



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

Anscheinsgutachten

Aktenzeichen 2 K 28/23

- Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des
- a.) mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstückes Flurnummer 14 der Gemarkung Oberpörling, unter der Anschrift Landauer Str. 27, 94562 Oberpörling sowie des
- b.) mit einem Nebengebäude bebauten, unmittelbar gegenüberliegenden Grundstückes Flurnummer 99/3, ebenfalls der Gemarkung Oberpörling

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.01.2026

- a) 140.000,00 €**
b) 10.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 35 Seiten.

Es wurde in 6 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 31.01.2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Vermietung und Verpachtung	
2.4 Baulasten	
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Wohnhaus	
4.2 Nebengebäude	
4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
4.4 Außenanlagen	
5. Verkehrswertermittlung	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Sachwertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Flächenberechnungen	27
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: Gebäudeansichten ¹	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

¹ Bau- bzw. Grundrisspläne liegen weder beim zuständigen Bauamt noch beim Staatsarchiv vor

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	01.10.2025.
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück Flurnummer 14 der Gemarkung Oberpörling, unter der Anschrift Landauer Straße 27, 94562 Oberpörling, sowie das sich auf der gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße befindliche Grundstück Flurnummer 99/3 der Gemarkung Oberpörling, das mit einem alten Nebengebäude bebaut ist. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wertermittlungstichtag	28.01.2026.
Qualitätsstichtag	28.01.2026.
Besonderheit	Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.

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) 57. Auflage 2026
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Deggendorf	<ul style="list-style-type: none">- Beschluss des Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Vollstreckungssachen vom 01.10.2025- Grundbuchauszug, Abdruck vom 01.10.2025- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 26.09.2025
Vom Staatsarchiv Landshut	<ul style="list-style-type: none">- Technische Angaben und Baubeschreibung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses vom 10.09.1969- Auszug aus dem Eingabeplan zum Neubau eines Zweifamilienhauses, genehmigt am 25.03.1970 (lediglich Gebäudeansichten)
Recherchen	<ul style="list-style-type: none">- Bei der Verwaltungsgemeinschaft Oberpörling – Bauamt- Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Deggendorf- Beim zuständigen Kaminkehrer
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none">- Eigenes Archiv- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	28.01.2026.
Teilnehmer	Der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (8 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Deggendorf von Oberpöding, Band 13, Blatt 488

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
6	14	Landauer Straße 27, Gebäude- und Freifläche	241
7	99/3	Nähe Landauer Straße, Gebäude- und Freifläche	115

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

Nach äußerem Anschein und auch nach Einschätzung des zuständigen Kaminkehrers ist davon auszugehen, dass das Objekt bereits seit längerem leer steht.

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 28.01.2026 ist das gegenständliche Objekt nicht in der Denkmalliste aufgeführt. Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 28.01.2026 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 Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Oberpörling, im niederbayerischen Landkreis Deggendorf. Oberpörling liegt zwischen Osterhofen und Landau an der Isar, ca. 22 km südwestlich von Deggendorf bzw. 59 km nordöstlich von Landshut.

Gebietslage Bayern

Gemeindegliederung 6 Gemeindeteile

Einwohner ca. 1.201 (Stand 31.12.2024)

Höhe ca. 349 Meter über Normalnull

Infrastruktur In der Gemeinde Oberpörling sind mit Ausnahme eines Gasthauses und einer Bankfiliale keine nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden.

Weitere infrastrukturelle Einrichtungen für den täglichen bis mittelfristigen Bedarf (Supermarkt, Discounter, Metzgerei, Bäckereien, Apotheke, Gasthäuser, Kindergärten, Grund- und Mittelschule) befinden sich im 10 km entfernten Markt Wallersdorf, im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau.

Das nächstgelegene Klinikum der I. Versorgungsstufe und weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium, Berufsschule) sind in der 15 km entfernt gelegenen Stadt Landau an Isar vorhanden.

Weitere Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in und um die 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 etc. zur Verfügung. Auch wirtschaftlich bedeutende Betriebe sowie diverse mittelständische Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind ebenfalls in und um Deggendorf angesiedelt.

Überörtliche Verkehrs-
anbindung Der Anschluss an das überregionale Straßenwegenetz besteht im Wesentlichen durch die ca. 10 km entfernte Bundesautobahn A92 (Auffahrt Wallersdorf). Der Flughafen München ist ca. 95 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Zentrum der Gemeinde Oberpörling, direkt an der Staatsstraße.

