Dachgeschoss lediglich um einen kleine Dachspitz mit einer Breite von etwas über 2 Metern und eingeschränkter Raumhöhe handelt, erfolgt nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von 10 %. Folglich werden für das Wohnhaus Normalherstellungskosten von rd. 700,00 €/m² BGF zugrunde gelegt.

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. 213 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	700,00 €/m ²
Baupreisindex (III 2025)	189,6
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	1.327,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
213,00 m² x 1.327,00 €/m² = 282.651,00 €

Gebäudezeitwert Wohnhaus:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
282.651,00 € x 0,15 = 42.398,00 €

5.3.4 Zusammenstellung

Gebäudezeitwert Wohnhaus (entspricht dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen)	42.398,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen pauschal 2,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.5)	+ 848,00 €
<u>zzgl. modellkonformer Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2)</u>	<u>+ 4.686,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	47.932,00 €
	rd. 48.000,00 €

5.4 Verkehrswert

5.4.1 Verkehrswertdefinition

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

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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat für das Jahr 2023 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 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 €/m². Die angegebene Regressionsgleichung errechnet für freistehende Einfamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 48.000 € einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,46. In der Stichprobe des Gutachterausschusses sind keine Objekte mit vergleichbar niedrigem vorläufigem Sachwert und geringer Grundstücksfläche enthalten, sodass der v. a. rechnerische Durchschnittswert einer sachverständigen Anpassung bedarf.

Unter Berücksichtigung der seit dem Stichtag des Sachwertfaktors Mitte 2023 weiter sinkenden Kaufpreise, der sehr kleinen Grundstücksfläche sowie des sehr einfachen Ausstattungsstandards und der anstehenden Sanierung wird der v. a. durchschnittliche Sachwertfaktor sachverständig um 15 % reduziert, somit:

$$1,46 \times 0,85 = 1,24$$

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird mit 1,24 festgesetzt.

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

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

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

Anbau auf fremden Grundstück (Überbau)

Für den Anbau (Heiz-Lagerraum im EG, Dachterrasse im OG) erfolgt unter Berücksichtigung des fortgeschrittenen Gebäudealters und des baulichen Zustands sowie des in diesem Zusammenhang bestehenden juristischen Klärungsbedarf kein Wertansatz. Seitens des Sachverständigen konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob der Überbau seinerzeit mit Einverständnis des Nachbarn, unbeabsichtigt oder beabsichtigt und grob fahrlässig erbaut wurde. Eine juristische Auseinandersetzung mit der Rechtmäßigkeit des Überbaus fällt ohnehin nicht in das Tätigkeitsgebiet des Sachverständigen.

Wertminderungsansatz Entrümpelung

Für die anstehende, umfangreiche Entrümpelung samt Sperrmüllverbringung wird in freier Schätzung ein pauschaler Wertabschlag von 7.000,00 € in Abzug gebracht.

Modellbedingte Bodenwertdifferenz

Die unter Ziffer 5.2.3 ermittelte, modellbedingte Bodenwertdifferenz i. H. v. 2.840,00 € wird an dieser Stelle werterhöhend berücksichtigt.

boG gesamt somit - 4.160,00 €

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

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

Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.4)	48.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
48.000,00 € x 1,24	59.520,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>- 4.160,00 €</u>
Sachwert (entspricht dem Verkehrswert)	55.360,00 €
	rd. 55.000,00 €

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Flurnummer 3634/5 der Gemarkung Hunding, unter der Anschrift Obstgartenstraße 5, 94551 Hunding zum Wertermittlungstichtag 21.11.2025 aus dem Sachwert gerundet mit

55.000,00 €

in Worten **fünfundfünfzig 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 21.11.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 27.11.2025.

Passau, 27.11.2025

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:

Für das gegenständliche Objekt liegen keine Baupläne vor. Die der Berechnung zugrunde gelegten Maße wurden überschlägig aus dem BayernAtlas gemessen.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus

