

GUTACHTEN

über den Verkehrswert

des mit einem Doppelhaus (veredelter Rohbau) bebauten Grundstücks

Eitting 67 und 67a, 84082 Laberweinting
Flurstück 1782

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

**Doppelhaus
(veredelter Rohbau)**

in 84082 Laberweinting, Eitting 67 und 67a
Flurstück 1782 der Gemarkung Laberweinting

Aktenzeichen K10/24

Gutachten Nr.:	005/2025	Auftraggeber:
Wertermittlungsstichtag:	06.02.2025	Amtsgericht Straubing
Qualitätsstichtag:	06.02.2025	Kolbstraße 11
Datum des Gutachtens:	31.03.2025	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

Zusammenfassung

Objektbeschreibung	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Doppelhaus in der Gemeinde Laberweinting, OT Eitting, Lkr. Straubing, Niederbayern. Es handelt sich um einen nichtfertiggestellten Neubau (veredelter Rohbau). Die Baumaßnahmen begannen augenscheinlich in der zweiten Hälfte des Jahres 2021 und wurden Mitte des Jahres 2023 gestoppt. Fenster, Estrich, Heizleitungen, Elektroleitungen sind vorhanden. Es fehlen u. a. Bodenbeläge, Hauseingangs- und Innentüren, Sanitärausstattung, Anschluss Heizung, etc. Das Objekt ist noch nicht für Wohnzwecke nutzbar und entsprechend unbewohnt. Es konnte innen nicht besichtigt werden.	
Bewertungszweck	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes für Zwecke der Zwangsversteigerung.	
Objektart	Doppelhaus als Wohnimmobilie	
Objektadresse	Eitting 67 und 67a, 84082 Laberweinting	
Flurstück/ Grst.-größe	Flurstück 1782, Gemarkung Laberweinting zu 463 m ²	
Objektansicht		
Baujahr	Baubeginn: zweite Hälfte 2021	Baustopp: Mitte 2023
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	78 Jahre	
Bruttogrundfläche	381 m ²	
Nutz-/ Wohnfläche	246 m ²	
Wertermittlungsstichtag	06.02.2025	
Qualitätsstichtag	06.02.2025	
Bodenwert	59.727 Euro	
Sachwert (unbelastet)	385.000 Euro	
Verkehrswert	385.000 Euro	

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines und Auftrag	4
2	Arbeitsunterlagen	5
3	Grundbuchamtlicher Nachweis	6
4	Lage und Umgebung	8
5	Grundstücksbeschreibung	11
6	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	12
7	Objektbeschreibung	15
8	Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarkts	25
9	Grundlagen für die Wertermittlung	28
10	Allgemeines Grundstückspreisniveau	30
11	Ermittlung Bodenwert	32
12	Ermittlung Sachwert	34
13	Plausibilisierung	40
14	Zusammenstellung und Ableitung des Verkehrswerts	46
15	Schlussbemerkung	47
16	Abkürzungsverzeichnis	48
17	Verzeichnis der Anlagen	49

1 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Straubing erteilte mir mit Beschluss vom 10.12.2024 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

**Doppelhaus
(veredelter Rohbau)**
in 84082 Laberweinting, Eitting 67 und 67a
Flurstück 1782 der Gemarkung Laberweinting

Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes für Zwecke der Zwangsversteigerung.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir mit Schreiben vom 07.01.2025 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort am 06. Februar 2025 geladen. Am 05.02.2025 erhielt ich die Absage der Gläubigerin. Zum Besichtigungstermin ist keine der Parteien erschienen. Als Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag wurde der Tag der Besichtigung festgelegt.

Eine ausführliche Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	06.02.2024
Zeitraum:	09:30 Uhr – 09:55 Uhr
Teilnehmer:	– Herr Rainer Priglmeier (ö. b. u. v. Sachverständiger) – Frau Hanna Kritzenberger (Sachverständige als Hilfskraft)
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt wurde nur außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Das in 2-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 49 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. Die Obliegenheit des Sachverständigen bzw. der Immobilien-gesellschaft Bayern mbH und deren Haftung für korrekte Ausführung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbindung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen bei der Darstellung ohne Nachkommastellen kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert.

2 Arbeitsunterlagen

An Unterlagen/Informationen wurden zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug, Amtsgericht Straubing, Blatt 1512, Abdruck vom 12.12.2024

Seitens des Auftragnehmers wurden folgende weitere Unterlagen für die Wertermittlung herangezogen:

- Bodenrichtwertauskunft (Stichtag 01.01.2024) des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- Unterlagen aus der Bauakte durch die Gemeinde: Flächenberechnungen, Baugenehmigung, Bauantrag, Lageplan, Ansichten, Schnitte, Flächennutzungsplan
- Immobilienmarktbericht Bayern 2021 des Oberen Gutachterausschusses Bayern
- Immobilienmarktbericht des Landkreises Straubing-Bogen zum Stichtag 01.01.2024
- Luftbild und Lageplan aus BayernAtlas-plus
- einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte
- Wertermittlungsrichtlinien und Wertermittlungsverordnungen in der derzeit gültigen Fassung
- 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.

3 Grundbuchamtlicher Nachweis

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

Auszug vom: 12.12.2024
 Amtsgericht: Straubing
 Grundbuch von: Laberweinting

3.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Gemarkung	Lfd. Nr.	Bisherige lfd. Nr.	Flurstück	Bezeichnung	Fläche
1512	Laberweinting	2	1	1782	Eitting 67, 67a, Gebäude- und Freifläche - 1/1 Gemeinderecht und Anteil am Langmoos Hs. Nr. 34 in Eitting -	463 m ²
Bewertungsfläche						463 m ²

Gemeinderecht

Ein Gemeinderecht kann beispielsweise ein Recht auf das Parken auf einer öffentlichen Fläche, auf das Schlagen von Holz in einem Gemeindewald oder ein Recht auf das Bewirtschaften einer öffentlichen Wiese sein. Gemäß schriftlicher Auskunft von Frau Engl, Grundbuchamt Straubing, vom 18.02.2025 liegen dem Grundbuchamt keine Unterlagen zu dem Gemeinderecht vor. Auch der Gemeinde Laberweinting ist nach telefonischer Rückfrage mit Herrn Bauer vom Bauamt am 18.02.2025 und am 25.02.2025 das Gemeinderecht nicht bekannt. Gemäß dessen Auskunft könnte es sich um nicht mehr identifizierbare Waldrechte handeln. Es liegen jedoch keine Unterlagen zu dem Recht oder zu einer möglichen Ortschaft Langmoos vor.

In der historischen Karte des BayernAtlas-plus konnte ein Flurstück mit der Nr. 34 ausfindig gemacht werden. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück in Eitting zwischen zwei Armen der Kleinen Laber. Ob es sich dabei um das das Flurstück des Gemeinderechts handelt, kann nicht mit Sicherheit festgestellt werden.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass das Gemeinderecht keine wertbeeinflussenden Merkmale aufweist und wird entsprechend für die Verkehrswertermittlung nicht weiter berücksichtigt.

3.2 Abteilung I, Eigentümer

Schuldner (aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt).

3.3 Abteilung II, Lasten und Beschränkungen

Flurstück	Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen
1782	1	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Straubing, AZ: K 10/24); eingetragen am 13.11.2024

Stellungnahme zu den egetragenen Lasten und Beschränkungen

Zwangsversteigerungsvermerk

Es ergeben sich dadurch keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

3.4 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.

4 Lage und Umgebung

4.1 Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Eitting der Gemeinde Laberweinting im Landkreis Straubing-Bogen. Der Landkreis liegt mit rund 1.200 km² und rund 104.000 Einwohner im Nordwesten des bayerischen Regierungsbezirks Niederbayern, welcher durch die Donau in einen nördlichen und einen südlichen Teil unterteilt wird. Während sich im Norden die Ausläufer des Bayerischen Walds erstrecken befindet sich im Süden der landwirtschaftlich geprägte Gäuboden. Der Landkreis umschließt die kreisfreie Stadt Straubing, die als Verwaltungssitz fungiert. Neben der Landwirtschaft sind im Landkreis besonders die Branchen Automotive, Maschinenbau und Elektrotechnik vertreten.

Die Gemeinde Laberweinting befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Straubing-Bogen. Sie ist stark ländlich geprägt und mit einigen Handwerksbetrieben und Gewerbegebieten durchzogen. Es befinden sich Kinderkrippen- und Kindergartengruppen sowie eine Grundschule im gleichnamigen Ort Laberweinting. Weiterführende Schulen können beispielsweise in den Nachbargemeinden Mallerysdorf oder Neufahrn oder in der Stadt Straubing besucht werden. Zahlreiche Vereine bieten zudem Möglichkeiten zur Freizeitbeschäftigung an. Vereinzelt sind in den Ortsteilen kleinere Supermärkte, Metzger und Bäcker gelegen, welche den täglichen Bedarf decken. Für den erweiterten Bedarf kann in die Nachbargemeinden Geiselhöring oder Mallerysdorf oder in die Stadt Straubing ausgewichen werden. In dem Ort Laberweinting ist eine Gemeinschaftspraxis für Innere, Allgemeinmedizin und Kinderheilbehandlung ansässig und sichert die medizinische Grundversorgung. Weiter kann ebenfalls auf die Nachbargemeinden und die Stadt Straubing ausgewichen werden.

Abbildung: Makrolage Ort (BayernAtlas-plus)



4.2 Mikrolage

Das Kirchdorf¹ Eitting liegt im Nordosten der Gemeinde Laberweinting an der Kleinen Laber, ca. zwei Kilometer Luftlinie von Laberweinting entfernt. Es verfügt zum Wertermittlungsstichtag über eine Kirche, eine Gaststätte, einen Spielplatz mit öfftl. Beachvolleyballfeld und eine Weinhandlung. Im Norden ist ein Wald gelegen, ansonsten ist das Dorf von Wiesen und Ackerflächen umgeben. Das Bewertungsobjekt liegt an der Dorfstraße, einer Durchfahrtsstraße, welche asphaltiert, entwässert und beleuchtet ist und über einen einseitigen Gehweg verfügt. Das Bewertungsobjekt ist von Hofstellen und Wohnhäusern umgeben.