Örtliche Verkehrsverhältnisse	Landauer Straße (Staatsstraße) verläuft zwischen den beiden Grundstücken.
ÖPNV-Anbindung	Eine öffentliche Busverbindung, jedoch nur mit einzelnen Anbindungen befindet sich im näheren Umfeld. Der Bahnhof Wallersdorf mit Regionalbahnanbindung nach Passau und München ist ca. 9,5 km entfernt.
Umgebungsbebauung	Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser in offener Bauweise.
Immissionen	Lärmimmissionen wegen der unmittelbaren Lage an der Staatsstraße.
Lagebeurteilung	Einfache, ländliche Lage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	Flurnummer 14 241 m ² Flurnummer 99/3 115 m ²
Zuschnitt	Jeweils unregelmäßig.
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	Flurnummer 14 ist mit einem Zweifamilienhaus samt Carport, Flurnummer 99/3 ist mit einem einfachen Nebengebäude bebaut.
Grenzverhältnisse	Die Gebäude sind tlw. als Grenzbebauung ausgeführt. Ein Überbau ist nicht bekannt oder ersichtlich. Diesbezüglich wurden auch keine Nachforschungen angestellt.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig durch die ausgebaute und asphaltierte Staatsstraße 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 Et Fläche		
Fläche	861,17 km ²	
Einwohner (31.12.2024)	121.8449	
Bevölkerungsvorausberechnung (2023 bis 2043)	+3,2 %	
Arbeitsmarkt Et Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2024)	3,4 %	
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2024)	53.338	
▪ Verarbeitendes Gewerbe	11.449	
▪ Baugewerbe	7.741	
▪ Handel	7.975	
▪ Gastgewerbe	1.151	
▪ Verkehr Et Lagerei	1.765	
▪ Sonstige Dienstleister	21.914	
Einpendler (30.06.2024)	17.114	
Auspendler (30.06.2024)	18.378	
IHK-Auszubildende (13.01.2025)	1.244	
▪ Neueintragungen	484	
Einkommen, BIP Et Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2023	31.521 EUR	
Kaufkraft 2025 (Index Deutschland=100)	101,1	
Bruttoinlandsprodukt 2023	6.393 Mio. EUR	
Bruttowertschöpfung 2023	5.836 Mio. EUR	
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	86 Mio. EUR	
▪ Produzierendes Gewerbe	2.348 Mio. EUR	
▪ Dienstleistungen	3.402 Mio. EUR	
Unternehmen Et Gewerbeanzeigen 2024		
IHK-Mitgliedsunternehmen	9.851	
Gewerbeanmeldungen	1.091	
Unternehmensinsolvenzen	24	
Verarbeitendes Gewerbe 2024		
Betriebe	99	
Umsatz (in 1.000)	2.536.702 EUR	
Exportquote	37,3 %	

Stand: Dezember 2025; 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 2025, 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 verwiesen. **Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung basiert die nachfolgende Beschreibung auf dem von außen gewonnenen Eindruck u. der vorliegenden Baubeschreibung.**

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Unterkellertes Zweifamilienhaus, ansonsten bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	Um 1970
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Stampfbeton B 120
Außenwände	Bimshohlblocksteine (Wandstärke 30 cm)
Innenwände	Gitterziegel
Geschossdecken	Kellerdecke aus Stahlbeton B 225, Geschossdecken aus Holz
Treppen	Kellertreppe aus Stahlbeton, EG-Treppe aus Holz
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Pfannen
Fassade	Wandputz mit Anstrich, asbesthaltige Eternitplatten im Bereich des kleinen Anbaus (Eingangsbereich)
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung können hierzu nur vereinzelt Aussagen getroffen werden. Das Wohnhaus ist größtenteils mit isolierverglasten Kunststofffenstern und Rollläden bzw. im KG mit einfachen Eisenfenstern ausgestattet. Der Zugang erfolgt über einen kleinen erdgeschossigen Anbau mit Holzhaustüre. Nach Angabe des zuständigen Kaminkehrers wird das Gebäude über eine Ölheizung (Niedertemperaturkessel, Baujahr 1997) und zwei Kaminöfen beheizt, wobei auch anzumerken ist, dass der Kaminkehrer zuletzt im Jahr 2019 im gegenständlichen Gebäude war.

