



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 38/25

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des bebauten Grundstückes Fl. Nr. 1008 der Gemarkung Aicha,
unter der Anschrift Pfarrer-Wimberger-Straße 7, 94486 Osterhofen

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.04.2026

22.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 26 Seiten.

Es wurde in 3 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie
einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 04.05.2026

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	8
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 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
4.3 Außenanlagen	
5. Verkehrswertermittlung	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Verkehrswert	
6. Berechnung der Bruttogrundfläche	20
Anlagen	21
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: 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 Bewertungs- objektes.
Beschluss vom	22.01.2026.
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem alten Wohnhaus bebaute Grundstück, Flurnummer 1008 der Gemarkung Aicha, unter der Anschrift Pfarrer-Wimberger-Straße 7, 94486 Osterhofen.
Wertermittlungstichtag	28.04.2026
Qualitätstichtag	28.04.2026

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 Wertermittlungsstichtag 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	- Beschluss des Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Vollstreckungssachen vom 22.01.2026 - Grundbuchauszug, Abdruck vom 24.10.2025 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 10.12.2025
Recherchen	- Bei der Stadt Osterhofen – Bauamt - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Deggendorf
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	28.04.2026.
Teilnehmer	Der Sohn der Schuldner sowie der Unterzeichner.
Inaugenscheinnahme	Da das Gebäude nach Angabe einsturzgefährdet ist, wurden lediglich Teilflächen des Erdgeschosses betreten.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (6 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Deggendorf von Aicha, Band 28, Blatt 1087

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
2	1008	Thundorf, Pfarrer-Wimberger-Str. 7 Gebäude- und Freifläche	320

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 steht nach Angabe seit mehreren Jahrzehnten leer bzw. wurde zuletzt nur noch das Erdgeschoss als Lager genutzt.

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 30.04.2026 ist das gegenständliche Objekt nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 30.04.2026, 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. Der betroffene Bereich ist im Flächennutzungsplan als „MD“ (Dorfgebiet) dargestellt. **Das Baurecht richtet sich grundsätzlich nach § 34 BauGB, wobei wegen der Lage in der 2. Reihe sowie des festgesetzten Überschwemmungsgebiets nach fernmündlicher Auskunft des Bauamts die tatsächliche Bebaubarkeit des Grundstücks nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden kann.**

Bei dem erschlossenen und bebauten Grundstück handelt es sich im derzeitigen Zustand 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. 12.280 (Stand 31.12.2024)

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 nördlich angrenzenden Flurnummer 1009 vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Der Bahnhof Osterhofen mit Regionalbahnanschluss in Richtung München, Passau und Plattling ist ca. 8,5 km entfernt. 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	320 m ² .
Zuschnitt	Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt.
Höhe	ca. 311 Meter über Normalnull.
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	Altes Einfamilienhaus, Nebengebäude.
Grenzverhältnisse	Das Wohnhaus ist an der Nordwestseite als Grenzbebauung ausgeführt. Ein Überbau ist weder bekannt noch ersichtlich. Diesbezüglich wurden keine weiteren Recherchen angestellt.

3.4 Erschließung

Zugunsten des gegenständlichen Grundstücks ist ein Fahrrecht in Abteilung II des Grundbuchs des benachbarten Grundstücks Flurnummer 1006 eingetragen. Kanal-, Wasser- und Stromanschluss sind nach Angabe 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 (31.12.2024)	121.8449	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2023 bis 2043)	+3,2 %	
Arbeitsmarkt & 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 & 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 & 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 & 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 u. Baupläne verwiesen.

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Nicht unterkellertes Einfamilienhaus, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, nach Angabe vermutlich Ende des 19. Jahrhunderts
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Nicht bekannt
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Vermutlich Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppen mit Teppichbelag
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Ziegeldeckung
Fassade	Wandputz mit Anstrich
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Innenputz	Wand-/Deckenflächen verputzt oder verspachtelt
Fußböden	Fliesen, Kunststeinbelag
Wand- / Decken- behandlungen	Überwiegend Anstrich
Fenster	Überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster
Türen	In Holzkonstruktion
Heizung	Nicht vorhanden
Warmwasser	Entfällt
Elektroausstattung	In einfachster Ausführung
Sanitäreinrichtung	Nach Angabe lediglich Stand-WC im EG
Bes. Einrichtungen	Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.

