



B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
• fk-sachverstaendiger.de
☎ 0851/75663894
📍 Innstraße 81a, 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 50/23

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des mit einer Doppelhaushälfte
bebauten Grundstückes Fl. Nr. 759/56 der Gemarkung Osterhofen,
unter der Anschrift Karl-Vogl-Str. 10, 94486 Osterhofen

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.04.2024

275.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 45 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 02.05.2024

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 Garage	
4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
4.4 Außenanlagen	
5. Verkehrswertermittlung	16
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Sachwertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Flächenberechnungen	28
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Wohnfläche	
Anlagen	30
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Planunterlagen	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Vollstreckungssachen Amanstraße 17, 94469 Deggendorf
Zweck der Wert- Ermittlung	<u>Teilungsversteigerungsverfahren</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 des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes.
Beschluss vom	16.02.2024
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einer Doppelhaushälfte und einer Pkw-Einzelgarage bebaute Grundstück, Flurnummer 759/56 der Gemarkung Osterhofen, unter der Anschrift Karl-Vogl-Straße 10, 94486 Osterhofen. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB (Ausnahme Einbauküche mit einem frei geschätzten Zeitwert von 500 €).
Wohnfläche	ca. 117 m ² (siehe Ziffer 6.2)
Wertermittlungstichtag	11.04.2024
Qualitätsstichtag	11.04.2024

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) 55. Auflage 2023
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 16.02.2024- Grundbuchauszug, Abdruck vom 13.12.2023- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 16.01.2024
Von der Antragsgegnerin	<ul style="list-style-type: none">- Mietvertrag vom 24.06.2022- Nachtrag zu v. a. Mietvertrag vom 01.11.2022- Kopien aus dem Eingabeplan zu Neubau eines Zweifamilienwohnhauses, genehmigt am 23.08.1993- Formblatt Wohnflächenberechnung vom 13.07.1993
Recherchen	<ul style="list-style-type: none">- Bei der Stadt Osterhofen – Bauamt- Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Deggendorf und des Landkreises Passau- Beim Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none">- Eigenes Archiv- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	11.04.2024
Teilnehmer	Die Mieterin, die Antragsgegnerin sowie der Unterzeichner.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte einwandfrei besichtigt werden. Alle Räumlichkeiten waren zugänglich.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (24 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Deggendorf von Osterhofen, Blatt 2790

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
2	759/56	Karl-Vogl-Str. 10, Gebäude- und Freifläche	261

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 gegenständliche Objekt ist seit dem 01.10.2022 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt seither unverändert 850,00 € inklusive Garage. Dies entspricht bei einem fiktiven Abzug von 35,00 € für die Garage¹ bei einer Wohnfläche von 117 m² einem Mietzins von ca. 7,00 €/m². Die Nebenkostenvorauszahlung beträgt 150,00 €. Gemäß Nachtrag zum Mietvertrag trägt der Mieter die Kosten für Strom und Gas selbst.

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.

¹ Entspricht in etwa dem üblichen Entgelt für vergleichbare Garagen im ländlichen Raum

2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 30.04.2024 ist das gegenständliche Objekt nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 30.04.2024, befindet sich das Objekt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und ist als wassersensibler Bereich und als Hochwassergefahrenfläche dargestellt. Nach fernmündlicher Rücksprache mit dem Bauamt erfolgte die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes nach dem Hochwasser 2013. Nach fernmündlicher Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf ist jedoch davon auszugehen, dass das Gebäude bzw. der gegenständliche Bereich bis dato nicht durch Überschwemmungen betroffen war. Ein entsprechender Abschlag beim Bodenwert ist demnach aus sachverständiger Sicht nicht in Ansatz zu bringen.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen und qualifizierten Bebauungsplans „Baderwiesen Nord“. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 30 BauGB. Folgende wesentliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,4, GFZ = 0,6
- Anzahl der Vollgeschosse: EG + OG + DG
- Bauweise: Offene Bauweise
- Dachform: Satteldach

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

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

Gebietslage Bayern

Stadtgliederung Osterhofen mit 66 Gemeindeteilen

Einwohner ca. 12.171 (Stand 31.12.2022)

Höhe ca. 318 Meter über Normalnull

Infrastruktur In 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. 1 km entfernt gelegene Bundesstraße B8 und die Bundesautobahnen A3 und A92. Die nächstgelegene Auffahrt zur A92 befindet sich in Plattling in ca. 18 km Entfernung. Der Flughafen München ist ca. 117 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich ca. 700 m nördlich des Stadtzentrums von Osterhofen. Die im Stadtzentrum eingerichteten infrastrukturellen Einrichtungen sind noch fußläufig zu erreichen.

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse	Karl-Vogl-Str. (Anliegerstraße) führt südlich an der zu bewertenden Flurnummer vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Ein Bahnhof mit Regionalbahnanschluss in Richtung München und Passau ist in Osterhofen eingerichtet und ca. 1,6 km entfernt. Eine öffentliche Busverbindung befindet sich in fußläufiger Entfernung.
Umgebungsbebauung	Wohnhäuser in offener Bauweise.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Durchschnittliche Wohnlage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	261 m ²
Zuschnitt	Rechteckähnlicher Grundstückszuschnitt.
Topographie	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	Doppelhaushälfte mit Garage und kleinem Gartenhaus.
Grenzverhältnisse	Die Doppelhaushälfte sowie die Garage sind als Grenzbebauung ausgeführt. Ein Überbau ist weder bekannt noch ersichtlich. Diesbezüglich wurden keine weiteren Recherchen angestellt.

3.4 Erschließung

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

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Deggendorf

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	861,17 km ²	
Einwohner (31.12.2022)	122.121	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2021 bis 2041)	+1,3 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2022)	2,8 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2022)	53.074	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	12.552	↻
▪ Baugewerbe	7.806	↻
▪ Handel	8.023	↻
▪ Gastgewerbe	1.179	↻
▪ Verkehr & Lagerei	1.640	↻
▪ Sonstige Dienstleister	20.580	↻
Einpendler (30.06.2022)	17.102	↻
Auspendler (30.06.2022)	17.297	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2022)	1.272	↻
▪ Neueintragungen	481	↻
Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2021	25.041 EUR	↻
Kaufkraft 2023 (Index Deutschland=100)	99,6	↻
Bruttoinlandsprodukt 2021	5.308 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2021	4.802 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	86 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	1.872 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	2.844 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2022		
IHK-Mitgliedsunternehmen	10.230	↻
Gewerbebeanmeldungen	795	↻
Unternehmensinsolvenzen	25	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2022		
Betriebe	104	↻
Umsatz (in 1.000)	3.002.043 EUR	↻
Exportquote	47,8 %	↻