Erdgeschoss: 10,00 m x 7,10 m = 71,00 m²

Obergeschoss: 10,00 m x 7,10 m = 71,00 m²

Dachgeschoss 10,00 m x 7,10 m = 71,00 m²

Bruttogrundfläche Wohnhaus 213,00 m²

6.1.2 Anbau (Heiz-/Lagerraum) mit darüberliegender Dachterrasse (Überbau)

Erdgeschoss ca. 26,00 m²

6.2 Berechnung der Wohnfläche

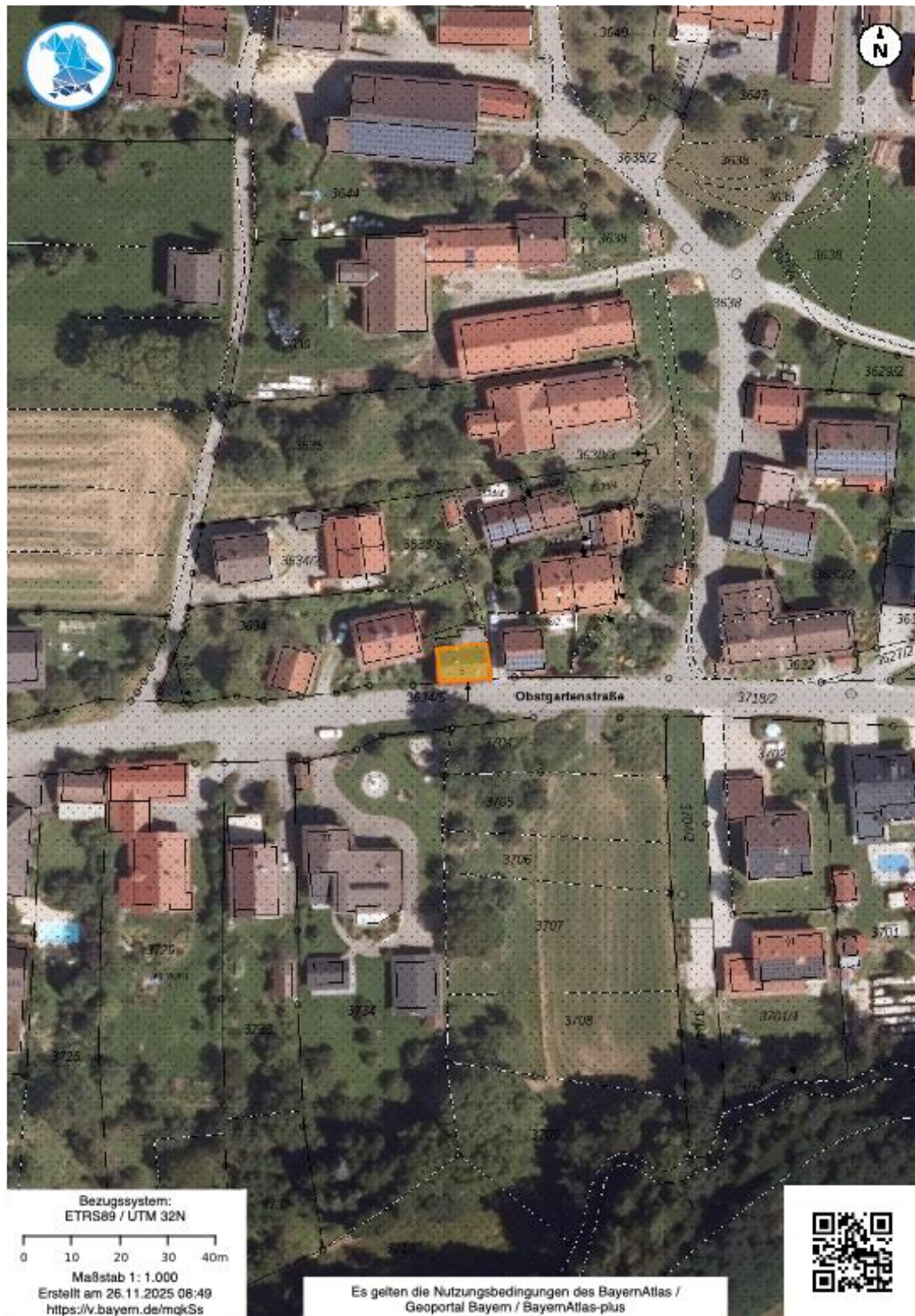
Anmerkung:

Die Wohnfläche wurde örtlich aufgemessen. Die vom Obergeschoss des Wohnhauses zugängliche Dachterrasse (Überbau) mit einer Fläche von ca. 26 m² wurde in der nachfolgenden Berechnung nicht in Ansatz gebracht. Die Fläche im Dachspitz, die eine Raumhöhe von max. 2 Metern und darunter aufweist, wird mit ½ in Ansatz gebracht.