Abbildung: Mikrolage Ort (BayernAtlas-plus)



4.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Das Bewertungsgrundstück ist ca. 18 Fahrkilometer von der nächstgelegenen Bundesstraße B15n im Westen entfernt. Östlich ist in ca. 20 Kilometer Entfernung bei Straubing die Bundesstraße B8 zu erreichen, welche von Nordwesten nach Südosten führt. Südlich ist in ca. 27 Kilometer die Bundesautobahn A92 (Deggendorf – München) zu erreichen. Durch Laberweinting führen die Staatsstraßen SR50 und St 2142. Laberweinting ist vom Bewertungsobjekt in ca. 5 Fahrminuten über die SR50 zu erreichen.

In der Ortschaft Laberweinting ist ein Bahnhof gelegen. Tagsüber verkehrt hier die Regionalbahnlinie RB32 im Stundentakt zwischen Bogen und Landshut Hbf unter anderem über Mallersdorf, Laberweinting, Sallach und Geiselhöring. Laberweinting verfügt ebenso über eine Busverbindung. Die Linie 39 pendelt von Montag bis Freitag einmal vormittags und zweimal nachmittags zwischen Geiselhöring über Laberweinting nach Mallersdorf. Die Verbindung ist augenscheinlich für das Schulsystem ausgelegt. Eitting verfügt über keine Bushaltestelle.

Der internationale Flughafen München ist ca. 80 Kilometer südwestliche Richtung vom Bewertungsobjekt entfernt.

¹ Dorf mit Kirche und Pfarrei

4.4 Statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Landkreis Straubing-Bogen ²	Bayer. Landesamt für Statistik	104.167
Einwohner Laberweinting ³	Bayer. Landesamt für Statistik	3.475
Entwicklungsprognose Landkreis Straubing-Bogen Jahr 2022 bis 2042	Bayer. Landesamt für Statistik	+ 7,9 %
Kaufkraftindex Landkreis Straubing-Bogen 2024	MB-Research GmbH	100,2
Kaufkraftindex Bayern 2024	MB-Research GmbH	108,8
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote Landkreis Straubing-Bogen 12/2024	Bundesagentur für Arbeit	3,1 %
Arbeitslosenquote Bayern 12/2024	Bundesagentur für Arbeit	3,8 %
Arbeitslosenquote Deutschland 12/2024	Bundesagentur für Arbeit	6,0 %

4.5 Beurteilung der Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Eitting der Gemeinde Laberweinting im niederbayerischen Landkreis Straubing-Bogen. Eitting ist ein sehr ländlich geprägtes Kirchdorf. Die soziale Infrastruktur, bestehend aus Einkaufs-, und Freizeitmöglichkeiten, Bildung und der medizinischen Versorgung in der Gemeinde stellt sich als ausreichend dar. Eine einfache Anbindung an den ÖPNV ist im ca. drei Kilometer entfernten Ort Laberweinting gegeben. Bundesfernstraßen sind erst in ca. 20 Kilometer zu erreichen, wonach sich die technische Infrastruktur für die ländliche Lage als ausreichend darstellt. Insgesamt wird die Lage als einfach beurteilt.

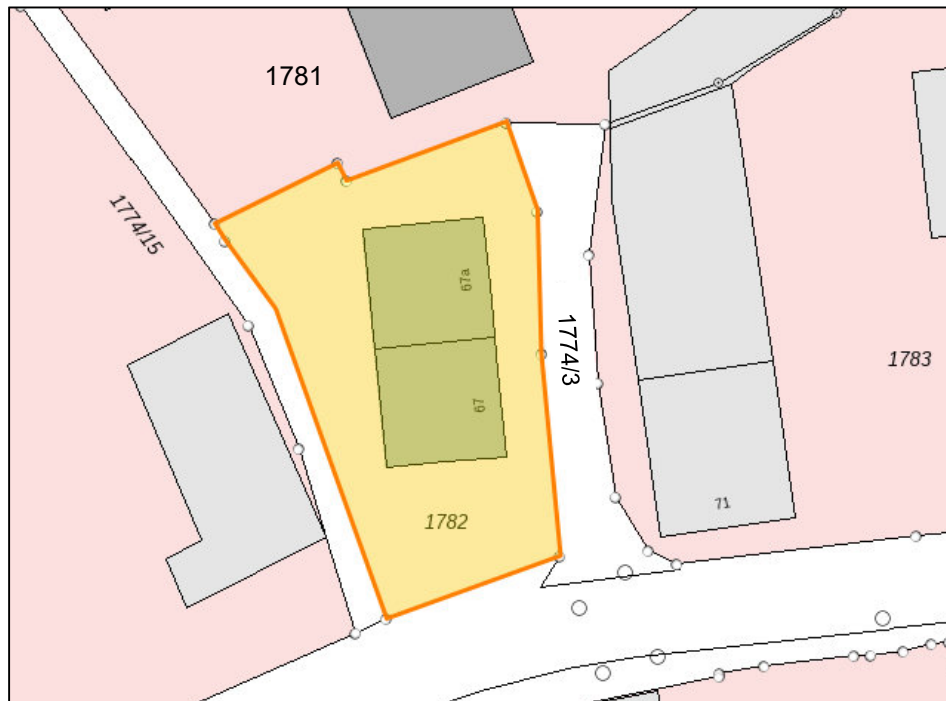
² Stand 31.12.2023 (statistikdaten.bayern.de)

³ Stand 31.12.2023 (statistikdaten.bayern.de)

5 Grundstücksbeschreibung

5.1 Lage des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsobjekt ist in nachstehender Abbildung orange gekennzeichnet:



5.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform	Die Grundstücksform gleicht einem Trapez mit einer Breite im Süden von ca. 12 Metern und im Norden von ca. 20 Metern. Die Länge von Norden nach Süden beträgt durchschnittlich ca. 29 Meter
Oberflächenform	Das Gelände an sich ist nahezu eben. Höhenunterschied im Osten zu Flurstück 1774/3: max. ca. 0,70 Meter. Höhenunterschied im Norden zu Flurstück 1781: max. ca. 1,50 Meter.
Baugrund	Es besteht augenscheinlich normaler, tragfähiger Baugrund. Gem. der Bodenschätzung aus BayernAtlas-plus besteht die Bodenart aus Lehm.
Grundwasser	Es sind keine Informationen zum Grundwasserspiegel bekannt, auch nicht in der Baugenehmigung.
Grenzverhältnisse	Es besteht keine Grenzbebauung.

6 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

6.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Zufahrtsstraße „Eitting“ ist asphaltiert und entwässert. Zudem ist sie beleuchtet und verfügt über einen einseitigen Gehweg.

Der Umfang der vorhandenen Erschließung stellt sich wie folgt dar:

- ausgebaute öffentliche Straßen
- Entwässerungseinrichtungen
- Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Telefon etc.

Auf dem Grundstück stand zuvor ein Altgebäude, welches augenscheinlich abgerissen wurde. Gemäß der Auskunft der Gemeinde Laberweinting vom 14.02.2024 sind „...Erschließungsbeiträge - wenn überhaupt - vor vielen Jahrzehnten angefallen. Es sind keine Beiträge offen und auch keine zu erwarten. Was jedoch noch offen ist, ist die Festsetzung der Kanalherstellungsbeiträge nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes. Hier könnte ggf. noch eine Nachforderung kommen, sofern das neue Gebäude eine höhere Geschossfläche als das alte aufweist.“ Genaue Beträge zur Kanalherstellung konnten nicht genannt werden.

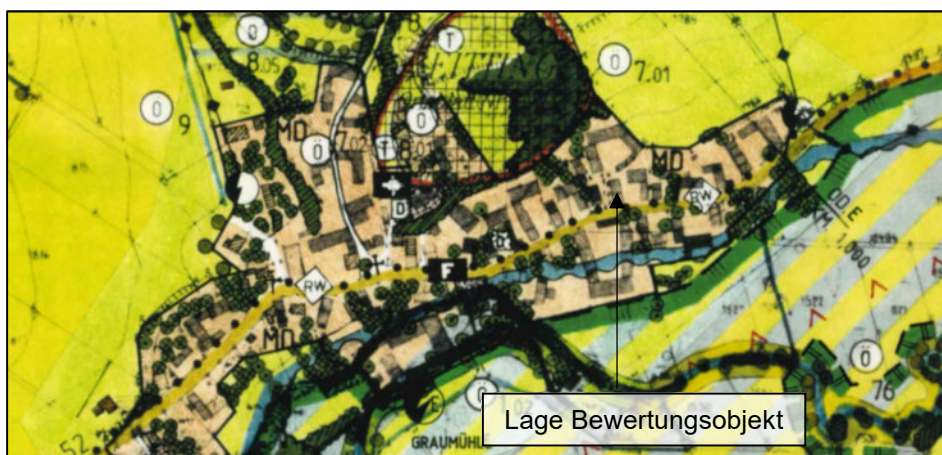
Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist voll erschlossen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im aktuellen Bestand und Zustand bis auf etwaige Kanalherstellungskosten im Falle einer höheren Geschossfläche als das abgerissene Altgebäude nicht mehr an. Angaben gemäß kann dies erst nach Fertigstellung des Gebäudes durch die Gemeinde geprüft werden.

6.2 Baurechtliche Verhältnisse

6.2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Laberweinting hat am 14.02.2025 einen Auszug aus dem Flächennutzungsplan übersandt. Demnach liegt das Bewertungsobjekt im Dorfgebiet (MD).

Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Laberweinting



6.2.2 Bebauungsplan

Die Gemeinde Laberweinting teilt am 14.02.2025 mit, dass es für den Bereich des Bewertungsobjekts keinen Bebauungsplan gibt.

6.2.3 Baugenehmigung

Die Gemeinde Laberweinting hat am 14.02.2025 eine Word-Datei als Baugenehmigung zum Bauvorhaben „Neubau eines Doppelhauses mit vier Stellplätzen“ vom 11.08.2021 übersandt. Sie ist aufgrund des Dateiformates nicht unterschrieben, wird jedoch aufgrund ihrer Herkunft von der Gemeinde als verwendbar festgelegt. In der Baugenehmigung ist folgende Auflage enthalten:

Auflagen zum Technischen Umweltschutz:

„Die Versorgung des beantragten Zweifamilienhauses auf Flur-Nr. 1782 mit Frischluft hat mittels einer Be- und Entlüftungsanlage zu erfolgen. Die Ansaugungen sind dabei im südlichen Bereich des Planungsgrundstückes zu installieren. Hierbei wird auf das immissionsschutzfachliche Gutachten der IFB Eigenschenk GmbH vom 21.04.2021 verwiesen.“

Es wird bei der vorliegenden Nutzung des Gebäudes von einer vollständigen baurechtlichen Genehmigung ausgegangen. Formelle und materielle Legalität im Einklang mit den baurechtlichen Verordnungen und Gesetzen wird unterstellt.

