



Thomas Strunz

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

Einfamilienhaus mit Garagengebäude (Einzelgarage)

in 94327 Bogen, Degernbach 35,
Flurstück 41/6 der Gemarkung Degernbach

Akten-/Geschäftszeichen: K 8/25

Hinweis: **Die Gutachtenerstellung erfolgte lediglich nach dem äußeren Eindruck, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war!**

Wertermittlungstichtag: 05.12.2025
Qualitätsstichtag: 05.12.2025
Datum des Gutachtens: 12.01.2026

Auftraggeber:
Amtsgericht Straubing
Kolbstr. 11
94315 Straubing

Thomas Strunz
Im Baslet 11, 94209 Regen
Tel.: 09921 9089205
Email: info@sv-strunz.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	7
6	Grundstücksbeschreibung	10
7	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	11
8	Gebäudebeschreibung	14
9	Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts	21
10	Grundlagen für die Wertermittlung	24
11	Ermittlung Bodenwert	26
12	Ermittlung Sachwert	28
13	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	34
14	Schlussbemerkung	35
15	Abkürzungsverzeichnis	36
16	Verzeichnis der Anlagen	37



1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garagengebäude im Ortsteil Degernbach der Stadt Bogen. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2023 fertiggestellt und besteht aus 2 Vollgeschossen (EG + OG). Ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden. Das Bewertungsobjekt war zum Besichtigungszeitpunkt leer stehend. Die Gutachtenerstellung erfolgte lediglich nach dem äußeren Eindruck, da eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte. Das Bewertungsobjekt befindet sich aufgrund des geringen Baualters in einem neuwertigen Zustand. Für die Wertermittlung wurde eine moderne und zeitgemäße Innenausstattung unterstellt.
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Objektadresse:	94327 Bogen, Degernbach 35
Flurstück und Grundstücksgröße:	Flurstück 41/6 der Gemarkung Degernbach zu 414 m ²
Objektart:	Einfamilienhaus mit Garagengebäude (Einzelgarage)
Objektansicht:	
Baujahr:	2023
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	78 Jahre
Bruttogrundfläche:	Einfamilienhaus ca. 204 m ² ; Garagengebäude ca. 34 m ²
Wohnfläche:	ca. 170 m ² (inkl. Terrasse)
Wertermittlungsstichtag:	05.12.2025
Qualitätsstichtag:	05.12.2025
Sachwert:	510.000 €
Verkehrswert:	510.000 €



2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Straubing erteilte mir mit Beschluss vom 15.09.2025 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

Einfamilienhaus mit Garagengebäude (Einzelgarage)

in 94327 Bogen, Degernbach 35,
Flurstück 41/6 der Gemarkung Degernbach

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort eingeladen. Auf Antrag des Eigentümers wurde der ursprünglich für den 21.11.2025 angesetzte Besichtigungstermin auf den 05.12.2025 verschoben. Zum Ortstermin ist jedoch niemand erschienen. Eine Innenbesichtigung des Objektes konnte daher nicht erfolgen.

Auftragsgemäß erfolgt die Gutachtenerstellung daher lediglich nach dem äußeren Eindruck.

Eine Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	05.12.2025
Zeitraum:	10:00 – 10:30 Uhr
Teilnehmer:	Herr Thomas Strunz (ö. b. u. v. Sachverständiger)
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden.

Das in 1-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 37 Seiten (zzgl. weiterer Anlagen). Dem Amtsgericht Straubing wurde das Gutachten außerdem in elektronischer Form zur Verfügung gestellt. 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 Degernbach, Blatt 1408
- Lageplan und Luftbild aus BayernAtlas-plus
- Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Bogen (Bauantragsunterlagen mit Eingabeplan aus dem Jahr 2022, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Genehmigungsbescheid)
- Auskunft zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der Stadt Bogen
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- einschlägige Fachliteratur (wird an entsprechender Stelle zitiert)
- 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 Wert beeinflussend 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:	19.09.2025
Amtsgericht:	Straubing
Grundbuch von:	Degernbach

4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Fläche
1408	2	Degernbach 35, Gebäude- und Freifläche	41/6	414 m ²

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
2	2	41/6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Straubing, AZ K 8/25); eingetragen am 12.08.2025

Bei Zwangsversteigerungen wird der Verkehrswert grundsätzlich „lastenfrei“ ermittelt. Eintragungen in Abt. II bleiben daher generell unberücksichtigt, sofern vom Amtsgericht nicht ausdrücklich anderweitig beauftragt. Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

4.4 Abteilung III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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



5 Lagebeschreibung

5.1 Beschreibung Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gemeindegebiet der Stadt Bogen des Landkreises Straubing-Bogen im Regierungsbezirk Niederbayern. Die Stadt befindet sich im Donautal am Übergang zum Bayerischen Wald. Das Stadtgebiet besteht aus 77 Gemeindeteilen und zählt insgesamt rund 10.000 Einwohner.

Geografisch liegt die Stadt Bogen etwa 10 km nordöstlich von Straubing, rund 20 km nordwestlich von Deggendorf und rund 45 km östlich von Regensburg. Im Landesentwicklungsprogramm des Freistaats Bayern ist die Stadt Bogen in der Region 12 Donau-Wald als „Mittelzentrum“ eingestuft. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Straubing, das nächst gelegene Regionalzentrum die Stadt Regensburg.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in ausreichendem Umfang im Ort vorhanden. Die ärztliche Grundversorgung ist durch eine Reihe von Fach- und Allgemeinärzten sowie ein Krankenhaus gewährleistet. Im Stadtgebiet gibt es mehrere Kindertageseinrichtungen, Grund- und Mittelschulen sowie eine Realschule und ein Gymnasium.

Abbildung: Lage der Stadt Bogen im Landkreis Straubing-Bogen





5.2 Beschreibung Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Degernbach der Stadt Bogen. Degernbach liegt etwa 5 km östlich von Bogen. Bis zum Jahr 1972 war Degernbach eine selbständige Gemeinde. Der Ortsteil Degernbach ist ländlich geprägt und hat schätzungsweise rund 200 Einwohner. Rund 300 m südlich des Ortsteils Degernbach verläuft die Bundesautobahn A 3 (Passau – Regensburg).