<u>Erdgeschoss:</u>		
Flur	1,57*4,12	6,47
Kochen/Essen	3,80*4,09	15,54
Bad	5,40*1,62	8,75
Wohnen	3,44*5,09	17,51
Wohnfläche EG		48,27
<u>Obergeschoss:</u>		
Flur	1,68*6,10	10,25
WC	3,74*1,01	3,78
Schlafen	3,68*3,85	14,17
Zimmer	3,91*3,53	13,80
Zimmer	3,87*2,45	9,48
Wohnfläche OG		51,48
<u>Dachspitz:</u>	9,48*2,03*0,5	9,62
Wohnfläche gesamt		109,37
	rd.	109

Anlage 4

Luftbild

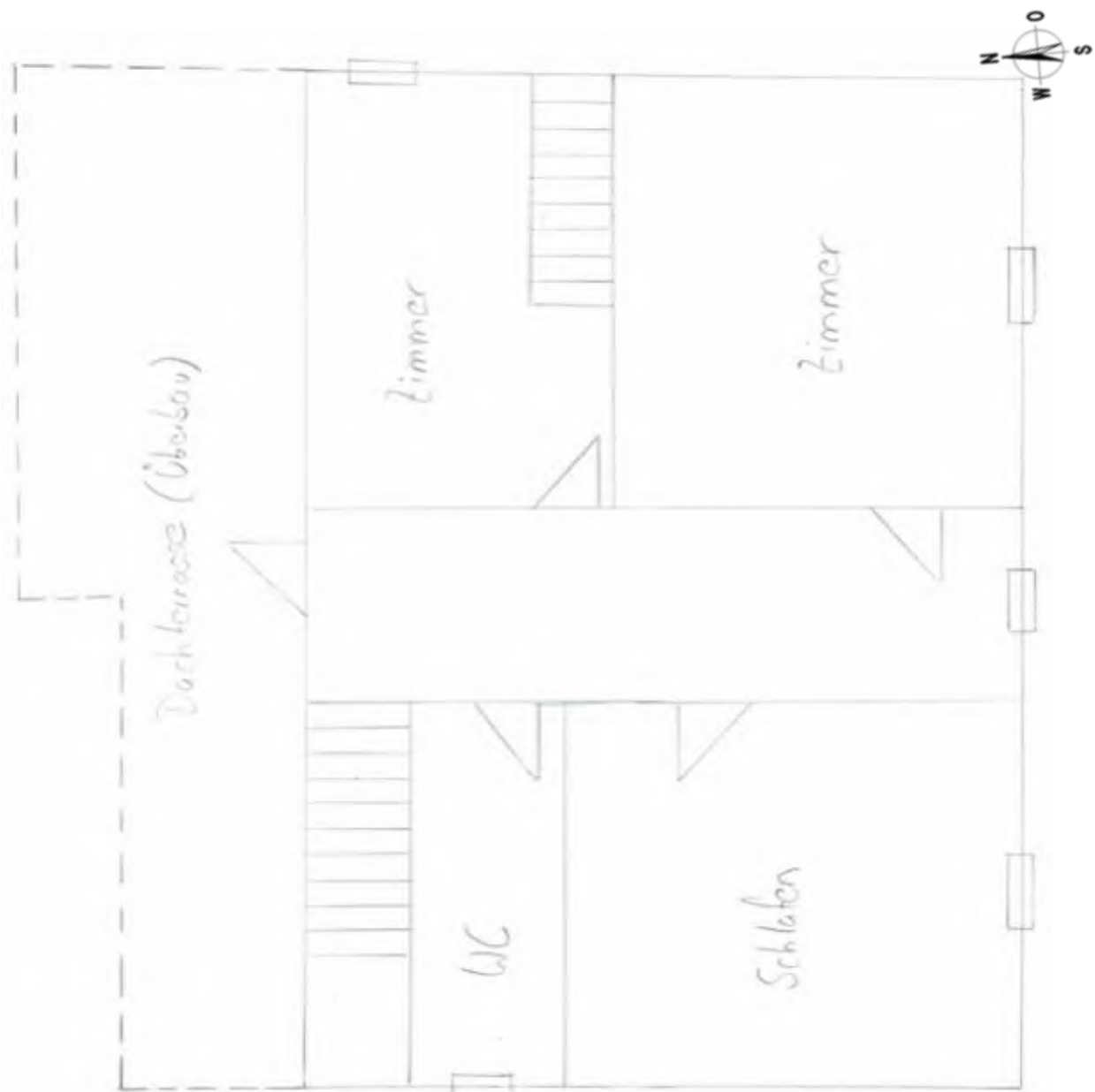


Anlage 5

Grundrisskizzen



Grundrisskizze Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Grundrisskizze Obergeschoss (ohne Maßstab)

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 21.11.2025



Südostansicht



Südwestansicht



Nordostansicht



Flur (EG)



Kochen/Essen (EG)



Bad mit WC (EG)



Wohnen (EG)



Wohnen (EG) mit Treppe zum OG



Flur (OG)



WC (OG)



Schlafen (OG)



Zimmer (OG)



Dachterrasse (OG) auf überbautem Gebäudeteil



Zimmer (OG) mit Treppe zum Dachspitz



Dachspitz



Anbau (Heiz- und Lagerraum) auf fremden Grundstück



Heizung mit altem Stahltank zur Ölbevorratung