4.2 Nebengebäude

Auf Grundstück Flurnummer 99/3 befindet sich ein einfaches Nebengebäude in Holzkonstruktion mit kleinem Satteldachaufbau, Holzzugangstüre und Kunststofffenstern.

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Zum baulichen Zustand des Gebäudes kann dementsprechend keine Aussage getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass in den letzten Jahrzehnten wenig Bauunterhalt durchgeführt wurde und eine Entrümpfung ansteht. Im Bereich des Treppenaufgangs zum Wohnhaus sind starke Frostschäden mit der Folge eines schafhaften Fliesenbelags ersichtlich.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Zum Grundrisszuschnitt und den Raumhöhen kann mangels Baupläne und nicht möglicher Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Beide Grundstücke sind großflächig überbaut. Die kleine Terrasse des Wohnhauses ist nach Süden orientiert.

Energetische Eigenschaften

Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude über keine besonderen energetischen Eigenschaften verfügt.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Einfaches Wohnhaus in einfacher, ländlicher Lage, das vermutlich seit mehreren Jahren leer steht. Die Marktgängigkeit kann unter Berücksichtigung der (im Vergleich zur Niedrigzinsphase) anhaltend hohen Finanzierungskosten und der hohen Baukosten als unterdurchschnittlich eingestuft werden.

4.4 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

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

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Strom- und Wasserversorgung, Kanalanschluss, SAT-Anschluss.

Einfriedungen

Tlw. Maschendraht-, tlw. Holzzaun.

Bodenbefestigungen

Waschbetonplatten.

Gartengestaltung

Größtenteils überbautes Grundstück.

Sonstige Außenanlagen

Einzel-Carport in Stahl-Plexiglas-Konstruktion.

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 **3 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 Ein-/Zweifamilienhaus 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 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 einen beitragsfreien Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen (M) i. H. v. 65,00 €/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. 65,00 €/m² zugrunde gelegt.

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die Kaufpreise von unbebauten Grundstücken sind bis zum Wertermittlungstichtag insbesondere in einfachen Lagen wegen deutlich gestiegener Erschließungskosten weiter angestiegen. Da bis dato keine Auswertungen vorliegen, wird die Bodenwertsteigerung mit 10 % geschätzt, somit:

$$65,00 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 72,00 \text{ €/m}^2$$

Modellkonformer Bodenwert Fl. Nr. 14 zum Stichtag 28.01.2026:

$$72,00 \text{ €/m}^2 \times 241 \text{ m}^2 = 17.352,00 \text{ €}$$

5.2.3 Abweichungen vom modellkonformen Bodenwert

Grundstücksgröße

Das Grundstück Flurnummer 14 mit einer Fläche von 241 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 35 %.

Grundstücksgrößenangepasster Bodenwert:

$$72,00 \text{ €/m}^2 \times 1,35 = 97,00 \text{ €/m}^2$$

Eine Anpassung wegen der von der Staatsstraße ausgehenden Lärmimmissionen erscheint unter Berücksichtigung des geringen Bodenrichtwertniveaus nicht marktgerecht. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

$$\text{Bodenwert tatsächlich somit: } 97,00 \text{ €/m}^2 \times 241 \text{ m}^2 = 23.377,00 \text{ €}$$

$$\text{Bei den boG (s. Ziffer 5.4.3) zu berücksichtigende Differenz} \quad + 6.025,00 \text{ €}$$

$$\text{rd. + 6.000,00 €}$$

Für das mit dem Nebengebäude bebaute Grundstück Flurnummer 99/3 erscheint der stichtagsangepasste Bodenrichtwert i. H. v. rd. 72,00 €/m² ohne weitere Zu- oder Abschläge als angemessen und marktkonform.

