

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude

in Straubinger Weg 2, Reiðing
94363 Oberschneiding

Flurstück 20/3 Gemarkung Reiðing

Akten-/Geschäftszeichen: K 3/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude

in Straubinger Weg 2, Reiðing ,94363 Oberschneiding
Flurstück 20/3 Gemarkung Reiðing

Akten-/Geschäftszeichen: K 3/25

Gutachten Nr.: 077/2025
Wertermittlungsstichtag: 06.08.2025
Qualitätsstichtag: 06.08.2025
Datum des Gutachtens: 25.09.2025

Auftraggeber:
Amtsgericht Straubing
Kolbstraße 11
94315 Straubing

Rainer Priglmeier
Löhestraße 1, 84130 Dingolfing
Tel.: 08731 326340-70
E-Mail: rainer.priglmeier@igbay.de

Von der IHK für Niederbayern öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Allgemeines und Auftrag	4
3	Arbeitsunterlagen und Hinweise	5
4	Grundbuchamtlicher Nachweis	6
5	Lagebeschreibung	9
6	Grundstücksbeschreibung	13
7	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	14
8	Gebäudebeschreibung	16
9	Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts	24
10	Grundlagen für die Wertermittlung	26
11	Ermittlung Bodenwert	28
12	Ermittlung Sachwert	32
13	Wertplausibilisierung	37
14	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	38
15	Schlussbemerkung	39
16	Abkürzungsverzeichnis	40
17	Verzeichnis der Anlagen	41

1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Wohnhaus mit Holzlege, Garage und Nebengebäuden. Das Wohnhaus besteht aus Erd- und Obergeschoss sowie einem Spitzboden und ist nicht unterkellert. Das Bewertungsobjekt ist insgesamt einfach ausgestattet und befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Es ist umfangreicher Modernisierungsbedarf erkennbar, insbesondere bestehen Defizite im energetischen Bereich.
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Objektadresse:	Straubinger Weg 2, Reibing, 94363 Oberschneiding
Flurstück und Grundstücksgröße:	Flurstück 20/3 der Gemarkung Reibing zu 347 m ²
Objektart:	Wohnhaus mit Holzlege, Garage und Nebengebäude
Objektansicht:	
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1909 Umbauten 1977 Es wird ein fiktives Baujahr von 1960 zugrunde gelegt.
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus ca. 214 m ² , Holzlege 30 m ² , Garage ca. 15 m ² , Nebengebäude ca. 8 m ²
Wohnfläche:	ca. 96 m ²
Wertermittlungsstichtag:	06.08.2025
Qualitätsstichtag:	06.08.2025
Sachwert:	125.000 €
Verkehrswert:	125.000 €

2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Straubing erteilte mir mit Schreiben vom 25.06.2025 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

Einfamilienhaus mit Holzlege, Garage und Nebengebäude
in Straubinger Weg 2, Reißing ,94363 Oberschneiding
Flurstück 20/3 Gemarkung Reißing

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir mit Schreiben vom 08.07.2025 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort eingeladen.

Eine ausführliche Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	06.08.2025
Zeitraum:	09:30 - 10:30 Uhr
Teilnehmer:	Herr Rainer Priglmeier (ö. b. u. v. Sachverständiger) Frau Ingrid Zirngibl (Hilfskraft des Sachverständigen) Eigentümer (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>)
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt wurde außen und innen vollumfänglich besichtigt.

Das in 1-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 41 Seiten (zzgl. weiterer Anlagen). Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen.

3 Arbeitsunterlagen und Hinweise

Folgende Unterlagen wurden für die Wertermittlung herangezogen:

- Grundbuchauszug Amtsgericht Straubing, Grundbuch von Reißing, Blatt 1011
- Auskunft aus der Grundakte zu eingetragenen Rechten in Abteilung II des Grundbuches
- Lageplan und Luftbild aus BayernAtlas-plus
- Unterlagen aus der Bauakte des Staatsarchives Landshut
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschneiding
- Auskunftsanfrage bezüglich Bebauungsplan bei der Gemeinde Oberschneiding
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Straubing
- einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen

Die folgende Wertermittlung basiert auf den bei der Objektbesichtigung vorgefundenen Tatsachen, sowie der für die Bewertung vorgelegten Informationen und Unterlagen. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Prüfungen jeglicher Art der bestehenden Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Mängel oder Schäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Bodens, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Stoffe, Bestandteile und Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigung, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht. Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Ein örtliches Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens. Die Maße und Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Plänen und Unterlagen entnommen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden. Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.

4 Grundbuchamtlicher Nachweis

Der zu bewertende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des folgenden Amtsgerichts und beschreibt sich wie folgt:

Auszug vom:	25.06.2025, zuletzt geändert am 25.03.2025
Amtsgericht:	Straubing
Grundbuch von:	Reiðing

4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Fläche
1011	2	Straubinger Weg 2, Gebäude- und Freifläche	20/3	347 m²
Bewertungsfläche:				347 m²

4.2 Abteilung I, Eigentümer

Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe.

4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

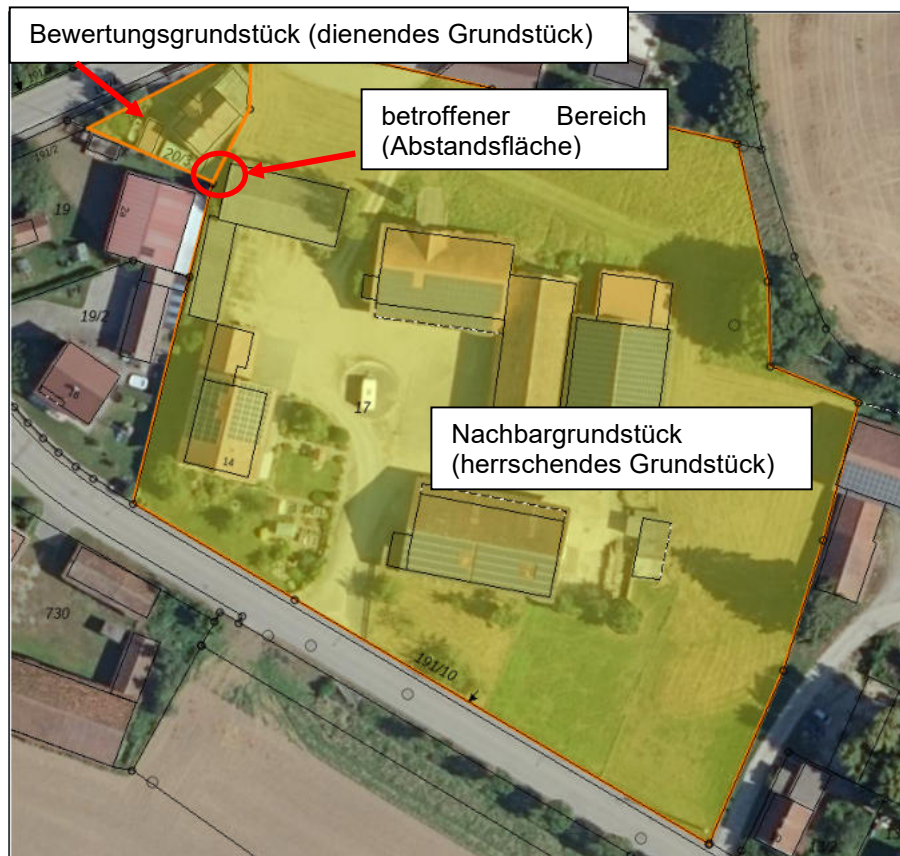
Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
1	1	20/3	Bebauungsbeschränkung für jeweiligen Eigentümer des Flst. 17; gem. Bew. vom 14.03.1963; Gleichrang mit Abt. II/Nr. 2; eingetragen am 21.03.1963; umgeschrieben am 23.04.1987
2	1	20/3	Bebauungsbeschränkung für die Gemeinde Oberschneiding; gem. Bew. vom 14.03.1963; Gleichrang mit Abt. II/Nr. 1; eingetragen am 21.03.1963; umgeschrieben am 23.04.1987
3	2	20/3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Straubing, AZ: K 3/25; eingetragen am 25.03.2025)

4.4 Stellungnahme zu Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

lfd. Nr. 1 und 2 Bebauungsbeschränkung

Die Urkunde zu der eingetragenen Bebauungsbeschränkung konnte uns vom Grundbuchamt Straubing übermittelt werden.

Abbildung betroffene Grundstücke (Quelle: BayernAtlas-plus)



Nach Art. 6 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten, die grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO eröffnet jedoch die Möglichkeit, dass Abstandsflächen auch auf einem anderen Grundstück liegen können, wenn der Eigentümer dieses Grundstücks schriftlich zustimmt. In der vorgelegten Urkunde hat der Eigentümer des bewertungsgegenständlichen Flurstücks 20/3 (dienendes Grundstück) zugestimmt für den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks 17 (herrschendes Grundstück) die Abstandsflächen zu übernehmen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Eine Skizze zur Abstandsflächenübernahme liegt der Urkunde nicht bei. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Abstandsfläche im südöstlichen Bereich befindet, da in der Eintragungsurkunde die Errichtung eines Maschinenhauses auf dem Flurstück 17 angegeben ist. Im südöstlichen Grundstücksbereich des Bewertungsgrundstücks 20/3 befindet sich bereits ein Nebengebäude auf der Grundstücksgrenze von einer Länge von ca. 4,5 m. Für das dienende Grundstück ergibt sich ein Nachteil durch die Verpflichtung, die Abstandsfläche dauerhaft freizuhalten, da die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich eingeschränkt ist. Inwieweit die Nutzbarkeit des herrschenden Grundstücks eingeschränkt ist, kann ohne Lageplan nicht abschließend beurteilt werden. Die Eintragung wird bei der Bodenwertableitung mit berücksichtigt.

lfd. Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk

Durch die Anordnung der Zwangsversteigerung gilt das betroffene Grundstück gegenüber dem die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubiger als beschlagnahmt und unterliegt damit zugunsten des Gläubigers einem Veräußerungsverbot.

Die Eintragung hat keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

4.5 Abteilung III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III beeinflussen lediglich den Barpreis, nicht jedoch den Verkehrswert des Grundstücks und sind somit für die Wertermittlung nicht relevant.