6.2.4 Tatsächliche Nutzung

Es handelt sich um ein Neubauvorhaben, welches zum Wertermittlungsstichtag nicht fertiggestellt ist. Bei Fertigstellung kann es zu Wohnzwecken genutzt werden. Zum Wertermittlungsstichtag ist es leerstehend.

6.2.5 Informelle Planungen

Es sind keine informellen Planungen oder anderweitige Satzungen für den Bereich des Bewertungsobjektes bekannt.

6.3 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).

6.4 Altlastenkataster

In der Gemeinde Laberweinting sind laut Altlastenkataster der Webanwendung ABuDIS 3.0 des Bayerischen Landesamts für Umwelt keine Eintragungen vorhanden. Das Altlastenkataster beruht jedoch lediglich auf bisher erfasste Daten und ist somit kein Garant für Altlastenunbedenklichkeit. Altlastenunbedenklichkeit wird unterstellt. Besondere Verdachtsmomente auf Altlasten ergeben sich aufgrund der bestehenden Nutzung nicht. Eine gesonderte Auskunftseinholung bei dem Landratsamt erfolgte nicht.

6.5 Naturschutz-/ Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutzgebiete usw.) auf dem zu bewertenden Flurstück ausgewiesen (Quelle: BayernAtlas-plus). Zudem lagen keine Erkenntnisse bezüglich einer naturschutzrechtlichen Einstufung des betroffenen Grundstücks vor.

6.6 Überschwemmungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes (Quelle: BayernAtlas-plus).

7 Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Doppelhaus, welches nicht fertiggestellt wurde. Der genaue Baubeginn ist nicht bekannt. Anhand der Baugenehmigung vom 11. August 2021 und der Orthofotos in BayernAtlas-plus wird der Baubeginn auf die zweite Hälfte des Jahres 2021 festgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung im Juli 2023 unterbrochen und nicht weiter fortgeführt wurde. Die Bebauung kann als veredelter Rohbau⁴ bezeichnet werden.

Das Bewertungsobjekt wurde in Massivbauweise errichtet und besteht aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Beide Doppelhaushälften können im Osten durch zwei separate Eingänge betreten werden. Auf der Westseite besteht ein Zugang zur Terrasse.

Das Bewertungsobjekt ist mittels Kunststofffenster und Bautüren von der Witterung größtenteils geschützt. Die Bautüren sind jedoch nicht vollkommen Wind- und Regendicht. In den Rollläden haben sich bereits mehrere Vögel eingeknistet.

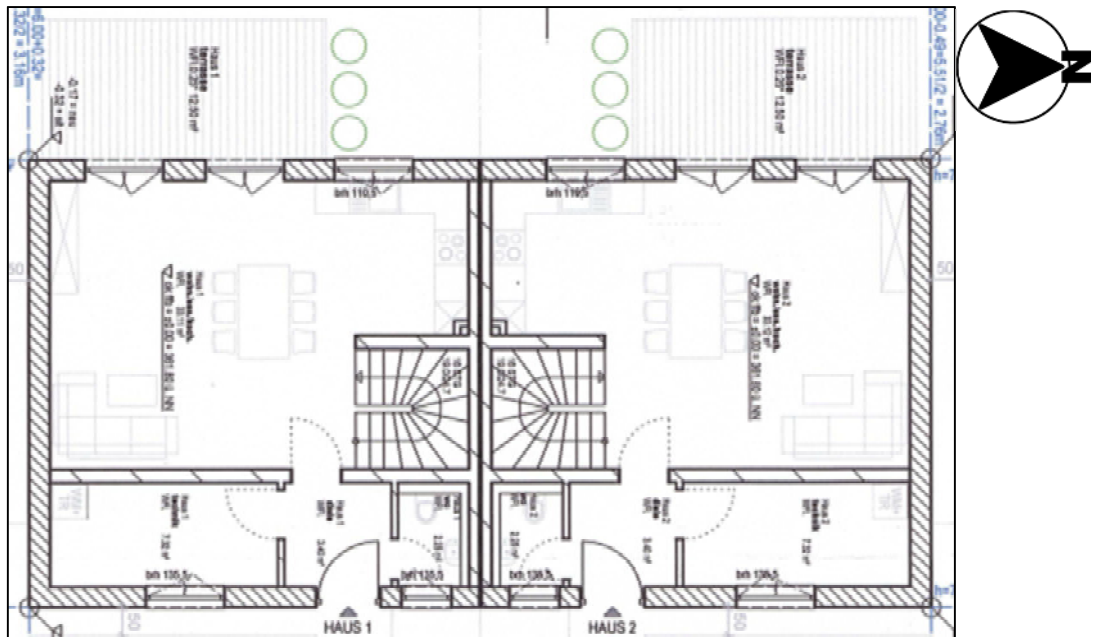
7.1 Grundrissgestaltung

Nachfolgende Grundrissbeschreibung erfolgt ausschließlich anhand der von der Gemeinde Laberweinting übermittelten Grundrisspläne vom 12. August 2020. Das Gebäude konnte bei der Ortsbesichtigung nicht betreten werden. Die Grundrisse der beiden Doppelhaushälften sind gleichartig in spiegelverkehrter Weise dargestellt, weshalb nachfolgend nur eine Doppelhaushälfte beschrieben wird.

Zunächst betritt man eine Diele, mit Zugang zu einem Gäste-WC und einem Haustechnikraum. Beide Räume sind nach Osten ausgerichtet. Weiter nach Westen erreicht man den Koch-, Ess-, und Wohnbereich, von welchem Zugang zu der nach Westen ausgerichteten Terrasse besteht. In dem Raum besteht weiter eine einläufige, halbgewendelte U-Treppe in das Obergeschoss und Dachgeschoss.

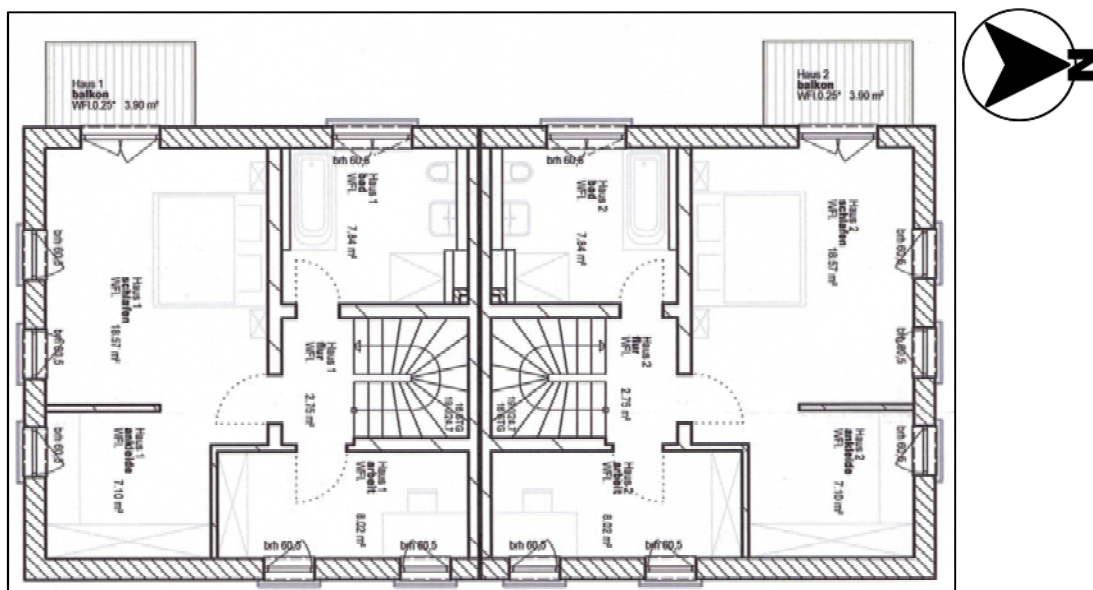
⁴ Der veredelte Rohbau ist ein rechtlich nicht definierter Begriff für ein entstehendes Haus oder Gebäude, das bereits mit Dach, Fenstern und Hauseingangstüren versehen ist. Zudem wurden auch bestimmte Baumaßnahmen im Innenbereich einschließlich der Installation von Heizung, Sanitär und Elektroeinrichtungen durchgeführt.

Abbildung: Grundrissplan vom 12.08.2020, Erdgeschoss



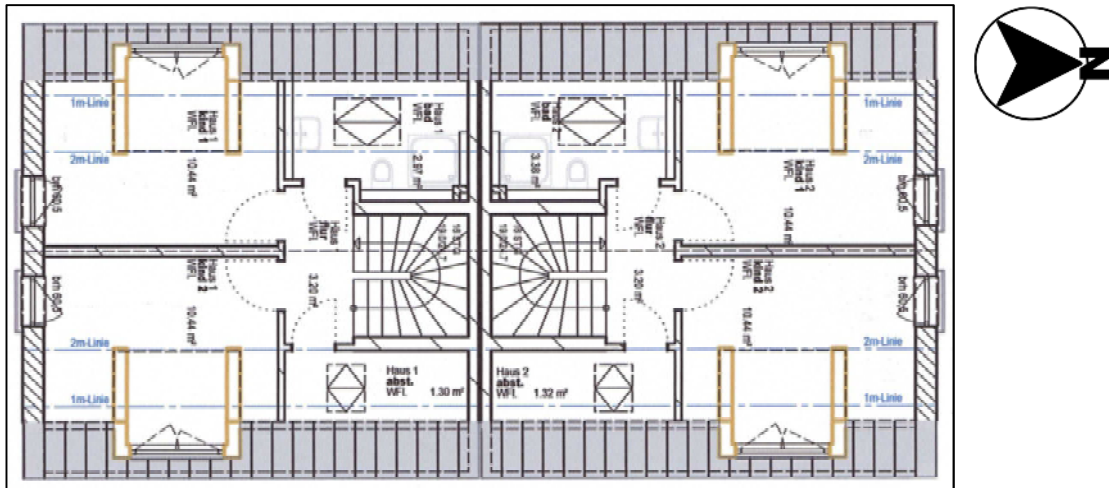
Das Obergeschoss besteht aus einem Badezimmer, einem Büro und einem Schlafzimmer, von welchem Zugang zu einer Ankleide besteht. Über das Schlafzimmer betritt man zudem den Balkon. In dem Badezimmer ist ein WC ein einfaches Waschbecken, eine Badewanne und eine Dusche eingezeichnet.