Bodenwert Grundstück Flurnummer 99/3:

$$72,00 \text{ €/m}^2 \times 115 \text{ m}^2 = 8.280,00 \text{ €}$$

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 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 Gebäude wurde laut der vom Staatsarchiv übersendeten Unterlagen um 1970 errichtet und ist zum Stichtag ca. 56 Jahre alt. Zum Zustand im Gebäudeinneren liegen dem Unterzeichner keine Angaben vor. Die Ölheizung wurde 1997 eingebaut. Die Restnutzungsdauer wird aus der Differenz der Gesamtnutzungsdauer und des Gebäudealters mit 24 Jahren in Ansatz gebracht.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von $24/80 = 0,30$ 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. Kelleraußentreppe, Dachgaube, Balkon). Aus Gründen der Modellkonformität bleiben v. a. Bauteile entsprechend unberücksichtigt.

Einstufung des Wertermittlungsobjektes**Wohnhaus**

Typ und Art:

1.12: Freistehendes Zweifamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudtyp 1.12					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		570 €/m ²	635 €/m ²	730 €/m ²	880 €/m ²	1100 €/m ²	
Außenwände	23,00%	0,5	0,5				138,58 €
Dächer	15,00%		1				95,25 €
Außentüren und Fenster	11,00%		1				69,85 €
Innenwände und -türen	11,00%		1				69,85 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%		1				69,85 €
Fußböden	5,00%		1				31,75 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%		1				57,15 €
Heizung	9,00%			1			65,70 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%		1				38,10 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							636,08 €

Für das Wohnhaus wurde ein vorläufiger Kostenkennwert von rd. 636,00 €/m² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten ermittelt. Dies entspricht in etwa der Standardstufe 2,0. Für den Gebäudtyp Zweifamilienhaus ist laut Anlage 4 ImmoWertV ein Korrekturfaktor von 1,05 in Ansatz zu bringen, sodass **Normalherstellungskosten** von rd. **670,00 €/m²** BGF zugrunde gelegt werden.

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. 396 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	670,00 €/m ²
Baupreisindex (IV 2025)	190,6
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	1.277,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
396,00 m² x 1.277,00 €/m² = 505.692,00 €

Gebäudezeitwert Wohnhaus:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
505.692,00 € x 0,30 = 151.708,00 €

5.3.4 Zusammenstellung

Gebäudezeitwert Wohnhaus (entspricht dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen)	151.708,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen pauschal 3,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.4)	+ 4.551,00 €
<u>zzgl. modellkonformer Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2)</u>	<u>+ 17.352,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	173.611,00 €
	rd. 174.000,00 €

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-/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 bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 174.000 € einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,14. In der Stichprobe des Gutachterausschusses sind keine Objekte mit vergleichbar geringer Grundstücksfläche enthalten, sodass der v. a. rechnerische Durchschnittswert einer sachverständigen Anpassung bedarf.

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, der sehr kleinen Grundstücksfläche und der einfachen Lage direkt an der Staatstraße wird der v. a. durchschnittliche Sachwertfaktor sachverständig um 15 % reduziert, somit:

$$1,14 \times 0,85 = 0,97$$

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird mit 0,97 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.

Risikoabschlag Sanierungsstau/Entrümpelung

Das Gebäude stellt sich von außen in einem verlassenen Zustand dar und steht seit Angabe des Kaminkehrers bereits seit mehreren Jahren leer. Für ggf. vorhandene Schäden und Mängel bzw. Sanierungsstau einschließlich Entrümpelung erfolgt an dieser Stelle ein frei geschätzter Wertminderungs-/ Risikoabschlag von 225,00 €/m² Wohnfläche, somit:

$$225,00 \text{ €/m}^2 \times 150,35 \text{ m}^2 = 33.829,00 \text{ €}$$

rd. 34.000,00 €

Modellbedingte Bodenwertdifferenz

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

boG Flurnummer 14 gesamt somit

- 28.000,00 €

Zeitwert Nebengebäude

Für das ebenfalls nicht von innen einsehbare Nebengebäude auf Flurnummer 99/3 wird ein frei geschätzter Zeitwert von 2.000,00 € in Ansatz gebracht.

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

Für das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück Flurnummer 14 der Gemarkung Oberpörling leitet sich der Verkehrswert nach äußerem Anschein vom Sachwert ab.

Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.4)	174.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
174.000,00 € x 0,97	168.780,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>- 28.000,00 €</u>
Sachwert (entspricht dem Verkehrswert)	140.780,00 €
	rd. 140.000,00 €

Für das mit dem Nebengebäude bebaute Grundstück Flurnummer 99/3 der Gemarkung Oberpörling leitet sich der Verkehrswert nach äußerem Anschein vom Vergleichswert (Bodenwert) ab.

