

Aktenzeichen: 4 K 5/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

**Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Schulstraße 6 – 84048 Mainburg, Sandelzhausen**



Hinweis: Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts war nicht möglich

Verkehrswert: 660.000 €

Bewertungsübersicht

Wertermittlungsgegenstand:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Objektadresse:	Schulstraße 6; 84048 Mainburg; Sandelzhausen
Zweck der Beauftragung:	Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Ortsbesichtigung:	12.06.2025
Wertermittlungstichtag:	12.06.2025
Qualitätsstichtag:	12.06.2025
Gutachten erstellt:	08.08.2025

Objektdaten

Grundstücksbeschreibung:	Flurstück Nr. 29/4 Gemarkung Sandelzhausen; Schulstraße 6, Gebäude- und Freifläche
Grundbuchamt:	Kelheim
Grundbuch von:	Sandelzhausen
Grundbuchblatt:	1952
Grundstücksgröße:	733 m ²
Nutzung:	Wohnnutzung
Baujahr des Gebäudes:	ca. 1983
Aus-, und Anbau des Gebäudes:	ca. 2018
Wohnfläche:	ca. 251,54 m ²
Stellplätze:	Doppelgarage mit zwei Garagenstellplätzen
Vermietungsstand:	vmtl. nicht vermietet

Verkehrswert: Sachwertverfahren

Bodenwert absolut:	215.502,00 €
Herstellungskosten EFH:	976.927,00 €
Herstellungskosten Garage:	54.471,00 €
Alterswertminderungsfaktor EFH:	0,725
Alterswertminderungsfaktor Garage:	0,725
Alterswertg. Herstellungskosten EFH:	708.272,00 €
Alterswertg. Herstellungskosten Garage:	39.491,00 €
Vorläufiger Sachwert:	985.698,00 €
Sachwertfaktor:	0,88
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	867.414,00 €
Sachwert:	660.000,00 €



Bewertungsergebnis

Verkehrswert:

660.000 €

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit der schriftlichen Genehmigung des Verfassers gestattet. Hierzu gehört insbesondere das Kopieren, Einscannen, Abspeichern, Versenden, auch per E-Mail, und das öffentliche Zugänglichmachen im Internet. Dies gilt auch gesondert für die darin enthaltenen Texte, Fotos, Bilder und grafischen Darstellungen, die weder aus dem Gutachten separiert noch einer anderen Nutzung zugeführt werden dürfen.



Inhaltsverzeichnis

Bewertungsübersicht	2
1. Auftragsgrundlagen	5
2. Erläuterungen zum Bewertungsumfang	7
3. Bewertungsgrundlagen	9
3.1 Unterlagensituation	9
3.2 Ortsbesichtigung	10
3.3 Rechtliche Grundlagen und Literaturverweise	10
3.4 Begriffsbestimmungen	11
4. Lagebeurteilung	13
4.1 Makrolage	13
4.2 Mikrolage	20
5. Beschreibung des Bewertungsgegenstands	22
5.1 Grundbuchauszug	22
5.2 Rechtliche Gegebenheiten	23
5.3 Grundstück	24
5.4 Gebäudebeschreibung	25
5.5 Außenanlagen	28
5.6 Bauzustand	28
5.8 Restnutzungsdauer	34
5.9 Mietverhältnisse	35
5.9 Flächenverhältnisse	36
6. Wertermittlung	38
6.1 Grundsätze der Wertermittlung	38
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	38
7. Verkehrswertermittlung	40
7.1 Parameter für das Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung	40
7.2 Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung	44
8. Bewertungsergebnis	46
9. Anlagenübersicht	47
Anlage I – Übersichtskarte	48
Anlage II – Flurkartenauszug	49
Anlage III – Grundrisse und Schnitt	50
Anlage IV – Fotodokumentation	54



1. Auftragsgrundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Regensburg Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) Augustenstraße 3; 93049 Regensburg
Auftragnehmer:	Törteli Immobilienbewertungen GmbH Stefan-George-Ring 2; 81929 München
Verantwortlicher Gutachter:	Herr Daniel Törteli B.A. Betriebswirt (IHK), Immobilienfachwirt (IHK), Vermessungstechniker Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen (EIPOSCERT) EIPOSCRET – DAkkS akkreditierte Zertifizierungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17024; Zertifizierungsnummer: ZWE-W-006
Auftragsdatum:	Schätzanordnung mit Beschluss vom 09.05.2025, übermittelt am 09.05.2025
Zweck der Beauftragung:	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Zwangsverstei- gerungsverfahren
Wertermittlungsgegenstand:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage; Schulstraße 6; 84048 Mainburg; Sandelzhausen
Bewertungsumfang:	Grundstück und Gebäude einschließlich der gemäß § 94 BGB als we- sentliche Bestandteile geltenden baulichen Anlagen und Pflanzungen unter Berücksichtigung von: Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks, Lagemerkmale und Entwicklungszustand, beitrags- und abgabenrechtlichem Zustand, Art, Maß und Zustand der baulichen Nut- zung, Nutzung und Erträgen, wertbeeinflussenden Rechten und Belas- tungen, der allgemeinen Immobilienmarktlage
Eigentümer:	<div></div>
Wertermittlungsstichtag:	12. Juni 2025
Qualitätsstichtag:	12. Juni 2025
Währung:	Die verwendete Währung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist <u>Euro</u> .



Bewertungsgrundsätze:

Die Bewertung erfolgt nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).



2. Erläuterungen zum Bewertungsumfang

Erläuterungen und

Haftungsausschluss:

Die Feststellungen des Gutachtens basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers bzw. Eigentümers, den eigenen Feststellungen am Ortstermin, den Recherchen des Unterzeichners bei den zuständigen Behörden und Einrichtungen sowie Befragungen von Marktteilnehmern. Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen sowie fachtechnische Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden sind nicht enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Informationen vollständig und richtig zur Verfügung gestellt wurden, insbesondere zu baurechtlich nicht genehmigten Bauteilen, zu öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Bestimmungen sowie zu anderen wertbeeinflussenden Umständen. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben. Ein Verkehrswertgutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten und schließt nicht das Vorhandensein von Mängeln und Schäden aus. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf der Einschätzung des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung. Die Feststellungen wurden durch Inaugenscheinnahme und stichprobenartig durchgeführt. Durch Einrichtungsgegenstände, Bewuchs oder Vergleichbares verdeckte Bauteile können daher Mängel aufweisen, die nicht erfasst wurden. Die im Gutachten aufgeführten Baumängel und Bauschäden sind daher möglicherweise nicht vollständig und bleiben unverbindlich. Im Rahmen der Wertermittlung werden nur die durch Inaugenscheinnahme erkannten Baumängel und Bauschäden berücksichtigt. Es wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge oder gesundheitsgefährdende Baumaterialien oder hinsichtlich Statik, Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz vorgenommen. Eine Funktionsprüfung der Haustechnik wurde ebenfalls nicht durchgeführt. Schäden und Mängel wurden berücksichtigt, soweit diese im Rahmen der Begehung festgestellt wurden. Für verdeckte und verschwiegene Mängel wird keine Haftung übernommen. Zudem erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen.



Einrichtungsgegenstände oder sonstige dem individuellen Wohnen dienende Gegenstände (Möbel), die auf Fotos abgebildet sind, sind nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung, es sei denn, diese Teile sind explizit in der Wertermittlung aufgeführt.

Dieses Verkehrswertgutachten entfaltet keine Wirkung gegenüber Dritten. Die Aufnahme in den Schutzbereich eines Dritten wird ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten, zum Beispiel Käufern des Bewertungsobjektes, wird hiermit ausdrücklich nicht übernommen.



3. Bewertungsgrundlagen

3.1 Unterlagensituation

Unterlagen durch den

Auftraggeber:

Beweisbeschluss mit Az.: 4 K 5/25 vom 09.05.2025; Grundbuchauszug von Sandelzhausen beim Amtsgericht Kelheim; Blatt: 1952 vom 20.02.2025

Eigene Recherche:

Behördenauskünfte bezüglich rechtlicher Gegebenheiten und Sachverhalte; Auskunft über den erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks bei der Stadt Mainburg vom 01.07.2025; Information über die Demographietypisierung 2020 der Stadt Mainburg; Baubeschreibung des Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom 29.08.1983; Baugenehmigungsbescheid über die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage in der Schulstraße 6 in 84048 Mainburg vom 30.09.1983; Eingabeplan über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in der Schulstraße 6 in 84048 Mainburg vom 25.08.1983; Wohnflächenberechnung des Einfamilienhauses mit Doppelgarage in der Schulstraße 6 in 84048 Mainburg vom 29.08.1983; Baubeschreibung über den Wohnhausumbau mit Errichtung eines Wohnhausanbaus in der Schulstraße 6 in 84048 Mainburg vom 17.09.2018; Baugenehmigung über den Wohnhausumbau und Errichtung eines Wohnhausanbaus in der Schulstraße 6 in 84048 Mainburg vom 10.12.2018; Wohnflächenberechnung zum Wohnhausumbau mit Errichtung eines Wohnhausanbaus in der Schulstraße 6 in 84048 Mainburg vom 17.09.2018; Eingabeplan über den Wohnhausumbau mit Errichtung eines Wohnhausanbaus in der Schulstraße 6 in 84048 Mainburg vom 17.09.2018; Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1000 vom 26.06.2025; Bodenrichtwertauskunft aus der Richtwertkarte zum Stichtag, dem 01.01.2024; Auszug aus der Flächennutzungsplan der Stadt Mainburg vom 17.07.2025; Altlastenauskunft des Landratsamts Kelheim vom 27.06.2025; Immobilienmarktbericht Landkreis Kelheim 2023

Prüfung der Unterlagen:

Die vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen werden neben den Unterlagen der eigenen Recherche übernommen und als Datenbasis der nachfolgenden Wertermittlung verwendet. Eine Prüfung der Unterlagen auf Übereinstimmung mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte durch Inaugenscheinnahme sowie durch visuelle Plausibilitätsprüfungen.



Prüfungsergebnis: Aufgrund stichprobenartiger Prüfungen wurde die weitgehende Übereinstimmung der zur Verfügung gestellten Unterlagen mit den Objektgegebenheiten vor Ort festgestellt.