Abbildung: Grundrissplan vom 12.08.2020, Obergeschoss



Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Badezimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Abstellraum. In dem Badezimmer ist ein einfaches Waschbecken, ein WC und eine Dusche eingezeichnet. Die Kinderzimmer verfügen jeweils über eine Dachgaube.

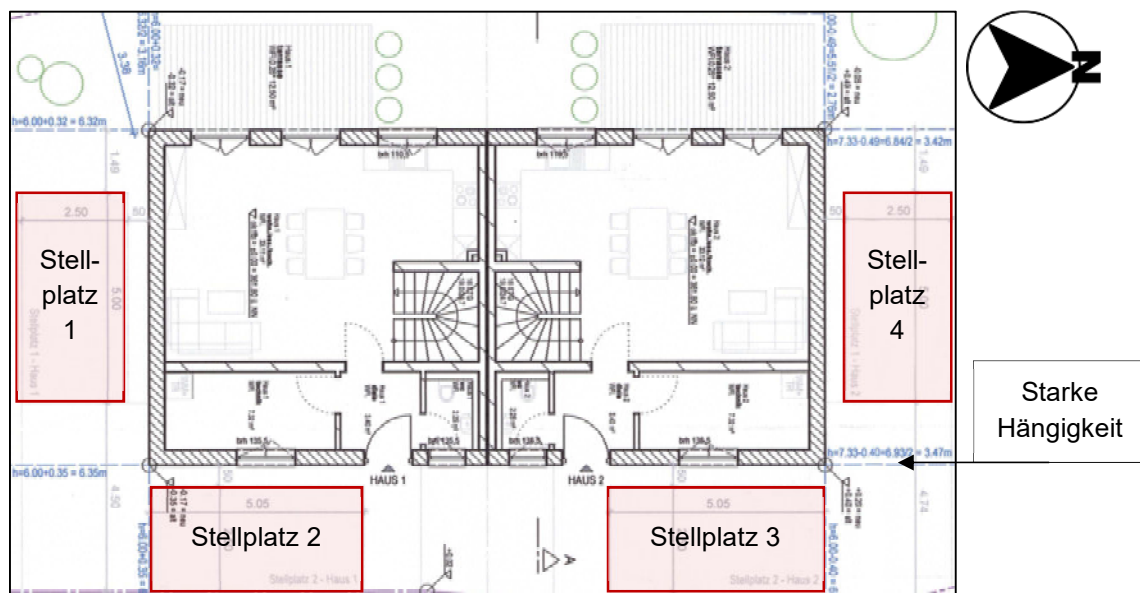
Abbildung: Grundrissplan vom 12.08.2020, Dachgeschoss



7.2 Außenanlagen

Gemäß der Grundrissgestaltung sind jeweils im Norden und Süden des Gebäudes ein Stellplatz und im Osten seitlich entlang der Außenmauer zwei Stellplätze eingeplant. Vor allem der Stellplatz im Norden hinter dem Gebäude (vgl. Stellplatz Nr. 4 in der Abbildung) erschien während der Ortsbesichtigung aufgrund der deutlich abweichenden Höhenlage zur Straße nicht realisierbar.

Abbildung: Grundrissplan vom 12.08.2020, Lage Stellplätze



Die Außenanlagen umfassen in der Regel:

- die Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- den gepflasterten Zufahrts- bzw. Zugangsbereich
- den gepflasterten Gehweg um das Haus
- eine Gartenfläche mit Rasen, Bepflanzungen, Sträuchern und Bäumen
- ein Zufahrtstor aus Metall
- Einzäunung des Grundstücks mittels Metallzaun bzw. Gartenmauer.

Aufgrund des unterbrochenen Baufortschritts in der Ausbauphase sind derzeit keine baulichen Außenanlagen vorhanden. Der Außenbereich des Grundstückes ist mit Sträuchern verwildert und wird teilweise von Baumaterialien und Unrat beansprucht.

7.3 Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor.

7.4 Zuständiger Kaminkehrer

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist gemäß der Online-Abfrage vom 06.02.2025 beim Landesinnungsverband für das bayerische Kaminkehrerhandwerk Herr Thomas Forster, Stanisla-Kist-Straße 6, 94330 Aiterhofen.

7.5 Baumängel/ Bauschäden/ Instandhaltungsrückstau

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.

Das Objekt ist nicht fertiggestellt. Etwaige Baumängel oder Bauschäden können daher nicht eingeschätzt werden. Hinweise für einen Befall mit dem sogenannten Hausschwamm sind im Rahmen des Ortstermines nicht feststellbar gewesen, da die Innenräume sowie der Dachstuhl nicht besichtigt werden konnten.

7.6 Fertigstellungsgrad der baulichen Anlage

Wie bereits in der Objektbeschreibung erwähnt, befindet sich das Gebäude in der Ausbauphase (veredelter Rohbau). Der Grad der Fertigstellung kann sachverständig nur geschätzt werden. Gemäß den Erkenntnissen aus dem Ortstermin und den vorhandenen Unterlagen folgt überschlägig eine Berechnung des Fertigstellungsgrad der baulichen Anlagen. Die Ermittlung erfolgt auf Basis einer standardisierten Kostenschätzung einzelner Gewerke des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (kurz BKI).

Kostenschätzung nach BKI für die Errichtung von Doppel- und Reihenhäuser, mittlerer Standard

Gewerk		Gewichtung	geschätzte Fertigstellung	überschlägiger Fertigstellungsgrad Bewertungsobjekt
Rohbau	Erdarbeiten/Grundleitungen	3,60 %	100 %	3,60 %
	Maurerarbeiten	11,10 %	100 %	11,10 %
	Betonarbeiten	15,70 %	100 %	15,70 %
	Zimmer- und Holzbauarbeiten	4,40 %	100 %	4,40 %
	Stahlbauarbeiten	0,20 %	100 %	0,20 %
	Abdichtungsarbeiten	0,50 %	100 %	0,50 %
	Dachdeckungs- & -abdichtungsarbeiten	3,80 %	100 %	3,80 %
	Klempnerarbeiten	1,10 %	100 %	1,10 %
Ausbau	Putzarbeiten und Wärmedämmung	8,90 %	100 %	8,90 %
	Fliesenarbeiten	3,30 %	0 %	0,00 %
	Estricharbeiten	1,70 %	100 %	1,70 %
	Fenster und Außentüren	6,60 %	90 %	5,94 %
	Tischlerarbeiten/ Innentüren	3,50 %	0 %	0,00 %
	Bodenbelagsarbeiten	1,50 %	0 %	0,00 %
	Metallbauarbeiten	3,30 %	100 %	3,30 %
	Maler- und Lackiererarbeiten	2,50 %	0 %	0,00 %
	Trockenbauarbeiten	3,30 %	50 %	1,65 %
Gebäude-technik	Wärmeversorgungsanlagen	7,20 %	50 %	3,60 %
	Gas- und Wasserinstallation	1,40 %	50 %	0,70 %
	Abwasseranlagen	1,20 %	50 %	0,60 %
	GEW-Einrichtung	2,10 %	0 %	0,00 %
	Dämmarbeiten an betriebstechn. Anlagen	0,20 %	0 %	0,00 %
	Blitzschutzanlagen, Erdungsanlagen	0,30 %	50 %	0,15 %
	Niederspannungsanlagen	3,60 %	50 %	1,80 %
	Leuchten und Lampen	0,30 %	0 %	0,00 %
	Sprechanlagen	0,30 %	0 %	0,00 %
	Kommunikationsnetze	0,70 %	0 %	0,00 %
	Raumlufttechnische Anlagen	2,20 %	40 %	0,88 %
Sonstiges		5,50 %	30 %	1,65 %
Gesamtsumme		100,00 %		71,27 %

Es ergibt sich ein überschlägiger Fertigstellungsgrad von **rund 70 %**. Es ist zu berücksichtigen, dass die Berechnungssystematik des BKI keine Außenanlagen (Gartenanlage, Pflasterarbeiten, Geländeeinebnung etc.) berücksichtigt.

7.7 Konstruktive Merkmale der Gebäudeteile

Die nachfolgende Beschreibung stützt sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung sowie auf den Unterlagen aus der Bauakte. Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung wird – sofern nicht angegeben – unterstellt, dass die zur Erbauungszeit bzw. zur Umbauzeit gültigen DIN-Normen, bzw. die allgemeinen Regeln der Technik eingehalten wurden.

Bau- und Gebäudeteil	Ausstattung	
Fundament	Bodenplatte	
Außenwände	Mauerwerk, einfach glatt verputzt	
Fassade	mineralischer Putz, gestrichen	
Dach	Satteldach mit vier Dachgauben Dachaufbau: Dachziegel, Traglattung, Konterlattung, Brettschalung, Sparren, Zwischensparrendämmung, Abdichtung	
Fenster	Kunststofffenster, Rollos fehlen noch	
Außentüren	Bautüren	
Innenwände	Mauerwerk	
Innentüren	keine vorhanden	
Decke (lt. Planunterlagen)	Stahlbetondecke	220 mm
	Dämmung	70 mm
	Trittschalldämmung	20 mm
	Heizestrich	65 mm
Decken- und Wandbehandlung	Wände verputzt, nicht gestrichen	
Treppen	Betontreppe	
Fußböden	keine vorhanden	
Wasserinstallation	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentl. Trinkwassernetz	
Abwasserinstallation	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz	
Sanitärinstallation	nicht vorhanden	
Heizung	nicht bekannt, vermutlich mittels Fußbodenheizung	
Elektroinstallation	nicht verlegte Elektroverkabelung in baujahrestypischer Ausführung	
Sonstige techn. Ausstattung	Gem. Auflage in der Baugenehmigung hat die Frischluftversorgung mittels einer Be- und Entlüftungsanlage zu erfolgen	
Sonstiges	/	

7.8 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

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

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

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 Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt.

Die ImmoWertV sieht die übliche Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser bei 80 Jahren. Für die Bewertung wird aufgrund der Objektart, der Ausstattung sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung eine Gesamtnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Als Baujahr der baulichen Anlage gilt nach allgemeinem Verständnis das Kalenderjahr der Fertigstellung i. S. der Bezugfertigkeit. Anhand der vorliegenden Unterlagen ist davon auszugehen, dass der Baubeginn in der zweiten Hälfte des Jahres 2021 stattfand und die bis dahin errichtete Bebauung Mitte des Jahres 2023 unterbrochen und seitdem nicht fortgeführt wurde. Das rechnerische Gebäudealter beträgt damit zum Wertermittlungsstichtag rund 1,5 Jahre. Das Objekt ist innen größtenteils von Wind und Regen geschützt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Wertrelevante Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten haben seit dem Errichtungsbaujahr nicht stattgefunden. Baumängel konnten aufgrund des äußeren Eindrucks nicht festgestellt werden.