5 Lagebeschreibung

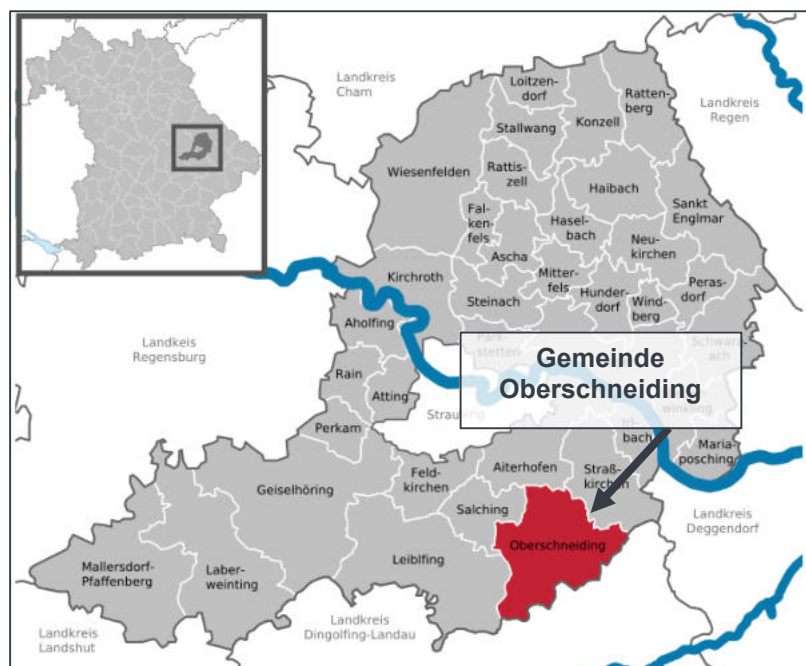
5.1 Beschreibung Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet Oberschneiding im südlich gelegenen Ortsteil Reißing. Die Gemeinde Oberschneiding gliedert sich in insgesamt 34 Ortsteile, welche von rd. 3.200 Einwohnern bewohnt werden. Die Gemeinde Oberschneiding liegt im Süden des Landkreises, welcher sich im Norden vom Gäuboden bis östlich ins Isartal erstreckt. Die Gemeinde Oberschneiding grenzt im Süden an den Landkreis Dingolfing-Landau.

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 20 sind sowohl die Städte Landau a.d. Isar, Dingolfing, Straubing oder auch Regensburg in kürzester Zeit erreichbar.

Einkäufe und Besorgungen für den täglichen Bedarf können in Oberschneiding nur eingeschränkt getätigt werden. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, verschiedene Dienstleister sowie Gastronomie sind im Stadtgebiet von Straubing bzw. im Landkreis Straubing-Bogen allerdings gut erreichbar und ausreichend vorhanden. Die ärztliche Versorgung in der Gemeinde bzw. im Stadtgebiet Straubing ist durch Allgemein- und Fachärzte gewährleistet. Das nächste Krankenhaus befindet sich ebenfalls in Straubing. Im Ort Oberschneiding gibt es eine Grundschule sowie eine Kindertagesstätte. Weiterführende Schulen wie Realschule, Gymnasium, Berufsschule sowie weitere schulische Einrichtungen sind im Stadtgebiet Straubing angesiedelt.

Abbildung: Lage der Gemeinde Oberschneiding im Landkreis Straubing



5.2 Beschreibung Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Reißing und ist vom Ortskern der Gemeinde Oberschneiding ca. 5 km entfernt.

Die Bebauung in Reißing ist insbesondere geprägt durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Hofstellen. Die Wohnbebauung besteht größtenteils aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden.

Südöstlich an das Bewertungsgrundstück grenzt eine Hofstelle an. Im Nordosten schließt sich Gewerbebebauung (Lagerhaus, Spedition). Die westliche Grundstücksgrenze wird begrenzt durch die Zufahrtsstraße Straubinger Weg. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ebenfalls eine Hofstelle.

Die Zufahrt bzw. der Zugang zum Bewertungsobjekt erfolgt über die westlich vorbeiführende Gemeindestraße Straubinger Weg. Eine Straßenbeleuchtung und ein Gehweg ist nicht vorhanden.

In der Gemeinde Oberschneiding sind Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten zur Grundversorgung befinden sich vor Ort. Ebenso stehen ein Allgemeinarzt sowie ein Zahnarzt zur medizinischen Grundversorgung zur Verfügung.

Für Familien sind Kindertageseinrichtungen sowie eine Grundschule in Oberschneiding erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in der nahegelegenen Stadt Straubing.

Abbildung: Übersichtskarte (Quelle BayernAtlas-plus)



5.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Die Verkehrsinfrastruktur stellt sich als gut dar. Die Gemeinde Oberschneiding liegt zwischen Straubing und Landau a. d. Isar an der Bundesstraße B 20, die östlich in etwa 2 km Entfernung vorbeiführt. Von dort ist nördlich die Autobahn A 3 bzw. südlich die Autobahn-Anschlussstelle der A 92 gut erreichbar. Ebenso gut erreichbar ist in nördlicher Richtung die Bundesstraße B 8.

Die wichtigsten Entfernungen betragen in nördlicher Richtung nach Straubing ca. 20 km, in südlicher nach Landau a.d. Isar ca. 13 km. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Straubing. Busverbindungen bzw. öffentliche Verkehrsmittel sind nur eingeschränkt vorhanden. Reibing ist Bestandteil des regionalen ÖPNV: Die Linien 1029 und 6097 bedienen den Ort mehrmals morgens und nachmittags, inklusive Schulbusse mit gezielten Haltestellen in Reibing (z. B. Lagerhaus Strähuber). Der internationale Flughafen München liegt ca. 90 km südwestlich entfernt und ist über die Bundesstraße bzw. Autobahn A 92 bequem zu erreichen.

Die Entfernungen zu den nächsten Infrastruktureinrichtungen stellen sich wie folgt dar:

Infrastruktur	Name	Entfernung
Bundesstraße	B 20 (Schönau am Königssee – Furth im Wald)	1 km
Bundesstraße	B 8 (niederländische Grenze – Passau)	10 km
Autobahn	A 3 (Regensburg-Deggendorf-Passau)	20 km
Autobahn	A 92 (München-Deggendorf)	7 km
Bahnhof	Straubing (Regensburg – Passau)	20 km
Flughafen	München	90 km
Stadt	Straubing	20 km
Stadt	Landau a. d. Isar	13 km
Stadt	Dingolfing	30 km
Stadt	Regensburg	60 km

5.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Gemeinde Oberschneiding ¹	Bayer. Landesamt für Statistik	3.290
Einwohner Landkreis Straubing-Bogen	Bayer. Landesamt für Statistik	103.041
Entwicklungsprognose Gemeinde Oberschneiding Jahr 2019 bis 2033	Bayer. Landesamt für Statistik	+16,3 %
Kaufkraftindex Landkreis Straubing-Bogen ²	MB-Research GmbH	101,2
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	109,3
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote Landkreis Straubing-Bogen ³	Bundesagentur für Arbeit	3,2 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	4,0 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	6,3 %

5.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlich gelegenen Ortsteil Reißing und ist vom Ortskern Oberschneiding ca. 5 km entfernt.

Einrichtungen für die tägliche Grundversorgung sind im Gemeindegebiet Oberschneiding bzw. in der nahegelegenen Stadt Straubing ausreichend vorhanden. Verkehrstechnisch ist Oberschneiding aufgrund der vorbeiführenden Bundesstraße B 20 und den kurzen Distanzen zu den Autobahnanschlüssen gut erschlossen. Die Anbindung mittels ÖPNV stellt sich mäßig dar.

Die Bevölkerungsprognose sowie die Wirtschaftsentwicklung stellen sich positiv dar und lassen auch in Zukunft eine entsprechende Nachfrage nach bebaubaren Flächen (Wohnraum, Gewerberaum etc.) erkennen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im ländlich geprägten Ortsteil Reißing der Gemeinde Oberschneiding. Einrichtungen zur täglichen Grundversorgung befinden sich im 5 km entfernten Oberschneiding. Die Anbindung an das Straßen- und Fernwegenetz ist gut gegeben. Die Anbindung mittels ÖPNV ist dagegen als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Das Bevölkerungswachstum und die Wirtschaftsentwicklung stellen sich positiv dar.

Die Wohnlage wird insgesamt als durchschnittlich beurteilt.

¹ Stand 31.12.2024

² Stand 2025

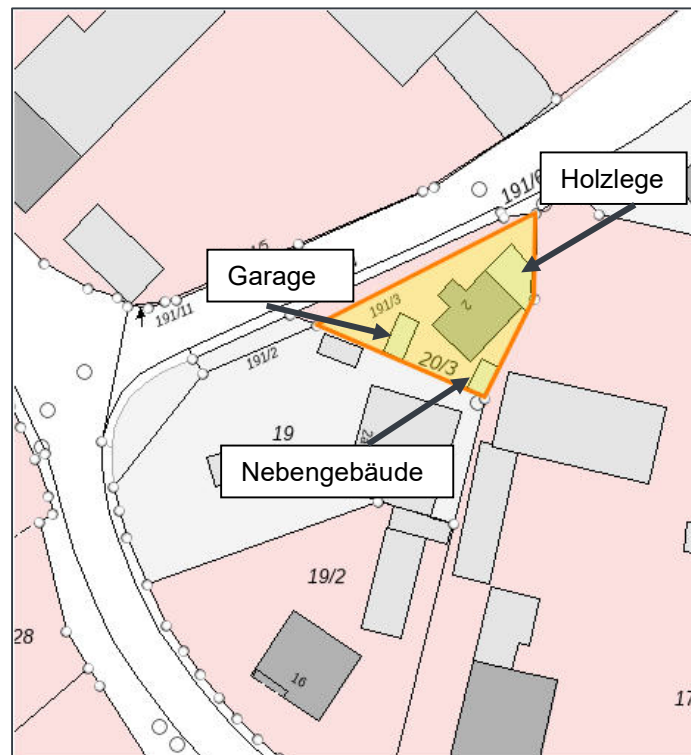
³ Stand Juli 2025

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Lageplan des Bewertungsgrundstückes

Das Flurstück 20/3 der Gemarkung Reißing ist in nachstehender Abbildung gekennzeichnet.