3.2 Ortsbesichtigung

Datum: 12. Juni 2025

Teilnehmer: Herr Daniel Törteli (Gutachter)

Umfang: Das Einfamilienhaus nebst Doppelgarage war am Tag der Ortsbesichtigung **nicht** zugänglich und konnte **nicht von innen besichtigt** werden. Es folgte lediglich eine optische Inaugenscheinnahme durch eine Außenbesichtigung des gegenständlichen Einfamilienhauses.

3.3 Rechtliche Grundlagen und Literaturverweise

Rechtsgrundlagen/ Baugesetzbuch (BauGB)
Standards: Bayerische Bauordnung (BayBo)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (DIN 277)
Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (GIF)

Literaturhinweise: Kleiber / Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Kröll / Hausmann / Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“

Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: „Baukosten 2020/21 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“

Pohnert: „Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen“



3.4 Begriffsbestimmungen

Marktwert/Verkehrswert:

Der Verkehrswert nach nationalem Recht ist in § 194 BauGB gesetzlich folgendermaßen definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungssichttag (Stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme ist, wird seine Höhe maßgeblich von der Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.“ Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage auf dem freien Grundstücksmarkt erzielbar scheint.

Bodenwert:

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bruttogrundfläche:

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks bezeichnet.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Nutzfläche:

Die Nutzfläche ist der Anteil an der Grundfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung (z.B. Wohnen, Gewerbe) genutzt wird.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche einer Wohnung bzw. eines Gebäudes umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der



Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten oder Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören. Diese werden nicht voll zur Wohnfläche gerechnet. Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen, Garagen und Geschäftsräumen.

Wertermittlungsstichtag:

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag:

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebende Grundstückszustand bezieht, insbesondere seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.



4. Lagebeurteilung

4.1 Makrolage

Lage und Größe:

Bundesland:	Freistaat Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Kelheim
Gemeinde:	Mainburg
Einwohnerzahl:	rd. 15.300 (Stand 12/2024)
Fläche des Gemeindegebiets:	61,54 km ²

Demographietyp:

Demografiertyp 9
(Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden)

Jede Kommune ist individuell und doch weisen einzelne Kommunen identische Merkmale in der demografischen Entwicklung, der sozialen und wirtschaftlichen Ausgangslage oder dem regionalen Umfeld auf. Gerade aus diesem Grund lassen sich die einzelnen Städte und Gemeinden Deutschlands in insgesamt elf definierte Demografiertypen einordnen. Dabei weisen jene Städte und Gemeinden einen identischen Demografiertyp auf, welche sich hinsichtlich ihrer Kennzahlausprägungen ähneln. Für die Einordnung der Städte und Gemeinden in Demografiertypen werden die Faktoren Demografie, Urbanität und Sozioökonomie untersucht und anschließend bewertet. Im Ergebnis erfolgt die Zuordnung der Kommune zu einem der elf Demographietypen. Der Stadt Mainburg wird dabei der Demografiertyp 9 zugeordnet.

Der Typ 9 besteht wie der Typ 8 „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“ ebenfalls aus eher kleineren, kreisangehörigen Gemeinden. In 53,7 Prozent der 229 Gemeinden wohnen weniger als 10.000, in 41,5 Prozent zwischen 10.000 und 25.000 Einwohner. Während sich im Typ 8 viele Werte um die jeweiligen Durchschnitte bewegen, weichen die Indikatorenwerte im Demografiertyp 9 deutlich vom Durchschnitt ab. Die Gemeinden des Typs 9 verteilen sich im ländlichen Raum und in periphereren Regionen Deutschlands, sind im Osten Deutschlands jedoch nur vereinzelt zu finden.

Der Wert des Faktors „Demografie“ ist in diesem Typ im Vergleich aller Typen mit 1,46 am höchsten, was für eine ausgesprochen überdurchschnittliche demografische Gesamtentwicklung spricht. Diese spiegelt sich wider im größten Bevölkerungswachstum der letzten fünf Jahre



(4,94 Prozent), in der höchsten natürlichen Saldorate (1,0 Prozent), dem größten Anteil an unter 18-Jährigen und dem zweitniedrigsten Medianalter, was auf eine deutliche Familienprägung der Gemeinden verweist. Die positive natürliche Saldorate bedeutet zudem, dass es sich bei diesem Typ um Gemeinden handelt, die ein Übergewicht der Geburten gegenüber den Sterbefällen und damit ein natürliches Bevölkerungswachstum verzeichnen können. Dies ist im Durchschnitt ausschließlich bei diesem Gemeindetyp zu beobachten.

Der Wert des Faktors „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ ist mit -0,93 im Vergleich zu den anderen Gemeindetypen hingegen am geringsten, was sich an dem niedrigsten Anteil an Hochqualifizierten am Arbeitsort (6,9 Prozent), dem zweitniedrigsten Anteil an Hochqualifizierten am Wohnort (9,1 Prozent) und einer deutlich unterdurchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 2,0 Einwohnern je Hektar ablesen lässt.

Die sozioökonomische Situation des Typs 9 ist durch eine niedrige SGB II-Quote von 3,7 Prozent, eine überdurchschnittliche Kaufkraft privater Haushalte von 56.810 Euro und dem niedrigsten Anteil an Ein-Personen-Haushalten (26,7 Prozent) gekennzeichnet.

Ergänzend zu den sozioökonomischen Indikatoren, die in die Typisierung eingeflossen sind, kann der Indikator „Arbeitslosenanteil“ Hinweise auf die Verbreitung prekärer Lebenslagen aufzeigen. Die Kommunen des Typs 9 weisen hier eine geringe Betroffenheit im Vergleich aller Typen auf: So liegt der Median mit 3,5 Prozent deutlich unter dem aller Typen (4,6 Prozent).

Ein weiterer Indikator, der zur näheren Betrachtung der demografischen Entwicklung herangezogen werden kann, ist der Anteil der ab 80-Jährigen. Im Typ 9 liegt der Median mit 5,2 Prozent unter dem aller Typen (6,6 Prozent) und verweist damit auf eine geringere Alterung der Gesellschaft.

Die ländlichen Städte und Gemeinden im Typ 9 sind stark familiengeprägt und die am stärksten wachsenden Kommunen. Sie weisen die höchste natürliche Saldorate auf und besitzen von allen elf Demografietypen den größten Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung. Wie auch die Kommunen im Typ 8 „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“ haben Kommunen im Typ 9 in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den anderen



Demografietypen von einer überdurchschnittlichen Arbeitsplatzentwicklung profitiert. Durch den niedrigsten Anteil der über 80-Jährigen haben sie einen großen zeitlichen Spielraum bei der Gestaltung des demografischen Wandels. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum sowie die Ausbildung junger Menschen und Anbindung dieser an die Kommunen ausmachen. Die Zukunftsfähigkeit von Kommunen hängt insbesondere von der Fähigkeit ab, durch ausreichende Arbeits- und Ausbildungsangebote wirtschaftliche Stärke aufzubauen.

Zwar sind die Kommunen aus demografischer Perspektive in einer sehr guten Position, doch die Gestaltung des demografischen Wandels stellt auch diese Gemeinden vor die Herausforderung, zeitnah zukunftsfähige Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in die Konzepte zur kommunalen Entwicklung zu integrieren. Die absehbaren Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen bedeuten für die Kommunen somit, sich rechtzeitig auf die absehbaren Veränderungen einzustellen und die positive Ausgangslage für einen planvollen Umgang mit den demografischen Veränderungen zu nutzen.

Kommunen im Typ 9 stehen vor der Herausforderung, das lokale Wohnungsangebot dem Bedarf nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen anzupassen. Mit der absehbaren demografischen Entwicklung werden sich die aktuell stark familiengeprägten Wohnverhältnisse wandeln. Somit muss das Wohnungsangebot stärker an den veränderten Haushalts- und Altersstrukturen sowie Wohntrends ausgerichtet werden.

Die zukünftig wachsende Zahl älterer Menschen stellt die Städte und Gemeinden vor die Aufgabe, ihre Infrastrukturangebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zur Unterstützung einer selbstständigen Lebensführung bis ins hohe Alter auszubauen. Sie sollten ihre Siedlungsentwicklung an ihrer demografischen Entwicklung ausrichten und sich dabei vorrangig auf die Innenentwicklung konzentrieren. Der sehr hohe Anteil der unter 18-Jährigen stellt für Kommunen eine langfristige Perspektive in Bezug auf die Bindung von Einwohnern und die zukünftige Stabilisierung von Steuereinnahmen dar. Um im Wettbewerb um junge Bewohner und Arbeitskräfte mithalten zu können, muss nicht nur die Wohn- und Lebensqualität den Vorstellungen der zunehmend unterschiedlichen Haushalts- und Lebensstiltypen entsprechen, auch steigt für die Standorte die



Bedeutung von Bereichen wie Bildung, Kultur und Mobilität sowie die Unterstützung von Familien bei der Bewältigung des Alltagslebens.

Die Städte und Gemeinden verzeichnen im Schnitt lediglich ein durchschnittliches Wachstum durch Zuwanderung. Dennoch ist die Organisation von Wohnraum für Migranten für die Politik und Verwaltung der Kommunen eine wichtige Aufgabe. Zuwanderung sollte als Chance und eine Bereicherung der kulturellen Vielfalt und Innovationskraft verstanden werden. Sollten Kommunen zukünftig eine verstärkte Zuwanderung verzeichnen, verlangt dies eine zeitnahe Integration der Migranten und Geflüchteten und kurzfristige Maßnahmen in vielen kommunalen Handlungsfeldern. Zugleich werden die Kommunen für politische Akzeptanz werben müssen, um den Zusammenhalt der Gesellschaft zu sichern.

Neben der Sicherung der Attraktivität als Wohnstandort tritt die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke. Kommunen im Typ 9 sind vorrangig Wohnorte, nicht Arbeitsorte, und weisen sowohl den geringsten Anteil an Hochqualifizierten am Arbeits- als auch am Wohnort auf. Doch wird ihr weiterer wirtschaftlicher Erfolg davon abhängen, ob auch zukünftig ausreichend qualifizierte und hoch qualifizierte Fachkräfte zur Verfügung stehen und Einwohner die Kommunen als Wohn- und Arbeitsort anerkennen. Die Gemeinden müssen ihr Profil schärfen, ihre zentralörtlichen Funktionen ausbauen und ihre sogenannten „weichen“ und „harten Standortqualitäten“ an die steigenden Anforderungen anpassen können. Das wirtschaftliche Entwicklungspotenzial sollte auch im Hinblick auf die Steigerung der Attraktivität für Hochqualifizierte genutzt werden, um langfristig Abwanderung zu verhindern.