Stand: Dezember 2023; 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



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	Voll unterkellerte Doppelhaushälfte, ansonsten bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss sowie nachträglichem ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	Um 1994
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk (Wandstärke = 36,5 cm); gemäß den vorliegenden Grundrissen sind die beiden Haushälften nur durch eine Zwischenwand mit 24,0 cm getrennt.
Innenwände	Mauerwerk (Wandstärke 24,0 oder 11,5 cm)
Geschossdecken	Beton
Treppen	Betontreppen mit Kunststeinbelag
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Flachdachpfannen
Fassade	Wandputz mit Anstrich
Balkon	Als Betonkragplatte mit Fliesenbelag u. Holzgeländer
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Innenputz	Wand-/Deckenflächen verputzt oder verspachtelt
Fußböden	Kunststein, Laminat, Fliesen
Wand- / Decken- behandlungen	Anstrich, Wandfliesen in den Nasszellen und im Objektbereich der Küche, Holzverkleidungen im DG
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Dreh-/ Kippbeschlag aus 1993, einfachverglaste Kunststofffenster im Keller
Türen	Kunststoffhaustüre mit Glasauslass, holzfurnierte Innentüren in Holzumfassungszargen
Heizung	Gaszentralheizung, Beheizung der Räume über Heizkörper
Warmwasser	Über v. a. Heizung
Elektroausstattung	In Standardausführung
Sanitäreinrichtung	WC (EG) Wand-WC an Vorsatzschale, Waschbecken Dusche mit WC (OG) Barrierefreie Dusche mit Duschvorhang, Waschbecken, Wand-WC an Vorsatzschale, Waschmaschinenanschluss Dusche mit WC (DG) Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten Objekte in Standardausführung, Farbe weiß oder grau
Küche	U-förmige Küche mit Ober- und Unterschränken, Spülmaschine, Edelstahlspülbecken, Backofen, Cerankochfeld Geschätzter Zeitwert 500 €
Bes. Einrichtungen	Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung. Im Gebäude ist ein Treppenlift verbaut, der nach Angabe der Antragsgegnerin nicht mehr TÜV-fähig ist und dementsprechend Angaben gemäß auch nicht mehr verwendet werden darf. Eine entsprechende Überprüfung oder Einwertung fällt nicht in mein Sach- gebiet und wurde entsprechend nicht durchgeführt.

4.2 Garage

Garagengebäude in Massivbauweise mit Satteldach, Pfannendeckung und Stahlblechschwingtor. Das Gebäude ist mittig durch die Grundstücksgrenzen geteilt. Der südliche Stellplatz ist der bewertungsgegenständliche.

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

- Angaben gemäß befindet sich im Bereich des Kleiderschranks im Elternschlafzimmer im Obergeschoss kein Bodenbelag (Bereich nicht einsehbar, vermutlich Verlegung bis an den Kleiderschrank)
- Tlw. leichte Feuchtigkeitserscheinungen im Bereich der Dachliegefenster
- Putzabplatzungen im Sockelbereich des Garagengebäudes
- Rissbildung im Bereich des Garagenbodens
- Fäulnisercheinungen im Bereich des kleinen Vordachs in Holzkonstruktion über der Haustüre

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Baujahrtypischer, zweckmäßiger Grundriss mit normalen Raumhöhen im Erd- und Obergeschoss sowie Dachschrägen im ausgebauten Dachgeschoss.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Die Terrasse im EG und der Balkon im OG sind nach Süden ausgerichtet. Alle Wohnräume sowie die Nasszellen sind ausreichend belichtet und natürlich belüftet.

Energetische Eigenschaften

Das Gebäude verfügt über keine vom Gebäudealter abweichenden energetischen Eigenschaften

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Durchschnittlich unterhaltene Doppelhaushälfte in durchschnittlicher Wohnlage, die sich im Wesentlichen im Zustand des ursprünglichen Baujahrs befindet. Die Marktgängigkeit kann unter Berücksichtigung des nach wie vor hohen Niveaus der Finanzierungskosten und der entsprechend weiter rückläufigen Nachfrage sowie dem gegenüberstehenden, überschaubaren Investitionsvolumens als leicht 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-, Gas- und Wasserversorgung, Kanalanschluss, Telefon- und SAT-Anschluss.

Einfriedungen

Holzzaun in unterschiedlicher Ausführung.

Bodenbefestigungen

Betonplatten, gepflasterter Garagenvorplatz.

Gartengestaltung

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

Sonstige Außenanlagen

Untergeordnetes Nebengebäude in Holzkonstruktion, Kleines Vordach im Bereich der Haustüre als Pultdach in Holzkonstruktion

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

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

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 **4 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.

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 00000005 folgenden Bodenrichtwert für Wohnbauflächen (W) veröffentlicht:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022) beitragsfrei 130,00 €/m²

5.2.2 Modellkonformer Bodenwert

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

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

Als Ausgangswert für die Ermittlung des modellkonformen Bodenwertes wird der v. a. Bodenrichtwert zum 01.01.2022 i. H. v. 130,00 €/m² zugrunde gelegt.

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die Preise für unbebaute, erschlossene Grundstücke sind in der gegenständlichen Region auch wegen gestiegener Erschließungskosten weiter angestiegen. Da bisher keine Auswertungen vorliegen, wird die Bodenwertsteigerung bis zum Wertermittlungstichtag sachverständig mit 10 % geschätzt, somit:

130,00 €/m² x 1,10 = rd. 143,00 €/m²

Modellkonformer Bodenwert zum Stichtag 11.04.2024:

143,00 €/m² x 261 m² = 37.323,00 €
rd. 37.000,00 €

5.2.3 Abweichungen vom modellkonformen Bodenrichtwert

Anpassung wegen kleiner Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss hat keine Abhängigkeit des Bodenwerts vom Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße ermittelt. Die Grundstücksgröße mit 261 m² ist für den gegenständlichen, ländlichen Raum auch unter Berücksichtigung der Gebäudeart (Doppelhaushälfte) jedoch als unterdurchschnittlich klein einzustufen. Im Allgemeinen sind die Preise je m² Grundstücksfläche bei Baugrundstücken umso höher, je kleiner das Grundstück ist. In Anlehnung an die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur wird hierfür im gegenständlichen Fall ein Zuschlag von 30 % als angemessen erachtet, somit:

$$143,00 \text{ €/m}^2 \times 1,30 = \text{rd. } 186,00 \text{ €/m}^2$$

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich, sodass folgender Bodenwert als angemessen erachtet wird:

Tatsächlicher Bodenwert zum Stichtag 11.04.2024:

$$186,00 \text{ €/m}^2 \times 261 \text{ m}^2 = \text{rd. } 48.546,00 \text{ €}$$

rd. 48.500,00 €

Modellbedingte Bodenwertdifferenz (boG)

Bodenwert (tatsächlich) 48.500,00 €

Bodenwert (modellkonform) 37.000,00 €

Modellbedingte Bodenwertdifferenz + 11.500,00 €

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer/Alterswertminderungsfaktor

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Das Gebäude wurde um 1994 errichtet und ist zum Stichtag ca. 30 Jahre alt. Die Restnutzungsdauer wird aus der Differenz der GND und des Gebäudealters mit 50 Jahren in Ansatz gebracht.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von $50/80 = 0,625$ 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: 2.11: Doppel- und Reihenendhäuser, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 2.11					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		615 €/m ²	685 €/m ²	785 €/m ²	945 €/m ²	1180 €/m ²	
Außenwände	23,00%		1				157,55 €
Dächer	15,00%		1				102,75 €
Außentüren und Fenster	11,00%		1				75,35 €
Innenwände und -türen	11,00%		0,5	0,5			80,85 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%			1			86,35 €
Fußböden	5,00%		0,5	0,5			36,75 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%			1			70,65 €
Heizung	9,00%		1				61,65 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%			1			47,10 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							719,00 €

Für das Wohnhaus werden Normalherstellungskosten von rd. 720,00 €/m² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten ermittelt. Dies entspricht in etwa der Standardstufe 2,3.