Abbildung Lageplan Bewertungsobjekt mit eigenen Beschriftungen (Quelle: BayernAtlas-plus)



6.2 Grundstücksbeschaffenheit der Bewertungsfläche

Grundstücksform:	Das Flurstück 20/3 weist ein dreieckige Grundstücksform auf. Die Grundstücksbreite beträgt von Nord nach Süd bis zu 20 m und von West nach Ost bis zu 25 m.
Oberflächenform:	Das Gelände ist nahezu ebenerdig.
Bodenbeschaffenheit:	Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht normaler tragfähiger Baugrund.
Grundwasser:	Die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.
Grenzverhältnisse:	Es besteht folgende Grenzbebauung: <ul style="list-style-type: none"> - östlich: Holzlege auf einer Breite von ca. 2,5 m - südöstlich: Nebengebäude auf einer Breite von ca. 3 m - westlich: Garage auf einer Breite von ca. 3 m - westlich (nicht eingezeichnet): zwischen Garage und Nebengebäude ein Freisitz und Schwimmbad

7 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

7.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Umfang der vorhandenen Erschließung stellt sich wie folgt dar:

- ausgebaute öffentliche Straße
- Anschlüsse für Wasser, Kanal und Strom sind vorhanden.

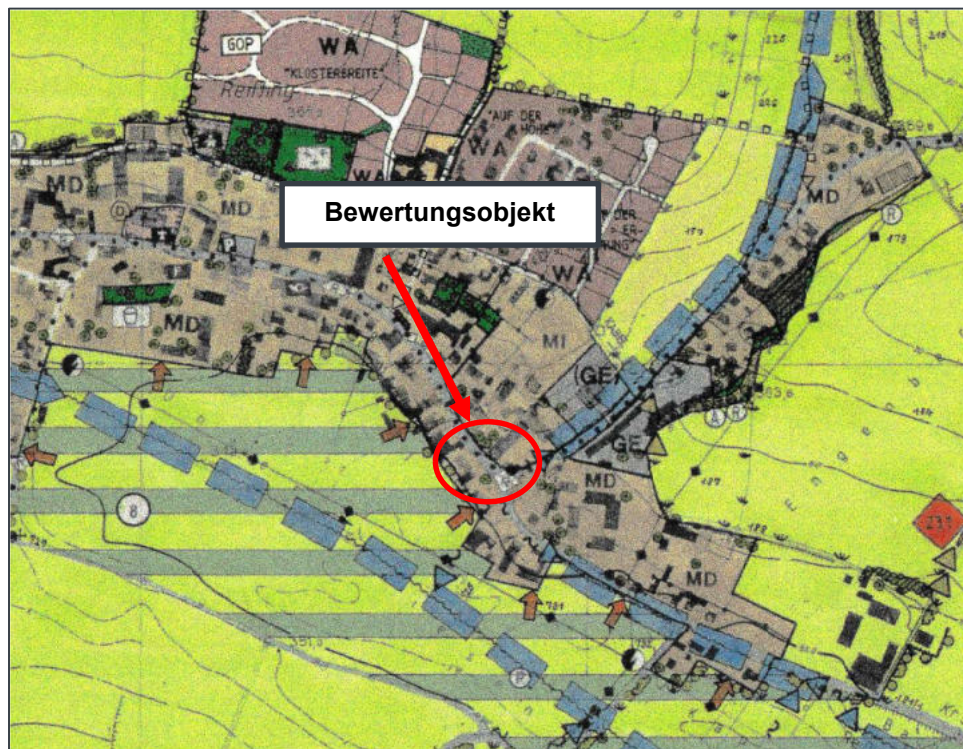
Das Bewertungsgrundstück ist damit als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an. Gemäß Information der Gemeinde Oberschneiding wurde im Jahr 2001 hinsichtlich des KAG ein Herstellungsbeitrag über die Entwässerungseinrichtung erhoben. Dieser wurde bezahlt. Zum Wertermittlungsstichtag liegen keine offenen Forderungen vor.

7.2 Baurechtliche Verhältnisse

7.2.1 Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „MD - Dorfgebiet“ (§ 5 BauNVO) dargestellt. Die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde näherungsweise eingezeichnet.

Abbildung: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Stadt Straubing



7.2.2 Bebauungsplan

Gemäß Information der Gemeinde Oberschneiding liegt das Bewertungsobjekt nicht im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplanes.

7.2.3 Baurechtliche Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist dem Innenbereich zuzuordnen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

7.3 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend.

7.4 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um kein denkmalgeschütztes Objekt. In der Internetauskunft des „Bayerischen Amtes für Denkmalpflege“ findet sich kein Eintrag in der Denkmalliste.

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist kein Bodendenkmal eingetragen (Quelle: BayernAtlas-plus).

7.5 Altlastenkataster

Die Altlastenunbedenklichkeit wird unterstellt. Es wurden die Eintragungen im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt mittels der Webanwendung ABuDIS 3.0 überprüft. Es wurden keine Eintragungen für die Gemeinde Oberschneiding gefunden. Das zuständige Landratsamt hat mir auf Anfrage mitgeteilt, dass für das Bewertungsgrundstück zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Eintrag im Altlastenkataster vorhanden ist. Des Weiteren ergeben sich aufgrund der bestehenden Nutzung keine besonderen Verdachtsmomente auf Altlasten.

7.6 Überschwemmungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder einer Hochwassergefahrenfläche (Quelle: BayernAtlas-plus).

7.7 Naturschutz-/ Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutzgebiete usw.) für den Bereich des Bewertungsobjektes ausgewiesen (Quelle: BayernAtlas-plus).

8 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung stützt sich auf die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte sowie die Erkenntnisse bei der Ortsbesichtigung. Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung wird - soweit nichts anderes erwähnt ist - unterstellt, dass die zur Erbauungszeit gültigen DIN-Normen, bzw. die allgemeinen Regeln der Technik eingehalten wurden. Ergänzend zur Gebäudebeschreibung wird auch auf die als Anlage beigefügte Fotodokumentation verwiesen.

Das Flurstück 20/3 ist bebaut mit einem Wohnhaus, Holzlege, Garage und Nebengebäude.

Vom Bauamt der Gemeinde Oberschneiding bzw. vom Staatsarchiv Landshut wurden Unterlagen aus der Bauakte angefordert. Das Staatsarchiv Landshut konnte uns zum Wohnhaus mit angebauter Holzlege einen Bauplan mit Schnitten und Grundrissen, datiert aus dem Jahr 1909 übermitteln. Pläne zum Bau der Garage bzw. des Nebengebäudes konnten nicht zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß Eigentümerangaben beim Ortstermin wurden folgende Um- bzw. Ergänzungsbauten vorgenommen:

- Windfang Wohnhaus ca. 1977
- Garage ca. 1980
- Überdachung Anbau Garage ca. 1980
- Freisitz/Laube, Pool ca. 1993
- Nebengebäude (Hundestall, Gerätelager) ca. 1960

Im Jahr 1977 wurden im Wohnhaus Umbauten vorgenommen. Im Dachgeschoss wurden 4 Räume neu geschaffen und ausgebaut. Die Innentüren wurden erneuert. 2010 wurden Kunststofffenster (Innenansicht weiß und Außenansicht blau) mit Aufsatzrollladenkästen angebracht. Das Badezimmer wurde augenscheinlich in den 1980er Jahren erneuert. Die Elektroinstallation entspricht dem baujahrestypischen Ausführungsstand. Teilweise verlaufen die Leitungen noch sichtbar über Putz. Es ist nur eine geringe Anzahl von Steckdosen vorhanden.

8.1 Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise errichtet, hat ein Satteldach mit einem Giebel auf der Westseite und besteht aus Erdgeschoss und Obergeschoss mit einem Spitzboden und ist nicht unterkellert. Der Hauseingang befindet sich an der Westseite des Gebäudes. Ein barrierefreier Zugang ist nicht möglich.

Die Räume im Erdgeschoss bestehen aus Windfang, Flur, Esszimmer, Bad, Küche, Speis, Schlafzimmer und Wohnzimmer. Das Obergeschoss ist über eine einfache Holztreppe vom Erdgeschoss aus erschlossen.

Im Obergeschoss wurden 1977 vier neue Zimmer geschaffen. Die derzeitige Raumaufteilung weicht gegenüber der Raumbezeichnung im Bauplan aus dem Jahr 1909 etwas ab. Im Erd- und Obergeschoss sind einfache Bodenbeläge (Laminat, Fliesen, PVC) verbaut. Die Wände und Decken sind überwiegend verputzt und gestrichen oder mit Holz verkleidet.

Das Bad ist ausgestattet mit Bade- und Duschwanne, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, und Einfachwaschbecken. Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch Öleinzelföfen. Für die Warmwasserversorgung ist ein Boiler im Bad vorhanden.

8.2 Holzlege

Die Holzlege ist direkt an das Wohnhaus angebaut und hat gemäß Bauplan eine Größe von ca. 19 m² (3,80 m x 5,10 m). Nach Information beim Ortstermin wurde die Holzlege in Eigenregie erweitert und ist durch einen Durchgang mit dem Ursprungsbauwerk verbunden. Nach eigener Vermessung und Überprüfung mittels der Onlineanwendung BayernAtlas-plus ist die Holzlege zum Wertermittlungstichtag ca. 30 m² groß. In der ersten Ebene (Ursprungsbau) sind zwei Öltanks mit je einem Fassungsvermögen von 1.000 l untergebracht. Die zweite Ebene wurde als Lagerfläche genutzt. Der Boden ist betoniert und die Raumhöhe beträgt ca. 1,80 m.

8.3 Garagengebäude

Die Fertiggarage grenzt an die westliche Grundstücksgrenze an und hat ein einfaches manuelles Schwingtor. Die Garage bietet Platz für einen Pkw. Die Höhe beträgt 2,07 m. An der nördlichen Garagenwand ist ein Riss vorhanden. Der Boden der Garage ist betoniert. An der südlichen Garagenwand wurde eine Überdachung angebracht.