Informations- und Kommunikationstechnologien bieten für die Städte und Gemeinden vielfältige Ansatzpunkte zur Steigerung der kommunalen Leistungsfähigkeit und zur Sicherung der Daseinsvorsorge. Als Innovationstreiber eröffnen sich zudem gerade in der lokalen und regionalen Wirtschaft neue Tätigkeits- und Wachstumsfelder. Um diese Entwicklungspotenziale zu nutzen, sollten Politik und Verwaltung die intelligente Vernetzung ihrer Kommune vorantreiben.

Für die Kommunen ist die überlokale Abstimmung in zentralen Handlungsfeldern wie Wohnen, Arbeit, Infrastrukturversorgung oder öffentlicher Nahverkehr eine wichtige Voraussetzung für die Ortsentwicklung. Da viele der Kommunen in ländlichen Gebieten liegen, gilt es durch



Kooperation insbesondere die Berufsausbildung und Berufstätigkeit für die Einwohner zu unterstützen. Bei der Bearbeitung von Herausforderungen werden regionale Kooperation und die Zusammenarbeit mit Partnern vor Ort, auch mit privaten Akteuren, eine wichtigere Rolle spielen müssen. Die Städte und Gemeinden sind deshalb aufgerufen, die regionale Kooperation und die Zusammenarbeit mit Partnern auszubauen und zu verstärken.

Die Alterungsprozesse, die in den kommenden Jahrzehnten in den Kommunen zu erwarten sind, stellen auch ein Potenzial für die Bürgergesellschaft dar. Vielfach sind es gerade die „jungen Alten“, die sich zivilgesellschaftlich engagieren wollen und damit einen wichtigen Beitrag zur Gemeinschaft leisten können. Sie benötigen dafür aber einerseits Unterstützungsstrukturen und andererseits gewisse Entscheidungsfreiheiten. Die Kommunen sind somit gefordert, gemeinsam mit den engagierten Bürgern neue Formen der Beteiligung und der Mitgestaltung zu entwickeln.

Kurzcharakteristik:

Die Kleinstadt Mainburg liegt im Landkreis Kelheim (Regierungsbezirk Niederbayern) und befindet sich ca. 30 km südöstlich von Ingolstadt bzw. rd. 58 km nördlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Mainburg beherbergt rd. 15.300 Einwohner (Stand: 31.12.2024), ist Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Landshut die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus wird Mainburg von der Abens durchquert und weiterhin verläuft die Ilm westlich der Stadt. Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Mainburg insgesamt ca. 6.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 7.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 164 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 437 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Mainburg wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Dienstleistung & Handwerk geprägt. Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Mainburg bis zum Jahr 2039 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 3,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Kelheim derzeit 3,1 % (zum Vergleich: Bayern: 3,9 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Mai 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 105,8 Punkten für den Landkreis Kelheim, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten



liegt. Im Rahmen der Kommuntentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Mainburg als wachsende, familiengeprägte und ländliche Gemeinde (Demographietyp 9) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Kelheim den 135. Rang von insgesamt 400 Rängen. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

Wirtschaftsstruktur:

Die Stadt Mainburg verfügt neben zahlreichen kleinen Gewerbebetrieben auch über leistungsstarke Unternehmen aus Mittelstand, Handwerk und Handel. So ist für die Standortwahl der zahlreichen im Stadtgebiet ansässigen Unternehmen insbesondere die gute Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur im Zentrum des Städtedreiecks München – Regensburg - Ingolstadt, die idealen Produktionsbedingungen und das breite Fachkräfteangebot verantwortlich. Daher ist Mainburg aufgrund der regionalen Nähe zu den Bundesautobahnen A9 und A93 sowie zum Flughafen München auch logistisch besonders interessant. Infolgedessen haben neben namhaften Hopfenverarbeitungs- und Hopfenhandelsunternehmen auch die Wolf GmbH als Heizungshersteller und die Haix GmbH als Spezialschuhhersteller Niederlassungen in Mainburg. Bedeutende Unternehmen innerhalb des Gemeindegebiets sind neben der Wolf GmbH und der Haix GmbH zudem die Druckerei Böhm & Partner GmbH, die Pinsker Druck & Medien GmbH sowie die Brauerei Ziegler Bräu und die Hallertauer Hopfenveredelungsgesellschaft. Die verkehrsgünstige Lage Mainburgs, die moderne Infrastruktur und die kurzen Wege aus dem Umland geben Pendlern die Möglichkeit regionale Stellenangebote anzunehmen.

Arbeitsmarkt:

Arbeitslosenquote Deutschland	6,2 % (05/2025)
Arbeitslosenquote Bundesland	3,9 % (05/2025)
Arbeitslosenquote Stadt	3,1 % (05/2025)

Entfernung zu ausgewählten Städten:

Landshut	34 km
Ingolstadt	45 km
Regensburg	55 km
München	70 km

Autobahnen / Bundes-



Straße:

B 301 (Abensberg – Fischerhäuser)
A 9 (München - Berlin)
A93 (Dreieck Holledau - Hof)

Bahnverkehr:

Die Stadt Mainburg verfügt über keinen eigenen Bahnanschluss. Dennoch verfügt die Stadt Mainburg über einen Busbahnhof, welcher der Stadt den Anschluss an umliegende Ortschaften ermöglicht.

Flugverkehr:

Der internationale Flughafen „Franz Josef Strauß“ ist der zweitgrößte Flughafen Deutschlands und befindet sich rd. 59 km vom Stadtzentrum Mainburgs entfernt. Der internationale Flughafen „Albrecht Dürer“ ist zweitgrößter Flughafen Bayerns und befindet sich rd. 151 km vom Stadtzentrum entfernt.



4.2 Mikrolage

Lage:



(Quelle: Auszug aus der Flurkarte)

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Stadtteil 'Sandelzhausen', ca. 1,7 km südöstlich des Stadtzentrums von Mainburg in einem Dorfgebiet in der Nähe einer Durchgangsstraße (Äußere Landshuter Straße). Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist trotz der räumlichen Nähe zur vorgenannten Durchgangsstraße nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten ('Lidl', 'Rewe', 'V-Markt') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Mainburg über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie dem insgesamt ländlich geprägten Umfeld entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über zwei zugehörige Garagenstellplätze. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als

'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

Verkehrsinfrastruktur:

Mainburg ist über die Bundesstraße B301 sowie über die Autobahn A93 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 6,2 km westlich (Straßenentfernung) bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Mainburg'. Die Bushaltestelle 'Mainburg Busbahnhof' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Rohrbach an der Ilm gelegenen Bahnhof mit Regionalzugesanbindung. Mainburg selbst verfügt hingegen über keinen stadteigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 27 km zum IC(E)-Bahnhof 'Ingolstadt Hbf' bzw. rd. 59 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

Nachbarbebauung:

Die Nachbarbebauung ist vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. In unmittelbarer Umgebung befindet sich neben der Grundschule Sandelzhausen auch der Kindergarten mit Spielplatz.

Hochwassergefährdung:

Die Hochwassergefährdungsflächen des HQ100 zeichnen die Gebiete ab, welche von einem 100-jährlichen Hochwasser (mittlerem Hochwasser) betroffen sind. Dabei liegt das bewertungsgegenständliche Grundstück gemäß der Hochwasserkartierungskarte Bayern nicht in einem Hochwassergefährdungsgebiet HQ100. Aus diesem Grund ist eine Berücksichtigung der Hochwassergefährdung für das Bewertungsgrundstück in vorliegendem Gutachten nicht erforderlich.

Lärmimmissionen:

Gemäß der Lärmkartierungskarte Bayern für Umgebungslärmkartierungen an Hauptverkehrsstraßen und in Ballungsgebieten sind für das gegenständliche Anwesen keine Lärmeinflüsse aus dem Straßen- oder Schienenverkehrslärm sowie aus Industrie- oder Gewerbelärm bekannt.



5. Beschreibung des Bewertungsgegenstands

5.1 Grundbuchauszug

Bezeichnung: Grundbuch von Sandelzhausen beim Amtsgericht Kelheim / Blatt: 1952

Datierung: Abdruck vom 20.02.2025

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flurstück	Grundstücks- Bezeichnung	Größe
Sandelzhau- sen	29/4	Schulstraße 6, Ge- bäude- und Freifläche	733 m ²

Erste Abteilung:

Eigentümer:



Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 5/25); eingetragen am 19.02.2025.

Beurteilung:

Die Eintragung betrifft das Flurstück Nr. 29/4 Gemarkung Sandelzhausen und ist für das Bewertungsobjekt als nicht wertbeeinflussend zu beurteilen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf bzw. einer Eigentumsübertragung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene

Rechte und Belastungen: nicht vorhanden



5.2 Rechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan: Das Einzugsgebiet des zu bewertenden Anwesens ist im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet (MD)“ dargestellt.

Bebauungsplan: Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Baurechtliche Situation: Die Lage des Grundstücks ist dem in Zusammenhang bebauten Bereich der Stadt Mainburg zuzurechnen. Dabei befindet sich das Bewertungsgrundstück außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks ergibt sich demnach aus den gesetzlichen Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB. Dies bedeutet, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Bauvorhaben für zulässig erachtet wird, wenn es sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Wertrelevante

Geschossflächenzahl (WGFZ):	Erdgeschoss	ca. 192,46 m ²
	<u>Dachgeschoss (75%)</u>	<u>ca. 144,35 m²</u>
	Bruttogrundfläche gem. § 16 ImmoWertV	ca. 336,81 m²

$$336,81 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} / 733 \text{ m}^2 \text{ (Grundstücksfläche)} = 0,46 \text{ WGFZ}$$

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Baugenehmigung: Dem Unterzeichner liegt der Baugenehmigungsbescheid des Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom 30.09.1983 sowie der Baugenehmigungsbescheid über den Wohnhausausbau und die Errichtung eines Anbaus vom 10.12.2018 vor. Insgesamt wird damit die Rechtmäßigkeit der auf dem Bewertungsgrundstück errichteten Bebauung unterstellt.