Das Bewertungsobjekt liegt in zentraler Lage von Degernbach. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Rund um Degernbach befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Störende Nutzungen in der näheren Umgebung waren zum Besichtigungszeitpunkt nicht feststellbar.

Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt von Westen über eine öffentliche Gemeindestraße mit Straßenbeleuchtung. Zwischen der Straße und dem Bewertungsgrundstück verläuft ein öffentlicher Gehweg.

Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ortsteil Degernbach selbst nicht vorhanden. Diesbezüglich ist auf die nahe gelegene Stadt Bogen zurückzugreifen. Der Ortsteil Degernbach verfügt über einen Kindergarten. Außerdem gibt es das Schulhaus Degernbach, welches der Grundschule Bogen angegliedert ist. Weiterführende Schulen sind im Hauptort Bogen vorhanden.

Abbildung: Übersichtskarte Degernbach (Quelle BayernAtlas-plus)





5.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Die Verkehrsanbindung von Degernbach an das Straßennetz stellt sich als gut dar. Die Verbindung zum Stadtzentrum von Bogen ist in wenigen Fahrminuten gegeben. Bogen verfügt über eine eigene Anschlussstelle zur Autobahn A 3 (Regensburg – Passau), welche vom Bewertungsobjekt lediglich ca. 4 km entfernt liegt. Außerdem bestehen Anschlussmöglichkeiten zur Bundesstraße B 20 (Straubing – Burghausen) in ca. 11 km Entfernung sowie zur Bundesstraße B 8 (Passau – Regensburg) in ca. 12 km Entfernung.

Degernbach ist in das regionale Busnetz eingebunden. Es bestehen Busverbindungen in Richtung Bogen, insbesondere im Rahmen des Schülerverkehrs. Die Taktung außerhalb der Schulzeiten ist eingeschränkt, sodass der ÖPNV primär ergänzende Funktion hat. Der nächst gelegene Bahnhof befindet sich in Bogen. Die Bahnstrecke Bogen – Straubing – Neufahrn (Gäubodenbahn) wird von der Südostbayernbahn betrieben. Im Bahnhof Straubing bestehen Umsteigemöglichkeiten ans Streckennetz der Deutschen Bahn.

Der internationale Flughafen München ist rund 115 km entfernt.

5.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Stadt Bogen ¹	Bayer. Landesamt für Statistik	10.453
Einwohner Landkreis Straubing-Bogen	Bayer. Landesamt für Statistik	103.041
Entwicklungsprognose Stadt Bogen Jahr 2019 bis 2033	Bayer. Landesamt für Statistik	+ 5,9 %
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	3,9 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	6,1 %

5.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Wohnlage des Ortsteils Degernbach der Stadt Bogen. Die Verkehrsanbindung mittels Pkw ist als gut, die Anbindung an den ÖPNV ist als durchschnittlich zu beurteilen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ortsteil Degernbach nicht vorhanden, diesbezüglich ist auf den Hauptort Bogen auszuweichen. Die Bevölkerungsprognose sowie die Wirtschaftsentwicklung stellen sich positiv dar.

Insgesamt wird die Makrolage als gut, die Mikrolage als durchschnittlich beurteilt.

¹ Stand 31.12.2024

² Stand 2025

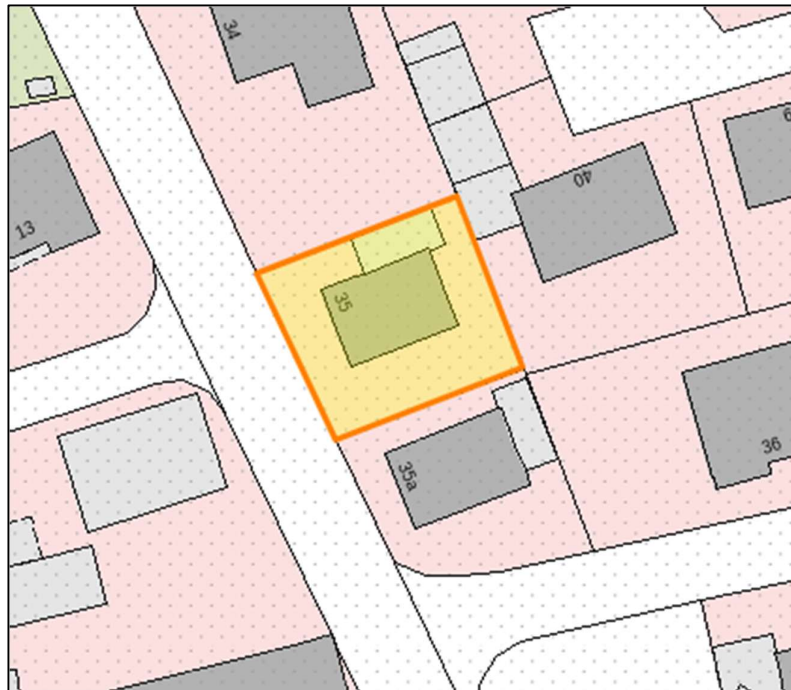
³ Stand November 2025



6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Lageplan des Bewertungsgrundstückes

Das Flurstück 41/6 der Gemarkung Degernbach ist in nachstehender Abbildung gelb gekennzeichnet:



6.2 Grundstücksbeschaffenheit des Bewertungsgrundstückes

Grundstücksform:	Das Flurstück 41/6 hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die Grundstückslänge von Nord nach Süd beträgt rund 19 m, die Grundstückstiefe von West nach Ost beträgt durchschnittlich rund 22 m.
Oberflächenform:	Das Gelände ist nach Süden leicht abfallend. Es wurde eine Stützwand an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet, so dass beim Bewertungsobjekt eine ebenerdige Gartenfläche besteht.
Bodenbeschaffenheit:	Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht normaler tragfähiger Baugrund.
Grundwasser:	Die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.
Grenzverhältnisse:	Das Garagengebäude wurde entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet (Grenzbebauung). Das Garagengebäude des Nachbarn befindet sich unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze.