Der überdachte Bereich ist gepflastert und wurde zum Abstellen der Mülltonnen und Fahrräder verwendet. Die Abmessung beträgt ca. 1,44 m x 4,70 m (6,80 m²).

8.4 Nebengebäude

Das Nebengebäude wurde als Gerätelager (Pooltechnik) bzw. Hundestall genutzt und ist nach eigener Vermessung ca. 8 m² groß und hat ein Dach aus Wellblech. Die Raumhöhe beträgt ca. 1,57 bis 1,76 m.

8.5 Freisitz / Pool

Zwischen dem Garagengebäude und dem Nebengebäude wurde ein Freisitz und ein Pool errichtet.

Der Freisitz besteht aus einer Holzkonstruktion und einem Kunststoffdach. Die Größe beträgt nach eigener Vermessung ca. 11 m² (3,04 m x 3,53 m). Der Boden ist gepflastert.

Der Pool ist ca. 3,86 m lang und 2,77 m breit und hat eine Tiefe von 1,54 m und weist somit ein Fassungsvermögen von ca. 16.500 l auf. Der Pool ist gemäß Information beim Ortstermin nicht mehr funktionsfähig und hat undichte Stellen. Die Beckeninnenflächen sind gefliest und eine Kunststoffüberdachung ist vorhanden.

Der Freisitz und der Pool weisen meines Erachtens keinen Wert mehr auf. Eine Berücksichtigung bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt daher nicht.

8.6 Konstruktive Merkmale im Überblick

Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung, daher können in Teilbereichen durchaus Abweichungen vorhanden sein, welche aber keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Bau- und Gebäudeteil:	Ausstattung
Konstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Dach:	Satteldach, Dachziegel
Fassadenausführung:	Mineralischer Putz mit Farbanstrich
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Deckenausführung:	verputzt und gestrichen
Wandausführung:	verputzt und gestrichen, Sanitärbereiche gefliest
Treppen:	Holztreppe mit schmiedeeisernem Geländer zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss
Fenster:	Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung (ca. 2010 erneuert); Aufputzrollladenkästen
Türen:	Hauseingang: Holztüre einfache Innentüren aus Holzfurnier
Fußböden:	PVC, Fliesen Laminat
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
sanitäre Installation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Öleinzelföfen vorhanden, Warmwasser über Boiler
Sonstiges:	keine Terrasse und kein Balkon vorhanden
Barrierefreiheit:	ist nicht gegeben

8.7 Energieausweis

Nach Angabe im Ortstermin liegt für das Bewertungsobjekt kein Energieausweis vor.

Aufgrund des Gebäudealters, des Objektzustandes sowie der Erkenntnisse aus dem Ortstermin sind beim Bewertungsobjekt erhebliche energetische Defizite vorhanden. Die energetischen Eigenschaften sind als stark unterdurchschnittlich zu beurteilen.

8.8 Zuständiger Kaminkehrer

Gemäß Online-Abfrage beim Landesinnungsverband für das Bayerische Kaminkehrerhandwerk ist für das Bewertungsobjekt zuständig:

Kaminkehrermeister und Energieberater Karl Hierlmayer, Habichtweg 8, 94369 Rain

8.9 Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen im Wesentlichen:

- die Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- den gepflasterten Zufahrts- bzw. Zugangsbereich,
- Gewächshaus,
- eine Gartenfläche mit Rasen und Bepflanzungen (Obstbäume, Hecken, Sträucher)
- Einzäunung des Grundstücks mittels Mauer und einschließlich Tor.

8.10 Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind nur solche Baumängel/-schäden zu bewerten, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen sowie Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen, die in der Vergangenheit unterlassen wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, ob und gegebenenfalls wie der allgemeine Grundstücksmarkt die vorliegenden Umstände wertmindernd berücksichtigt.

Im Rahmen des Ortstermins wurden per Augenschein folgende Schäden von mir festgestellt:

- An den Außenfassaden und an den Innenwänden sind Putzabplatzungen und Risse sichtbar. Die Fliesen im Hauseingangsbereich sind teilweise abgeplatzt. Die Mauereinfriedung weist zum Teil große Risse auf. Ursachen sind meist Witterungs- und Feuchteeinwirkungen bzw. unzureichend tragfähiger Untergrund kann zu Spannungen in Mauerwerk führen, die sich in Rissbildungen äußern.
- An den Innenwänden der Räume sind im Erdgeschoss Verschmutzungen durch Ruß (Öleinzellöfen) erkennbar.

Die Baumängel und Bauschäden sind meines Erachtens in den nachfolgenden Kapiteln bei der Festsetzung der Restnutzungsdauer, des Gebäudestandards und des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Es werden keine weiteren Abschläge vorgenommen.

8.11 Zusammenfassung

Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in durchschnittlicher Wohnlage in einem Mischgebiet im Ortsteil Reißing von Oberschneiding. Das Bewertungsobjekt ist über die öffentliche Straße Straubinger Weg zugänglich.

Ausstattung:

Das Bewertungsobjekt ist insgesamt einfach ausgestattet. Durchgeführte Modernisierungen (z. B. Austausch der Fenster) liegen bereits viele Jahre zurück. Die Ausstattung entspricht daher größtenteils nicht mehr den Wohnansprüchen der heutigen Zeit. Eine zweckentsprechende Nutzung für einfachste Wohnansprüche ist aber weiterhin möglich.

Raumaufteilung:

Typische Raumaufteilung für Gebäude dieser Gebäudealtersklasse. Die Raumaufteilung ist zweckmäßig. Alle Räume verfügen über ein Fenster.

Zustand:

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Es ist umfangreicher Modernisierungsbedarf erkennbar, insbesondere bestehen Defizite im energetischen Bereich.

8.12 Ausweis relevanter Flächenangaben

8.12.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf.

Die überbaute Grundfläche des Bewertungsobjektes wurde anhand der Maßangaben im Bauplan aus ermittelt. Die Berechnung wurde anhand überschlägiger Vermessung vor Ort und mittels der Anwendung BayernAtlas-plus auf Plausibilität geprüft und ergänzt.

Die überbaute Grundfläche stellt sich wie folgt dar:

Bezeichnung	Grundfläche	Berechnungsgrundlage, Planunterlagen, Maße in m ²
Wohnhaus	70 m ²	Plan: 10,00 m x 7,00 m
Windfang	4 m ²	eigene Vermessung: 1,80 m x 2,40 m
Holzlege	30 m ²	Plan: 3,80 m x 5,10 m eigene Vermessung: 30 m ²
Garage	15 m ²	eigene Vermessung: 5,36 m x 2,73 m
Nebengebäude	8 m ²	eigene Vermessung: 3,82 m x 2,22 m
Grundfläche gerundet	127 m²	

Bezogen auf die Grundstücksfläche des Flurstücks 20/3 von 347 m² ergibt dies eine Grundflächenzahl von ca. **0,36**.

8.12.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist nach den Außenmaßen aller Geschosse zu ermitteln. Für das Bewertungsobjekt sind das Erdgeschoss und Obergeschoss zu berücksichtigen. Das Dachgeschoss (Spitzboden) weist in der Mitte eine Höhe von ca. 1,35 m auf und wird bei der Bruttogrundfläche daher voll berücksichtigt. Als nicht nutzbar und somit nicht anrechenbar werden Dachgeschosse mit einer Höhe von \leq ca. 1,25 m eingeordnet.

Als Berechnungsgrundlage wurden ebenfalls auf die Maßangaben im Bauplan bzw. auf eigene Vermessungen zurückgegriffen.

Es ergibt sich somit folgende Bruttogrundfläche für das Bewertungsobjekt:

Bezeichnung	Grundfläche	Grundriss- ebenen	Bruttogrund- fläche	Berechnungsgrundlage, Planunterlagen
Wohnhaus	70 m ²	3,00	210 m ²	Plan: 10,00 m x 7,00 m
Windfang	4 m ²	1,00	4 m ²	eigene Vermessung: 1,80 m x 2,40 m
Holzlege	30 m ²	1,00	30 m ²	Plan: 3,80 m x 5,10 m eigene Vermessung: 30 m ²
Garage	15 m ²	1,00	15 m ²	eigene Vermessung: 5,36 m x 2,73 m
Nebengebäude	8 m ²	1,00	8 m ²	eigene Vermessung: 3,82 m x 2,22 m
Gesamtsumme gerundet	127 m²		267 m²	

8.12.3 Wohnfläche

In der Bauakte ist keine Wohnflächenberechnung enthalten. Die Wohnflächen wurden den Grundrissen entnommen und anhand eigener Vermessung beim Ortstermin plausibilisiert.

Die nachstehenden Bezeichnungen beziehen sich auf die Angaben im Bauplan von 1909, welcher auch als Anlage dem Gutachten beigelegt ist. Die beim Ortstermin tatsächlich vorgefundene Raumnutzung weicht von der Bezeichnung im Bauplan ab, die tatsächlich Nutzung wurde in Klammern aufgeführt.

Der Windfang im Erdgeschoss und die Räume im Obergeschoss sind im Bauplan noch nicht enthalten. Die Angaben stammen aus eigener Vermessung. Die Wohnfläche setzt sich demnach im Einzelnen wie folgt zusammen:

Wohnfläche EG	Planunterlagen	
Wohnzimmer (Esszimmer)	3,25 x 3,30	10,73 m ²
Kammer (Bad und Küche)	2,55 x 3,30	8,42 m ²
Flur (Flur und Speis)	6,10 x 1,90	11,59 m ²
Schlafzimmer	2,55 x 3,90	9,95 m ²
Wohnzimmer	3,25 x 3,30	10,73 m ²
Fläche (gerundet)		51,00 m ²

Wohnfläche OG	eigene Vermessung	
Raum 1	3,37 x 3,63	12,23 m ²
Raum 2	2,96 x 2,15	6,36 m ²
Flur	1,74 x 1,90	3,31 m ²
Raum 3	2,43 x 3,65	8,87 m ²
Raum 4	3,89 x 3,65	14,20 m ²
Fläche gerundet		45,00 m ²

Für das Wohnhaus ergibt sich damit eine Wohnfläche von insgesamt rund 96 m².