Sanierungsmaßnahmen: Sanierungsmaßnahmen gemäß eines nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiets sind im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

Denkmalschutz: Das gegenständliche Anwesen steht nicht unter Denkmalschutz.



Erbbaurechte:	nicht vorhanden
Vorkaufsrechte:	nicht vorhanden
5.3 Grundstück	
Grundstücksgestalt:	polygonal
Geländeverhältnisse:	von Norden nach Süden auf einer Länge von ca. 30,0 Meter um ca. 2,0 Meter abfallend
Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand:	Gemäß Auskunft der Stadt Mainburg vom 01.07.2025 befindet sich das Wohngebäude derzeit noch in der Ausbau- und Umbauphase. Das heißt, die Baumaßnahme über den Wohnhausaus- und Anbau ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht abgeschlossen. Folglich ist zum Wertermittlungsstichtag ein Kanalherstellungsbeitrag in Höhe von 2.806,80 € offen. Sollten die Baumaßnahmen noch länger andauern, kann sich der Beitrag durch eine eventuelle Satzungsänderung durch die Stadt Mainburg noch einmal ändern.
Zufahrt:	Die Doppelgarage kann über die Schulstraße von Westen aus befahren werden.
Baugrundverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand der Bewertung. Ausreichende Tragfähigkeit wird unterstellt.
Altlasten:	Gemäß Auskunft des Landratsamtes Kelheim vom 27.06.2025 sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt. Das Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder Kontaminationen im Boden untersucht. Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachtens, entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Die Ausweisung des Verkehrswertes erfolgt daher ohne Berücksichtigung der Kosten für eventuell notwendige bodenschutzrechtliche Maßnahmen auf dem Bewertungsgrundstück.
Straßenart:	Das Bewertungsgrundstück wird im Westen über die Schulstraße erschlossen. Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine ortsüblich ausgebaute Siedlungsstraße, welche überwiegend von Anliegern frequentiert wird. Nördlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich zudem



eine weitere schmale Anliegerstraße. Entlang der Schulstraße befinden sich zudem auch einige öffentliche Parkmöglichkeiten. Zudem befindet sich in unmittelbarer Umgebung die Bushaldebucht der Grundschule Sandelzhausen.

Grenzverhältnisse:

Das auf dem Bewertungsgrundstück errichtete Einfamilienhaus wurde nicht entlang der Grundstücksgrenzen des Bewertungsgrundstücks errichtet. Die Doppelgarage hingegen, wurde entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks errichtet. Etwaige Besonderheiten sind aus dem aktuellen Katasterplan nicht ersichtlich.

5.4 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist grundsätzlich die Erhebung im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten-, und vom Unterzeichner recherchierten Unterlagen zum stichtagsbezogenen Objektzustand. Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt nur insoweit, wie sie für die Bewertung notwendig ist. Eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses mit Doppelgarage war zum Wertermittlungsstichtag nicht möglich. Daher werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen lt. den vorliegenden Unterlagen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht im wesentlichen Umfang Einfluss auf den Verkehrswert haben. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung sind rein visuelle Untersuchungen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, auf den vorliegenden Unterlagen oder auf Grundlage der üblichen Ausführungen.

Charakteristika:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem im Jahr 1983 errichteten Einfamilienhaus sowie einer Doppelgarage bebaut. Im Jahr 2018 wurde das Einfamilienhaus ausgebaut und im Süden durch einen Anbau erweitert. Zum Wertermittlungsstichtag sind die Umbauarbeiten am gegenständlichen Wohngebäude noch nicht abgeschlossen. Das Wohngebäude befindet sich daher gemäß dem optischen Eindruck des Unterzeichners teilweise im Rohbauzustand. Von Süden nach Norden erstreckt sich das vom Baustil schlicht gehaltene Wohngebäude vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss über drei Stockwerke. Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Heiz-, Tank-, und Waschraum auch vier Kellerräume. Der Wohnbereich erstreckt sich vom Erd- bis zum Dachgeschoss über insgesamt zwei Stockwerke. Zudem verfügt das Wohngebäude



gemäß den Planunterlagen eine abgeschlossene Einliegerwohnung im Dachgeschoss des Einfamilienhauses.

Art des Gebäudes:	Wohngebäude
Gebäudenutzung:	Wohnnutzung
Baujahr:	1983
Anbau:	2018
Geschosszahl:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:	2018 – heute: Ausbau- und Anbau an das bestehende Einfamilienhaus (zum Wertermittlungsstichtag noch nicht abgeschlossen), vermutlich wurde seit 2018 neben der Errichtung des Anbaus auf dem Wohngebäude zudem der Dachstuhl mit Dachdeckung erneuert sowie weitgehend neue Fenster eingebaut.
Ausrichtung:	Fensteröffnungen des Wohngebäudes in Nord-, Süd-, Ost-, und Westausrichtung
Gebäudeerschließung:	zwei dezentrale Treppenhäuser, Treppenhaus im Altbau vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss; im Anbau vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss

Bauweise

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	vmtl. Einzel- und Streifenfundamente
Außenwände:	Ausführung des Kellergeschosses vermutlich in Stahlbeton, Ausführung der aufgehenden Geschosse in Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Stahlbetontreppen



Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, vmtl. wärmegeklämt
Dachdeckung:	Betondachziegel in braun
Dachentwässerung:	soweit ersichtlich Regenfallrohre und Dachrinnen in Aluminium
Fassaden:	verputzte und gestrichene Gebäudefassaden, Altbestand mit ca. 14 cm Vollwärmeschutz, Anbau ohne Wärmedämmung
Fußböden:	unbekannt
Wandbekleidung:	unbekannt
Deckenbekleidung:	unbekannt
Balkon / Terrasse:	Terrasse im Erdgeschoss in Westausrichtung; Balkon im Dachgeschoss in Westausrichtung
Außentüren:	veraltete Holzhaustüre mit Glaseinsatz im Erdgeschoss
Innentüren:	unbekannt
Fenster:	überwiegend Kunststoffenster mit isolierverglasung neueren Baujahres; teilweise auch zweifachverglaste Holzfenster aus dem Ursprungsbaupahr
Sanitäranlagen:	gemäß Planunterlagen ein Badezimmer im Erdgeschoss mit Badewanne, WC und Handwaschbecken, separate Toilette mit WC und Pissoir; zwei Badezimmer im Dachgeschoss, eines davon vmtl. mit Dusche, WC und Handwaschbecken; genauer Ausstattungsstandard unbekannt
Heizungssystem:	unbekannt
Warmwasserversorgung:	unbekannt
Elektroinstallation:	unbekannt, vmtl. Unterputz verlegte Verkabelungen und Unterputzdosen innerhalb des Wohnbereichs
Besondere Bauteile:	PV-Anlage auf der Dachfläche des Wohngebäude, Leistung unbekannt



Doppelgarage: Doppelgarage mit Holztoren

Funktionalität

Grundrisskonzeption: Das Gebäude wurde ursprünglich entsprechend den Nutzungsanforderungen an ein Wohngebäude im Jahr 1983 errichtet und später durch einen Anbau an die Anforderungen an aktuelle Wohnverhältnisse angepasst. Gemäß den Planunterlagen sind die Räumlichkeiten zum Wertermittlungsstichtag sind die Räumlichkeiten innerhalb des Wohngebäudes zweckmäßig geschnitten. Sie weisen daher hinsichtlich ihres Zuschnitts und der Größe prinzipiell einen guten Nutzungswert auf.

Belichtung: Die Belichtung erfolgt über die vorhandenen Fensteröffnungen.

Energieausweis: Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.

Barrierefreiheit: nicht barrierefrei

Zuständiger Kaminkehrer: Herr Moritz Jarick
Leutner Straße 26
94315 Straubing
Mobil: 0175/2748407

5.5 Außenanlagen

Befestigungen: Die Hoffläche auf dem gegenständlichen Grundstück ist gepflastert.

Einfriedungen: Das Bewertungsgrundstück ist im Osten und Süden durch Zäune eingefriedet.

Freiflächen: Neben den befestigten Flächen auf dem Bewertungsgrundstück ist dem Wohngebäude im Westen und Osten ein Garten zugeordnet. Zum Wertermittlungssichttag sind die Außenanlagen noch nicht vollständig hergestellt.

5.6 Bauzustand

Vorbemerkung: Eine Innenbesichtigung des bewertungsgegenständlichen Einfamilienhauses mit Doppelgarage war dem Unterzeichner mangels Zugänglichkeit



nicht möglich. Der Bauzustand wird auf der Grundlage der rein visuellen Feststellungen anhand der Außenbesichtigung sowie auf Basis vorliegender Unterlagen beurteilt. Die Einschätzung dient allein der allgemeinen Erfassung des baulichen Gesamteindrucks im Rahmen der Bewertung und stellt keine abschließende Feststellung im Sinne eines Bau-schadensgutachtens dar.

Baulicher Zustand:

Eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses mit Doppelgarage war dem Unterzeichner mangels Zugänglichkeit nicht möglich. Aussagen über den konkreten baulichen Zustand des Einfamilienhauses können daher im vorliegenden Verkehrswertgutachten nicht getroffen werden. Gemäß den von der Stadt Mainburg mündlich erteilten Informationen ist die Baumaßnahme zum Aus- und Anbau des Wohngebäudes zum Wertermittlungstichtag noch nicht abgeschlossen (Baugenehmigung 2018). Die Aussage der Stadt Mainburg wird von dem Erscheinungsbild, das sich der Unterzeichner im Rahmen der Außenbesichtigung machen konnte, bestätigt. Rein optisch wurden am bewertungsgegenständlichen Einfamilienhaus Aus- und Umbaumaßnahmen vorgenommen, welche zum Wertermittlungstichtag noch nicht abgeschlossen waren. Da dem Unterzeichner keine Informationen über den Baufortschritt der Aus- und Umbaumaßnahmen vorliegen, erfolgt der Ansatz über die Höhe der Fertigstellungskosten des Wohngebäudes nach den Schätzungen des Unterzeichners auf Basis der Außenbesichtigung.

Instandsetzungskosten:

Nachfolgend wird der Instandsetzungsbedarf bis zur Fertigstellung des Wohngebäudes geschätzt:

Rohbau, Konstruktion und Treppe:

Es wird angenommen, dass beim Rohbau kein Instandsetzungsbedarf besteht.