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.

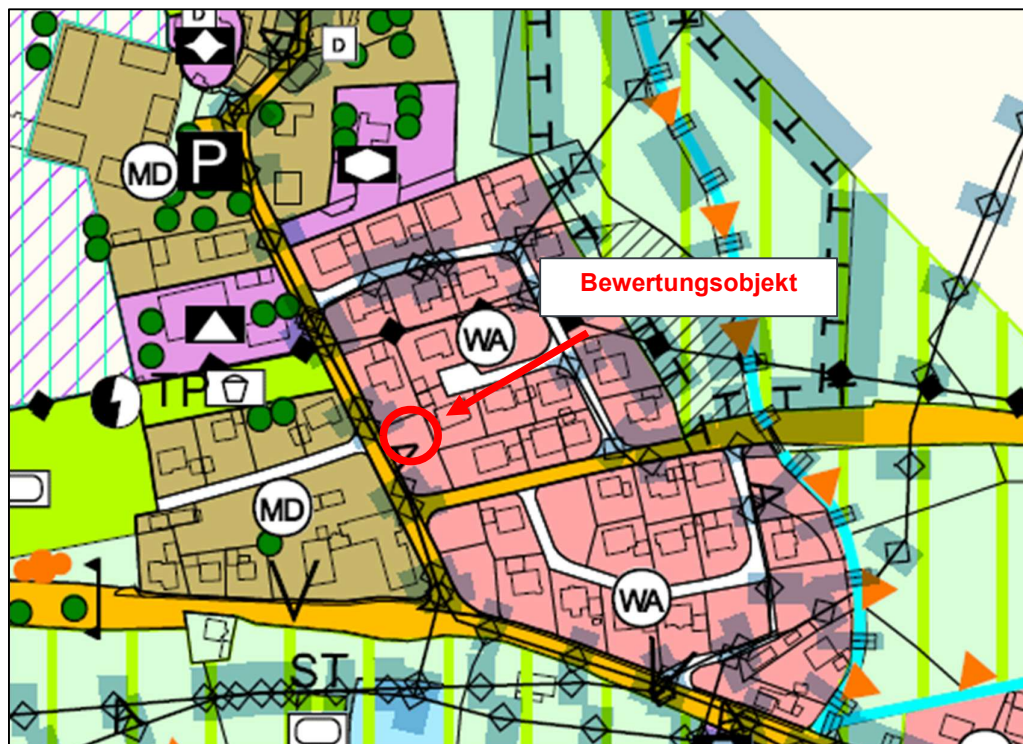
Das Bewertungsgrundstück ist damit als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an. Nach Auskunft der Stadt Bogen vom 26.11.2025 sind alle bisher angefallenen Erschließungskosten abgegolten.

7.2 Baurechtliche Verhältnisse

7.2.1 Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Bogen im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Abbildung: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Stadt Bogen





7.2.2 Bebauungsplan

Gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Bogen gibt es für den Bereich des Bewertungsgrundstückes keinen Bebauungsplan.

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

Gemäß Online-Abfrage ist die tatsächliche Nutzung für das Bewertungsgrundstück im ALKIS-Bestand (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Abbildung: Tatsächliche Nutzung in ALKIS (Quelle BayernAtlas-plus)



Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungstichtag mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Einfamilienhaus war zum Wertermittlungstichtag nicht bewohnt.

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.

Zu Bodendenkmälern liegen ebenfalls keine Erkenntnisse für das Bewertungsgrundstück vor (*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 bestehen dabei keine Eintragungen für den Gemeindebereich Bogen. Des Weiteren ergeben sich aufgrund der bestehenden Nutzung keine besonderen Verdachtsmomente auf Altlasten. Eine gesonderte Auskunftseinholung beim Landratsamt erfolgte nicht.

7.6 Überschwemmungsgebiet

Das Bewertungsgrundstück 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 Bewertungsgrundstückes ausgewiesen (*Quelle: BayernAtlas-plus*).



8 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung stützt sich auf die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte sowie die Erkenntnisse bei der Objektbesichtigung (Objekt konnte nur von außen besichtigt werden). 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 41/6 ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem Garagengebäude (Einzelgarage).

Aus der Bauakte der Stadt Bogen konnten Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 2022 mit der Bezeichnung „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Errichtung einer Stützwand“ zur Verfügung gestellt werden. Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten, jedoch unbeplanten Ortsteiles. Der Baugenehmigungsbescheid wurde am 01.06.2022 durch das Landratsamt-Straubing-Bogen erteilt.

8.1 Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus wurde nach Angabe im Jahr 2023 in Massivbauweise errichtet. Das Einfamilienhaus besteht aus zwei Vollgeschossen (Erdgeschoss und Obergeschoss). Ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden. Das Dachgeschoss ist aufgrund der flachen Dachneigung und des nicht vorhandenen Kniestocks nicht nutzbar. Das Gebäude ist mit einem Satteldach mit Dachziegeleindeckung ausgestattet.

Der Hauseingang befindet sich an der Nordseite des Gebäudes. Vor dem Eingang befindet sich ein einstufiges Podest, ein barrierefreier Zugang ist daher nicht möglich. Der Bereich vor dem Hauseingang und vor dem Garagentor ist überdacht.

Die Räume im Erdgeschoss bestehen laut Eingabeplan aus Windfang, Flur, Hauswirtschaftsraum, offener Bereich Kochen/Essen/Wohnen, Büro und WC. Vom Flur im Erdgeschoss führt eine Treppe ins Obergeschoss. Die Räume im Obergeschoss setzen sich laut Eingabeplan zusammen aus Flur, Abstellraum, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, zwei Kinderzimmern und einem Bad. Das Obergeschoss ist als Vollgeschoss ausgeführt, sämtliche Räume des Obergeschosses verfügen daher über die volle Raumhöhe.

An der Südseite des Einfamilienhauses befindet sich eine großzügige Terrasse. Der Terrassenbereich ist gepflastert und teilweise überdacht. An der Ostseite der Terrasse wurde eine Gabionenmauer als Sicht- und Windschutz angebracht.