Die Wohnfläche stellt sich im Verhältnis zur Geschossfläche mit 140 m² (Grundfläche für Erd- und Obergeschoss) mit einem Ausbaufaktor von rund 0,70 für Gebäude dieser Altersklasse als plausibel dar⁴.

Hinweis:

Die Angabe der Wohnfläche erfolgt lediglich zu informatorischen Zwecken, da für die Sachwertermittlung nicht relevant. Grundlage für die Sachwertermittlung bildet nach den Vorgaben der ImmoWertV die Bruttogrundfläche des Objektes.

⁴ Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes., Stand September 2017. 8.2.2. Wohnfläche nach WoFIV und DIN 277, Onlineabruf am 06.08.2025

8.13 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlagen. Das Ursprungsbaujahr des Wohnhauses ist gemäß Bauplan datiert auf 1909. In den Jahren 1977 bis 1980 haben Umbauten und Anbauten (Windfang, Ausbau Zimmer im Obergeschoss etc.) stattgefunden. Im Jahr 2010 wurden die Fenster erneuert. Für die Wertermittlung wird als fiktives Baujahr das Jahr 1960 zugrunde gelegt. Es ergibt sich damit zum Wertermittlungstichtag ein rechnerisches Alter der baulichen Anlagen von 65 Jahren.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Für Einfamilienhäuser wird gemäß ImmoWertV von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage 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 ergebende Dauer jedoch verlängern oder verkürzen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage zum Wertermittlungstichtag ein rechnerischer Unterschiedsbetrag von 15 Jahren. Wesentliche Modernisierungen sind nicht zu berücksichtigen. Für die Wertermittlung wird daher zum Wertermittlungstichtag eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt.

Das Garagengebäude sowie die anderen Gebäudeteile bilden eine wirtschaftliche Einheit mit dem Hauptgebäude. Somit teilen die Gebäude hinsichtlich ihrer Standdauer ein gemeinsames Schicksal. Die Ansätze zu den Nutzungsdauern entsprechen daher den Ansätzen für das Hauptgebäude.

9 Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts

Der oberste Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern hat von den bayerischen Gutachterausschüssen aggregierte Daten aus 2024 zur Erstellung des Immobilienmarktberichts 2025 erhalten.

Als bayernweiter Vorabauszug dieser Daten werden bereits jetzt, zur zeitnahen Information der Marktteilnehmer die vier folgenden, typischen Kennzahlen bereitgestellt (Verhältnis 2023 zu 2024):

- Veränderung der registrierten Transaktionen,
- Veränderung des Bodenpreisniveaus im individuellen Wohnungsbau
- Veränderung des Preisniveaus beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen
- Veränderung des Preisniveaus beim Weiterverkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser

Für den Landkreis Straubing-Bogen wird die Veränderung bei der Anzahl der registrierten Transaktion und die Preisentwicklung für individuelles Bauland mit einem Plus von $\geq 12,5$ % angegeben. Was laut Information des Gutachterausschusses auf eine starke Steigerung hindeutet. Auch bei der Preisentwicklung im Bereich des individuellen Wohnbaus (EFH/ZFH) wird mit einer Steigerung von bis zu 12,5 % gerechnet. Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung war der Marktbericht für 2025 noch nicht veröffentlicht.

9.1 Grundstücksmarktbericht 2024

Landkreis Straubing-Bogen, veröffentlicht August 2024

Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen hat den Grundstücksmarktbericht 2024 im August 2024 veröffentlicht, welcher die Umsätze und Preisentwicklung im Zeitraum 2022 - 2023 umfasst.

Die in den Jahren 2022 und 2023 in allen Teilmärkten insgesamt erfassten und auswertbaren Kaufurkunden beliefen sich auf 1.691 Stück; ein starker Rückgang zum Stichtag 31.12.2020 (Jahre 2019 und 2020). Damals waren es 2.458 Stück. Den größten Anteil 2022 und 2023 hat der Teilmarkt unbebaut mit 52 %, die Teilmärkte bebaut und Wohneigentum folgen mit 32 % bzw. 16 %.

9.2 Aktuelle Marktentwicklungen

(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien Bayern – Herbst 2024)

Kaufimmobilien in Bayern erlebten bis Anfang des Jahres 2022 eine beachtliche Nachfrage. Historisch niedrige Zinssätze hatten diese angeheizt und die Preise auf ein bemerkenswert hohes Niveau getrieben. Die langanhaltende Tendenz mit starken Preissteigerungen wurde durch die veränderten Marktbedingungen (z.B. sprunghaft angestiegene Bauzinsen, steigende Bau- und Energiekosten, hohe Inflation, Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges) unterbrochen. Erste Anzeichen für Preiskorrekturen zeigten sich bereits im Herbst 2022, vorerst vor allem in München. Ab dem Frühjahr 2023 wurden auch in anderen bayerischen Städten Rückgänge verzeichnet. Die aktuellen Ergebnisse der IVD-Erhebung Herbst 2024 deuten auf eine Belebung am Wohnimmobilienmarkt mit einer steigenden Nachfrage hin. Zwar sind die durchschnittlichen Kaufpreise in den bayerischen Groß- und Mittelstädten in den meisten Marktsegmenten rückläufig, allerdings fallen die Preisanpassungen im Herbst 2024 deutlich niedriger aus als noch im Frühjahr 2024. In einzelnen Objektkategorien wurden erste leichte Preisanstiege registriert.

Infolge der veränderten Marktrahmenbedingungen sowie der stark sinkenden Nachfrage ging die Anzahl der getätigten Transaktionen im Wohnimmobilienbereich ab dem Jahr 2022 stark zurück. Aufgrund der

Zinshöhe sowie der restriktiveren Kreditvergaben der Banken, die auch wegen der gestiegenen allgemeinen Lebenshaltungskosten die Anträge genauer prüfen und die Finanzierungshöhe teilweise senken, ist die finanzielle Machbarkeit eines Immobilienerwerbs für die meisten Kaufinteressenten enorm gesunken. Zwar ist der Wunsch nach Eigenheim immer noch bei vielen Menschen vorhanden, dennoch müssen viele den Gedanken an die eigenen vier Wände vorerst zurückstellen und unter Umständen auf den ohnehin überhitzten Mietmarkt ausweichen.

9.3 Beurteilung der Marktgängigkeit zum Wertermittlungstichtag

Aufgrund der Marktentwicklungen war seit dem Jahr 2022 u.a. aufgrund des deutlich gestiegenen Zinsniveaus allgemein eine sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien zu beobachten. Am Markt waren deutliche Preisrückgänge zu beobachten. Das Preisniveau hat sich in 2025 stabilisiert und der Vorabauszug der Preisentwicklung 2024 des obersten Gutachterausschusses deutet auf eine Erholung des Immobilienmarktes hin.

Der Wunsch nach eigenem Wohneigentum bzw. eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist weiter vorhanden. Gefragt sind dabei insbesondere neuwertige Bestandsimmobilien, die ohne größeren Sanierungs- und Kostenaufwand kurzfristig bezogen werden können. Sanierungsbedürftige Immobilien sind dagegen wenig gefragt. Es wird mehr Wert auf moderne Heizsysteme und eine gute Energiebilanz gelegt. Für viele Kaufinteressenten hat sich die finanzielle Umsetzbarkeit aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus deutlich erschwert. Der Anteil der Vollfinanzierer unter den Käufern ist merklich zurückgegangen. Die auftretenden Käufer verfügen meist über hohe Eigenkapitalquoten.

Aufgrund des Gebäudealters und des Gebäudezustandes ist beim Bewertungsobjekt hoher Modernisierungs- und auch Sanierungsbedarf erkennbar. Derartige Gebäude werden in der derzeitigen Marktsituation kaum nachgefragt. Nachteilig wirkt sich auch die Lage und die beengten Platzverhältnisse aus.

Insgesamt wird die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes von mir als durchschnittlich beurteilt.

10 Grundlagen für die Wertermittlung

10.1 Allgemeine Beschreibung der möglichen Bewertungsmethoden

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB), in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie in der einschlägigen Fachliteratur enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes,

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Dabei handelt es sich um die drei klassischen Wertermittlungsverfahren in Deutschland mit den grundsätzlich marktkonformsten Wertermittlungsergebnissen.

Die Verfahren sind dabei nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

10.2 Berücksichtigung der Grundstückqualität

Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß § 3 ImmoWertV grundsätzlich folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- (1) **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) **Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 – 4 zuordnen lassen.

Im vorliegenden Fall ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe „Baureifes Land“ einzuordnen.

10.3 Verfahrensauswahl für die Wertermittlung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Wertermittlungsverfahren nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Das *Vergleichswertverfahren* kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind. Zu nennen sind hauptsächlich Eigentumswohnungen und Garagen.
- Das *Ertragswertverfahren* wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist. Das trifft zum Beispiel bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken oder gewerblichen Objekten zu.
- Das *Sachwertverfahren* ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

Bei der Vermarktung von Wohnimmobilien spielen Ertragsgesichtspunkte nur eine untergeordnete Rolle. Diese Objekte werden i. d. R. für Zwecke der Eigennutzung gebaut oder gekauft. Dominierend ist deshalb meist der Wunsch nach Wohnungseigentum. Investitionen in Immobilien dieser Art zielen nicht auf die Generierung möglichst hoher Renditen im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ab. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden sollen. Die Bewertung erfolgt in diesen Fällen in der Regel nach dem Sachwertverfahren bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im vorliegenden Fall erfolgt daher die Bewertung nach dem **Sachwertverfahren**.