Garage

Typ und Art: 14.1 Einzelgaragen, Standardstufe 3
 Kostenkennwert **245,00 €/m² BGF**

Indexierung (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

5.3.3 Gebäudezeitwert Wohnhaus

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.1)	rd. 255 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	720,00 €/m ²
Baupreisindex (I 2024)	181,3
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	1.305,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
255,00 m² x 1.305,00 €/m² = 332.775,00 €

Gebäudezeitwert Wohnhaus:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
332.775,00 € x 0,625 = 207.984,00 €

5.3.4 Gebäudezeitwert Garage

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.2)	rd. 18 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	245,00 €/m ²
Baupreisindex am WET (I 2024)	181,3
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 12 % Baunebenkosten)	444,00 €/m ²

Herstellungskosten des Gebäudes am
Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
18,00 m² x 444,00 €/m² = 7.992,00 €

Gebäudezeitwert Garage:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
7.992,00 € x 0,625 = 4.995,00 €

5.3.5 Zusammenstellung

Gebäudezeitwert Wohnhaus	207.984,00 €
Gebäudezeitwert Garage	4.995,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	212.979,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen pauschal 4,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.4)	+ 8.519,00 €
zzgl. modellkonformer Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2)	+ 37.000,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	258.498,00 €
	rd. 258.000,00 €

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 2022 für freistehende Einfamilienhäuser aus einer ausgewerteten Stichprobe von 59 verkauften Objekten einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,12, bei einer Standardabweichung von 0,19 ermittelt. Der veröffentlichte Sachwertfaktor bezieht sich auf den Stichtag 30.06.2022, der den Zenit der Kaufpreise für Wohnimmobilien darstellt. Das durchschnittliche Gebäudealter der v. a. Stichprobe liegt bei 27 Jahren, der durchschnittliche Bodenrichtwert bei 104 €/m². Die angegebene Regressionsgleichung errechnet bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 258.000 € einen Sachwertfaktor von 1,27. Unter Berücksichtigung des etwas älteren Gebäudealters, des etwas höheren Bodenrichtwertniveaus, der Gebäudeart (Doppelhaushälfte), der mietrechtlichen Gegebenheiten² sowie der seit Mitte 2022 u. a. wegen der stark gestiegenen Finanzierungskosten zu verzeichnenden Kaufpreistrüggänge wird der mittels Regressionsgleichung ermittelte Sachwertfaktor sachverständig um 20 % reduziert. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird somit mit 1,02 festgesetzt.

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

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

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

Modellbedingte Bodenwertdifferenz

Die unter Ziffer 5.2.3 ermittelte modellbedingte Bodenwertdifferenz i. H. v. 11.500,00 € wird an dieser Stelle werterhöhend berücksichtigt.

Baumängel-/schäden

Kleinere, disponible Schäden und Mängel, wie im gegenständlichen Fall vorliegend, sind bei Gebäuden mit einem Alter von ca. 30 Jahren regelmäßig anzutreffen. Der Werteinfluss ist bereits im Alterswertminderungsfaktor sowie auch im Sachwertfaktor erfasst, sodass an dieser Stelle kein zusätzlicher Abschlag erfolgt.

² Gemäß Auswertungen diverser Gutachterausschüsse sowie der einschlägigen Fachliteratur erzielen vermietete Einfamilienhäuser regelmäßig niedrigere Kaufpreise als bezugsfreie.

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

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

Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.5)	258.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
258.000,00 € x 1,02	263.160,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>+ 11.500,00 €</u>
Sachwert	274.660,00 €
	rd. 275.000,00 €

Plausibilisierung:

Der ermittelte Verkehrswert entspricht bei einer Wohnfläche von ca. 115 m² einem Quadratmeterpreis von rd. 2.391 €. Im Immobilienmarktbericht 2022 des benachbarten Landkreises Passau wurden die Kaufverträge von 29 Doppel- und Reihenhäusern aus der Baujahresgruppe 1975 – 1994 ausgewertet. Hierbei wurde ein mittlerer Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche i. H. v. 2.374 € ermittelt. Dem v. a. Durchschnittswert liegt eine durchschnittliche Wohnfläche von 131 m², eine mittlere Grundstücksgröße von 425 m² ein mittleres Baujahr 1984 und ein mittlerer Bodenrichtwert von 140 €/m² zugrunde. Der ermittelte Sachwert entspricht, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche im Wesentlichen dem Durchschnittswert der Verkaufspreise aus 2022, was unter Berücksichtigung der seit 2022 rückläufigen Immobilienpreise, des mietrechtlichen Zustandes, der Baujahresklasse sowie der unterdurchschnittlichen Wohn-³ und Grundstücksfläche plausibel erscheint.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Fl. Nr. 759/56 der Gemarkung Osterhofen, unter der Anschrift Karl-Vogl-Straße 10, 94486 Osterhofen zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2024 aus dem Sachwert gerundet mit

275.000,00 €

in Worten **zweihundertfünfundsiebzig 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 11.04.2024 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 02.05.2024.

Passau, 02.05.2024

Der Sachverständige

Felix Knödseder, B. Eng.

³ Im Allgemeinen gilt: je kleiner die Wohnfläche, desto höher der Kaufpreis/m² Wohnfläche

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

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

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

6. Flächenberechnungen

Anmerkung:

Die der Bruttogrundflächenberechnung zugrunde gelegten Maße wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen. Die Gebäudeaußenmaße wurden mit Hilfe von Messungen im BayernAtlas überprüft. Wegen nicht vorhandener Planunterlagen für das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss wurde die Wohnfläche in diesem Bereich mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit örtlich aufgemessen. Für das Erd- und Obergeschoss wird die vorhandene Wohnflächenberechnung zugrunde gelegt.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus

Kellergeschoss:	8,49 m x 7,50 m =	63,68 m ²
Erdgeschoss	8,49 m x 7,50 m =	63,68 m ²
Obergeschoss	8,49 m x 7,50 m =	63,68 m ²
Dachgeschoss	8,49 m x 7,50 m =	63,68 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus		254,72 m ²
		rd. 255,00 m²

6.1.2 Garage

Erdgeschoss	3,00 m x 6,00 m =	18,00 m²
-------------	-------------------	----------------------------

6.2 Berechnung der Wohnfläche

6.2.1 Erd-/Obergeschoss

Anmerkung:

In der nachfolgend eingefügten Wohnflächenberechnung wurde der laut Plan ca. 4,70 m² große Balkon nicht erfasst. Dieser wird sachverständig in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung unter Berücksichtigung der vorteilhaften Ausrichtung nach Süden zu 50 %, somit 2,35 m² in Ansatz gebracht.