Für die Bewertung wird aufgrund der Objektart, der Bauweise, der Ausstattung und der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung sachverständig eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer **von 78 Jahren** geschätzt und zugrunde gelegt.

7.9 Ausweis relevanter Flächenangaben

7.9.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Anhand eigener Vermessung bei der Ortsbesichtigung stellt sich die Grundfläche des Bewertungsobjekts gerundet wie folgt dar:

Bezeichnung	Grundfläche	Berechnungsgrundlage
Doppelhaus	127 m ²	15,84 Meter x 8,03 Meter
Summe:	127 m ²	

Die Grundflächenzahl für das Bewertungsobjekt beträgt **rund 0,27** (127 m²/ 463 m²).

7.9.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl, abgekürzt GFZ, gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse⁵ der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstückes an. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Nebengebäude wie Garagen, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (§ 14 BauNVO).

Zur Ermittlung der Geschossfläche wurden die Vermessungen während der Ortsbesichtigung als Berechnungsgrundlage verwendet. Aufgrund der Vorgaben der Bayer. Bauordnung sind grundsätzlich das Keller-, Erd-, und das Dachgeschoss bei der Geschossfläche zu berücksichtigen. Ein Keller ist nicht vorhanden. Das Dachgeschoss wird als Vollgeschoss in die Geschossfläche einberechnet, da anhand der Grundrisspläne mindestens zwei Drittel der Grundfläche eine Höhe von mind. 2,30 m haben.

Bezeichnung	Grundfläche	Berechnungsgrundlage
Doppelhaus EG	127 m ²	15,84 Meter x 8,03 Meter
Doppelhaus OG	127 m ²	15,84 Meter x 8,03 Meter
Doppelhaus DG	127 m ²	15,84 Meter x 8,03 Meter
Summe:	381 m ²	

Die Geschossflächenzahl für das Bewertungsobjekt beträgt **rund 0,82** (381 m²/ 463 m²).

⁵ Vollgeschosse sind gemäß der Bayer. Bauordnung Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m [neu 1,40 m] höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

7.9.3 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche, abgekürzt BGF, ist nach den Außenmaßen aller Geschosse zu ermitteln. Daher sind auch Keller- und Dachgeschoss bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche in Betracht zu ziehen.

Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von ca. 1,25 m und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Ab einer lichten Höhe über 2,00 m gilt das Dachgeschoss nach der Richtlinie als voll nutzbar. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Das Dachgeschoss des Doppelhauses weist eine lichte Höhe von über 1,25 m aus und ist daher gemäß den Wertermittlungsrichtlinien in voller Höhe bei der Ermittlung der BGF anzurechnen.

Bezeichnung	Grundfläche	Berechnungsgrundlage
Doppelhaus EG	127 m ²	15,84 Meter x 8,03 Meter
Doppelhaus OG	127 m ²	15,84 Meter x 8,03 Meter
Doppelhaus DG	127 m ²	15,84 Meter x 8,03 Meter
Summe:	381 m²	

Die Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts beträgt **381 m²**.

7.9.4 Wohnfläche

Für die Ermittlung der Nutzfläche wurden die Angaben der von der Gemeinde übermittelten „Wohn- und Zubehörflächenberechnung“ zugrunde gelegt. Die Maßangaben sind für die Zwecke der Wertermittlung hinreichend genau. Es wird darauf hingewiesen, dass für eine exakte Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen ein örtliches Aufmaß gesondert beauftragt werden müsste. Dies ist jedoch nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.

Folgende Berechnung gilt der Übersicht halber für die linke Doppelhaushälfte im Süden:

Lage	Bezeichnung	Wohnfläche	Nutzfläche	Berechnungsgrundlage
EG	Diele	3,40 m ²		Wohn- und Zubehörflächen- berechnung vom 06.08.2020
EG	Terrasse (1/4 d. Fläche)	3,13 m ²		
EG	WC	2,25 m ²		
EG	Wohnen/ Essen/ Kochen	33,11 m ²		
EG	Haustechnik		7,33 m ²	
OG	Ankleide	7,11 m ²		
OG	Büro	8,02 m ²		
OG	Bad	7,84 m ²		
OG	Balkon (1/4 d. Fläche)	0,98 m ²		
OG	Flur	2,75 m ²		
OG	Schlafen	18,57 m ²		
DG	Bad	2,97 m ²		
DG	Flur	3,20 m ²		
DG	Kind 1	10,44 m ²		
DG	Kind 2	10,44 m ²		
DG	Abstellraum		1,32 m ²	
		114,21 m ²	8,65 m ²	

Für die linke Doppelhaushälfte ergibt sich eine Wohnfläche von 122,86 m².

Die Raumaufteilung der rechten Doppelhaushälfte ist identisch zur linken. Hier ergeben sich bei einzelnen Räumen minimale, für die Wertermittlung unrelevante Abweichungen mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 123,28 m².

Für das Doppelhaus wird insgesamt eine Wohn- und Nutzfläche von **246 m²** festgelegt.

8 Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarkts

8.1 Immobilienmarktbericht Bayern 2024

Der Obere Gutachterausschuss Bayern hat im Juni 2024 den Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlicht.

Der Immobilienmarkt in Bayern wies 2021 einen Gesamtumsatz von über 70 Milliarden Euro auf. Im Freistaat Bayern konzentriert sich ein Großteil der wirtschaftlichen Gesamtleistung auf die groß- und mittelstädtischen Agglomerationsbereiche München, Nürnberg-Fürth-Erlangen, Augsburg, Ingolstadt, Regensburg, Würzburg und Rosenheim. Gerade der Raum München mit Sitz von sechs Dax-Unternehmen prägt das überregionale Bild von Bayern. Über diese Bereiche hinausgehend sind die wirtschaftlichen Strukturen eher kleinräumigen Charakters.

Die Geschäftslage der bayerischen Baukonjunktur war die letzten Jahre stark von Krisen geprägt. Nach der Corona-Pandemie erfolgte ein Rohstoffengpass, was unter anderem zu einem Anstieg der Baupreise führte. Zudem wurde die langjährige Niedrigzinsphase beendet. All dies führte zu einem Einbruch der Immobilientransaktionen und der Bautätigkeit. Zudem ist die Baubranche seit Jahren von einem anhaltenden Fachkräftemangel betroffen. Die Herausforderungen im Zusammenhang mit der Energiekrise und die Anforderungen klimaneutral zu bauen stellten Marktakteure vor weitere enorme Aufgaben.

Durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung sollen mehr Spielräume geschaffen werden. Sowohl die steigende Zahl von Einwohnern, als auch die Verschiebung der Anzahl der Haushalte in den Regionen, bedingt eine weiterhin anhaltende Knappheit vor allem von bezahlbarem Wohnraum. Um den Wohnungsmarkt zu entspannen, wird verstärkt bezahlbarer Wohnraum mit Unterstützung des Freistaates Bayern geschaffen. Der Freistaat ist im Rahmen des Wohnungspaktes Bayern selbst ein bedeutender Akteur der Wohnraumförderung mit seinen staatlichen Wohnungsbaugesellschaften und der Förderung von Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Kommunen und privaten Selbstnutzern in verschiedensten Programmen. Ein Schwerpunkt ist nach wie vor die Förderung von Wohnraum für Studenten und Menschen mit Behinderung.

Im Zeitraum zwischen 2015 und 2023 haben sowohl die kreisfreien Städte als auch die Landkreise den größten Geldumsatz des Immobilienmarktes im Jahr 2021 verzeichnet. In den Städten lag dieser mit 31,3 Milliarden Euro rund 60 % über dem Umsatz von 2015, in den Landkreisen wurde in diesem Jahr sogar 70 % mehr Geldumsatz als 2015 erzielt. Nach diesem Spitzenjahr sank der Geldumsatz bei den kreisfreien Städten mit einem Rückgang von rund 48 % auf 16,1 Milliarden Euro und somit unter den Geldumsatz von 2015. Die Landkreise verzeichneten in diesem Zeitraum einen Rückgang von rund 34 % auf 26,4 Milliarden €. Dies entspricht in etwa dem Geldumsatz der Jahre 2016/2017. Nach einem stetigen Anstieg der Geldumsätze in Bayern seit 2015, mit einer Ausnahme im Jahr 2020 (-2,8 %), wurde 2023 der niedrigste Umsatz mit 42,5 Milliarden € erzielt. Dies ist den enormen Rückgängen des Geldumsatzes in den Jahren 2022 (-22 %) und 2023 (-24 %) geschuldet.

Insgesamt zeichnet sich bayernweit bei stark rückläufigen Transaktionen in den Jahren 2022 und 2023 auch ein starker Rückgang beim Flächen- und Geldumsatz von unbebauten Grundstücken ab. Am deutlichsten ist der Rückgang beim Geldumsatz, was auf einen generellen Preisrückgang schließen lässt. In allen Bereichen und allen Regierungsbezirken werden negative Entwicklungen gemeldet.

8.2 Grundstücksmarktbericht Landkreis Straubing

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen hat im August 2024 den Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Straubing-Bogen zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Es wurden Kaufurkunden der Jahre 2022 und 2023 ausgewertet. Die Kaufurkunden sind in den Jahren 2022 und 2023 im Vergleich zu den Jahren 2019 und 2020 deutlich gesunken. Konnten zum Stichtag 01.01.2020 noch 2.458 Urkunden verzeichnet werden, waren es zum 01.01.2024 lediglich noch 1.691 Urkunden. Dabei entsprechen 52 % dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke, 32 % dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke und 16 % dem Teilmarkt Wohneigentum.

Der größte Teil der unbebauten Grundstücke fällt auf Wohnbauflächen mit 37 %, gefolgt von Landwirtschaftsflächen mit 20 % und Bauerwartungs-/ Rohbauland mit 6 %. Bauerwartungs-/ Rohbauland erzielte dabei mit 215 Mio. Euro den größten Geldumsatz, gefolgt von landwirtschaftlichen Flächen mit 53 Mio. Euro und Wohnbauflächen mit 47 Mio. Euro.