11 Ermittlung Bodenwert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

11.1 Bodenrichtwert

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Straubing-Bogen wurde für das Bewertungsgrundstück der nachfolgende Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwert per 01.01.2024	80,00 €/m²
Bodenrichtwertzone:	Zone 123113
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung:	keine Angabe

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

11.2 Vergleichskaufpreise

Beim Gutachterausschuss wurden Vergleichskaufpreise für unbebaute Flurstücke für die Gemarkungen Reibling, Hankofen, Oberpiebing, Wolferskofen, Oberschneiding, Niederschneiding und Großenpinning nach folgenden Kriterien angefordert:

- Auswertungszeitraum 01.01.2023 - 06.08.2025
- Grundstücksgröße 300 - 1.000 m²

Der Gutachterausschuss konnte mir insgesamt 8 Vergleichskaufpreise für die Gemarkungen Oberschneiding und Hankofen zur Verfügung stellen. In der Gemeinde Reibling haben keine Verkäufe stattgefunden. Die Vergleichsgrundstücke wurden mittels der Onlineanwendung BayernAtlas-plus betrachtet. Die Angaben zu den Flurstücken werden aus Datenschutzgründen nicht genannt. Zwei Kauffälle wurden aussortiert. Für einen Verkaufsfall gibt es noch keine Angaben zum Bodenrichtwert, es handelt sich um ein neu geschaffenes Baugebiet und ein Kauffall weicht vom Bodenrichtwert fast 90 % ab.

Die verbleibenden Kauffälle befinden sich in Oberschneiding und Hankofen in ca. 6 km Entfernung zum Bewertungsobjekt in unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen und stellen sich wie folgt dar:

lfd. Nr.	Gemarkung	Zeitraum	Größe in m ²	Preis €/m ²	BRW, Verkaufszeitpunkt	Abw. Preis von BRW in %
1	Oberschneiding	Jan 2023	653 m ²	140 €/m ²	120 €/m ²	14%
2	Oberschneiding	Mrz 2023	599 m ²	140 €/m ²	130 €/m ²	7%
3	Hankofen	Mai 2023	818 m ²	67 €/m ²	60 €/m ²	11%
4	Oberschneiding	Apr 2024	643 m ²	180 €/m ²	180 €/m ²	0%
5	Oberschneiding	Jan 2025	570 m ²	178 €/m ²	150 €/m ²	16%
6	Oberschneiding	Jan 2025	561 m ²	206 €/m ²	180 €/m ²	13%
Arithmetisches Mittel		Januar 24	641 m²	152 €/m²	137 €	10 %
Standardabweichung				57 €/m²		5%

Die vorliegenden Kauffälle sind überwiegend im Hauptort Oberschneiding sowie in der Gemeinde Salching, Ortsteil Hankofen gelegen und befinden sich in unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen. Die Grundstücke in Oberschneiding liegen größtenteils in Neubaugebieten und sind der Nutzung als Wohnbaufläche zugeordnet. Die Veräußerungen erfolgten überwiegend von der Kommune an Privatpersonen.

Der Kauffall in Hankofen weist hinsichtlich seiner Lage die größte Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück auf. Für dieses Grundstück ist die Nutzung als gemischte Baufläche angegeben. Obgleich die Vergleichskaufpreise aufgrund ihrer großen Streuung nicht unmittelbar zur Ableitung eines Bodenwertes geeignet sind, ist festzustellen, dass die erzielten Kaufpreise im Durchschnitt um rund 10 % über den jeweils festgesetzten Bodenrichtwerten liegen. In 2025 beträgt die Differenz im Mittel sogar ca. 15 %.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte wurden von mir unter Verwendung der Onlineanwendung „BayernAtlas-plus“ hinsichtlich Lage, Zuschnitt und Umgebung überprüft. Aus Gründen des Datenschutzes und zur Wahrung berechtigter Interessen der Beteiligten erfolgt im vorliegenden Gutachten keine Benennung dieser Objekte.

11.3 Recherche Immobilienportale

Mittels der Onlineanwendung IMV wurde nach unbebauten Wohnbaugrundstücken in Oberschneiding gesucht. Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung wurde kein Grundstück auf dem freien Markt zum Verkauf angeboten. Das IMV-Portal bietet die Möglichkeit nach aktuellen Angeboten auf den allgemein zugänglichen Portalen wie ImmoWelt, eBay Kleinanzeigen, Scout 24 nach unbebauten und bebauten Grundstücken zu recherchieren.

11.4 Bodenwertansatz

Als Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung wird der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert per 01.01.2024 verwendet in Höhe von 80 €/m².

Die zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise weisen eine sehr breite Streuung auf und sind aufgrund verschiedener Kriterien, z. B. Lage, unterschiedliche Bodenrichtwertzonen nicht direkt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Für das Bewertungsgrundstück sind jedoch folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

11.4.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Wertermittlungsstichtag (06.08.2025) liegt rund neunzehn Monate nach dem Stichtag der Bodenrichtwerte (01.01.2024). Aus der Auswertung der Vergleichskaufpreise ist ersichtlich, dass unbebaute Grundstücke auch durch die Kommunen zu Preisen oberhalb der zum jeweiligen Verkaufszeitpunkt gültigen Bodenrichtwerte veräußert wurden. Für das Jahr 2025 ergibt sich, dass die Kaufpreise im Mittel rund 15 % über den Bodenrichtwerten lagen. Diese Verkäufe erfolgten im Januar 2025 und weisen damit einen zeitlichen Abstand von rund zwölf Monaten zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 auf. Auch die Vorabauswertung des obersten Gutachterausschusses für 2025 prognostiziert für den Landkreis Straubing-Bogen bei der Preisentwicklung für individuelles Bauland eine Steigerung von mindestens 12,5 %.

Es lässt sich eine monatliche Steigerung von etwa 1,25 % ableiten. Übertragen auf den Wertermittlungsstichtag mit einem zeitlichen Abstand von neunzehn Monaten zum Bodenrichtwertstichtag erscheint eine Anpassung von rund 24 % daher sachgerecht.

11.4.2 Anpassung an Lage, Grundstücksform, Bebaubarkeit

Das Flurstück 20/3 der Gemarkung hat eine eher ungünstige Grundstücksform. Die Platzverhältnisse wirken sehr beengt aufgrund der bestehenden Bebauung. Auch existiert eine Baubeschränkung die im Grundbuch eingetragen ist für das Nachbargrundstück Flst. 17. Auch wenn kein Lageplan vorliegt, ist mit Nutzungseinschränkungen auf dem dienenden Grundstück bei einer evtl. Neubebauung zu rechnen.

Für die Wertermittlung wird insgesamt ein Abschlag von 5 % berücksichtigt.

11.4.3 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

Sonstige Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen (z. B. Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, etc.) wurden nicht festgestellt.

11.5 Ableitung Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Beschreibung:	Verweis:	Wertanpassung:	Ansatz:
Ausgangswert:	11.1		80 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	11.4.1	24%	x 1,24
Anpassung wegen Lage, Grundstücksform, Nutzungseinschränkung	11.4.2	-5%	x 0,95
Bodenwertansatz:			94,24 €/m ²
Bodenwertansatz:		gerundet:	95 €/m ²

Für die Wertermittlung wird ein Bodenwertansatz von 95 €/m² zugrunde gelegt.

11.6 Berechnung Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Flurstück	m ²	€/m ²	Bodenwert
Straubinger Weg 2, Gebäude- und Freifläche	20/3	347 m ²	95 €/m ²	32.965 €/m ²
Bodenwert gerundet:		347 m ²		33.000 €/m ²

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes beträgt damit insgesamt rund 33.000 €

12 Ermittlung Sachwert

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung geeigneter Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

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 Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel 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. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

12.1 Bewertungsbasis und Klassifizierung der baulichen Anlagen

Der Sachwert wird nach den durchschnittlichen Normalherstellungskosten auf Basis des Jahres 2010 (NHK 2010) berechnet. Gemäß der dabei vorzunehmenden Gebäudekategorisierung wird das Wohnhaus dem Gebäudetyp 1.32 (freistehendes EFH, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) zugeordnet.

Die Holzlege und das Nebengebäude wird dem Gebäudetyp 16.1 (Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager) und die Garage dem Gebäudetyp 14.1 (Einfachgarage/Mehrfachgaragen) zugeordnet.

12.2 Basispreis

Die in den NHK 2010 ausgewiesenen Basispreise beziehen sich für den jeweiligen Gebäudetyp auf 1 m² Bruttogrundfläche. Dabei wird grundsätzlich in 5 Standardstufen unterschieden (von Stufe 1 = sehr einfach bis Stufe 5 = stark gehoben). Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt aufgrund seiner Standardmerkmale. Dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen.

Aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und den vorhandenen Objektunterlagen wurde unter Abwägung sämtlicher Ausstattungsdetails eine Einstufung des Einfamilienhauses in die Standardstufe 1,5 ermittelt. Damit ergibt sich für das Wohnhaus ein Basiskostenansatz nach NHK 2010 von rund 660 €/m² Bruttogrundfläche.

Für die Holzlege, das Nebengebäude und die Garage ergeben sich nachfolgende Einstufungen und Basiskostensätze. Da für die Ableitung der Sachwertfaktoren das Modell des Gutachterausschusses im Landkreis Straubing-Bogen berücksichtigt wird, sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes auch die angegebenen Modellparameter zu verwenden. Für Nebengebäude ist der gleiche Wertansatz wie für Garagen zu wählen.

Gebäude- beschreibung	Typ	Stufe	€/m ² BGF NHK 2010	anzusetzender Wert gem. Gutachterausschuss	Beschreibung
Holzlege	16.1	3,0	350 €/m ²	245 €/m ²	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Nebengebäude	16.1	3,0	350 €/m ²	245 €/m ²	
Garage	14.1	3,0	245 €/m ²	245 €/m ²	Fertiggarage

12.3 Baupreisindex / Regionalfaktor

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Für das zweite Quartal 2025 ergibt sich ein Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden von 188,6 (Basis 2010 = 100). Dies entspricht einer Erhöhung der Baukosten um 88,6 % gegenüber den ausgewiesenen Baukosten im Jahr 2010.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen verwendet keinen Regionalfaktor. Es erfolgt daher der Standardansatz nach NHK 2010 (*entspricht somit Regionalfaktor 1,0*).

12.4 Baunebenkosten, Außenanlagen

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

Die Außenanlagen beinhalten beispielsweise ebenso Kanal, öffentliche Anschlüsse wie auch Wege, Plätze, Einfriedungen oder sonstige Anlagen.

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wird das Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Straubing-Bogen verwendet. Um im Modell zu bleiben, werden die Pauschalansätze für einfache bauliche Außenanlagen in Höhe von 3 % berücksichtigt.