4.2 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Baufälliges bzw. stark sanierungsbedürftiges Wohnhaus ohne zeitgemäße Beheizung und Sanitärausstattung, das nach Angabe seit ca. 30 Jahren leer steht.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Soweit einsehbar einfacher Grundriss mit eingeschränkter Raumhöhe im EG.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Die Freibereiche sind im Wesentlichen vorteilhaft nach Süden orientiert.

Energetische Eigenschaften/ Energieausweis

Das Gebäude verfügt mit Ausnahme der vermutlich vor einigen Jahrzehnten erneuerten Kunststofffenster über keine besonderen energetischen Eigenschaften. Ein Energieausweis gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Baufälliges Wohnhaus in 2. Reihe in einfacher, ländlicher Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, bei dem auch unter Berücksichtigung der nicht geklärten Neubebauungsmöglichkeit in Verbindung mit dem ungünstigen Grundstückszuschnitt von einer sehr eingeschränkten Nachfrage auszugehen ist.

4.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Nach Angabe sind Strom-, Wasser- und Kanalanschluss vorhanden.

Einfriedungen

Holzzaun.

Bodenbefestigungen

Entfällt.

Gartengestaltung

Verwildertes Gartengrundstück.

Sonstige Außenanlagen

Wertunbedeutendes Nebengebäude in Holz- und tlw. Massivbauweise mit Trapezblechdach.

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

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist mit einem baufälligen bzw. stark sanierungsbedürftigen Gebäude bebaut. Wegen der Anordnung in 2. Reihe sowie der Lage im Überschwemmungsgebiet kann die Möglichkeit einer Neubebauung nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden. Aus Sicht des Unterzeichners ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber diese Bauvoranfrage stellen wird, bevor er das Gebäude liquidiert, um den Bestandsschutz nicht zu gefährden. Die sonst übliche Vorgehensweise bei Liquidationsobjekten (Bodenwert abzüglich Abrisskosten) erscheint wegen v. a. Gegebenheiten nicht marktkonform. Der Verkehrswert wird somit auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens (Bodenwert) ermittelt, wobei das Wohnhaus als wertneutral eingestuft wird.

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 €/m²

5.2.2 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die Grundstückspreise sind zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung und dem Wertermittlungstichtag weiter angestiegen. Da bisher keine Auswertungen vorliegen, wird die Bodenwertsteigerung bis zum Stichtag sachverständig mit 10 % geschätzt, somit:

$75,00 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 82,50 \text{ €/m}^2$

Grundstücksgröße/Grundstückszuschnitt/Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Das Grundstück mit einer Fläche von 320 m² ist in Bezug auf das Durchschnittsgrundstück im Landkreis Deggendorf als sehr klein einzustufen. Kleinere Grundstücke erzielen grundsätzlich regelmäßig höhere Kaufpreise/m² Grundstücksfläche als größere. Demgegenüber steht jedoch der ungünstige Grundstückszuschnitt, der eine Neubebauung (sofern sie genehmigt wird) einschränkt. Wegen der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet muss laut Auskunft des Bauamts bei Veränderungen am Bestandsgebäude bzw. bei der Errichtung von neuen Gebäuden zudem eine hochwasserangepasste Bauweise nachgewiesen werden.

Wegen v. a. Gegebenheiten ist an dieser Stelle insgesamt ein Abschlag erforderlich, der nach sachverständigem Ermessen mit 15 % als angemessen erachtet wird, somit:

$82,50 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = \text{rd. } 70,00 \text{ €/m}^2$

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert wird mit 70,00 €/m² festgesetzt.

5.2.3 Ergebnis Bodenwert

Bodenwert Fl. Nr. 1008 $70,00 \text{ €/m}^2 \times 320 \text{ m}^2 = 22.400,00 \text{ €}$
(entspricht dem vorläufigen Vergleichswert)

5.3 Verkehrswert

5.3.1 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.

5.3.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Bodenwertermittlung ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

5.3.3 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.

Das aufstehende Wohnhaus wird als wertneutral eingestuft, sodass an dieser Stelle weder ein Zu- noch ein Abschlag erforderlich ist.

5.3.4 Ableitung Verkehrswert

Für das gegenständliche Objekt leitet sich der Verkehrswert vom Bodenwert (Vergleichswertverfahren) ab.