Bezeichnung der Wohnung		Grundfläche	Abzugfläche	Erweiterte Grundfläche
Wohnung 1				
Nr.	Raumbezeichnung	m * m = qm	m * m = qm	qm
1	Wohnfang	2,00 x 2,26		4,52
2	Garderobe	1,51 x 2,26		3,41
3	WC	1,135 x 2,26		2,57
4	Wohnen/Essen	4,01 x 5,26 + 3,00 x 2,885		29,75
5	Küche	2,76 x 2,26		6,24
6	OG: Diele	2,00 x 2,26 + 1,375 x 1,135		6,08
7	Bad	2,76 x 3,635		10,03
8	Eltern	4,01 x 4,01		16,08
9	Kind	2,76 x 5,26		14,52
Im Gebäude sind insgesamt		<input type="checkbox"/> 1 Wohnung	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Wohnungen	<input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen
Die Wohnung ist		<input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen		<input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen
Ort, Datum:		Umschrift:		
Osterhofen, 13.7.1993		[Signature]		
		Grundflächenmaße bei Fertigmaß		93,20
		bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H.		2,80
		Grundflächenmaße bei Rohbaumaß		90,40
		abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 i. BV		90,40
		Anrechenbare Wohnfläche		

6.2.2 Dachgeschoss (örtliches Aufmaß)

Flur/Schlafen $5,56 \text{ m} \times 3,39 \text{ m} - (2,30 \text{ m} \times 3,39 \text{ m}) / 2 + 3,66 \text{ m} \times 1,85 \text{ m} - 0,23 \text{ m} \times 1,37 \text{ m} = 21,41 \text{ m}^2$

Dusche mit WC $2,29 \text{ m} \times 1,05 \text{ m} - (1,10 \text{ m} \times 1,05 \text{ m}) / 2 + 0,98 \text{ m} \times 1,07 \text{ m} = 2,88 \text{ m}^2$

Wohnfläche Dachgeschoss $\text{ca. } 24,29 \text{ m}^2$

6.2.3 Zusammenstellung

Wohnfläche Erd- und Obergeschoss (90,40 m² zzgl. 2,35 m² Balkon) $92,75 \text{ m}^2$