12.5 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist mit dem sog. Alterswertminderungsfaktor zu berücksichtigen. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

12.6 Sachwertfaktor

Gemäß der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Sachwert durch geeignete Sachwertfaktoren an die Marktverhältnisse anzupassen. Mit der Marktanpassung bezeichnet man die rechnerische Anpassung der ermittelten Sachwerte an das tatsächliche Preis- und Marktniveau vor Ort, durch die Erkenntnisse/Informationen des Gutachterausschusses. Die Marktanpassung erfolgt gleichermaßen auf Gebäude- und Bodenwert. Diese Sachwertfaktoren werden durch „Gegenbewertungen“ von verkauften Objekten abgeleitet.

Hierzu sind vorrangig die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren heranzuziehen. Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenbasis: 67 Kauffälle aus 2022, 2023) ermittelt.

Abbildung: Tabelle Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zum 01.01.2024

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m²]	Baujahr	Bodenrichtwert [€/m²]	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwert- faktor
Spanne	77 – 266	1962 – 2022	45 – 200	190.000 – 730.000	0,72 – 1,51
Mittelwert	155	1997	133	404.000	1,12
Median	145	1996	135	390.000	1,13

Der Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt bewegt sich demnach in einer Spanne von 0,72 - 1,51.

Der Gutachterausschuss konnte dabei eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert feststellen. Je höher der vorläufige Sachwert, desto niedriger ist der Sachwertfaktor. Beim Bewertungsobjekt ergibt sich u.a. aufgrund der kurzen Restnutzungsdauer und der geringen Grundstücksgröße auch ein geringer vorläufiger Sachwert in Höhe von rund 90.000 €.

Aufgrund des sehr niedrigen vorläufigen Sachwertes wird unter Berücksichtigung des Baualters, des Gebäudezustandes und der Lage des Bewertungsobjektes ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,40 als sachgerecht erachtet. Es wird ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,40 für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

12.7 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Nach den Vorgaben der ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wurde bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und 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,
- Baumängel und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen,
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind für das Bewertungsobjekt keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

12.8 Sachwertberechnung

Die Sachwertberechnung stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Gebäude	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)				Durchschnittl. Herstell.kosten
	BGF	Kosten €/BGF	Korrekturfaktor	Faktor BPI	EUR
Wohnhaus mit Windfang	214 m²	660	1,00	1,886	266.379
Holzlege	30 m²	245	1,00	1,886	13.862
Garage	15 m²	245	1,00	1,886	6.931
Nebengebäude	8 m²	245	1,00	1,886	3.697
Summe:	267 m²				290.869

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:			290.869
Restnutzungsdauer:	15 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
ergibt Alterswertminderungsfaktor:	x 0,1875		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:			54.538
Anteil der Außenanlagen:	3%		1.636
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen			56.174
Bodenwert			32.965
Vorläufiger Sachwert:			89.139
Marktanpassung:	40%		35.656
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:			124.795
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0
SACHWERT			124.795

Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 125.000 €.

13 Wertplausibilisierung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen konnte uns 2 Vergleichskaufpreise für **bebaute Wohnbaugrundstücke** aus der Kaufpreissammlung für Ein- und Zweifamilienhäuser übermitteln für die Gemarkungen Oberpiebing und Reißing. Die Verkäufe haben im Zeitraum von November 2023 - 2024 stattgefunden.

Die Kauffälle sind mit dem Bewertungsobjekt in Bezug auf Baujahr und Standardstufe vergleichbar und werden zur Wertplausibilisierung herangezogen. Die Kauffälle stellen sich wie folgt dar.

lfd. Nr.	Zeitraum	Größe in m ²	Preis:	Preis €/m ² Wfl.	Wohnfläche
1	Nov 2023	1.011 m ²	120.000 €	1.500 €	80 m ²
4	Nov 2024	665 m ²	139.000 €	1.390 €	100 m ²
Arithmetisches Mittel	Mai 24	838 m²	129.500 €	1.445 €	90 m²
Standardabweichung			13.435 €	78 €	
Gewogenes arithmetisches Mittel					
Variationskoeffizient			10%	0 €	

Der Mittelwert der Kaufpreise liegt bei ca. 129.000 € bei einer durchschnittlich Wohnfläche von 90 m² und einer Grundstücksgröße von 838 m². Das entspricht einem Mittelwert pro m² Wohnfläche von 1.445 €/m²

Für das Bewertungsobjekt wurde ein marktangepasster vorläufiger Sachwert in Höhe von rund 125.000 € bei einer Wohnfläche von 96 m² ermittelt. Der ermittelte vorläufige Sachwert liegt innerhalb der Spanne der oben genannten Verkäufe.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Preis von 1.302 € pro m² Wohnfläche. Der Wert liegt somit unterhalb des arithmetischen Mittelwertes der Kaufpreise von 1.445 €/m².

13.1 Fazit

Berücksichtigt man, dass die Vergleichsobjekte eine erheblich größere Grundstücksgröße und somit auch einen höheren Bodenwertanteil als das Bewertungsobjekt aufweisen, stellt sich der ermittelte marktangepasster vorläufiger Sachwert plausibel dar.

14 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

	Objekt Straubinger Weg 2 Stichtag 06.08.2025
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	124.795 €
+/- besondere objektspezifisch Grundstücksmerkmale	0 €
= Sachwert	124.795 €
Sachwert gerundet	125.000 €
Verkehrswert (<i>abgeleitet aus Sachwert, lastenfrei</i>)	125.000 €

Der Verkehrswert wird durch denjenigen 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden, am Sachwert. Da beim Bewertungsobjekt die Eigennutzung von vorrangiger Bedeutung ist, wird der Verkehrswert daher vom Sachwert abgeleitet.

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt in Straubinger Weg, Reißing, 94363 Oberschneiding (Flurstücke 20/3 der Gemarkung Reißing) zum Stichtag 06.08.2025 begutachtet auf insgesamt rund

125.000 Euro.

15 Schlussbemerkung

Grundsätzlich ist es im Rahmen der Wertermittlung nicht möglich, Kaufpreise für ein bestimmtes Objekt im Voraus festzulegen oder zu bestimmen. Die Wertermittlung kann lediglich einen unter den Restriktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelten Verkehrswert liefern.

Dieser kann jedoch, da er aus empirisch abgeleiteten Daten (Liegenschaftszins, Mietansatz, Bodenrichtwert, Sachwertfaktoren, etc.) erfolgter Verkäufe oder Angebote basiert, als der wahrscheinliche Wert interpretiert werden, zu dem der nächste gleichartige Verkaufsfall bzw. der relevante Bewertungsfall abgewickelt werden würde.

Der Verkehrswert stellt keinen punktgenauen Wert, sondern eine Spanne dar. Insofern sind Kaufpreise in einer Bandbreite von +/- 10 bis 20% um den jeweils ausgewiesenen Verkehrswert durchaus mit diesem konform.

Dingolfing, den 25.09.2025



Rainer Priglmeier

Von der IHK für Niederbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung

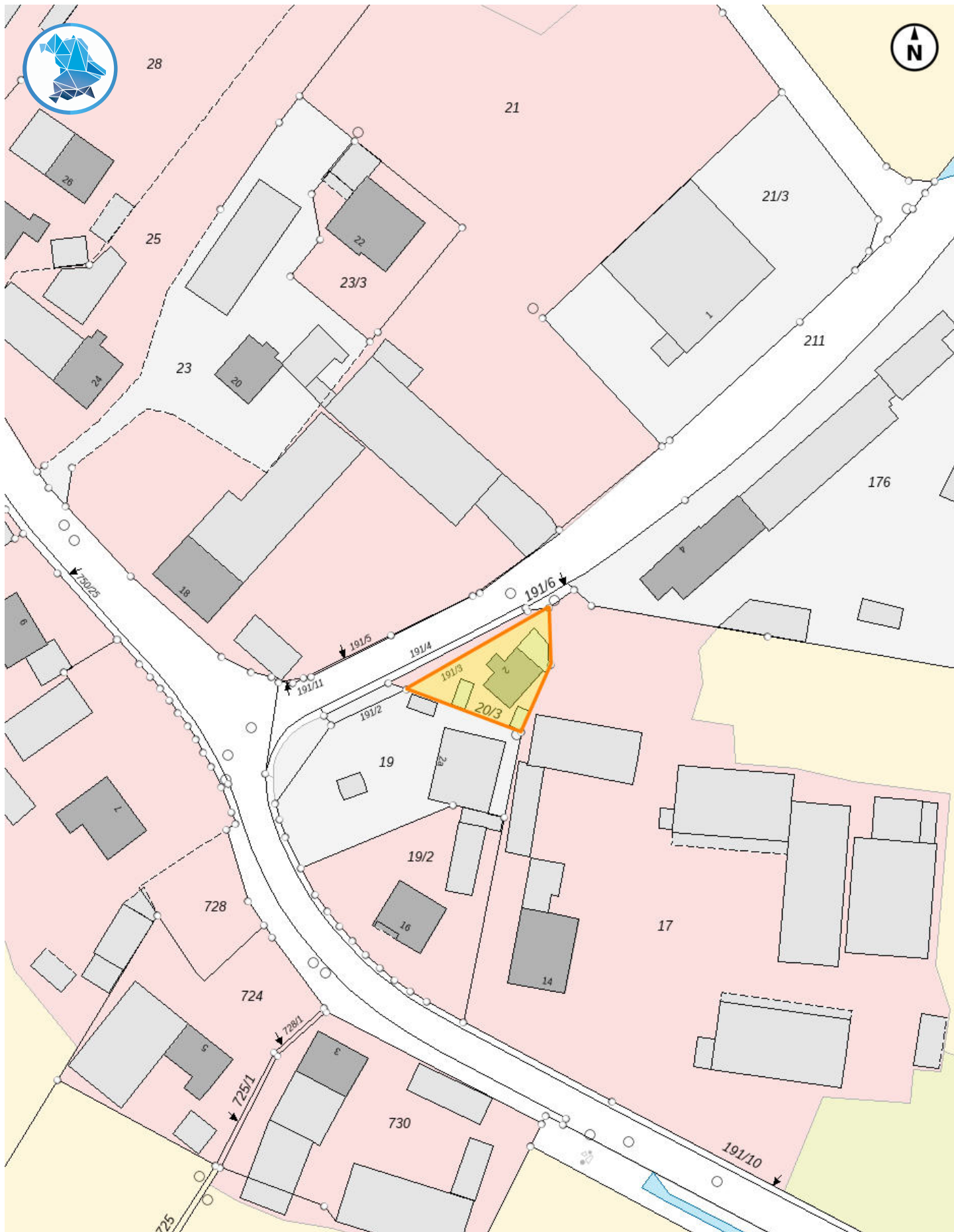
16 Abkürzungsverzeichnis

Im Gutachten wird teilweise auf die Verwendung von Abkürzungen zurückgegriffen. Die in diesem Zusammenhang möglicherweise verwendeten Abkürzungen werden nachfolgend dargestellt:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Brutto-Grundfläche
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRI	Bruttorauminhalt
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GB	Grundbuch
GBO	Grundbuchordnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilien- berater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V:
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LZ	Liegenschaftszins
MEA	Miteigentumsanteil
MFH	Mehrfamilienhaus
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Jahresreinertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Jahresrohertrag
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss
VG	Vollgeschoss
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl.	Wohnfläche