Vorläufiger Vergleichswert/Bodenwert (s. Ziffer 5.2.3)	22.400,00 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert (s. Ziffer 5.3.2)	
22.400,00 € x 1,00	22.400,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.3.3)</u>	<u>+/- 0,00 €</u>
Vergleichswert	22.400,00 €
	rd. 22.000,00 €

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Fl. Nr. 1008 der Gemarkung Aicha, unter der Anschrift Pfarrer-Wimberger-Straße 7, 94486 Osterhofen zum Wertermittlungstichtag 28.04.2026 gerundet mit

22.000,00 €

in Worten **zweiundzwanzig 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 28.04.2026 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 04.05.2026.

Passau, 04.05.2026

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. Berechnung der Bruttogrundfläche

Anmerkung:

Für das Gebäude liegen keine Baupläne mehr vor, sodass die Bruttogrundfläche mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit überschlägig aus dem BayernAtlas gemessen wurde.

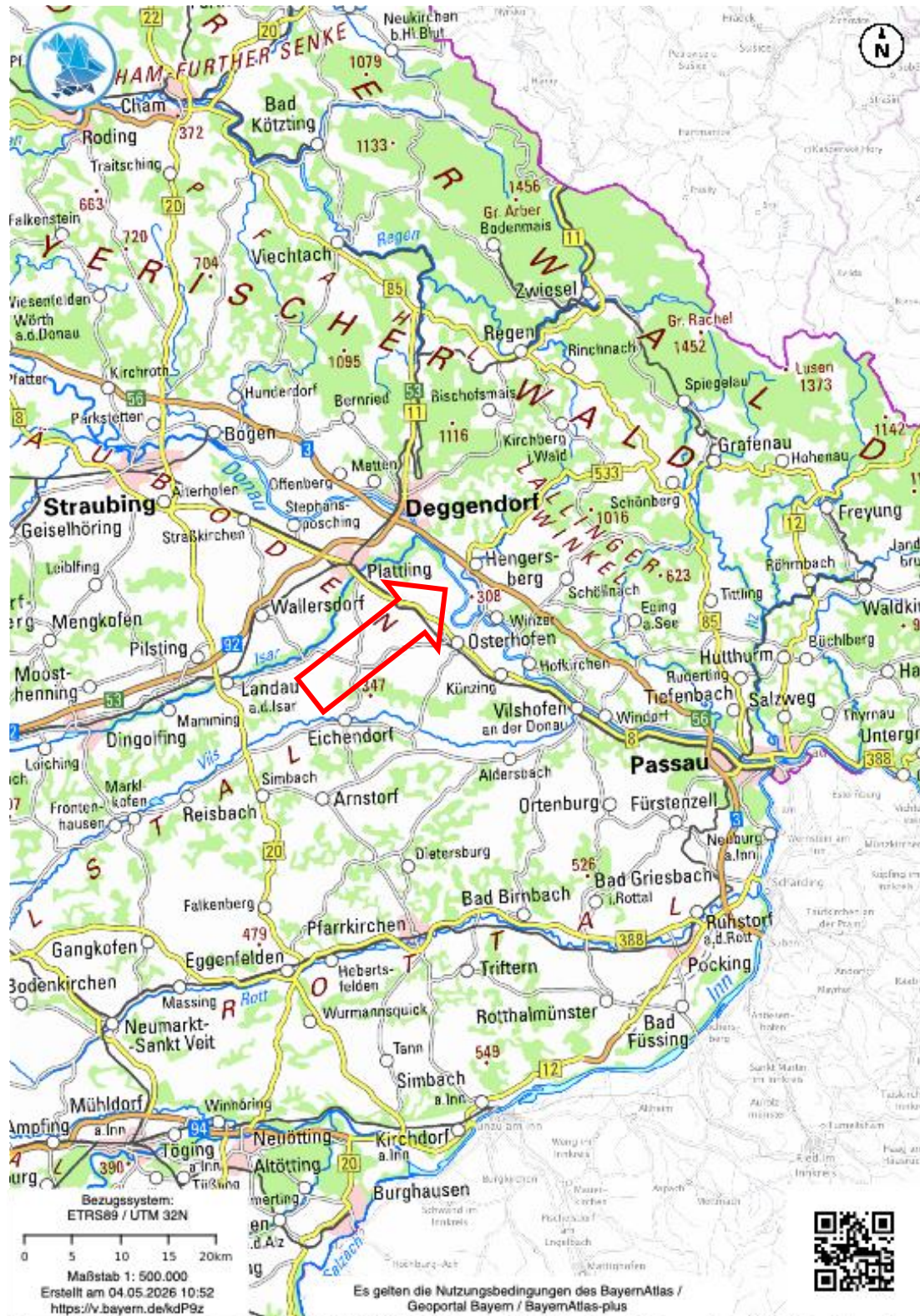
Wohnhaus

Erdgeschoss	ca. 60,00 m ²
Obergeschoss	ca. 60,00 m ²
Dachgeschoss	ca. 60,00 m ²

Bruttogrundfläche Wohnhaus	ca. 180,00 m²
-----------------------------------	---------------------------------