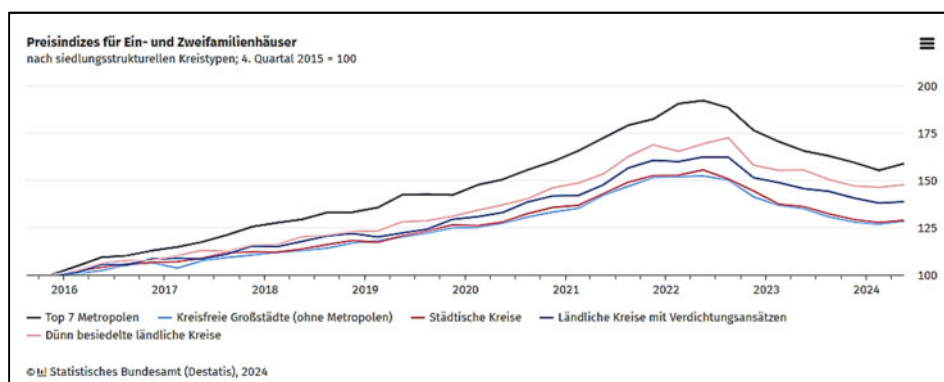
Urkunden für Ein- und Zweifamilienhäuser sind mit 86 % der bebauten Grundstücke am meisten unterzeichnet worden, gefolgt von Wohn- und Geschäftshäusern mit 4 % und Mehrfamilienhäuser mit 2 %. Somit verzeichnen Ein- und Zweifamilienhäuser auch den größten Geldumsatz mit 183 Mio. Euro.

Die Urkunden des Teilmarkts Wohneigentum bestehen zu 49 % aus Eigentumswohnungen, 47 % aus Ferienwohnungen und zu 4 % aus sonstigen Nutzungsarten. Die Eigentumswohnungen verzeichnen den größten Geldumsatz mit 35 Mio. Euro, gefolgt von Ferienwohnungen mit 7 Mio. Euro.

8.3 Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes

Der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamts misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller typischen Markttransaktionen für Wohnimmobilien, 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 zu erkennen, dass der Häuserpreisindex im langfristigen Vergleich kontinuierlich angestiegen ist und im 1. Quartal 2022 seinen bisherigen Höhepunkt erreichte. Seitdem waren bis zum Wertermittlungsstichtag rückläufige Immobilienpreise zu verzeichnen.

Abbildung: Preisindizes für Ein- und Zweifamilienhäuser 2016 – 2024 (Quelle: Statistisches Bundesamt)



8.4 Beurteilung Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Allgemein ist ersichtlich, dass das Marktgeschehen zum Wertermittlungsstichtag durch eine Trägheit dominiert wird. Viele Interessenten verfolgen die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt sehr genau und wägen die Entscheidung zu kaufen oder zu mieten sehr sorgfältig ab. Viele hoffen auf weitere sinkende Preise und zögern ihre Kaufentscheidung hinaus. Einige erwägen ein Übergangsmietverhältnis, da die Mietkosten derzeit in den meisten Fällen unter den Kaufraten liegen.

Die Kombination aus rasant gestiegenen Finanzierungskosten, Inflation, hohen Baukosten und Handwerkerleistungen sowie die Auswirkungen des Ukraine-Krieges hat das Marktgeschehen seit Mitte des Jahres 2022 ausgebremst.

Zudem ist aufgrund der Nicht-Fertigstellung und dem Fehlen von Bauunterlagen von einem sehr eingeschränkten Interessentenkreis auszugehen. Viele Interessenten befürchten versteckte Mängel oder hohe Kosten bei der Fertigstellung.

Das Bewertungsobjekt ist als marktgängig einzustufen. Aufgrund der aktuellen Marktsituation, auch unter Berücksichtigung des gestiegenen Zinsniveaus, der geringeren Nachfrage und des Baustadiums ist jedoch mit einem eingeschränkten Interessentenkreis, verlängerten Vermarktungszeiten und mit Preisrückgängen zu rechnen.

9 Grundlagen für die Wertermittlung

9.1 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, grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- 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.

9.2 Berücksichtigung der Grundstücksqualität

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.

9.3 Verfahrensauswahl für die Wertermittlung des bebauten Grundstücks

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Wertermittlungsverfahren nach den 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.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Bei der Vermarktung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern 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 aus den genannten Gründen in der Regel bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern nicht nach dem Ertragswertverfahren, sondern nach dem Sachwertverfahren.

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

10 Allgemeines Grundstückspreisniveau

10.1 Bodenrichtwert

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

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Straubing-Bogen wurde folgender Bodenrichtwert für den Bereich des Bodenrichtwertgrundstücks veröffentlicht:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024	75 €/m²
BRW-Zone	115104
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Beitragsfrei
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche

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 des Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

10.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Straubing-Bogen wurden Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke in einem Zeitraum vom 01.01.2023 – 06.02.2025 der umliegenden Gemarkungen Laberweinting, Sallach, Haader, Hofkirchen, Grafentraubach, Upfkofen, Allkofen, Wallkofen, Holztraubach und Geiselhöring angefragt. Hierzu konnten neun Vergleichskaufpreise für unbebaute Grundstücke übermittelt werden. Die Vergleichskaufpreise unterscheiden sich teilweise vom gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale. Die Flurnummern der Grundstücke liegen vor, werden im Gutachten jedoch aus Datenschutzgründen nicht genannt.

Zur Ableitung eines Wertansatzes sind grundsätzlich nicht alle Kaufvorgänge zum Vergleich geeignet. Aus dem weiteren Preisvergleich auszusondern sind insbesondere Kaufvorgänge, welche bspw.

- deutlich über oder unter dem allgemeinen Preisniveau lagen,
- auf ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse zurückzuführen sind (bspw. Notverkauf, Verkauf innerhalb der Familie, öffentliche Baumaßnahmen etc.),
- im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren/ Insolvenzverfahren, oder aus Spekulationsgründen erworben wurden.

Zwei Vergleichskaufpreise weisen einen ungewöhnlich niedrigen bzw. ungewöhnlich hohen Kaufpreis auf. Ein weiterer Vergleichskaufpreis weist den in der Erhebung zweithöchsten Kaufpreis auf, obwohl das Grundstück erschließungsbeitragspflichtig ist. Die drei Transaktionen werden aus der Wertung entfernt. Die verbliebenen sechs Vergleichskaufpreise für unbebaute Grundstücke stellen sich wie folgt dar:

	Gemarkung	Datum	Erschließung	Preisbestimmende Nutzungsart	Fläche	Kaufpreis m ²	BRW	Abweichung vom BRW
1	Sallach	Aug. 23	ebf	M	668 m ²	140 €	90 €/m ²	56%
2	Wallkofen	Nov. 23	ebf	M	951 m ²	137 €	70 €/m ²	96%
3	Geiselhöring	Okt. 24	ebf	M	1.075 m ²	120 €	70 €/m ²	71%
4	Geiselhöring	Sep. 24	k.A.	MD	339 m ²	136 €	k. A.	k. A.
5	Sallach	Jul. 23	ebf	W	910 m ²	155 €	90 €/m ²	72%
6	Sallach	Jan. 24	ebf	W	800 m ²	199 €	k. A.	k. A.
	Mittelwert	Feb. 24			791 m ²	148 €	80 €/m ²	74%

Die Transaktionen fanden im Durchschnitt im Februar 2024 statt. Vier Grundstücke befinden sich in Mischgebieten, zwei in Wohngebieten bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rund 790 m². Die Kaufpreise bewegen sich in einer sehr großen Spanne zwischen 120 €/m² und 199 €/m². Der Bodenrichtwert ist bei allen Transaktionen deutlich niedriger als der Kaufpreis. Durchschnittlich ist der Kaufpreis um rund 75 % höher, als der Bodenrichtwert.

Tendenziell liegen die Quadratmeterpreise für Mischgebiete niedriger als für Wohngebiete. Nimmt man zusätzlich die Wohnbauflächen aus der Wertung, gestalten sich die vier Vergleichskaufpreise in Mischgebieten wie folgt:

	Gemarkung	Datum	Erschließung	Preisbestimmende Nutzungsart	Fläche	Kaufpreis m ²	BRW	Abweichung vom BRW
1	Sallach	Aug. 23	ebf	M	668 m ²	140 €	90 €/m ²	56%
2	Wallkofen	Nov. 23	ebf	M	951 m ²	137 €	70 €/m ²	96%
3	Geiselhöring	Okt. 24	ebf	M	1.075 m ²	120 €	70 €/m ²	71%
4	Geiselhöring	Sep. 24	k.A.	MD	339 m ²	136 €	k. A.	k. A.
	Mittelwert	Mrz. 24			758 m ²	133 €	77 €/m ²	74%

Es ergibt sich nun ein durchschnittlicher Kaufpreis von rund **133 €/m²**.

11 Ermittlung Bodenwert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertfahren zu ermitteln. Für die Ermittlung des Bodenwertansatz werden somit die übermittelten Vergleichskaufpreise herangezogen.

11.1 Anpassungen

Für das Bewertungsobjekt sind folgende Merkmale zu berücksichtigen.

11.1.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Die Transaktionen fanden im Durchschnitt im März 2024 statt. Die zeitliche Differenz zum Wertermittlungsstichtag beträgt somit rund 11 Monate (06.02.2025). Anhand der Marktanalyse sind seit Mitte 2022 sinkende und seit 2023 stagnierende Preise auf dem Immobilienmarkt ersichtlich. Es wird **keine Anpassung** vorgenommen.

11.1.2 Anpassung an den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand

Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag. Mit der Erschließung eines Grundstücks ist i.d.R. eine Erhöhung des Bodenwerts verbunden. Drei Vergleichskaufpreise sind erschließungsbeitragsfrei, bei einem konnte der Gutachterausschuss keine Angabe machen. Laut Kleiber betragen die durchschnittlichen Erschließungskosten bis zu 60 €/ m² (Netto-) Baulandfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei dieser Wert im Verhältnis zum absoluten Grundstückswert gesehen werden muss.⁶

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist voll erschlossen. Erschließungskosten fallen im aktuellen Bestand und Zustand bis auf etwaige Kanalherstellungskosten im Falle einer höheren Geschossfläche als das abgerissene Altgebäude nicht mehr an. Es erfolgt nach sachverständiger Einschätzung **eine Anpassung in Höhe von 3 %** aufgrund des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands.