17 Verzeichnis der Anlagen

- Lageplan
- Luftbild
- Grundbuchauszug ohne Abteilung III
- Bauplanunterlagen aus der Bauakte (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Fotodokumentation



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.000

Erstellt am 25.08.2025 11:51
<https://v.bayern.de/546S9>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus





Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.000

Erstellt am 25.08.2025 11:55

<https://v.bayern.de/856w9>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

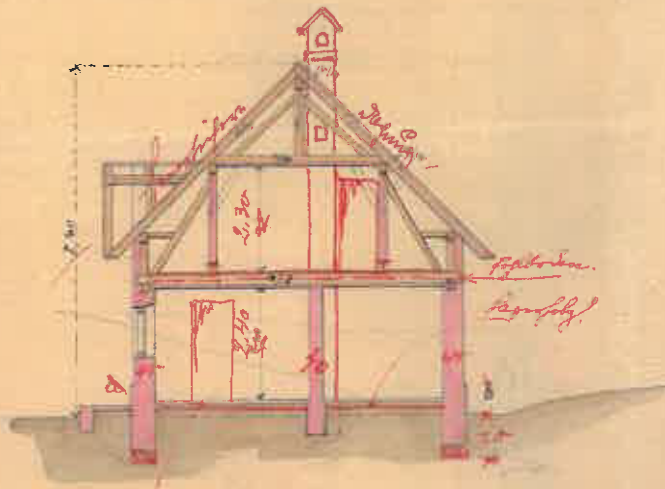


Bauplan

Für Fr. Philomena Singer Privatier in Reissing, über Erbauung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Plan 20 1/2 der Gemeinde Reissing, Reg. Bezirksamts Straubing.



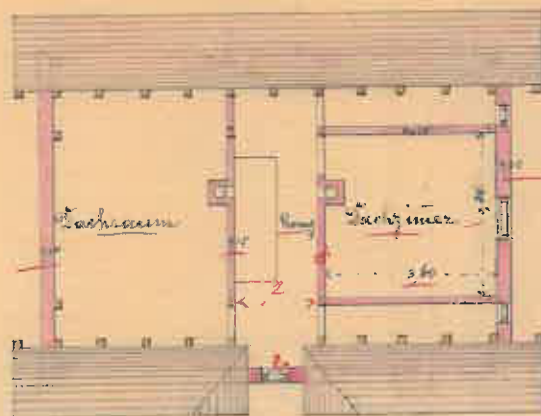
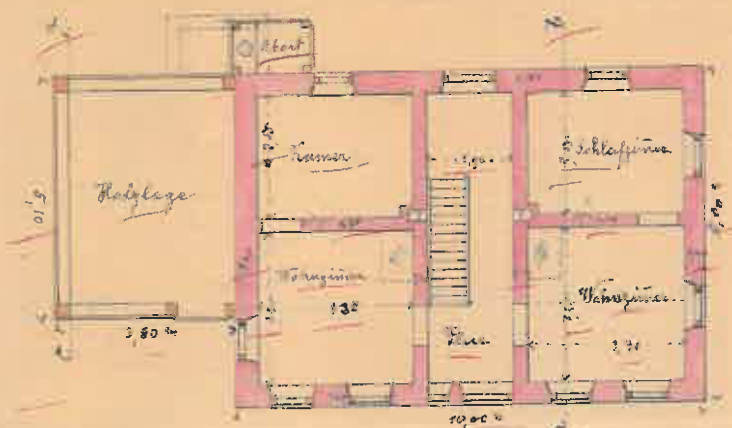
Ansicht von Westen H. 1:100
M. 1:1000.
0 10 20 30 40 50 Meter



Querschnitt a-b.
Hauptboden, 200 cm auf Grundniveau

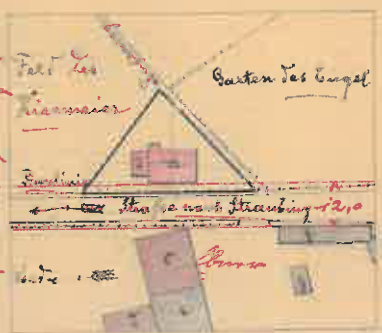


Giebelansicht von Süden

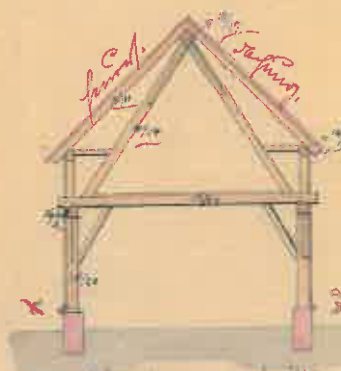


Grundriss im Dachraum

3. 200.
Krautgarten
Bach und
Waldung
sind in dem
Plan
nicht
eingezeichnet.
Lage des
Hauses
s. Plan
20 1/2



Situation H. 1:1000
0 10 20 30 40 50 Meter



Ansicht c-d.

Situationsklärung

1. Haus liegt auf dem Grundstück mit dem Grundstücksgrenzstein.
2. Hoflage am Hof mit Waldung.
3. 3. projektiertes Grundstück mit Maßstab 1:1000 für den Hof.
4. Hoflage am Hof mit Waldung.
5. Hoflage am Hof mit Waldung.
6. Hoflage am Hof mit Waldung.
7. Hoflage am Hof mit Waldung.
8. Hoflage am Hof mit Waldung.
9. Hoflage am Hof mit Waldung.
10. Hoflage am Hof mit Waldung.

Abgrenzung im Maßstab 1:1000
zu Regener'schen Liniensystem

Fotodokumentation

Außen
Wohnhaus
Ostansicht



Außen
Wohnhaus
Nordansicht

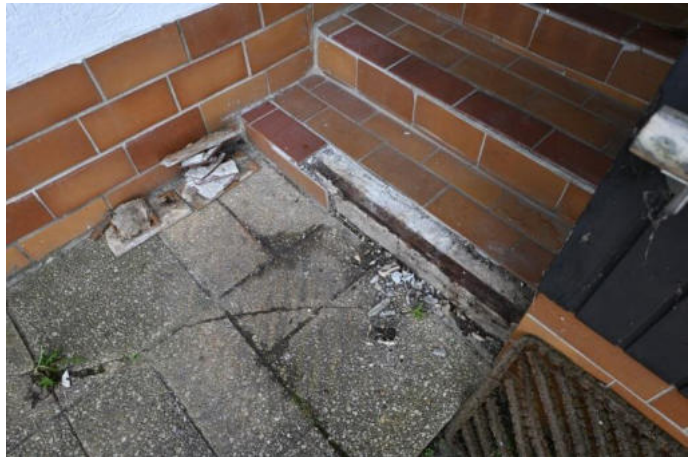


Außen
Windfang



Außen

Abplatzungen im Bereich
Windfang, Eingangsbereich



Außen

Wohnhaus mit Holzlege
Nordansicht



Außen

Wohnhaus
Ostansicht



Außen
Holzlege



Innen
Holzlege innen



Innen
Holzlege, Öltanks



Außen

Bereich Pool, Freisitz
Ansicht von oben



Außen

Pool, entlang Grundstücksgrenze



Außen
Nebengebäude außen



Außen
Garten, Gewächshaus



Außen
Fertigarage



Außen

Garage, Riss Innenwand



Außen

Überdachung an Garage angebaut



Außen

Einfriedung, Mauer, Rissbildung



Außen
Pflaster uneben



Innen
EG, Bodenbereich
Feuchtigkeitsschäden



Innen
EG, Küche



Innen
EG, Flur, hinter Treppe



Innen
EG, Flur, Treppe zum OG



Innen
EG, Küche



Innen
EG, Schlafraum



Innen
EG, Wohnzimmer



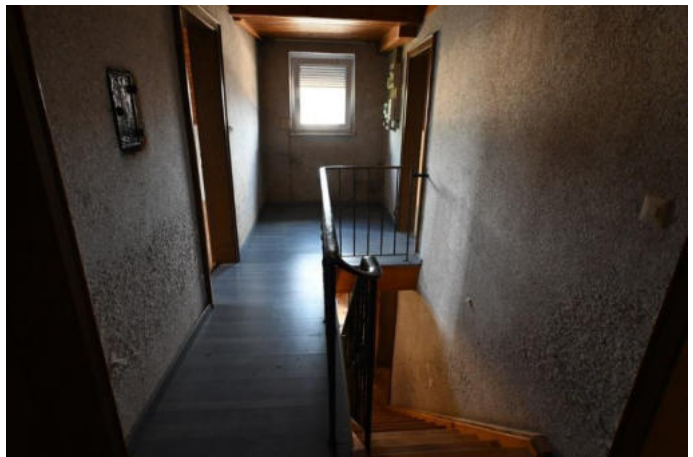
Innen
OG, ausgebauter Raum



Innen
OG, Boden
Feuchtigkeitsschäden



Innen
OG, Flur



Innen
OG, Sicherungskasten



Innen

Spitzboden, Höhe 1,33 m