Wohnfläche Dachgeschoss $24,29 \text{ m}^2$

Wohnfläche gesamt $117,04 \text{ m}^2$
rd. 117,00 m²

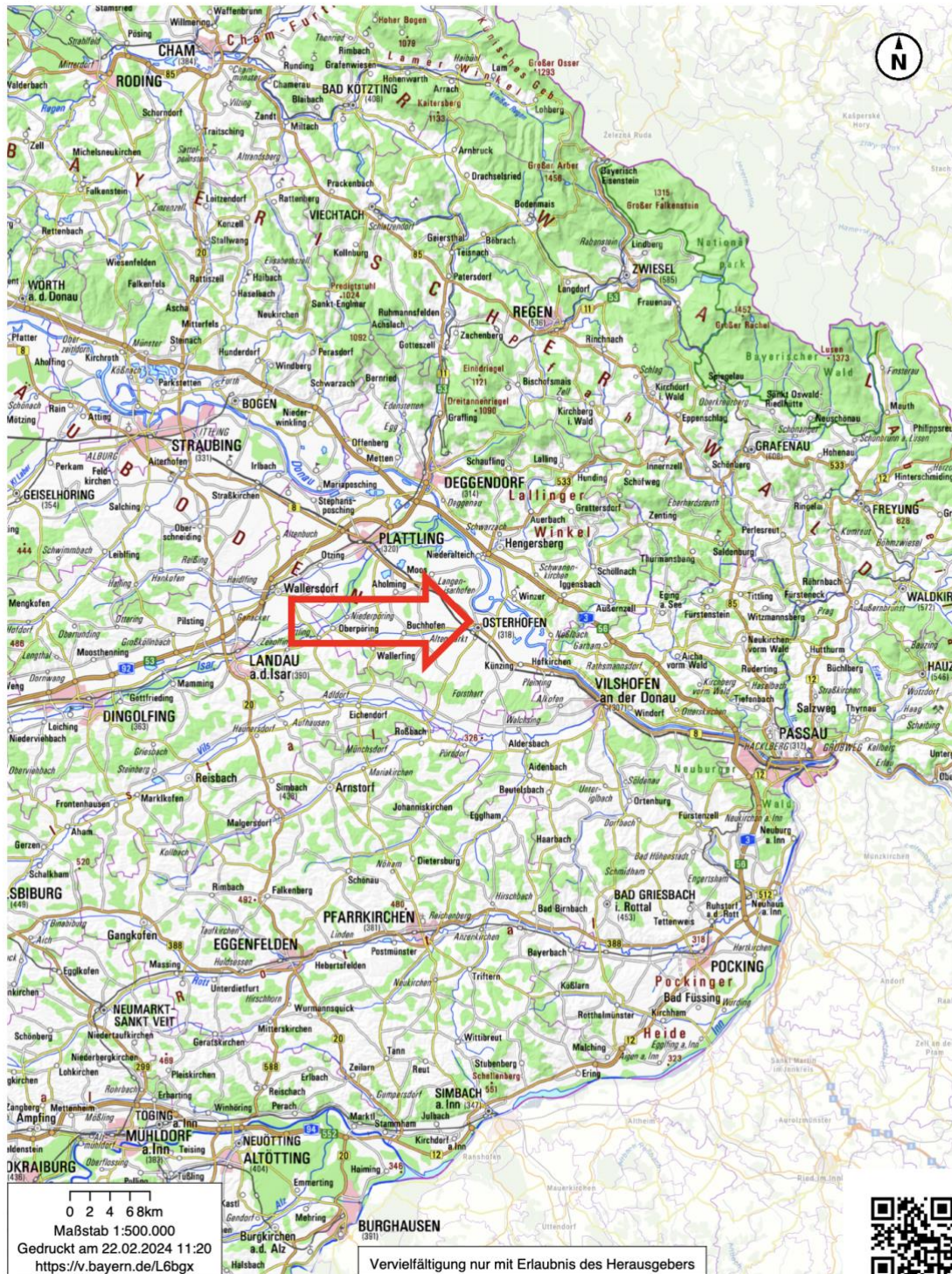
Anlage 1

Generalkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

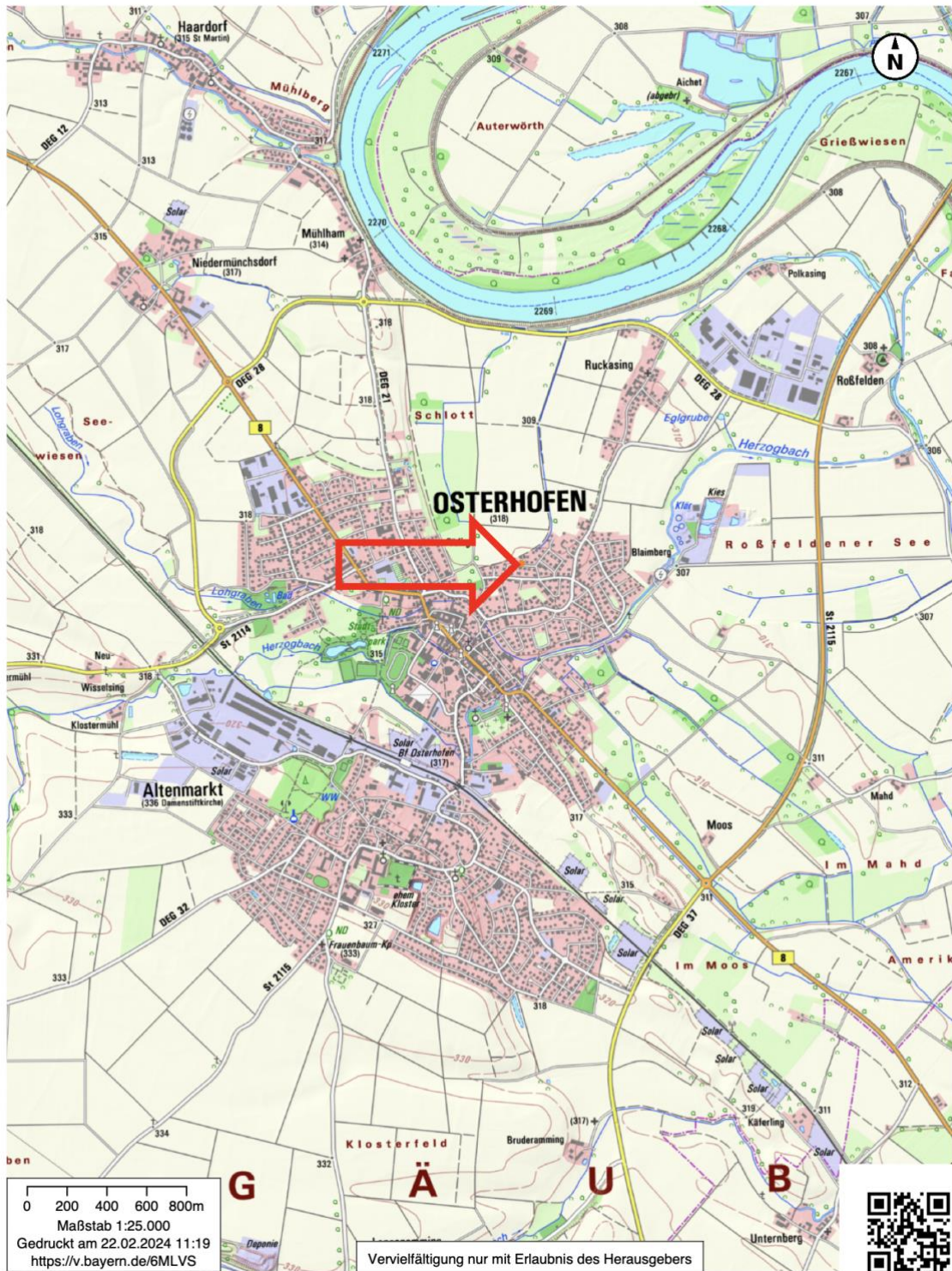


Anlage 2

Ortsplan



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

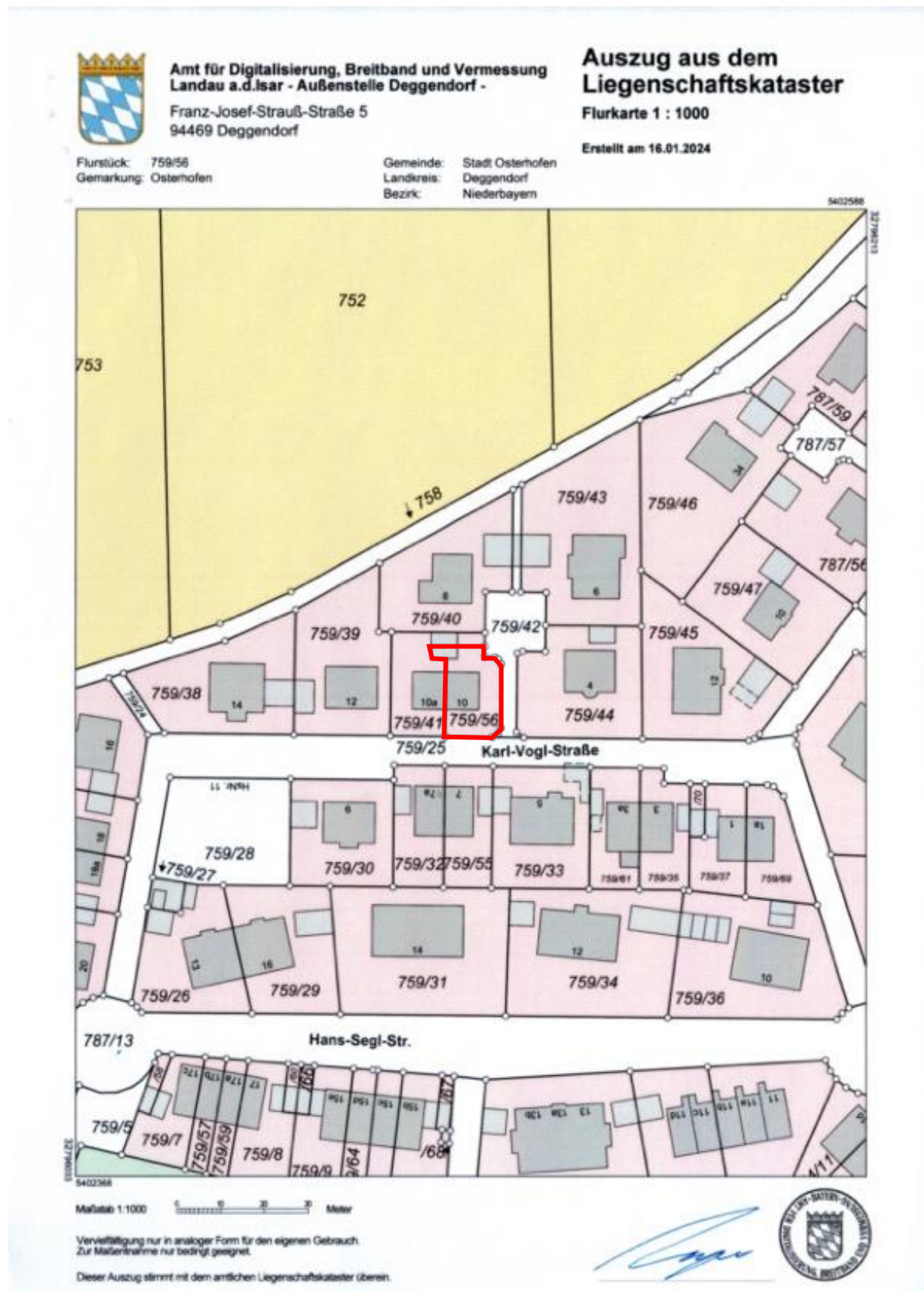


0 200 400 600 800m
Maßstab 1:25.000
Gedruckt am 22.02.2024 11:19
<https://v.bayern.de/6MLVS>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Anlage 3