11.1.3 Anpassung der Geschossfläche

Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen gibt zu den Vergleichskaufpreisen keine Geschossflächenzahl an. Es wird keine Anpassung aufgrund der Geschossfläche vorgenommen.

⁶ Kleiber Wertermittlungsportal: Teil IV: 2 Erschließungsbeitrag nach den §§ 123 ff. BauGB, Rn 334, Abruf am 14.02.2025

11.1.4 Anpassung sonstiger wertbeeinflussender Merkmale

Weitere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zu den Vergleichskaufpreisen in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, Lage, Größe, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, etc. – liegen nicht vor und werden nicht berücksichtigt.

11.2 Ableitung Bodenwert

Der Bodenwert wird wie folgt abgeleitet:

Beschreibung	Wertanpassung	Ansatz
Ausgangswert Mittelwert Vergleichskaufpreise	-	133 €/m ²
Anpassung allgemeine Wertverhältnisse	0 %	0 €/m ²
Anpassung Erschließung	-3 %	-4 €/m ²
Anpassung sonstige wertbeeinflussende Merkmale	-	0 €/m ²
Bodenwertansatz		129 €/m²

11.3 Berechnung Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich somit insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Flurstück 1782	463 m ²	129 €/m ²	59.727 €
Bodenwert	463 m²		59.727 €

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag **rund 60.000 €**.

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 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 Gebäude als Doppelhaus (EG, OG, DG ausgebaut; Gebäudetyp 2.31) klassifiziert.

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 (SS) erfolgt aufgrund seiner Standardmerkmale. Dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts (KK) alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen.

Wohnhaus	1	2	3	4	5	Wä- gung	SS Anteil	KK Anteil
Außenwände				1,00		23 %	0,92	239 €
Dach				1,00		15 %	0,60	156 €
Fenster und Außentüren			1,00			11 %	0,33	95 €
Innenwände und -türen			1,00			11 %	0,33	95 €
Decken und Treppen			1,00			11 %	0,33	95 €
Fußböden			1,00			5 %	0,15	43 €
Sanitäreinrichtung			0,50	0,50		9 %	0,32	86 €
Heizung			0,50	0,50		9 %	0,32	86 €
sonst. techn. Ausstattung			0,50	0,50		6 %	0,21	57 €
Art 2.31	675 €	750 €	865 €	1.040 €	1.300 €	100%	3,50	953 €

Aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und der vorhandenen Objektunterlagen wurde unter der Annahme einer kompletten Fertigstellung des Objekts gemäß den Bauunterlagen sowie unter Abwägung sämtlicher Standardmerkmale eine Einstufung des Bewertungsobjekts der Standardstufe von 3,50 ermittelt. Es ergeben sich nach den NHK 2010 folgende Basiskostenansätze:

- Doppelhaus Gebäudeart 2.31 (EG, OG, DG ausgebaut) 953 €/ m²

12.3 Baupreisindex/ Baupreis-Regionalfaktor

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Für das vierte Quartal 2024 ergibt sich ein Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden **von 184,7** (Basis 2010). Dies entspricht einer Erhöhung der Baukosten um 84,70 % gegenüber den ausgewiesenen Baukosten im Jahr 2010.

12.4 Baunebenkosten/ Außenanlagen

Im oben ausgewiesenen Basispreis sind bereits Baunebenkosten von 17 % für das Wohngebäude enthalten. Die Außenanlagen (beinhalten ebenso Kanal, öffentliche Anschlüsse wie auch Wege, Plätze, Einfriedungen, etc.) werden für das Bewertungsobjekt im fertiggestellten Zustand mit 4 % angesetzt.

12.5 Alterswertminderung

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

12.6 Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)

Gemäß der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Sachwert durch geeignete Marktanpassungsfaktoren 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 Marktanpassungsfaktoren (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 zum Stichtag 01.01.2024 Sachwertfaktoren von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften auf Basis eines Auswertungszeitraums zwischen 2022 und 2023 veröffentlicht. Werte, die 30 % über bzw. unter der Trendlinie des Sachwertfaktors lagen, wurden als Ausreißer bei der Auswertung ausgeschlossen. Nach der Eliminierung von Ausreißern wurden 59 Kauffälle in die Wertung gezogen:

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m ²]	Baujahr	Bodenrichtwert [€/m ²]	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
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

Zudem veröffentlicht der Gutachterausschuss eine Tabelle mit interpolierten Sachwertfaktoren anhand normierter vorläufiger Sachwerte.

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor von 2022 und 2023
200.000	1,36
250.000	1,28
300.000	1,22
350.000	1,16
400.000	1,11
450.000	1,07
500.000	1,03
550.000	1,00
600.000	0,97
650.000	0,94
700.000	0,91

In der Regel führen jüngere Baujahre und höhere vorläufige Sachwerte zu niedrigen Sachwertfaktoren. Niedrige Bodenrichtwerte führen zu höheren Sachwertfaktoren. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Erkenntnisse wird sachverständig für das Bewertungsobjekt ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor **von 0,90** als sachgerecht erachtet und für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

12.7 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird 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,
- wirtschaftlicher Überalterung oder überdurchschnittlichem Erhaltungszustand,
- Freilegungsmaßnahmen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen,
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen⁷.

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

12.7.1 Restfertigstellungsbedarf Gebäude

Nachdem das Gebäude nicht fertiggestellt wurde, ist der notwendige Bedarf der restlichen Fertigstellung zu berücksichtigen. Wie in Kapitel 7.6 dargestellt, beträgt der Grad der Fertigstellung des Gebäudes nach überschlägiger Ermittlung rund 70 %. Daraus resultiert, dass der notwendige **Restfertigstellungsbedarf 30 %** beträgt. Dieser Bedarf wird in Relation zu den ermittelten Neubaukosten des Gesamtgebäudes gesetzt und als rechnerische Investitionskosten zur Fertigstellung in vollen Umfang in Abzug gebracht. Dabei erfolgt keine Minderung dieser Investitionskosten wegen einer etwaigen Alterswertminderung, weil eine solche Betrachtung nicht marktüblich wäre. Das Risiko des Restfertigstellungsbedarf für den künftigen Eigentümer wird hierdurch berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag bemisst sich an der Art des Objektes, dem angenommenen Verhältnis zwischen Rohbau- und Ausbauwert sowie einem unterstellten Schadensgrad.

⁷ soweit nicht bei der Bodenwertermittlung bereits berücksichtigt

12.7.2 Restfertigstellungsbedarf Außenanlagen

Die Außenanlagen werden in der Sachwertermittlung pauschal mit 4 % berücksichtigt. Da die Außenanlagen noch nicht hergestellt sind, wird ein **Ansatz von 4 %** der üblichen Herstellungskosten der Gebäude als notwendiger Restfertigstellungsbedarf der Außenanlagen in Abzug gebracht.

12.7.3 Risikoabschlag Nicht-Besichtigung

Je nach Lage, Baujahr, äußere Ansicht, etc. sind unter Berufung von Erfahrungswerten Abschläge zwischen 5 – 10 % aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung üblich. Es konnte keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts durchgeführt werden. Es ist weder der Zustand des Bewertungsobjekts bekannt, noch der Ausbaufaktor der oberen Geschosse oder ob etwaige Defekte bestehen. Aufgrund dessen wird ein Risikoabschlag des marktangepassten vorläufigen Sachwertes **in Höhe von 8 %** vorgenommen. Hier sind auch etwaige Kanalherstellungskosten im Falle einer höheren Geschossfläche als das abgerissene Altgebäude enthalten.

Für das Bewertungsobjekt sind keine weiteren Merkmale zu berücksichtigen.

12.8 Ermittlung des Sachwertes

Die Sachwertberechnung für das Bewertungsgrundstück stellt sich wie folgt dar:

Berechnung nach dem Sachwertverfahren	BGF	NHK 2010 €/BGF	Korrekturfaktor	Faktor BPI	EUR
Doppelhaus	381 m ²	953 m ²	1,00 m ²	1,847 m ²	670.633
Ø Herstellungskosten d. baulichen Anlage	381 m ²				670.633

Alterswertminderungsfaktor	78 Jahre RND	80 Jahre GND		97,50%
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlage				653.867

Vorläufiger Sachwert d. baulichen Außenanlagen			4%	26.155
Bodenwert der Wohnbaufläche				59.727
Vorläufiger Sachwert				739.749

Sachwertfaktor:	SWF	0,9	-10%	-73.975
weitere Marktanpassung durch Zu-/Abschläge				0
Marktangepasster vorläufiger Sachwert				665.774

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Restfertigstellungsbedarf Gebäude	-30%	der Herstellungskosten d. baulichen Anlage	-201.190
Restfertigstellungsbedarf Außenanlagen	-4%	der Herstellungskosten d. baulichen Anlage	-26.825
Risikoabschlag Nicht-Besichtigung	-8%	des marktangepassten vorläufigen Sachwerts	-53.262
Sachwert			384.497

Es ergibt sich ein Sachwert von rund **385.000 €**.

13 Plausibilisierung

13.1 Ertragswertverfahren

Da Doppelhäuser in Großstädten oder in guten Siedlungslagen alternativ zur Eigennutzung auch als Kapitalanlage gehalten und vermietet werden, wird als Plausibilisierung das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in § 27 der ImmoWertV beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne von § 33 ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht gemäß § 7 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

13.1.1 Tatsächliche Miete

Das Doppelhaus ist zum Wertermittlungsstichtag nicht fertiggestellt und entsprechend leerstehend. Augenscheinlich werden keine Mieteinnahmen erzielt.

13.1.2 Marktübliche Mieterträge

Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzten Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten. Zur Ermittlung der marktüblichen Mieterträge wurden neben eigenen Erfahrungswerten nachfolgende Informationen eingeholt:

Es wurde eine Mietpreisauskunft des Datenresearch-Dienstleisters On-Geo GmbH eingeholt. Die Firma On-Geo GmbH ist nach eigenen Angaben deutschlandweit Marktführer im Bereich Datenresearch für Immobilien. Angefordert wurden Vergleichsmieten für Wohnimmobilien im Umkreis von 3 km bzw. 8 km zum Bewertungsobjekt. Der Auswertungszeitraum liegt zw. Januar 2024 und Dezember 2024. Die Auswertung basiert auf Angebotsmieten und stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Mietpreise für Wohnimmobilien							
Größe Wohnung	Umkreis 3000 Meter			Umkreis 8000 Meter			
	Anzahl	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall	Anzahl	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall	
Alle Angebote	3	7,22	6,18 - 8,13	67	9,27	6,18 - 11,61	
<= 30 m ²	-	-	-	-	-	-	
> 30 - 60 m ²	1	8,13	-	14	10,06	7,84 - 12,32	
> 60 - 90 m ²	1	7,33	-	22	9,02	6,00 - 11,13	
> 90 - 120 m ²	1	6,18	-	17	9,43	6,18 - 10,81	
> 120 m ²	0	-	-	14	8,69	6,67 - 10,83	

Die genaue Lage, Art, Ausstattung, Alter, etc. sind aus der Mietpreisauskunft nicht ersichtlich. Bei der Auswertung ist ein 90 %iges-Streuungsintervall berücksichtigt, d. h. die jeweils 5 % Angebote mit den niedrigsten und höchsten Angebotsmieten sind bereits ausgesondert, so dass 90 % der Angebote verbleiben.