Vorläufiger Vergleichswert (s. Ziffer 5.2.3)	8.280,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
8.280,00 € x 1,00	8.280,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>+ 2.000,00 €</u>
Vergleichswert (entspricht dem Verkehrswert)	10.280,00 €
	rd. 10.000,00 €

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 28.01.2026 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 30.01.2026.

Passau, 31.01.2026

Der Sachverständige

Felix Knödlseher, 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 Grundrisspläne vor. Der Zutritt zum Objekt wurde nicht ermöglicht. Die der Berechnung zugrunde gelegten Maße wurden überschlägig aus dem BayernAtlas gemessen, wobei unterstellt wird, dass das Gebäude vollständig unterkellert und das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus auf Flurnummer 14

Kellergeschoss	11,00 m x 9,00 m =	99,00 m ²
Erdgeschoss	11,00 m x 9,00 m =	99,00 m ²
Obergeschoss	11,00 m x 9,00 m =	99,00 m ²
Dachgeschoss	11,00 m x 9,00 m =	99,00 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus		396,00 m²

6.1.2 Nebengebäude auf Flurnummer 99/3

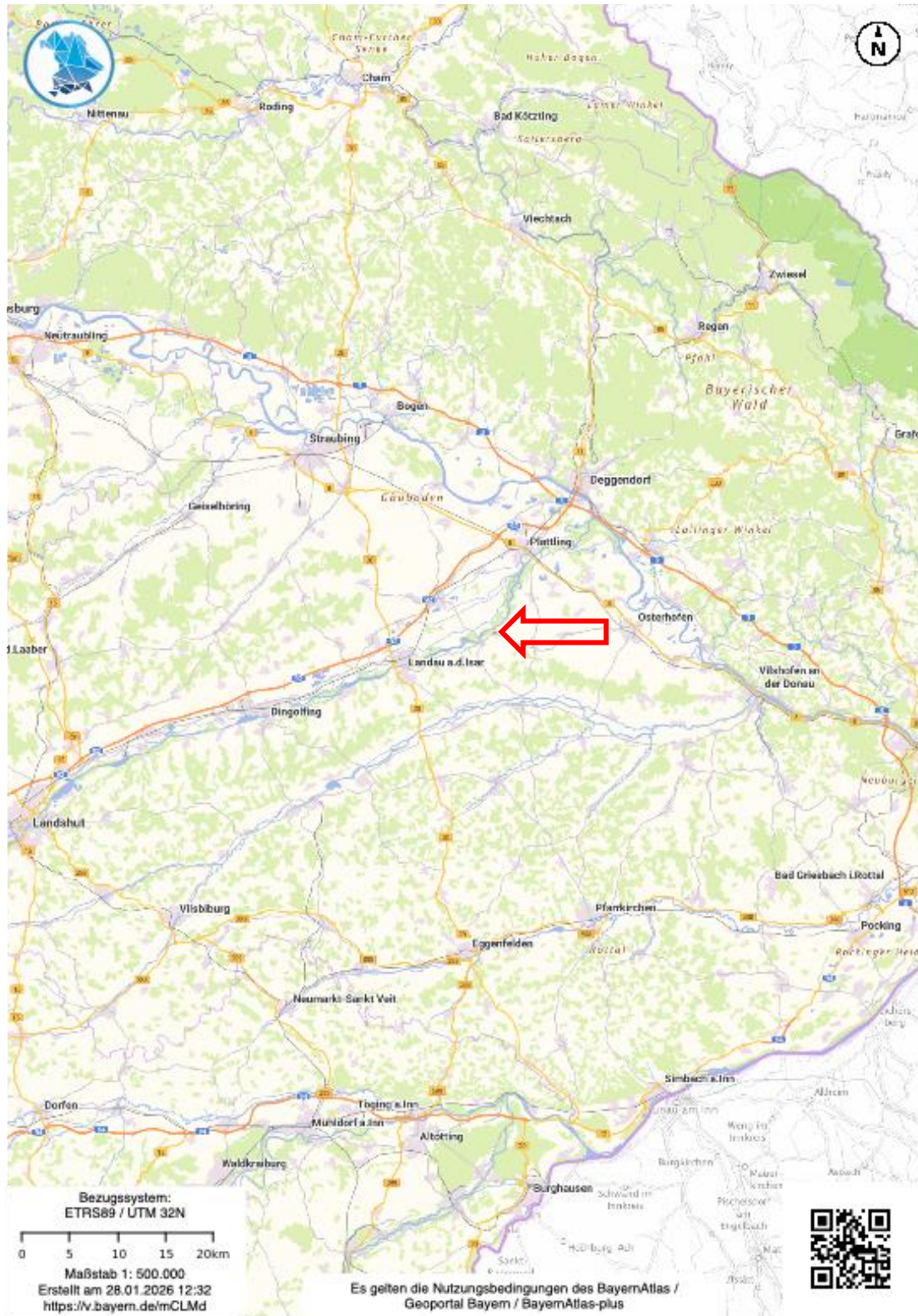
Erdgeschoss	ca. 33,00 m²
-------------	--------------------------------