Instandsetzungsbedarf: 0,00 %

Fenster:

Es wird angenommen, dass es einzelne erneuerungsbedürftige Fenster an Bestandsgebäude gibt, welche nicht ausgeschaut wurden

Instandsetzungsbedarf: 5,00 %



Türen:

Erneuerungsbedürftige Haustüre, zudem wird angenommen, dass die Innentüren des Wohngebäudes teilweise erneuerungsbedürftig sind, bzw. teilweise noch zu montieren sind.

Instandsetzungsbedarf: 30,00 %

Elektroinstallation:

Es wird angenommen, dass die Elektroinstallation des Altbaus erneuerungsbedürftig ist und der Anbau über noch keine vollständige Elektroinstallation verfügt.

Instandsetzungsbedarf: 50,00 %

Dach und Dachstuhl:

Es wird angenommen, dass beim Dach und dem Dachstuhl kein Instandsetzungsbedarf besteht.

Instandsetzungsbedarf: 0,00 %

Putz und Trockenbau:

Allgemeine Putzarbeiten an der Außenfassade notwendig; Es wird zudem angenommen, dass einzige Wände im Gebäudeinneren noch zu verputzten sind.

Instandsetzungsbedarf: 50,00 %

Malerarbeiten:

Allgemeine Malerarbeiten an der Außenfassade notwendig; Es wird zudem angenommen, dass einzige Wände im Gebäudeinneren noch zu streichen sind.

Instandsetzungsbedarf: 50,00 %

Estrich, Bodenbelag:

Es wird angenommen, dass einige Fußbodenbeläge im Altbau noch zu erneuern sind bzw. im Anbau noch kein Fußbodenbelag verlegt wurde.

Instandsetzungsbedarf: 50,00 %

Heizung:

Es wird angenommen, dass im Zuge des Gebäudeausbaus noch Restarbeiten an der Heizungsanlage durchzuführen sind.

Instandsetzungsbedarf: 25,00 %



Sanitär, Installation, Fliesen:

Es wird angenommen, dass im Zuge des Gebäudeausbaus noch Restarbeiten an den Sanitäranlagen durchzuführen sind.

Instandsetzungsbedarf: 25,00 %

Zur Ermittlung der Wertminderung durch die vorstehenden Mängel und Restarbeiten wird auf die nachstehenden Ausführungen verwiesen. Bei der Instandsetzung wird von einem baujahr- und bauarttypischen nach der Instandsetzung durchschnittlichen Ausstattungsstandard ausgegangen.

Instandsetzungskosten:

Gemäß den vorstehenden Ausführungen ist bei dem Wertermittlungsobjekt ein wertbeeinflussender Instandsetzungsbedarf vorhanden, der gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV20201 als objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen ist, soweit dieser noch nicht bei der Anwendung des jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahrens berücksichtigt worden ist.

Es wird nach gutachterlicher Einschätzung davon ausgegangen, dass sich die vorhandenen Mängel bzw. der Instandsetzungsschaden im allgemeinen Geschäftsverkehr im Wesentlichen in Höhe der zu erwartenden Mängelbeseitigungs- und Fertigstellungskosten auf den Verkehrswert niederschlagen.

Die Kostenschätzung der Instandsetzungskosten erfolgt auf Grundlage der angepassten Normalherstellungskosten entsprechend der Wertanteile des instandsetzungsbedürftigen Gewerks am Gesamtwert. Die NHK 2010 unterscheidet bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Die Herstellungskosten des Wohngebäudes werden ausgehend vom Typ 1.01 (unterkellerte Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss) unter Berücksichtigung der Standardstufen und der einzelnen Gebäudeteile ermittelt. Dabei ergeben sich für das Einfamilienhaus auf dem Bewertungsgrundstück Normalherstellungskosten in Höhe von 897,00 €/m².

Anpassung der Kostenkennwerte an den Wertermittlungstichtag:

Die Herstellungskosten des Einfamilienhauses werden dann über den Baupreisindex und Regionalfaktoren an den Wertermittlungstichtag und die Lage des Bewertungsobjektes angepasst. Der Baupreisindex weist



für Wohngebäude zum II. Quartal 2025 einen Index von 188,6 (Basis 100 = 2010) aus.

Anpassung der Kostenkennwerte an die Regionalverhältnisse:

Regionalfaktoren stellen die Entwicklung der Herstellungskosten in den unterschiedlichen Regionen Deutschlands dar. Mithilfe von Regionalfaktoren werden die Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes angepasst. Dabei kommt der Regionalfaktor insbesondere dann in Betracht, wenn das örtliche Baupreisniveau erheblich von dem bundesdurchschnittlichen Baupreisniveau abweicht. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Regionalfaktor mit 1,0 in Ansatz gebracht wird.

Für die Ermittlung der Instandsetzungskosten ergibt sich folgende Berechnungsbasis:

Gebäude	Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten [€/m²]	897,00 €
x Baupreisindex	1,886
x Regionalfaktor	1,00
Angep. Herstellungskosten [€/m²]	1.692,00 €
Bruttogrundfläche (BGF)	577,38 m²
Herstellungskosten [€/m²] (gerundet)	978.000,00 €

Schätzung der Instandsetzungskosten:

Im vorliegenden Bewertungsfall wird berücksichtigt, dass die Instandsetzungskosten im Vergleich zu den Neubaukosten in aller Regel deutlich höher sind. Deshalb sind die Instandsetzungskosten, um einen angemessenen Reparaturkostenzuschlag zu erhöhen. Zur Bestimmung des Wertnachteils der einzelnen Bauteile am Gesamtwert und für die Bestimmung der Reparaturkostenzuschlagsfaktoren wird die Tabelle in Abb. 14 – Seite 1021 aus Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage verwendet. Der Instandsetzungsbedarf der einzelnen Bauteile wird als Vomhundertsatz auf Grundlage der Bestandsaufnahme im Rahmen der Ortsbesichtigung nach sachverständigem Ermessen bestimmt.



Damit ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Instandsetzungsbedarf:

Bauteil	Wertanteil	Anteil an den Gesamtkosten	Instandsetzungskosten-zuschlag	Instandsetzungsbedarf	Instandsetzungskosten
Rohbau, Konstruktion, Treppe	49,67%	485.772,60 €	1,00	0,00%	0,00 €
Fenster	4,69%	45.868,20 €	1,15	5,00%	3.000,00 €
Türen	3,22%	31.491,60 €	1,15	30,00%	11.000,00 €
Elektroinstallation	2,85%	27.873,00 €	1,20	50,00%	17.000,00 €
Dach und Dachstuhl	10,49%	102.592,00 €	1,20	0,00%	0,00 €
Putz und Trockenbau	7,36%	71.980,80 €	1,30	50,00%	47.000,00 €
Malerarbeiten	3,22%	31.491,60 €	1,30	50,00%	20.000,00 €
Estrich, Bodenbelag	4,70%	45.966,00 €	1,30	50,00%	30.000,00 €
Heizung	6,53%	63.863,40 €	1,30	25,00%	21.000,00 €
Sanitär, Installation, Fliesen	7,27%	71.100,60 €	2,00	25,00%	36.000,00 €
Instandsetzungsbedarf	100,00%	978.000,00 €		(gerundet)	185.000,00 €
Außenanlagen	3,00 %	29.340,00 €	1,30	40,00 %	15.000,00 €
Gesamtkosten (Schätzung)				(gerundet)	200.000,00 €

Die Wertminderung durch den vorhandenen Instandhaltungsstau wird aus diesem Grund mit 200.000,00 € in Ansatz gebracht.

Hinweis:

Bei diesem Betrag handelt es sich nur um eine sehr grobe Schätzung. Es wird ausdrücklich empfohlen bezüglich Art, Umfang und Kosten der Instandsetzungskosten ein Gutachten von einem Sachverständigen für Bauschäden- und Mängel erstellen zu lassen oder entsprechende Angebote einzuholen. Es wird weiter darauf verwiesen, dass die Kostenschätzung einen Aufwand für ggf. im Rahmen der Instandsetzung durchzuführende, nutzungsverbessernde Modernisierungsmaßnahmen enthält. Soweit notwendige Instandsetzungsmaßnahmen technisch bedingt zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Nutzungsverbesserung führen, wird dieser Umstand bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer methodisch berücksichtigt.



5.8 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer:

Dem Einfamilienhaus wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Der Doppelgarage wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Dem Bewertungsobjekt wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Maßgebend für das Gebäudealter ist das Baujahr des im Jahr 1983 ursprünglich erbauten Wohngebäudes. Das Gebäudealter beträgt zum Wertermittlungsstichtag damit 42 Jahre.

Gemäß den vorstehenden Ausführungen wurden in Vergangenheit Gebäudeteile modernisiert, bzw. sind in Zukunft vor einer neuen Nutzung instand zu setzen. Da methodisch die Kosten in Abzug zu bringen sind, ist bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer vom baulichen Zustand nach der Durchführung der Instandsetzungsarbeiten auszugehen. Gemäß § 4 der ImmoWertV verlängert sich bei Gebäude die modernisiert wurden die Restnutzungsdauer. Die sogenannte modifizierte Restnutzungsdauer wird nach Anlage 2 „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäude bei Modernisierungen“ der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Auf Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind dabei unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkte ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung zu bilden.

Modernisierungselemente	max. zu vergebende Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	Max. 4	4
Fenster und Türen	Max. 2	2
Leitungssysteme	Max. 2	1
Heizungsanlage	Max. 2	1
Dämmung der Außenwände	Max. 4	2
Bäder	Max. 2	2



Innenausbau (Böden, Decken)	Max. 2	2
Verbesserung der Grundrissgestaltung	Max. 2	2
Summe	Max. 20	16

Damit ergibt sich für das Gebäude ein überwiegender Modernisierungsgrad. Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich anhand folgender Formel:

$$0,2520 \times \frac{42^2}{80} - 0,5580 \times 42 + 0,9463 \times 80 = 58$$

Damit wird für das bewertungsgegenständliche Einfamilienhaus nach Durchführung der o.g. Instandsetzungsmaßnahmen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 58 Jahren in Ansatz gebracht. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt 0,725. Aufgrund der Abhängigkeit der Doppelgarage vom Hauptgebäude wird dem Nebengebäude eine identische Restnutzungsdauer unterstellt.