Flurkarte

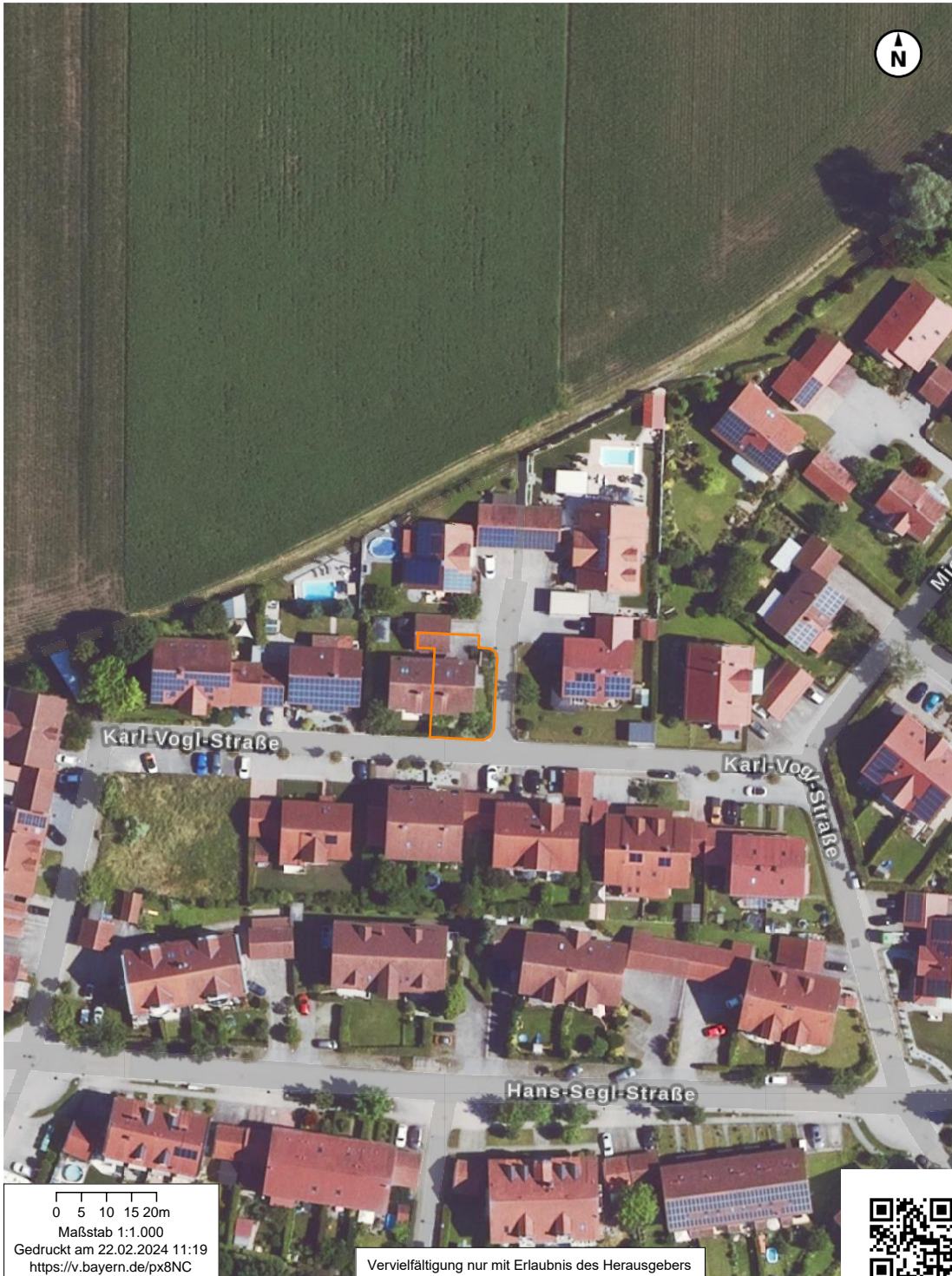


Anlage 4

Luftbild

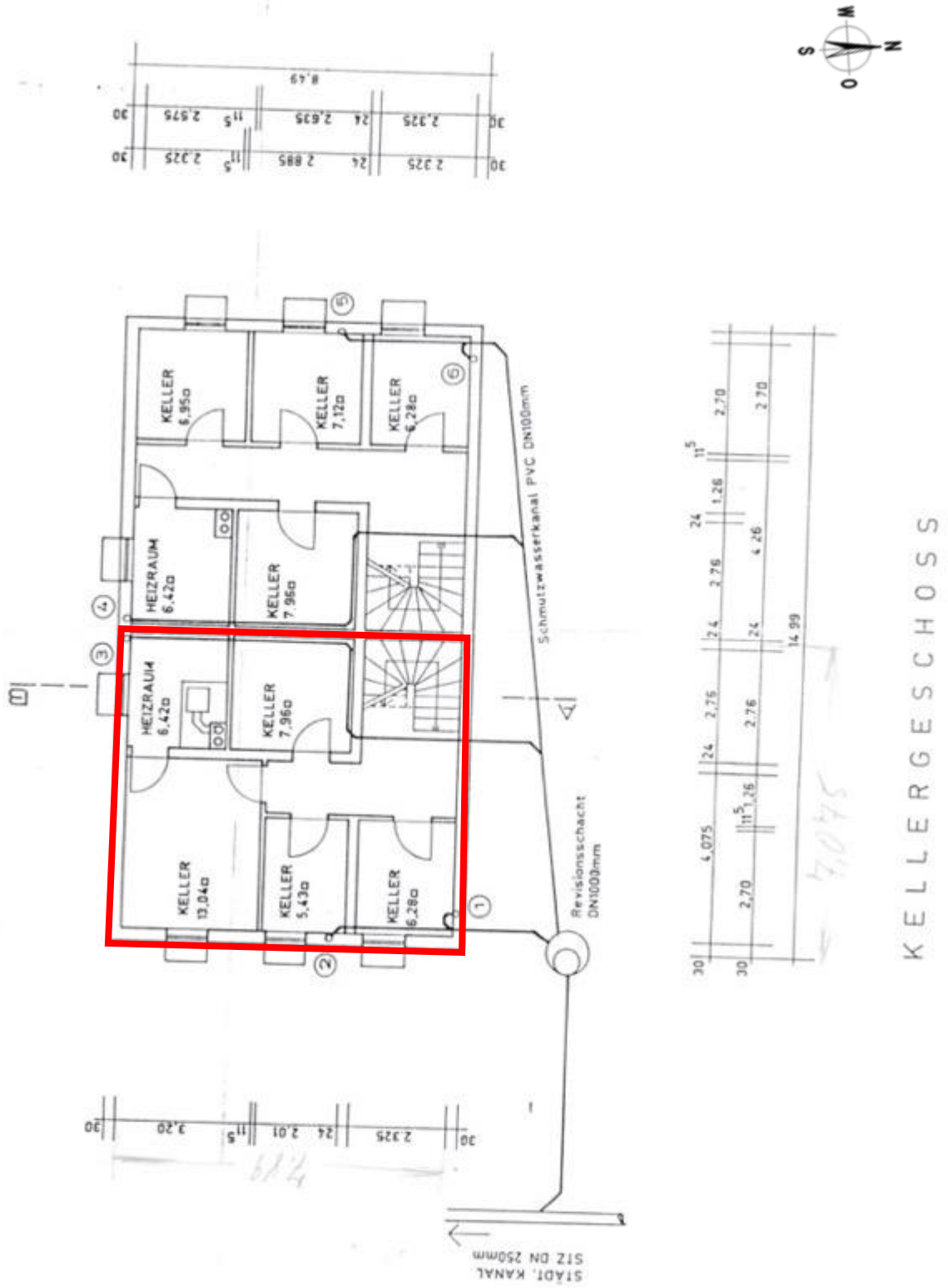


Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