6.2 Berechnung der Wohnfläche

Angaben zur Wohnfläche und Baupläne liegen nicht vor. Ein örtliches Aufmaß konnte wegen nicht möglichem Zutritt nicht durchgeführt werden. In den vom Staatsarchiv übersendeten technischen Angaben samt Baubeschreibung ist eine Wohnfläche von 150,35 m² angegeben. In Bezug auf die vor ermittelte Bruttogrundfläche des Erd- und Obergeschosses entspricht dies einem Ausbaufaktor von ca. 0,75, was plausibel erscheint.

Anlage 1

Generalkarte



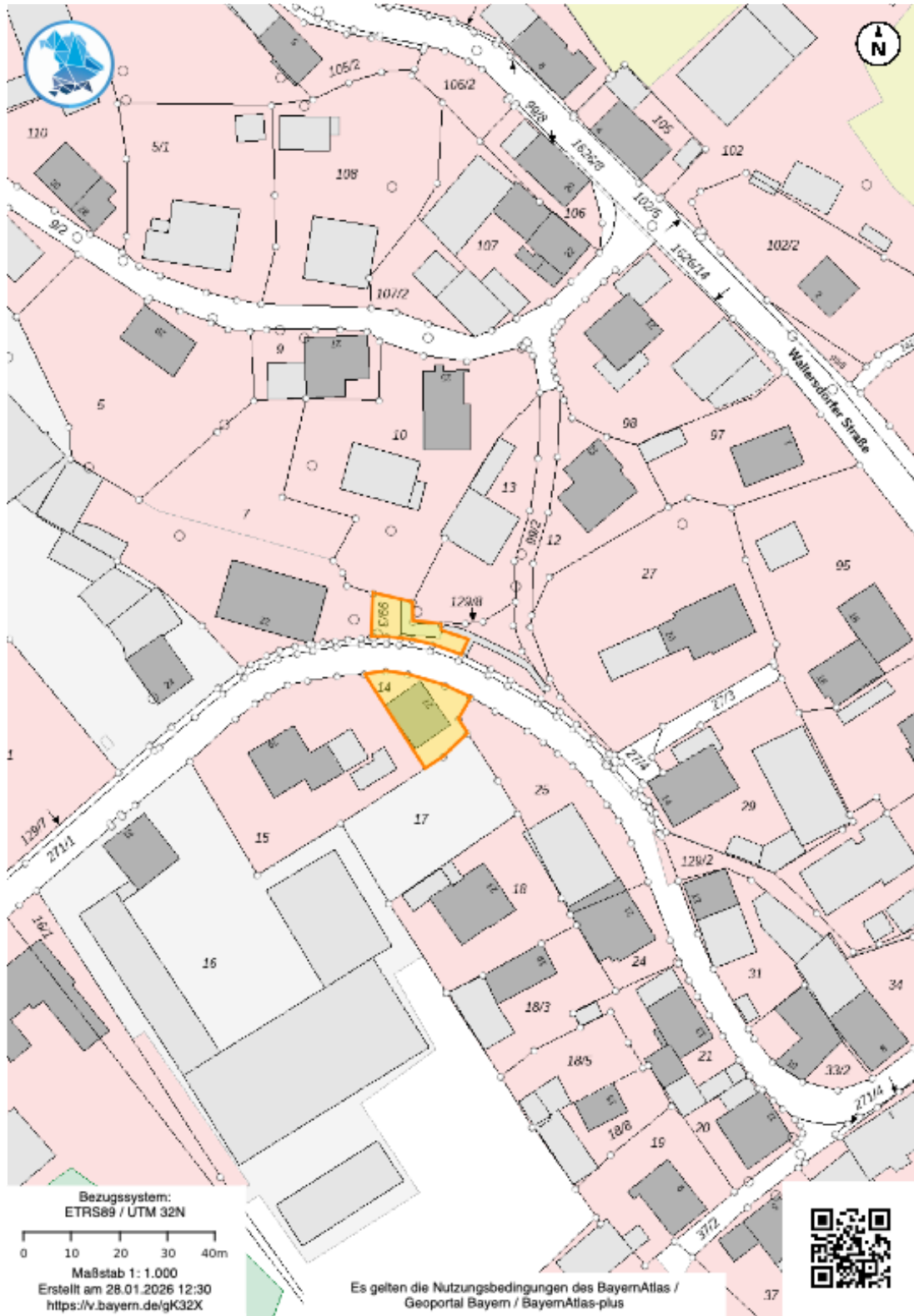
Anlage 2

Ortsplan



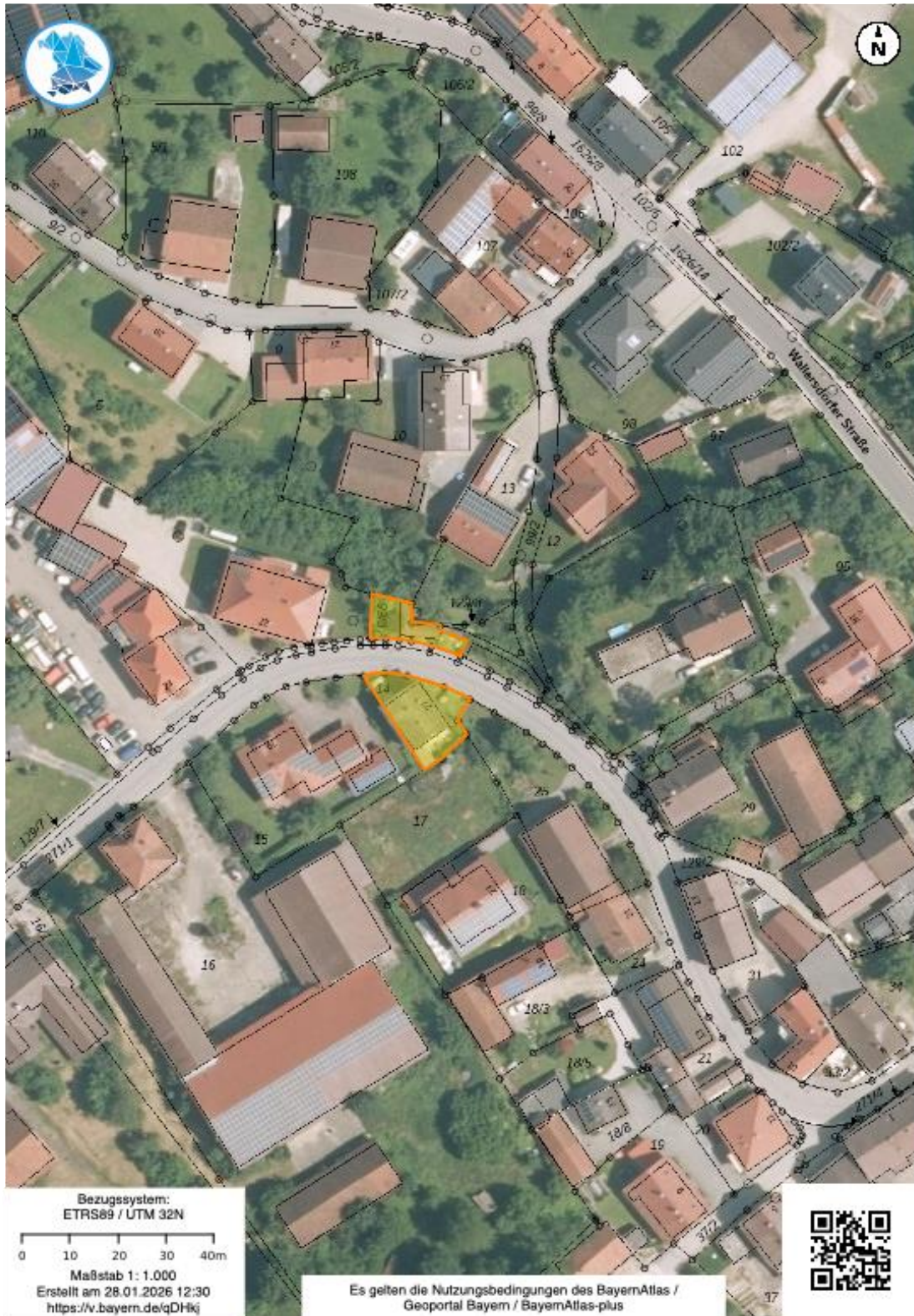
Anlage 3

Flurkarte



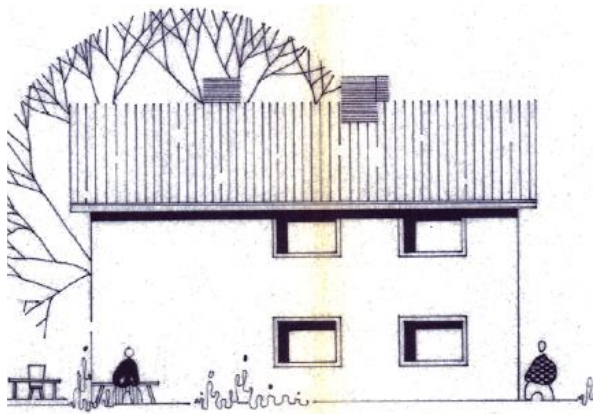
Anlage 4

Luftbild



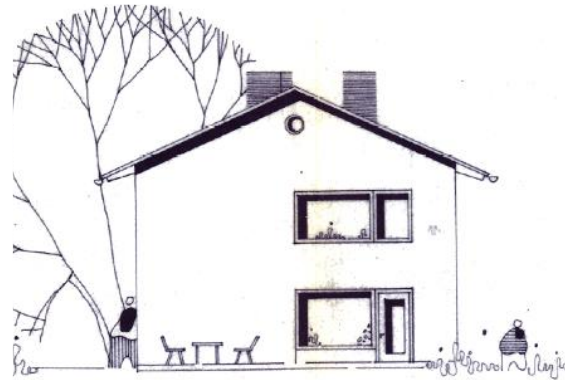
Anlage 5

Gebäudeansichten

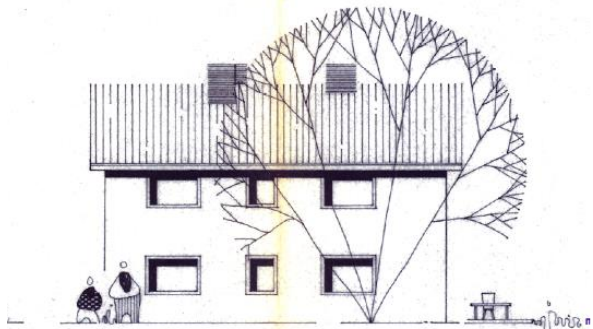


11:
19.11.23
[Signature]

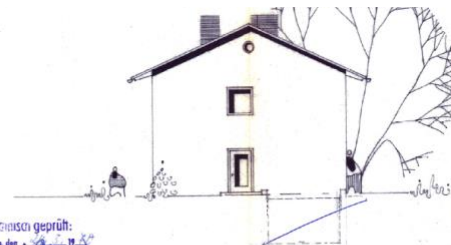
NORD-OST M = 1:100



SÜD-OST M = 1:100



SÜD-WEST M = 1:100



Technisch geprüft:
Viktorias, den [Signature]
Knoedseder

NORD-WEST M = 1:100

Geeignet
mit Bescheid Nr. 111/2-11118
vom 20.11.23
Landeshauptwälder
i.A.
[Signature]
Bayer. Regierung

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 28.01.2026



Westansicht



Nordwestansicht



Nordansicht mit Zugangsbereich



Nordansicht



Nordostansicht



Südostansicht



Südansicht Nebengebäude auf Grundstück Flurnummer 99/3



Südostansicht Nebengebäude auf Grundstück Flurnummer 99/3