5.9 Mietverhältnisse

Vermietet:

nicht vermietet



5.9 Flächenverhältnisse

Stellplätze: Doppelgarage: 2

Wohnfläche: Wohnung 1 – Erd- und Dachgeschoss:

Büro	ca. 20,32 m ²
Flur	ca. 7,38 m ²
Bad/WC	ca. 10,87 m ²
Wohnen	ca. 24,27 m ²
Eltern	ca. 22,41 m ²
Abstellraum	ca. 5,03 m ²
Kochen/Essen	ca. 40,56 m ²
Windfang	ca. 9,41 m ²
WC	ca. 3,32 m ²
Gast	ca. 10,27 m ²
Diele	ca. 3,28 m ²
Kind 1	ca. 11,55 m ²
Kind 2	ca. 11,04 m ²
WC/Du.	ca. 5,56 m ²
<u>Terrasse (25%)</u>	<u>ca. 5,16 m²</u>

Wohnung 1: ca. 190,43 m²

Wohnung 2 - Dachgeschoss:

Wohnen	ca. 29,80 m ²
Diele	ca. 4,34 m ²
Abstellraum	ca. 2,43 m ²
Bad/WC	ca. 6,87 m ²
Schlafen	ca. 15,84 m ²
<u>Balkon (25%)</u>	<u>ca. 1,83 m²</u>

Wohnung 2: ca. 61,11 m²

Wohnfläche: ca. 251,54 m²

Bruttogrundfläche:

Kellergeschoss	ca. 192,46 m ²
Erdgeschoss	ca. 192,46 m ²
<u>Dachgeschoss</u>	<u>ca. 192,46 m²</u>

Einfamilienhaus: ca. 577,38 m²

Erdgeschoss ca. 37,03 m²

Doppelgarage: ca. 37,03 m²



Die Wohnflächen und Bruttogrundflächen des Wohngebäudes wurden aus den genehmigten Grundrissplänen des Einfamilienhauses ermittelt. Das vorliegende Gutachten basiert auf der Annahme, dass die genehmigten Grundrisspläne mit dem tatsächlichen Flächen übereinstimmen bzw. Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.



6. Wertermittlung

6.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen ist.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (im Weiteren kurz ImmoWertV genannt). Nach § 2 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen (Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag).

6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Wertermittlung sind in Deutschland folgende normierte Wertermittlungsverfahren heranzuziehen:

- Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der Regel daran, dass keine hinreichend vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind. Aufgrund der individuellen Ausführung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist ein direkter Preisvergleich zumeist nicht möglich. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Das Sachwertverfahren findet überwiegend Anwendung bei Objekten, bei denen der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Grundlage bei den Wertüberlegungen bilden hierbei die Kosten, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und der Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesen Kosten und unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters bestimmen potentielle Kaufinteressenten ihren individuellen Nutzungswert. Im vorliegenden Bewertungsfall findet dieses Verfahren Anwendung, da davon auszugehen ist, dass der individuelle Nutzungswert des Bewertungsobjektes für Kaufinteressenten im Vordergrund steht.



Das Ertragswertverfahren findet im Gegensatz zum Sachwertverfahren bei solchen Objekten Anwendung, bei welchen zudem davon ausgegangen werden kann, dass Kaufinteressenten ihre Wertüberlegungen auch an Renditeüberlegungen ausrichten werden. Dabei setzt sich im Ertragswertverfahren der Wert des zu bewertenden Anwesens im Regelfall aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Die beiden Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und unter der Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände zum Ertragswert des zu bewertenden Anwesens zusammengefasst. Die getrennte Bewertung von Grund und Boden einerseits und baulichen Anlagen andererseits berücksichtigt den Sachverhalt, dass die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Gegensatz zum zeitlich unbegrenzt nutzbaren Grund und Boden in der Regel nur über einen bestimmten Zeitraum wirtschaftlich sinnvoll nutzbar sind. Da es sich beim bewertungsgegenständlichen Wohngebäude allerdings nicht um ein Ertragswertobjekt handelt und nicht davon auszugehen ist, dass Kaufinteressenten ihre Wertüberlegungen an Renditeüberlegungen ausrichten werden, findet das Ertragswertverfahren im vorliegenden Bewertungsfall keine Anwendung.

Für die Ermittlung des Bodenwertes wird im vorliegenden Bewertungsfall der Bodenrichtwert herangezogen, welcher durch Zu- und Abschläge an die Gegebenheiten des Wertermittlungsgrundstücks angepasst wird. Nachrichtlich erfolgt an dieser Stelle die Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim für den gegenständlichen Bereich.

Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss	
Bodenrichtwert	300 €/m ²
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bauliche Nutzung	Gemischte Bauflächen
Wertrelevante Geschossflächenzahl	-
Erschließungsbeitragspflichtig	nein



7. Verkehrswertermittlung

7.1 Parameter für das Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung

Bruttogrundfläche:	Der Sachwertberechnung wird die Bruttogrundfläche zugrunde gelegt, welche anhand der dem Unterzeichner vorliegenden Grundrisspläne ermittelt wurde.
Herstellungskosten:	Die angesetzten Herstellungskosten werden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt. Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind im Baukostenansatz nicht mit enthalten und werden als objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht. Die Herstellungskosten des Wohngebäudes werden ausgehend vom Typ 1.01 (unterkellerte Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss) unter Berücksichtigung der Standardstufen und der einzelnen Gebäudeteile ermittelt. Für das Einfamilienhaus auf dem Bewertungsgrundstück ergeben sich somit Normalherstellungskosten in Höhe von 897 €/m². Parallel zur Ermittlung der Herstellungskosten des Einfamilienhauses werden die Herstellungskosten der Doppelgarage ausgehend vom Typ 14.1 (Einzel- und Mehrfachgaragen) ermittelt. Dabei ergeben sich für die Doppelgarage auf dem Bewertungsgrundstück Normalherstellungskosten in Höhe von 780 €/m². Die Herstellungskosten des Einfamilienhauses und der Doppelgarage werden dann über den Baupreisindex und Regionalfaktoren an den Wertermittlungstichtag und die Lage des Bewertungsobjektes angepasst.
Regionalfaktor:	Regionalfaktoren stellen die Entwicklung der Herstellungskosten in den unterschiedlichen Regionen Deutschlands dar. Mithilfe von Regionalfaktoren werden die Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes angepasst. Dabei kommt der Regionalfaktor insbesondere dann in Betracht, wenn das örtliche Baupreisniveau erheblich von dem bundesdurchschnittlichen Baupreisniveau abweicht. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Regionalfaktor in Höhe von 1,0 in Ansatz gebracht.
Baupreisindex:	Der Baupreisindex stellt die Preisentwicklung für den Neubau sowie die Instandhaltung von Bauwerken dar. Die Herstellungskosten werden unter Berücksichtigung des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogen. Gemäß dem Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH beläuft sich der Baupreisindex für



Wohngebäude im II. Quartal 2025 auf 188,6 (Basisjahr 100 = 2010). Der Baupreisindex wird somit mit 1,886 (Basisjahr 100 = 2010) angesetzt.

Bodenwert:

Nach § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Nach Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Kelheim liegen die Grundstückspreise für erschlossene Baugrundstücke in Bereich des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag, dem 01.01.2024, bei 300,00 €/m². Aufgrund der negativen Bodenwertentwicklung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall eine Konjunkturanpassung i. H. v. – 2,00 % des Bodenrichtwerts. Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich somit ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 294,00 €/m². Insgesamt wird daher für das bewertungsgegenständliche Flurstück ein abgabenfreier Bodenwert i. H. v. 215.502,00 € in Ansatz gebracht.

Außenanlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen zählen befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück sowie Einfriedungen und Grünflächen. Insgesamt werden die Außenanlagen im vorliegenden Bewertungsfall mit 3,0 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen angesetzt.

Alterswertminderung:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Dem Bewertungsobjekt wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands des Bewertungsobjektes wird in der Bewertung nach Anlage 2 „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ der Immobilienwertermittlungsverordnung nach Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude ein überwiegender Modernisierungsgrad erreicht. Maßgebend für das Gebäudealter ist das Baujahr des im Jahr 1983 ursprünglich erbauten Wohnhauses. Bei einem Gebäudealter von rd. 42 Jahren und einer angenommenen wirtschaftlich üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt



sich nach Abschluss der Aus- und Umbaumaßnahmen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 58 Jahren. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt damit 0,725. Aufgrund der Abhängigkeit der Doppelgarage vom Hauptgebäude wird dem Nebengebäude eine identische Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Objektspezifische

Grundstücksmerkmale:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes (z.B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge).

Instandsetzungskosten:

Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands werden für das bewertungsgegenständliche Gebäude, insbesondere für die Instandsetzung bzw. die Fertigstellung der Baumaßnahmen am Gebäude, Instandsetzungskosten entsprechend dem Punkt 5.6 dieses Gutachtens i. H. v. 200.000,00 € in Ansatz gebracht.

Erschließungsbeiträge:

Gemäß Auskunft der Stadt Mainburg vom 01.07.2025 ist zum Wertermittlungstichtag ein Kanalherstellungsbeitrag in Höhe von 2.806,80 € offen. Die offenen Erschließungsbeiträge werden im vorliegenden Bewertungsfall berücksichtigt.

Sachwertfaktor:

Sachwertfaktoren sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der §§ 21 bis 23 ImmoWertV abgeleitete vorläufige Sachwert an die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Marktwert angeglichen werden soll (Marktanpassung). Dies ist deshalb erforderlich, weil der auf der Grundlage marktüblicher Herstellungskosten ermittelte Sachwert nicht mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis gleichgesetzt werden kann. Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Maßgabe der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten. Vom Gutachterausschuss des Landkreises Kelheim wurden bisher keine Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Der Ansatz des Sachwertfaktors erfolgt aus diesem Grund unter Berücksichtigung sachverständiger Markteinschätzung auf Grundlage der Wertermittlungsdaten aus der



Transaktionsdatenbank der Sprengnetter GmbH. Demnach beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor für freistehende Wohngebäude im Einzugsgebiet des Bewertungsobjektes 0,98. Dieser muss an die individuellen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes und die Marktsituation zum Wertermittlungstichtag angepasst werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird daher im Hinblick auf die weitere Marktentwicklung sowie im Hinblick auf die Objektart und dem Bauzustand des zu bewertenden Anwesens ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 0,88 als marktkonform und angemessen erachtet.