Gemäß Baubeschreibung erfolgt die Beheizung des Gebäudes über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. In den Räumen ist soweit bekannt jeweils eine Fußbodenheizung vorhanden.



8.2 Garagengebäude

Das Garagengebäude grenzt nördlich an das Wohngebäude an. Es wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über ein Flachdach. Das Garagengebäude beinhaltet eine Einzelgarage mit rund 21 m² Nutzfläche sowie einen dahinter liegenden Technikraum mit ca. 8 m² Nutzfläche. Die Garage verfügt über ein elektrisch öffnendes Sektionaltor an der Westseite. Der Technikraum ist sowohl von der Garage als auch über eine separate Zugangstür vom Garten aus zugänglich.

8.3 Konstruktive Merkmale im Überblick

Datengrundlage bilden die Baubeschreibung aus der Bauakte sowie die augenscheinlichen Erkenntnisse aus dem Ortstermin (nur Außenbesichtigung, keine Innenbesichtigung). 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 (gemäß Baubeschreibung aus Bauantrag)
Konstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	Porenbeton 36,5 cm stark
Innenwände:	Tragende Wände Porenbeton 24 cm stark Trennwände Porenbeton 11,5 cm stark
Dach:	Satteldach mit Dachziegeleindeckung, Pfettendachstuhl
Fassadenausführung:	Mineralischer Putz mit Farbanstrich
Geschossdecke:	Stahlbeton-Filigrandecke nach Statik
Wandausführung:	nicht bekannt
Treppe:	Stahlbetontreppe, Ausführung nach Statik
Fenster:	KF-Fenster mit 3-fach-Verglasung; elektr. Rollläden
Türen:	Hauseingangstür: Alu/KF Innentüren: nicht bekannt
Fußböden:	Gemäß Baubeschreibung Parkett- und Fliesenbelag
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Moderne, zeitgemäße Ausstattung unterstellt
sanitäre Installation:	Moderne, zeitgemäße Ausstattung unterstellt
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Räumen
Besonderheiten:	Teilüberdachte Terrasse; kein Balkon vorhanden.



8.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen im Wesentlichen:

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- gepflasterter Zufahrts- bzw. Zugangsbereich,
- den Terrassenbereich (teilüberacht) mit Gabionenmauer
- betonierte Stützwand entlang der vollen Südseite des Grundstücks und teilweise an West- und Ostseite

Das Bewertungsobjekt war zum Besichtigungszeitpunkt nicht bewohnt. Die vorhandenen Rasenflächen befanden sich daher zum Besichtigungszeitpunkt in einem nicht gepflegten Zustand. Es waren noch keine Bepflanzungen im Gartenbereich festzustellen.

8.5 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.

Aufgrund des neuwertigen Zustandes wurde für die Wertermittlung unterstellt, dass keine Baumängel/Bauschäden vorliegen. Aufgrund fehlender Innenbesichtigung konnte dies von mir jedoch nicht vollständig überprüft werden.

Gemäß Auftrag des Gerichts ist im Gutachten auch anzugeben, ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte dies von mir ebenfalls nicht überprüft werden.

8.6 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt hat mir nicht vorgelegen.

Soweit mir bekannt, wurde das Bewertungsobjekt nach dem sog. KfW-Standard 55 errichtet. Es konnte eine früheren Verkaufsanzeige im Internet für das Bewertungsobjekt von mir recherchiert werden. Darin wurde die Effizienzklasse mit A+ und der Energiebedarfsausweis mit ca. 19 kWh/(m²a) angegeben. Ein Nachweis hierzu liegt mir jedoch nicht vor.

Für die Wertermittlung wurde unterstellt, dass der energetische Zustand des Bewertungsobjektes als typisch für Gebäude dieses Baualters einzustufen ist.

8.7 Zuständiger Kaminkehrer

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

Kaminkehrermeister Markus Eckl, Niederhausen 9, 94330 Aiterhofen.



8.8 Zusammenfassung

Lage:

Ruhige Wohnlage im Ortsteil Degernbach der Stadt Bogen.

Ausstattung:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte die Ausstattung des Bewertungsobjektes nicht vollständig beurteilt werden. Hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung können daher von mir nur Annahmen getroffen werden.

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 2023 errichtet. Anhand der vorliegenden Objektunterlagen und des äußeren Eindrucks wird angenommen, dass das Bewertungsobjekt entsprechend von Gebäuden dieser Baualtersklasse modern und zeitgemäß ausgestattet ist. Ebenso wird unterstellt, dass der energetische Zustand des Bewertungsobjektes als typisch für Gebäude dieses Baualters einzustufen ist.

Raumaufteilung:

Der Eingabeplan des Einfamilienhauses entspricht einer zweckmäßigen und zeitgemäßen Raumaufteilung für vergleichbare Objekte aus diesem Baujahr. Im Erdgeschoss besteht ein großzügiger offener Bereich für Kochen/Essen/Wohnen. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume und das Bad. Es bestehen keine gefangenen Räume.

Zustand:

Aufgrund des geringen Baualters wird der Zustand als neuwertig beurteilt.



8.9 Ausweis relevanter Flächenangaben

8.9.1 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 des Eingabeplans sowie der Flächenberechnung aus der Bauakte ermittelt. Die Berechnung wurde anhand überschlägiger Vermessung mittels der Anwendung BayernAtlas-plus auf Plausibilität geprüft.

Bezeichnung	Grundfläche	Berechnungsgrundlage
Einfamilienhaus	102 m ²	(11,99 m x 8,49 m)
Garagegebäude	34 m ²	(7,24 m x 3,69 m + 3,93 m x 1,75 m)
Summe:	136 m²	

Bezogen auf die Grundstücksfläche von 414 m² ergibt dies eine Grundflächenzahl von ca. **0,33** (ohne Berücksichtigung von Stellplätzen und Zufahrtsflächen).