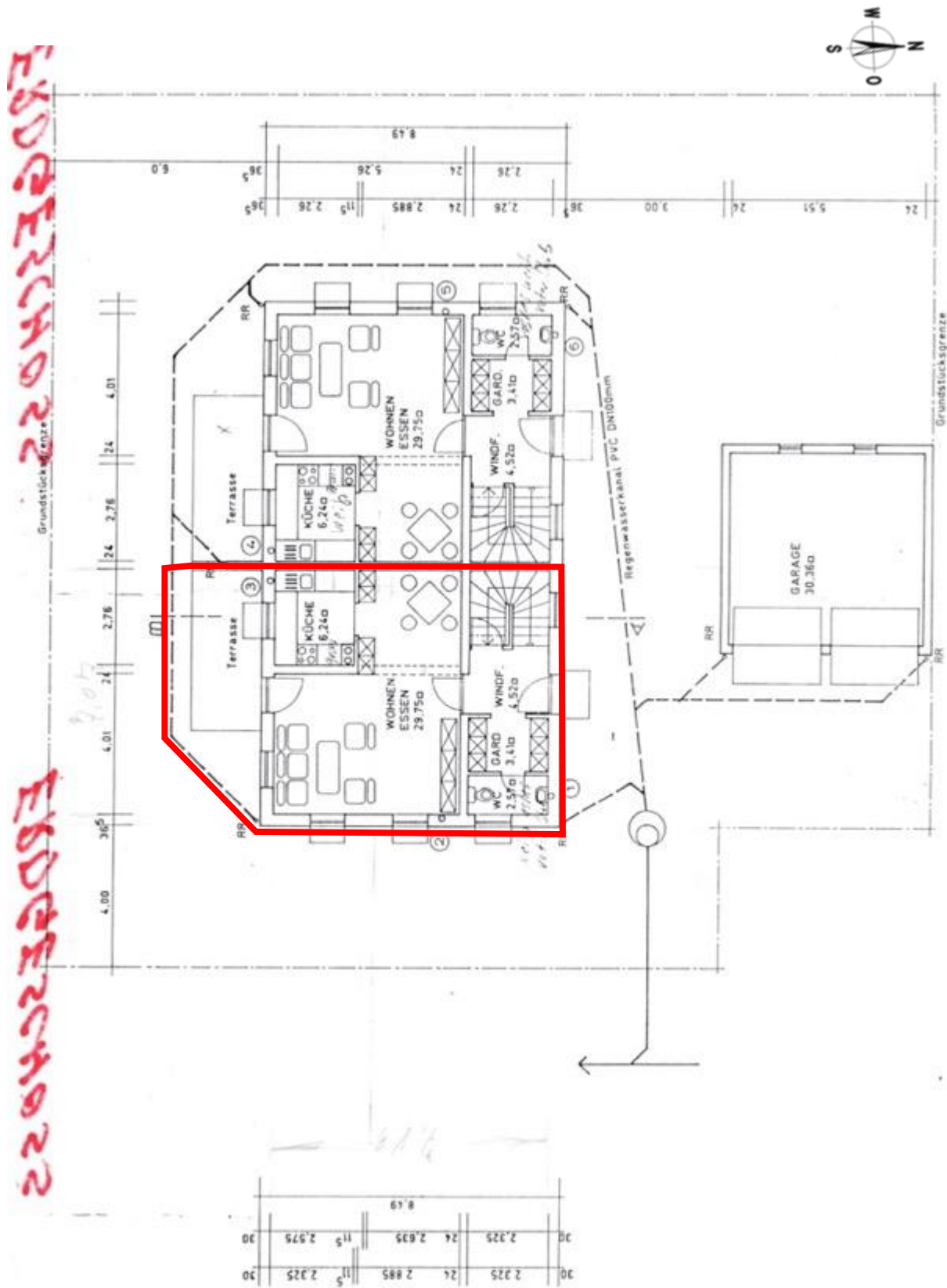


Anlage 5

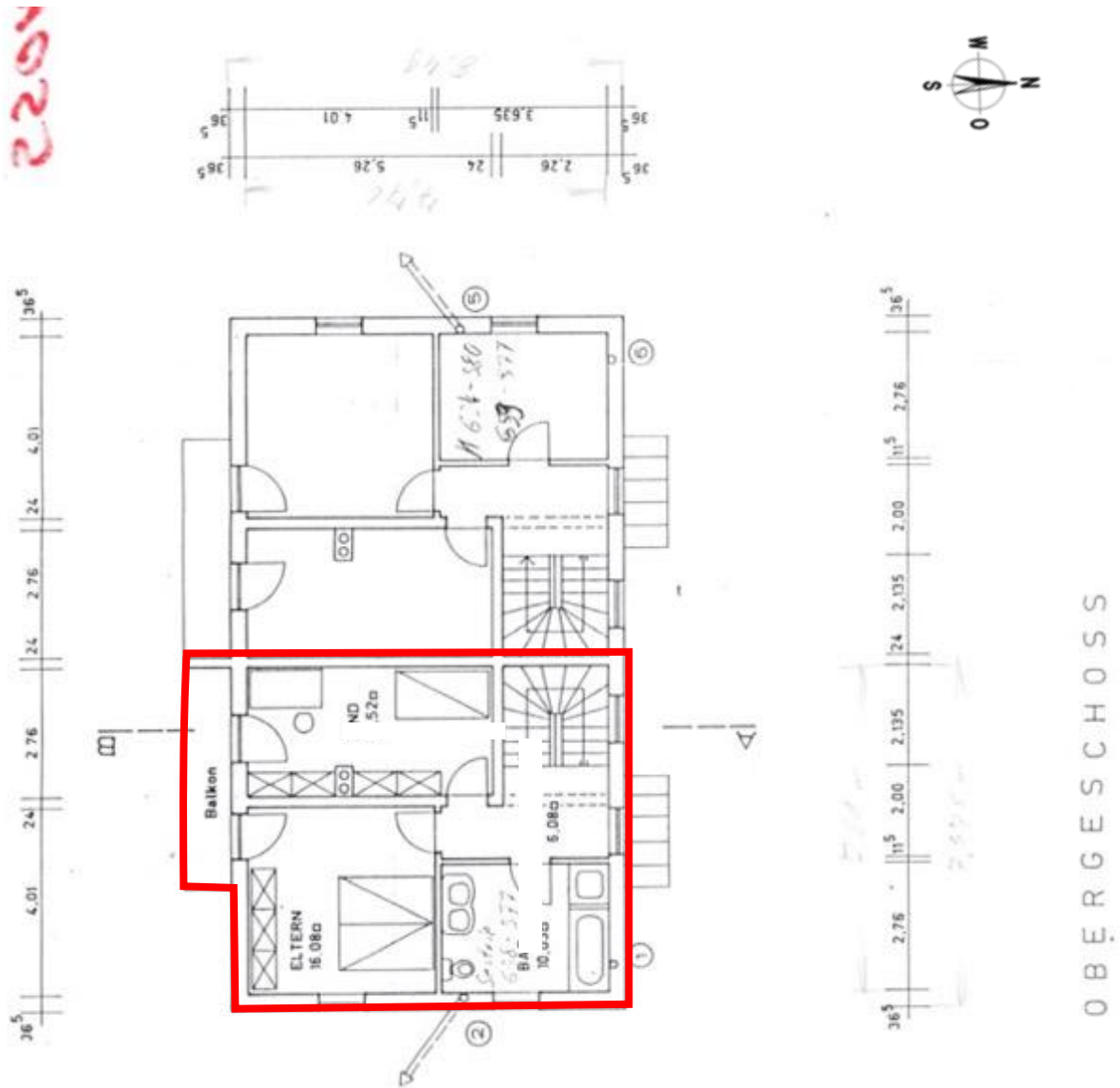
Planunterlagen



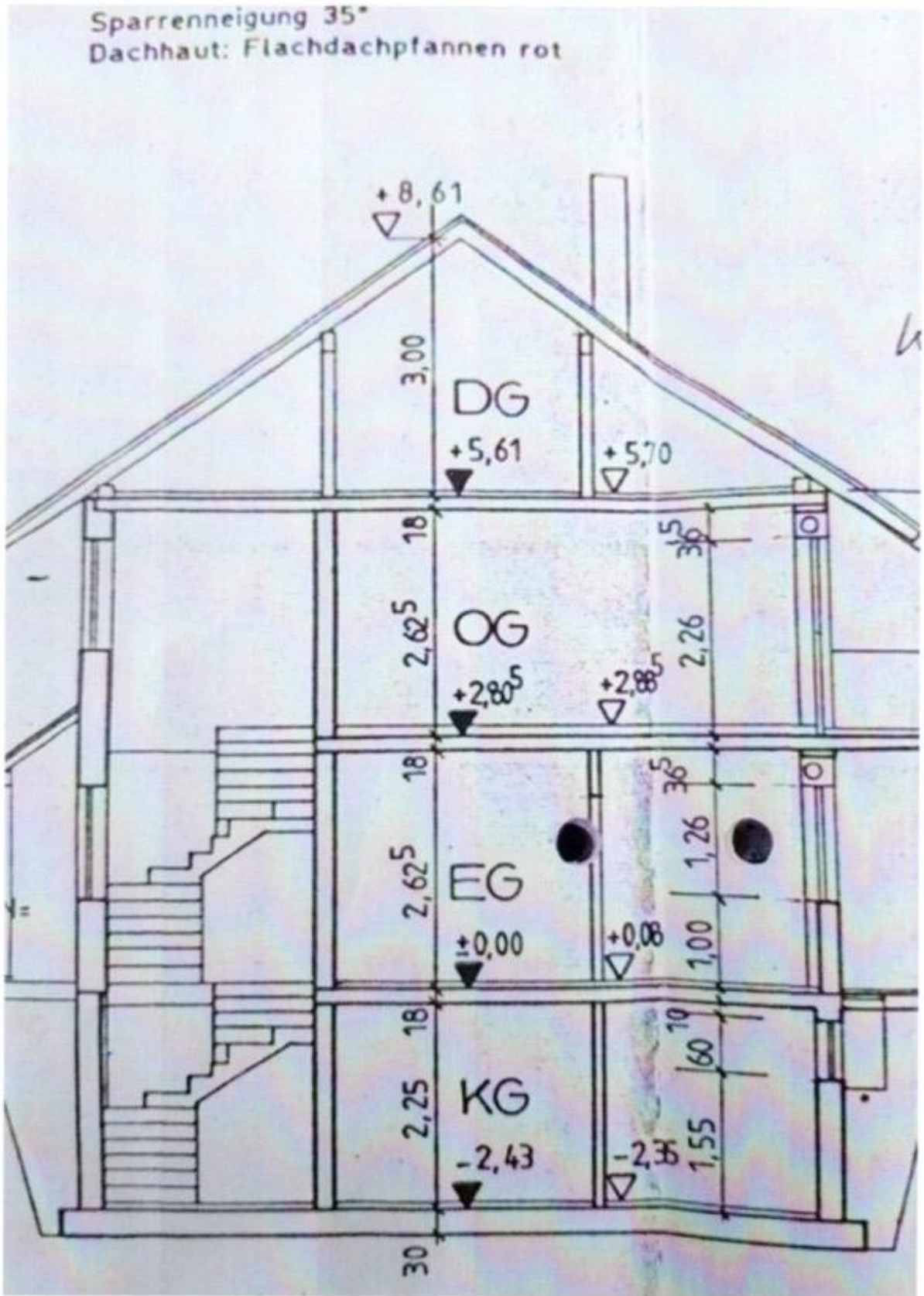
Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab)



Gebäudeschnitt

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 11.04.2024



Südansicht



Südostansicht



Südostansicht



Nordostansicht



Nordostansicht



Nordfassade