7.2 Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts

Bodenrichtwert [€/m²]	300,00 €/m²
- 2,0 % Konjunkturanpassung aufgrund Bodenwertentwicklung	- 6,00 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert [€/m²]	294,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts

Flurstück	Flurstückgröße [m²]	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert [€]	Bodenwert des Flurstücks [€]
Flurstück Nr. 29/4 Gemarkung Sandelzhausen	733 m²	294,00 €	215.502,00 €
Bodenwert [€]			215.502,00 €

Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Einfamilienhauses

Baupreisindex II. Quartal 2025 Basisjahr 2010=100		1,886
Normalherstellungskosten Einfamilienhaus; Durchschnittswert nach Abwägung der Standardstufen [€/m²]		x 897 €/m²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag [€/m²]		1.692,00 €/m²
Baukostenregionalfaktor		x 1,0
Regionale Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag [€/m²]		1.692,00 €/m²
Bruttogrundfläche [m²]		x 577,38 m²
Herstellungskosten der baulichen Anlage einschließlich Baunebenkosten [€]		976.927,00 €
Alterswertminderungsfaktor		x 0,725
Alterswertgeminderte Herstellungskosten des Einfamilienhauses [€]		708.272,00 €



Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten der Doppelgarage

Baupreisindex II. Quartal 2025 Basisjahr 2010=100		1,886
Normalherstellungskosten Doppelgarage; Durchschnittswert nach Abwägung der Standardstufen [€/m²]		x 780 €/m²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag [€/m²]		1.471,00 €/m²
Baukostenregionalfaktor		x 1,0
Regionale Normalherstellungskosten zum Wertermitt- lungsstichtag [€/m²]		1.471,00 €/m²
Bruttogrundfläche [m²]		x 37,03 m²
Herstellungskosten der baulichen Anlage einschließlich Baunebenkosten [€]		54.471,00 €
Alterswertminderungsfaktor		x 0,725
Alterswertgeminderte Herstellungskosten der Doppelgarage [€]		39.491,00 €

Ermittlung des Sachwerts

Alterswertgeminderte Herstellungskosten des Einfamilienhauses [€]		708.272,00 €
Alterswertgeminderte Herstellungskosten der Doppelgarage [€]		39.491,00 €
Alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen [€]		747.763,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen [€]	3,00 %	+ 22.433,00 €
Bodenwert [€]		+ 215.502,00 €
Vorläufiger Sachwert [€]		985.698,00 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		x 0,88
marktangepasster vorläufiger Sachwert [€]		867.414,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]		
Instandsetzungskosten [€]		- 200.000,00 €
Ausstehende Erschließungsbeiträge [€]		- 2.806,80 €
Sachwert [€]		664.607,00 €
Sachwert gerundet [€]		660.000,00 €

Hinweis:

Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse wurden gerundet



8. Bewertungsergebnis

Verfahrensergebnisse

Verkehrswert:

Sachwert: 660.000,00 €

Verkehrswert

Aufgrund der Lagequalität und der allgemeinen Ausstattung des Wertermittlungsobjektes lässt sich ein einheitlicher, objektiv nachvollziehbarer Markt für derartige Objekte erkennen. Potentielle Interessenten des Einfamilienhauses mit Doppelgarage sind vorrangig zukünftige Eigenheimbesitzer, welche das Objekt selbst nutzen möchten. Bei einer möglichen Verwertung des gegenständlichen Anwesens kann zum Wertermittlungstichtag ein besonderes Kaufinteresse der Käufergruppe in Betracht gezogen werden.

Es ist abschließend festzuhalten, dass der Verkehrswert einer Immobilie nicht exakt mathematisch berechnet werden kann. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung.

Demnach wird für das zu bewertende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in der Schulstraße 6 in 84048 Mainburg, Sandelzhausen zum Wertermittlungstichtag, dem 12. Juni 2025, ein gerundeter Verkehrswert von:

660.000 Euro

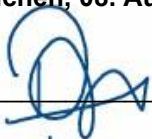
(in Worten: sechshundertsechszigtausend)

festgesetzt.

Schlussbemerkung

Die vorstehende Verkehrswertermittlung wurde nach den erhaltenen Unterlagen und dem vorgefundenen Zustand entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Der Unterzeichner versichert, die vorstehende Wertermittlung parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Die Wertermittlung wurde nach objektiven Gesichtspunkten und anhand der überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünfte erstellt.

München, 08. August 2025



Daniel Törteli

B.A. Immobilienmanagement (FH)
Betriebswirt (IHK) & Immobilienfachwirt (IHK)
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung –
Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen (EIPOSCERT)
EIPOSCERT – DAkkS akkreditierte Zertifizierungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifizierungsnummer: ZWE-W-006



9. Anlagenübersicht

Anlage I	Übersichtskarte
Anlage II	Flurkartenauszug
Anlage III	Grundrisse und Schnitt
Anlage IV	Fotodokumentation



Anlage I – Übersichtskarte



(Quelle: Topografische Karte Bayern)



Anlage II – Flurkartenauszug

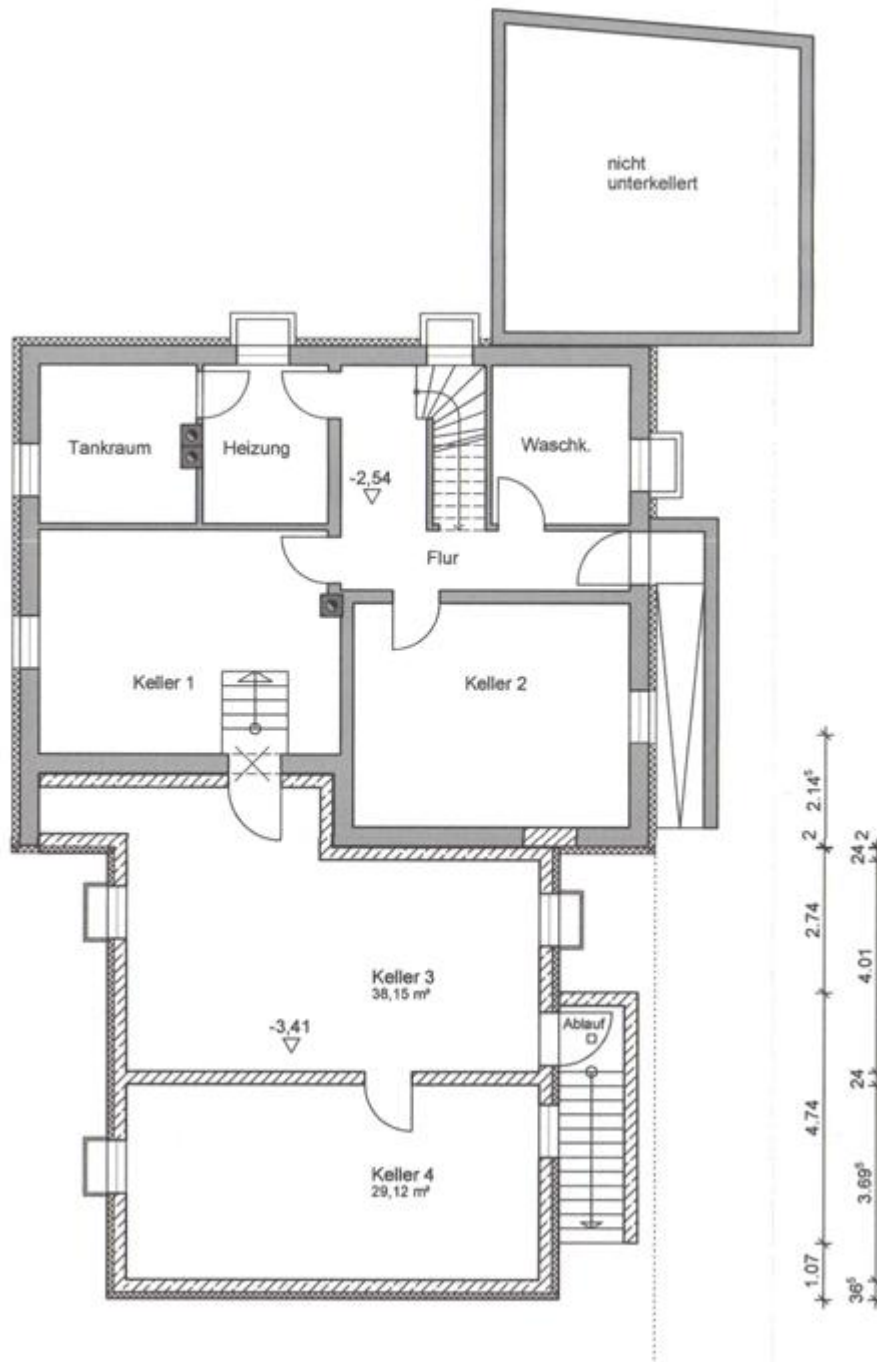


(Quelle: Auszug aus der Flurkarte)