8.9.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist nach den Außenmaßen aller Geschosse zu ermitteln. Für das Bewertungsobjekt sind somit Erdgeschoss und Obergeschoss zu berücksichtigen. Das Dachgeschoss weist gemäß Planunterlagen eine lichte Höhe von unter 1,25 m auf und ist daher gemäß ImmoWertV nicht bei der Ermittlung der BGF anzurechnen.

Als Berechnungsgrundlage wurden ebenfalls die Maßangaben des Eingabeplans sowie die Flächenberechnung aus der Bauakte verwendet.

Es ergibt sich somit folgende Bruttogrundfläche für das Bewertungsobjekt:

Bezeichnung	Bruttogrundfläche	Maße lt. Eingabeplan
Einfamilienhaus Erdgeschoss	102 m ²	(11,99 m x 8,49 m)
Einfamilienhaus Obergeschoss	102 m ²	(11,99 m x 8,49 m)
Summe Einfamilienhaus:	204 m²	
Garagegebäude	34 m ²	(7,24 m x 3,69 m + 3,93 m x 1,75 m)
Summe Garagegebäude:	34 m²	



8.9.3 Wohnfläche

In der Bauakte ist eine Wohnflächenberechnung enthalten. Die Berechnung wurde am 27.04.2022 vom Planfertiger des Eingabeplans mittels CAD-Programm erstellt. Die Berechnung wurde von mir anhand der Maßangaben im Eingabeplan auf Plausibilität überprüft.

Die Terrassenfläche ist in der Wohnflächenberechnung mit 50 % berücksichtigt.

Die Wohnfläche setzt sich demnach im Einzelnen wie folgt zusammen:

Lage	Bezeichnung	Wohnfläche
Erdgeschoss:	Büro	11,32 m ²
	Flur	9,45 m ²
	Hauswirtschaftsraum	9,52 m ²
	Kochen/Essen/Wohnen	42,34 m ²
	WC	2,53 m ²
	Windfang	3,79 m ²
	Terrasse (Ansatz zu ½)	13,97 m ²
	Zwischensumme Erdgeschoss	92,92 m²
Dachgeschoss	Abstellraum	5,55 m ²
	Ankleide	9,51 m ²
	Bad	10,73 m ²
	Flur	8,19 m ²
	Kind 1	11,79 m ²
	Kind 2	15,47 m ²
	Schlafen	16,49 m ²
	Zwischensumme Obergeschoss	77,73 m²
	Wohnfläche insgesamt:	170,65 m²

Für das Einfamilienhaus ergibt sich damit insgesamt eine Wohnfläche von rund 170 m² (inkl. Terrasse).
Ohne Berücksichtigung der Terrasse beträgt die Wohnfläche rund 156 m².

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.



8.10 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlagen. Als Fertigstellungsbaujahr wird von mir das Jahr 2023 angenommen. Es ergibt sich damit zum Wertermittlungstichtag ein Alter der baulichen Anlagen von 2 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 78 Jahren. Wesentliche Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen sind nicht zu berücksichtigen. Für die Wertermittlung wird daher zum Wertermittlungstichtag eine Restnutzungsdauer von 78 Jahren zugrunde gelegt.

Das Garagengebäude bildet 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

9.1 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen veröffentlicht üblicherweise alle zwei Jahre einen Grundstücksmarktbericht. Zuletzt wurde im August 2024 der Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht, welcher die Umsätze und Preisentwicklung der Jahre 2022 und 2023 umfasst.

Die Anzahl der Kaufverträge ist im Zeitraum 2022/2023 (1.691 Stück) im Vergleich zum Zeitraum 2019/2020 (2.458 Stück) deutlich zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang von rund 31 %. Die Hauptaktivitäten des Marktgeschehens liegen dabei im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke mit 52 %. Auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke entfiel ein Anteil von 32 % und auf den Teilmarkt Wohneigentum ein Anteil von 16 %. Im Bereich der bebauten Grundstücke entfiel ein Anteil von 86 % auf den Gebäudetyp Ein- und Zweifamilienhäuser.

Dementsprechend war auch beim Geldumsatz ein entsprechender Rückgang zu verzeichnen. Im Zeitraum 2022/2023 entfiel ein Geldumsatz von 219 Mio. € auf den Kauf von bebauten Grundstücken im Landkreis-Straubing-Bogen. Im Zeitraum 2019/2020 lag der Geldumsatz bei 239 Mio. €. Dies entspricht einem Rückgang von rund 9 %.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht auch Sachwertfaktoren für Ein- u. Zweifamilienhäuser. Hierzu wird im Kapitel 12.6 noch näher eingegangen.

9.2 Marktentwicklungen seit 2022

(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien Bayern)

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. Dieser Rückgang hat sich im Jahr 2023 kontinuierlich fortgesetzt.

Seit Herbst 2024 deutet sich eine Stabilisierung auf dem bayerischen Wohnimmobilienmarkt an: Die Zinssituation hat sich etwas entspannt und potenzielle Käufer gewöhnen sich zunehmend an die veränderten Marktbedingungen. Zwar agieren Interessenten weiterhin zurückhaltend und lassen sich viel Zeit für Ihre Entscheidungen, doch die Nachfrage verzeichnet seither einen spürbaren Anstieg.

Gemäß dem IVD-Kaufmarktbericht Bayern verzeichnen im Frühjahr 2025 die Kaufpreise im Bayern-Durchschnitt erstmals seit zwei Jahren wieder einen leichten Anstieg, insbesondere im Segment der Eigenheime. Dennoch bleibt der Markt stark differenziert. Während ältere unsanierte Objekte oft mit größerem Verhandlungsspielraum behaftet sind, können hochwertig sanierte Immobilien näher am ursprünglichen Angebotspreis verkauft werden. Die allgemeine Nachfrage zieht langsam wieder an.