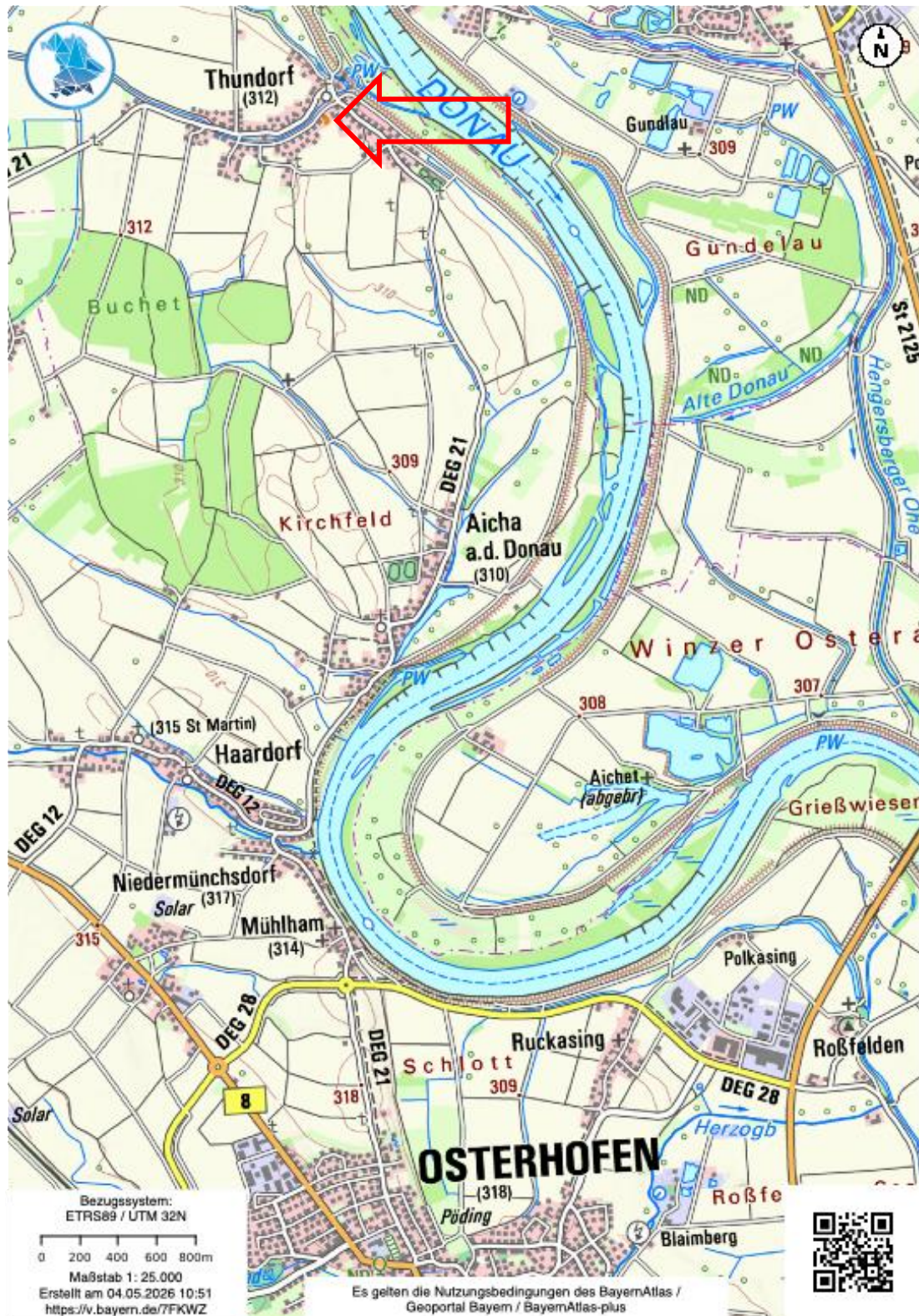
Anlage 1

Generalkarte



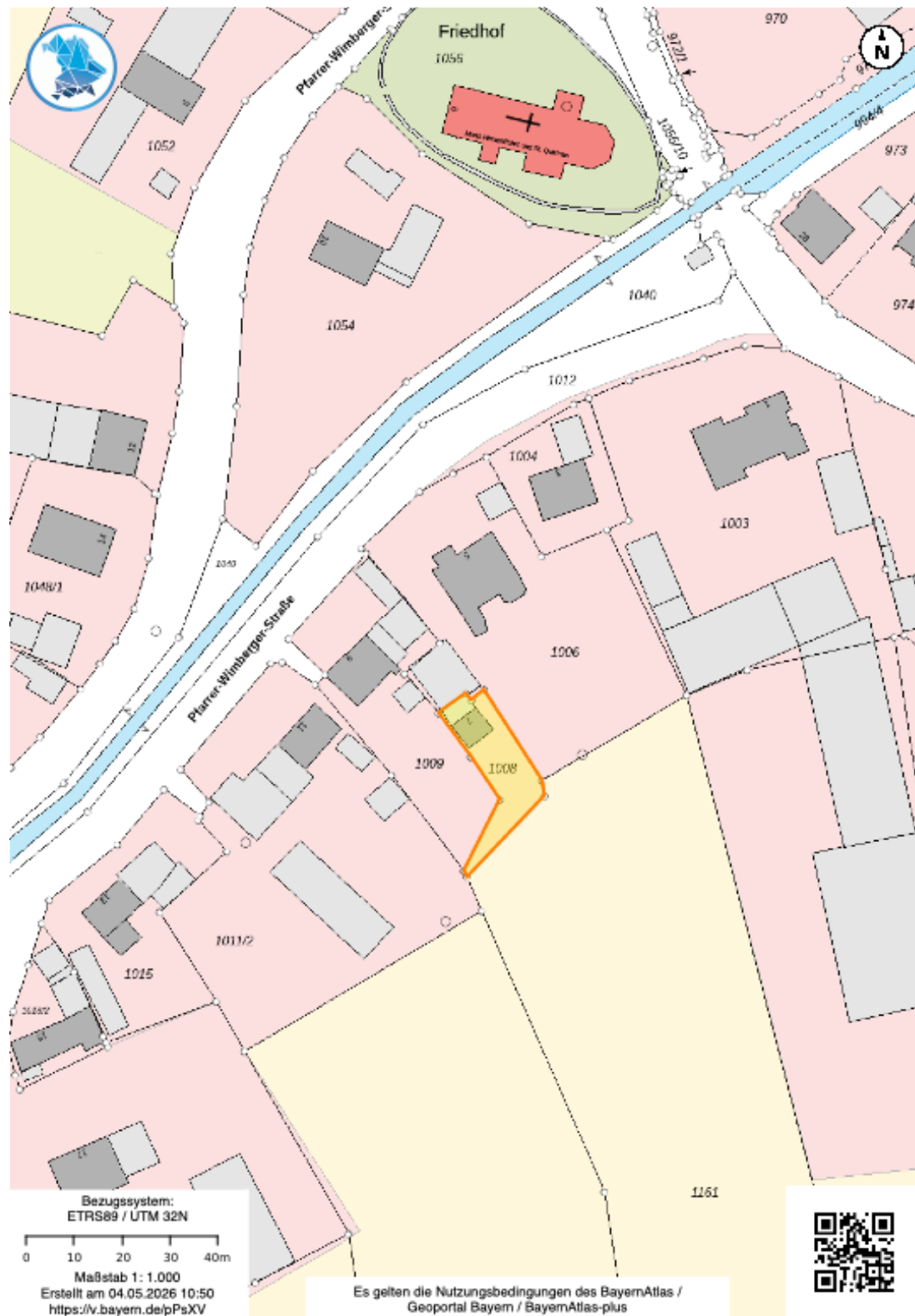
Anlage 2

Ortsplan



Anlage 3

Flurkarte



Anlage 4

Luftbild



Anlage 5

Digitale Bildaufnahmen vom 28.04.2026



Nordostansicht



Nordstansicht (Weitwinkelaufnahme)



Südostansicht



Südostansicht



Nebengebäude



Südwestlicher Grundstücksbereich