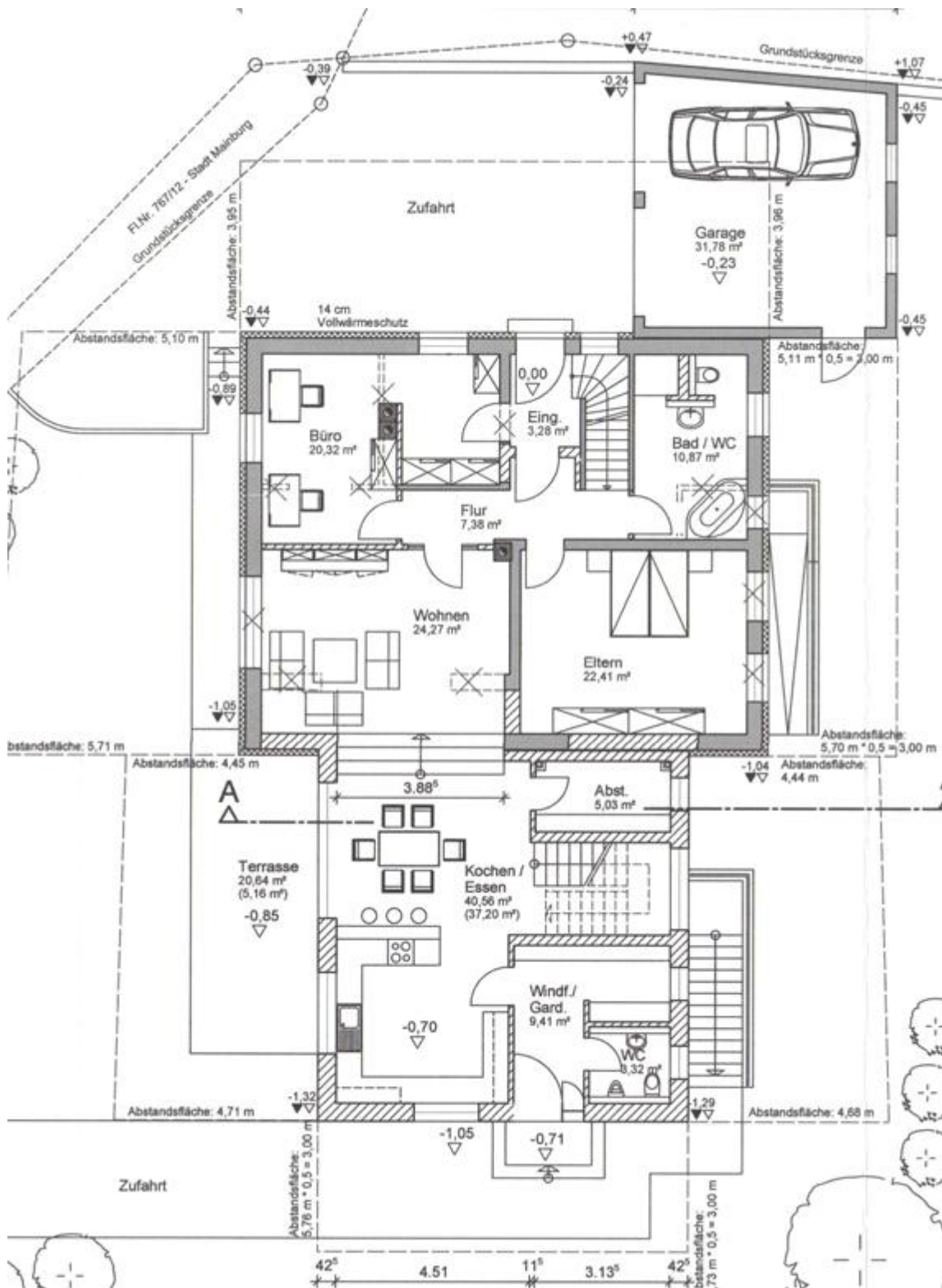


Anlage III – Grundrisse und Schnitt

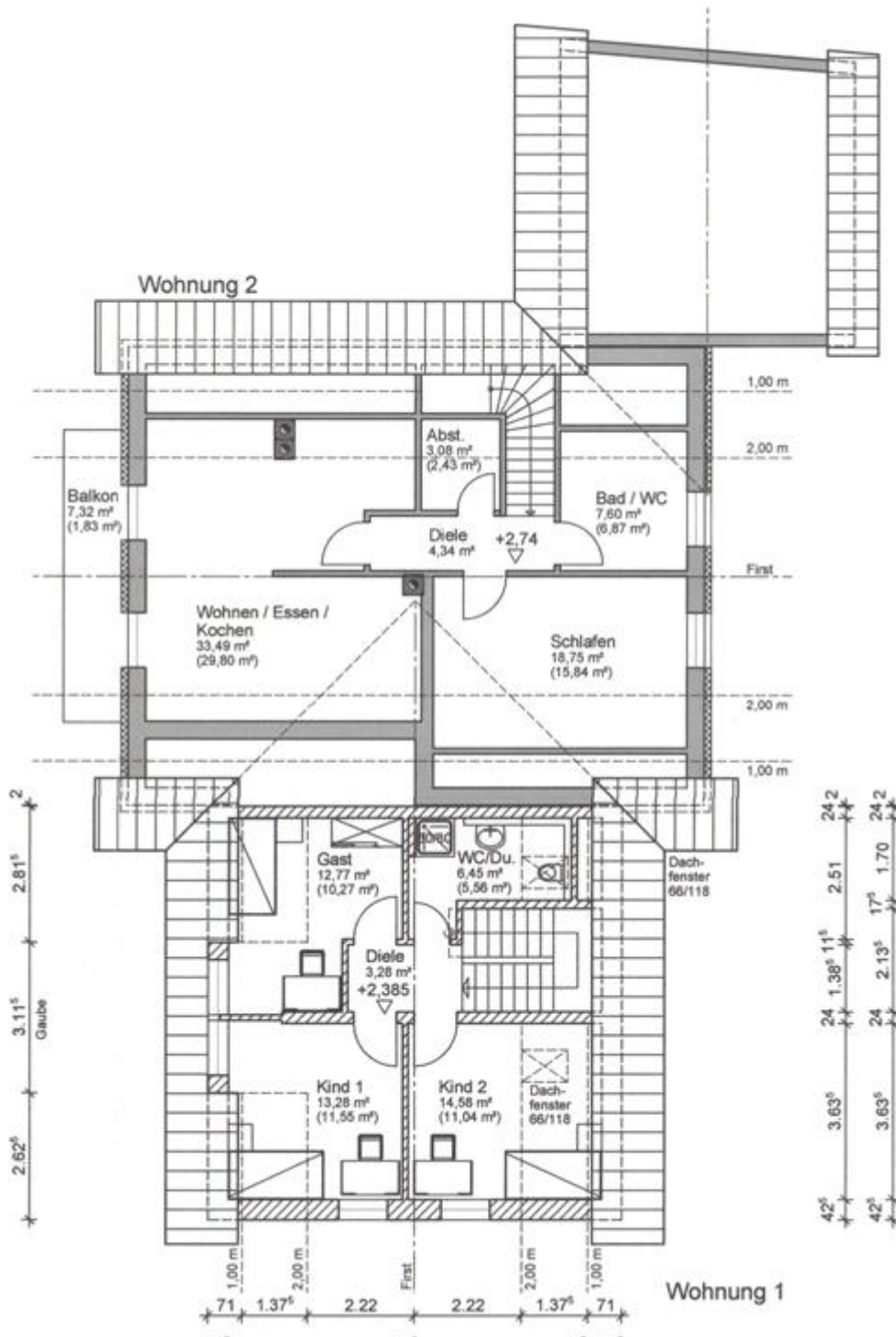
Grundriss Kellergeschoss



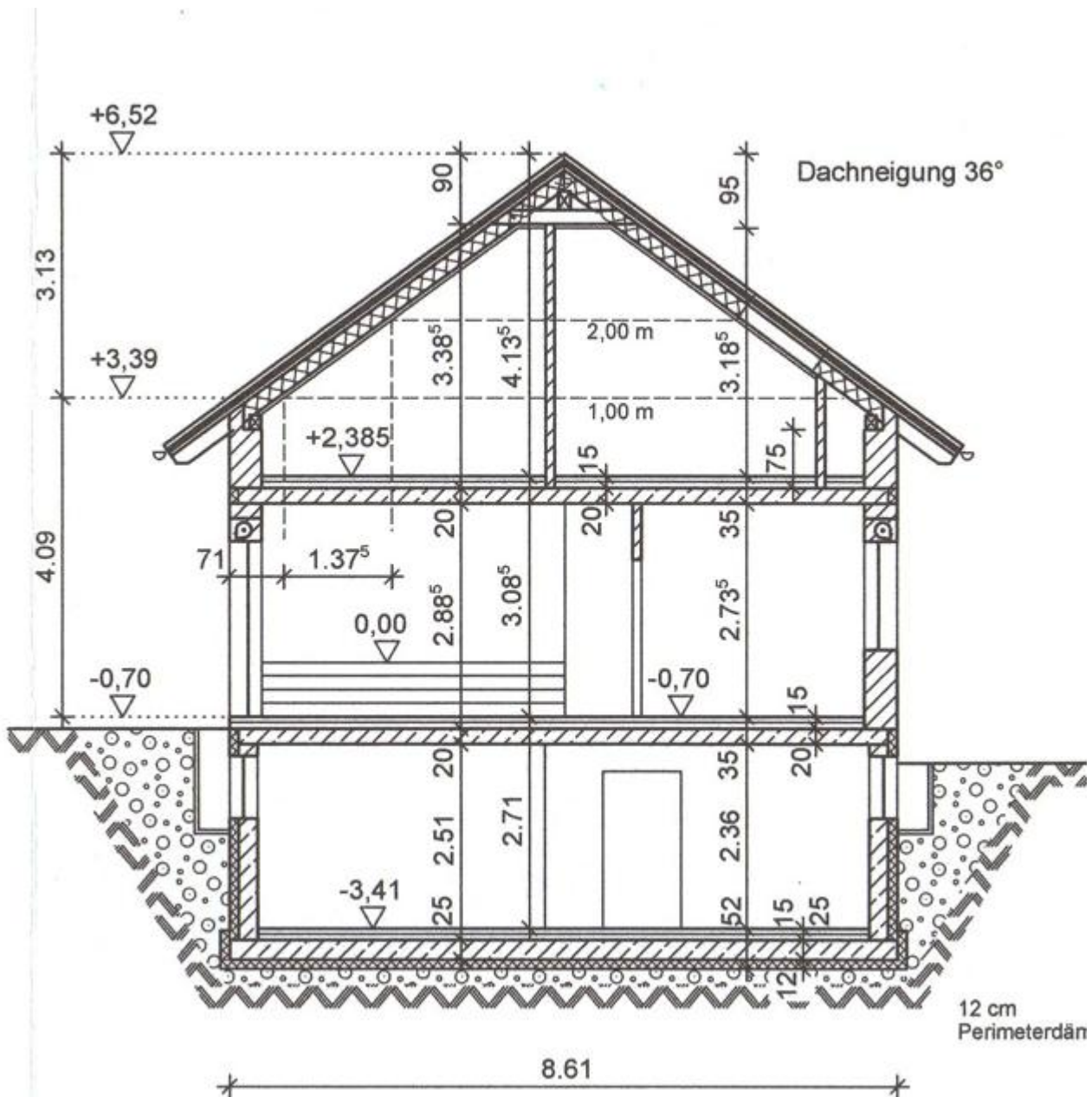
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt



Anlage IV –Fotodokumentation



Blick auf das Einfamilienhaus in Blickrichtung Westen



Blick auf das Einfamilienhaus in Blickrichtung Südwesten