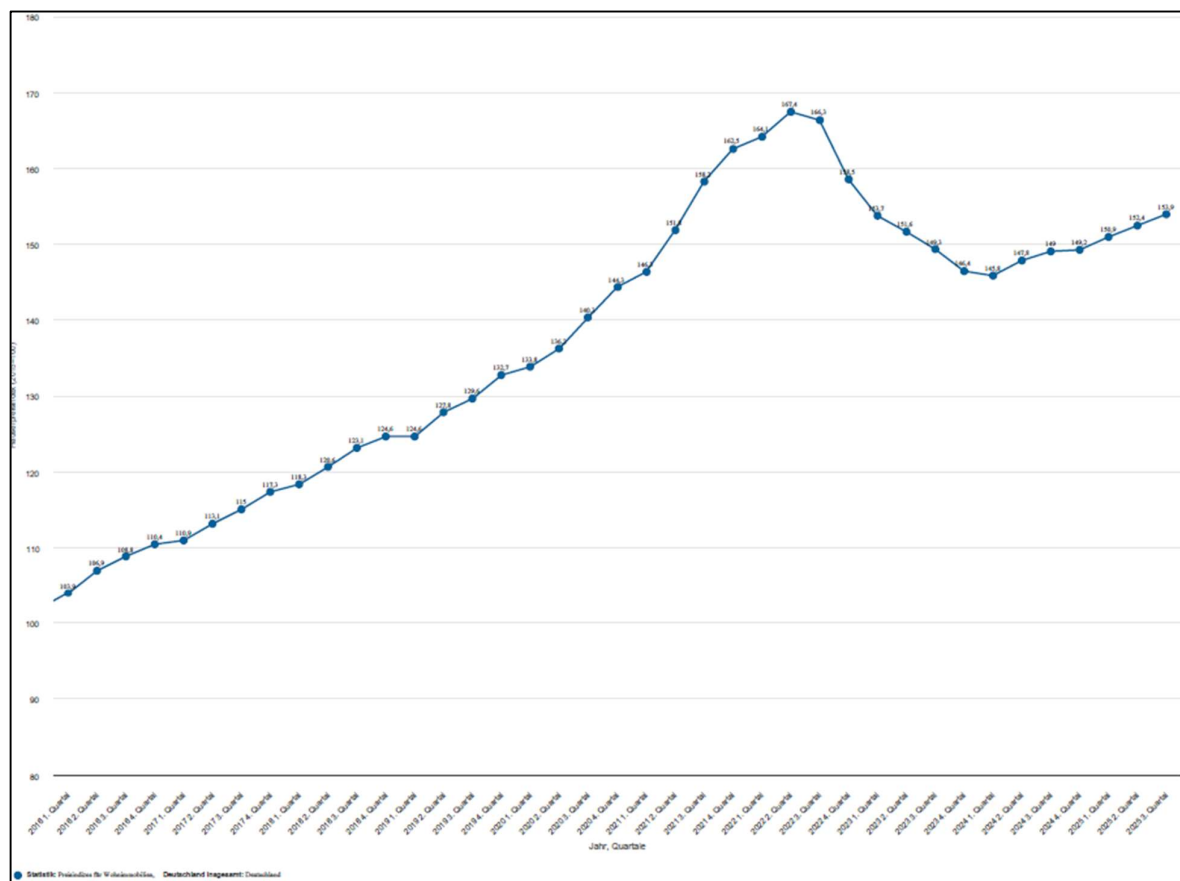


9.3 Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht regelmäßig einen Häuserpreisindex. Dieser misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller typischen Markttransaktionen für Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein-/Zweifamilienhäuser), die als Gesamtpaket aus Grundstück und Gebäude verkauft werden. Dazu zählen sowohl neu erstellte als auch bestehende Wohnimmobilien. Der Index wird aus deutschlandweiten Transaktionen ermittelt und ist daher nicht regionalbezogen.

Aus nachstehender Abbildung ist gut zu erkennen, dass der Häuserpreisindex im langfristigen Vergleich seit 2016 kontinuierlich angestiegen ist und im 1./2. Quartal 2022 seinen bisherigen Höhepunkt erreichte. In der zweiten Jahreshälfte 2022 hat ein deutlicher Indexrückgang stattgefunden. Der Rückgang hat sich im Jahr 2023 kontinuierlich fortgesetzt. Seit Anfang 2024 hat sich der Indexwert wieder stabilisiert und zeigte im Verlauf der Jahre 2024 und 2025 eine leicht steigende Tendenz. Der Index liegt aber weiterhin noch unter den Höchstständen des 1. Halbjahres 2022.

Abbildung: Häuserpreisindex 2016 – 3. Quartal 2025 (Quelle: Statistisches Bundesamt)





9.4 Beurteilung der Marktgängigkeit zum Wertermittlungsstichtag

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 Preiserückgänge zu beobachten. Das Preisniveau hat sich in 2024 wieder stabilisiert und zeigt seither wieder leichte Aufwärtstendenzen.

Derzeit sind die meisten Kaufinteressenten auf dem Immobilienmarkt Eigennutzer. Neben Käufern mittleren Alters sind auch viele ältere Interessenten vertreten, die aus größeren Immobilien in kompaktere, barrierefreie Wohnungen umziehen möchten. Kapitalanleger agieren seit der Trendwende deutlich zurückhaltender. Der Anteil der Vollfinanzierer unter den Käufern ist merklich zurückgegangen. Die auftretenden Käufer verfügen meist über hohe Eigenkapitalquoten.

Gefragt sind dabei insbesondere neuwertige Bestandsimmobilien, die ohne größeren Sanierungs- und Kostenaufwand kurzfristig bezogen werden können und Objekte, welche gute Kriterien hinsichtlich der Energieeffizienz, Ausstattung und Lage aufweisen. Ältere Objekte mit schlechtem Zustand oder erheblichem Modernisierungsbedarf sind dagegen schwerer vermittelbar. Solche Objekte bleiben lange auf dem Markt und können, wenn überhaupt, nur mit erheblichen Preisabschlägen verkauft werden.

Positiv zu sehen ist, dass es sich beim Bewertungsobjekt um ein neuwertiges Objekt handelt, welches kurzfristig bezogen werden könnte. Andererseits ist nachteilig zu sehen, dass das Objekt bereits fertiggestellt ist und Kaufinteressenten daher individuelle Wünsche an das Wohnhaus nur noch schwierig oder nur mit zusätzlichem Aufwand umsetzen können. Insgesamt wird die Marktgängigkeit 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 Vergleichswertfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

11.1 Bodenrichtwert

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

Bodenrichtwert per 01.01.2024	90,00 €/m²
Bodenrichtwertzone:	105107 – Ortsteil Degernbach
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 Ermittlung Bodenwertansatz

Als Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung wird der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert per 01.01.2024 verwendet, da auch der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen in seinem Berechnungsmodell zur Ermittlung der Sachwertfaktoren den jeweiligen Bodenrichtwert zugrunde legt.

Für eine objektspezifische Anpassung sind für das Bewertungsgrundstück folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

11.2.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Wertermittlungstichtag (05.12.2025) weicht vom Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2024) um rund 23 Monate ab.

Anhaltspunkte für eine wesentliche Preisveränderung im Bereich der unbebauten Grundstücke innerhalb dieses Zeitraums konnten nicht festgestellt werden. Auf eine Anpassung wird daher verzichtet.



11.2.2 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Bodenbeschaffenheit etc. – liegen nicht vor.

Es werden daher keine Anpassungen vorgenommen.

11.3 Ableitung Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz
Ausgangswert Bodenrichtwert per 01.01.2024		90 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	entfällt	x 1,00
Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale	entfällt	x 1,00
Bodenwertansatz:		90 €/m²

Für die Wertermittlung wird ein Bodenwertansatz von 80 €/m² zugrunde gelegt.

11.4 Berechnung Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Flurstück 41/6	414 m ²	90 €/m ²	37.260 €
Bodenwert gerundet:			37.000 €

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes beträgt zum Wertermittlungstichtag damit rund 37.000 €



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

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 Einfamilienhaus als Gebäudetyp 1.33 (freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, flach geneigtes Dach) klassifiziert.

Das Garagengebäude wird dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/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 Außenbesichtigung, der vorhandenen Objektunterlagen und der zugrunde gelegten Annahmen zum Innenzustand wird eine Einstufung des Einfamilienhauses in die Standardstufe 4,0 vorgenommen. Dieser Wert ist erfahrungsgemäß auch als typisch für Gebäude dieser Baualtersklasse anzusehen. Damit ergibt sich für das Einfamilienhaus ein Basiskostenansatz nach NHK 2010 von 1.205 €/m² Bruttogrundfläche.



Für das Garagengebäude wird eine Einstufung in die Standardstufe 4 (= Garage in Massivbauweise) vorgenommen. Damit ergibt sich für das Garagengebäude ein Basiskostenansatz von 485 €/m² Bruttogrundfläche.

12.3 Baupreisindex / Regionalfaktor

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Für das dritte Quartal 2025 ergibt sich ein Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden von 189,6 (Basis 2010 = 100). Dies entspricht einer Erhöhung der Baukosten um 89,6 % 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 gemäß Grundstücksmarktbericht einen Regionalfaktor von 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. Der Gutachterausschuss im Landkreis Straubing-Bogen verwendet in seinem Berechnungsmodell zur Ableitung der Sachwertfaktoren für die Außenanlagen einen Pauschalansatz von 4 % - 6 % bei durchschnittlichen Außenanlagen. Für die Wertermittlung wird ein mittlerer Ansatz von 5 % zugrunde gelegt.

12.5 Alterswertminderung

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



12.6 Sachwertfaktor

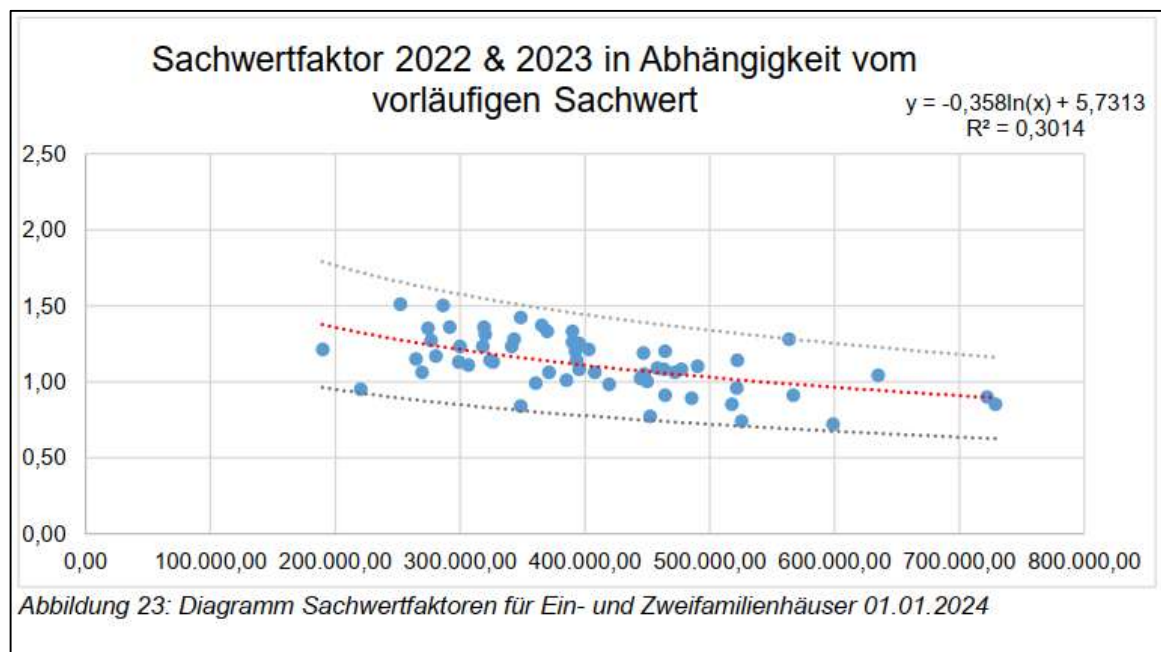
Gemäß der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Sachwert durch geeignete Sachwertfaktoren an die Marktverhältnisse anzupassen. Mit der Marktanpassung bezeichnet man die rechnerische Anpassung der ermittelten Sachwerte an das tatsächliche Preis- und Marktniveau vor Ort, durch die Erkenntnisse/Informationen 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 für Grundstückswerte im Landkreis Straubing-Bogen hat in seinem Grundstücksmarktbericht per 01.01.2024 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden dabei insgesamt 67 auswertbare Kaufverträge aus den Jahren 2022 und 2023.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen hat dabei insgesamt einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,12 bei einer Spanne der Sachwertfaktoren von 0,72 – 1,51 ausgewiesen. Der durchschnittliche vorläufige Sachwert lag dabei bei rund 404.000 € bei einem durchschnittlichen Baujahr von 1997 und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 155 m².

Der Gutachterausschuss konnte dabei auch eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des vorläufigen Sachwerts feststellen, welche in nachstehender Abbildung auch graphisch dargestellt ist. Grundsätzlich gilt: Je höher der vorläufige Sachwert, desto niedriger ist der Sachwertfaktor.

Abbildung: Ausschnitt aus Grundstücksmarktbericht per 1.1.2024





Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein vorläufiger Sachwert von insgesamt rund 550.000 € (vgl. Kapitel 12.8). Nach der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Tabelle ergibt sich dabei ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,00.

Nachdem die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren aus Kauffällen der Jahre 2022 und 2023 abgeleitet wurden, habe ich vom Gutachterausschuss zusätzlich auch Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung für Ein-/Zweifamilienhäuser eingeholt, um aktuellere Daten zu erhalten. Die Vergleichsfälle wurden dabei eingeschränkt auf das Gemeindegebiet Bogen mit Kaufzeitpunkt innerhalb der letzten zwei Jahre und einem Baujahreszeitraum ab dem Jahr 2015. Berücksichtigt wurden dabei nur solche Vergleichsfälle, zu denen dem Gutachterausschuss auch genauere Objektdaten (Baujahr, Wohnfläche, Ausstattungsstufe, Modernisierung, Unterkellerung, Dachgeschossausbau etc.) vorliegen. Hierzu konnte der Gutachterausschuss insgesamt sechs Vergleichskaufpreise übermitteln. Die genauen Adressen und Flurstücknummern zu den mitgeteilten Vergleichspreisen sind mir bekannt, dürfen aber aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt werden.

Anhand dieser Vergleichskaufpreise und der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Objektdaten wurden von mir nach eigenen Berechnungen auf Basis des Berechnungsmodells des Gutachterausschusses die entsprechenden Sachwertfaktoren abgeleitet. Es ergibt sich aus den Vergleichsfällen ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 0,96 bei einem durchschnittlichen Kaufzeitpunkt von August 2024.

Als Grundlage für die Sachwertableitung wird der durchschnittlich ermittelte Sachwertfaktor aus den Vergleichskaufpreisen verwendet, da diese gegenüber den veröffentlichten Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht einen zeitlich näheren Bezug auf den Wertermittlungsstichtag haben und außerdem die wertbestimmenden Parameter individueller auf das Bewertungsobjekt zugeschnitten sind.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren wird daher von mir für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag ein **objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,96** als sachgerecht erachtet und 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 Werteinfluss beizumisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss 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,
- grundstücksbezogene Rechten und Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind für das Bewertungsobjekt zu berücksichtigen:

12.7.1 Wertabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung

Wie bereits erwähnt, war eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht möglich. Die Bewertung basiert daher ausschließlich auf der äußeren Inaugenscheinnahme, den vorliegenden Unterlagen sowie allgemein zugänglichen Informationen.

Hinsichtlich des tatsächlichen Zustands der Innenräume und der Ausstattungsqualität konnten daher zwangsläufig nur Annahmen getroffen werden. Für die Wertermittlung wurde außerdem davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt vollständig fertiggestellt ist und dass aufgrund des geringen Gebäudealters keine Baumängel/Bauschäden vorliegen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Zustand von dem zugrunde gelegten Zustand abweichen kann.

Zur Berücksichtigung dieser Unsicherheiten und dem damit verbundenen Risiko wird ein pauschaler Wertabschlag von 3 % auf den ermittelten Sachwert vorgenommen. Der vorgenommene Wertabschlag wird als sachgerecht und marktüblich erachtet und trägt den eingeschränkten Erkenntnismöglichkeiten infolge der fehlenden Innenbesichtigung angemessen Rechnung.



12.8 Sachwertberechnung

Die Sachwertberechnung stellt sich somit insgesamt wie folgt dar:

Gebäude	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)				Durchschnittl. Herstell.kosten
	BGF	Kosten €/BGF	Regionalfaktor	Faktor BPI	EUR
Einfamilienhaus	204 m²	1205	1,00	1,896	466.075
Garagengebäude	34 m²	485	1,00	1,896	31.265
Summe:	238 m²				497.340

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:			497.340
Restnutzungsdauer:	78 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
ergibt Alterswertminderungsfaktor:			x 0,9750
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:			484.907
Anteil der Außenanlagen:	5%		24.245
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen			509.152
Bodenwert:			37.260
Vorläufiger Sachwert:			546.412
Marktanpassung:	-4%	(SW-Faktor 0,96)	-21.856
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:			524.555
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
Wertabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung (3 %)			-15.737
SACHWERT:			508.819

Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 510.000 €.



13 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

	Objekt Bogen Degernbach 35 Stichtag 05.12.2025
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (inkl. Bodenwert):	524.555 €
abzgl. Wertabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung (3 %)	-15.737 €
= Sachwert	508.819 €
Sachwert gerundet	510.000 €
Verkehrswert (abgeleitet aus Sachwert)	510.000 €

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 94327 Bogen, Degernbach 35, (Flurstück 41/6 der Gemarkung Degernbach) zum Stichtag 05.12.2025 begutachtet auf rund

510.000 Euro.



14 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.

Regen, den 12.01.2026



Thomas Strunz

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF)

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



15 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



Thomas Strunz

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

16 Verzeichnis der Anlagen

- Lageplan
- Luftbild
- Bauplanunterlagen aus der Bauakte (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)
- Fotodokumentation (nur Außenfotos)