Im Umkreis von drei Kilometer waren im angefragten Zeitraum drei Angebote inseriert. Je größer die Wohnfläche, desto kleiner ist der Angebotspreis. Für Wohnungsgrößen zwischen 90 – 120 m² war ein Angebot inseriert mit einer Miete von 6,18 €/m². Im Umkreis von acht Kilometer waren 67 Angebot inseriert. In diesem Umkreis sind größere Ortschaften wie Geiselhöring, Sünching und Teile von Mallersdorf enthalten, die eine deutlich bessere soziale Infrastruktur aufweisen. Die durchschnittliche Kaltmiete betrug hier 9,27 €/m². Für Wohnungen ab 120 m² betrug die durchschnittliche Angebotsmiete 8,69 €/m² mit einer Spanne von 6,67 €/m² bis 10,83 €/m².

13.1.3 Jahresrohertrag

Für die Ermittlung des Jahresrohertrags werden folgende Mieten anhand der Erkenntnisse aus den vorgehend genannten Marktbeobachtungen festgelegt:

Als Mietansatz der Wohnflächen wird sich an der vorgenannten Marktrecherche orientiert und aufgrund des Neubauszustands einerseits und der ländlichen Lage andererseits ein Mietansatz im mittleren bis oberen Bereich in Höhe von 8,50 €/ m² festgelegt.

Anhand der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung werden zur Ermittlung der Stellplatzmieten nur drei, anstelle der vier in den Plänen eingezeichneten Stellplätze mit einer monatlichen von jeweils 20 € angesetzt.

Bezeichnung	Wohn-/ Nutzfläche	Kaltmiete/ m ²	Kaltmiete/ Monat	Jahreskaltmiete
DHH links	123,00 m ²	8,50 €/m ²	1.046 €	12.546 €
DHH rechts	123,00 m ²	8,50 €/m ²	1.046 €	12.546 €
Stellplätze	3	20 €	60 €	720 €
Summe			2.151 €	25.812 €

Es ergibt sich ein Jahresrohertrag von **rund 26.000 Euro**.

13.1.4 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten und das Risiko des Mietausfalles, soweit diese jeweils nicht vom Mieter zu tragen sind. Die einzelnen Kostenarten werden wie folgt beschrieben und anhand des Verbraucherpreisindex indexiert.

Verwaltungskosten: Hierbei sind insbesondere die Aufwendungen für die Objektverwaltung (bspw. Überwachung Mieteingänge, Mietanpassungen, Neuvermietung, Buchhaltung, Rechnungswesen, Jahresabschluss) zu berücksichtigen. Ebenso sind hier die Kosten der Objektaufsicht beinhaltet. In Anlehnung an die ImmoWertV werden die Verwaltungskosten mit **358 Euro** je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei Wohnnutzung angesetzt.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die Qualität und Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Erfahrungsgemäß ist bei älteren Gebäuden mit höheren Instandhaltungskosten zu rechnen als bei Neubauten. In Anlehnung an die Regelungen der II. BV werden die Instandhaltungskosten mit **14 €/m² Mietfläche** angesetzt.

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum selbst (bspw. Grundsteuer) oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Objektes (bspw. Heizkosten, Abwasser, Wasser) entstehen. Gewöhnlich werden sämtliche entstehenden Betriebskosten auf die Nutzer des Objektes umgelegt. Eine Berücksichtigung ist daher nicht notwendig.

Als **Mietausfall** wird das Risiko von Ertragsminderungen definiert, welches durch uneinbringliche Rückstände (von Mieten, Pachten, sonst. Einnahmen) oder vorübergehenden Leerstand entsteht. Das Risiko eines Mietausfalles ist damit einerseits von der Mieterbonität, andererseits von der Angebotsnachfrage (Objektart und der Lage des Objektes) abhängig. Bei Wohnnutzung wird das Mietausfallrisiko gewöhnlich mit **2 %** des Jahresrohertrages berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten stellen sich damit zusammengefasst wie folgt dar:

Kostenart	Kostenansatz	Berechnungsbasis	Jahreswert
Verwaltungskosten	358,00 €	2 Einheiten	716 €
Instandhaltungskosten	14 €/m ² Mietfläche	246 m ² Mietfläche	3.444 €
Mietausfallwagnis	2%	Jahresrohertrag	516 €
Bewirtschaftungskosten in €	gesamt:		4.676 €
Bewirtschaftungskosten in %	gesamt:		18%

Die Bewirtschaftungskosten belaufen sich damit auf jährlich **rund 4.700 €**. Die Relation zum Jahresrohertrag (= marktübliche Miete) stellt sich mit etwa 18 % als objekttypisch dar.

13.1.5 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß § 33 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird auf Basis vergleichbarer Kaufvorgänge (hinsichtlich Nutzung, Bebauung etc.) abgeleitet. Hierzu werden den Kaufpreisen die entsprechenden Reinerträge (Mieten abzüglich Bewirtschaftungskosten) nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gegenübergestellt und nach anerkannten Verfahren als Durchschnittswert, bzw. Durchschnittsspanne abgeleitet. Möglichst ist dabei auf die Liegenschaftszinssätze zurückzugreifen, die von den Gutachterausschüssen oder deren Geschäftsstellen ermittelt worden sind.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen veröffentlicht Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen auf Grundlage von 51 Kaufverträgen aus den Jahren 2022 und 2023. Zudem wird ebenfalls auf die Informationen der Fachliteratur zugegriffen.

Gutachterausschuss des Landkreises Straubing Bogen auf Basis 2022 und 2023

- ETW Wiederverkauf (Median: 65 m² Whfl., 1995 BJ, 8 €/m² NKM) 0,87 % - 5,83 %
- ETW Neubau (Median: 80 m² Whfl., 2022 BJ, 9,80 €/m² NKM) 1,58 % - 2,52 %

KLEIBER, Wertermittlungsportal⁸

- RH und DHH in ländlichen Gemeinden 2,00 % - 3,00 %
- RH und DHH in übrigen Gemeinden 1,50 % - 2,50 %

Empfehlung des IVD, Stand 01.01.2025

- Nicht freistehendes EFH, Doppel-/ Reihenhaus 1,50 % - 4,50 %

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes werden folgende objektspezifische Faktoren berücksichtigt:

<u>LZ im unteren Bereich der Bandbreite</u>	<u>LZ im oberen Bereich der Bandbreite</u>
<ul style="list-style-type: none"> – Positive Kaufkraft des Landkreises – Eigennutzung im Vordergrund – Wenige Wohneinheiten im Haus 	<ul style="list-style-type: none"> – Niedriger BRW (schlechtere Lage) – Ländliches Gebiet – Besonders große Wohn-/Nutzfläche – Lange Restnutzungsdauer

Unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung, des Gebäudezustands und der Marktsituation wird für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt ein objektspezifisch angepasster **Liegenschaftszins von 3,00 %** als angemessen und marktgerecht erachtet.

Bei einer Restnutzungsdauer von **78 Jahren** ergibt sich damit für die Kapitalisierung ein Rentenbarwertfaktor von **30,0100**.

⁸ Vgl. Kleiber Wertermittlungsportal, Empfehlungen für anzuwendende Liegenschaftszinssätze, Rn 256, Abruf am 17.02.2025

13.1.6 Allgemeine und objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Kapitel 12.7

13.1.7 Ertragswert

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Sachverhalte stellt sich die Ertragswertermittlung wie folgt dar:

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag		25.812 €
- Nicht umlagefähige Betriebskosten		4.676 €
Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag		21.136 €

- Bodenwertverzinsung	59.727 € * 3,00 %	1.792 €
Reinertrag der baulichen Anlage		19.344 €

x Kapitalisierung		30,0100
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage		580.508 €

+ Bodenwert		59.732 €
vorläufiger Ertragswert		640.239 €

Marktanpassung		- €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		640.239 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Restfertigstellungsbedarf Gebäude	- 30 %	der Herstellungskosten d. baulichen Anlage	- 201.084 €
Restfertigstellungsbedarf Außenanlagen	- 4 %	der Herstellungskosten d. baulichen Anlage	- 26.811 €
Risikoabschlag Nicht-Besichtigung	- 8 %	des marktangepassten vorläufigen Sachwerts	- 53.236 €
Ertragswert			359.107 €

Der Ertragswert beläuft sich auf **rund 360.000 Euro**.

Da das Doppelhaus aufgrund der ländlichen Lagemerkmale aus Sicht eines wirtschaftlich denkenden Käufers nicht als reine Kapitalanlage geeignet ist, erfolgt die Verkehrswertableitung nach dem Sachwertverfahren.

13.2 Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Straubing-Bogen wurden Vergleichspreise für mit Doppel- und Reihenhäusern bebaute Grundstücke in einem Zeitraum vom 01.01.2023 – 06.02.2025 der Gemarkungen Laberweinting, Sallach, Haader, Hofkirchen, Grafentraubach, Upfkofen, Allkofen, Wallkofen, Holztraubach und Geiselhöring angefragt. Die Grundstücksgröße sollte zwischen 200 – 600 m² liegen, das Baujahr nicht älter als 2010. Die Vorgaben konnten vom Gutachterausschuss mangels Daten nur bedingt eingehalten werden. Es konnten vier Vergleichskaufpreise übermittelt werden. Die Vergleichskaufpreise unterscheiden sich teilweise vom gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale. Die Flurnummern der Grundstücke liegen vor, werden im Gutachten jedoch aus Datenschutzgründen nicht genannt.

Zur Ableitung eines Wertansatzes sind grundsätzlich nicht alle Kaufvorgänge zum Vergleich geeignet. Aus dem weiteren Preisvergleich auszusondern sind insbesondere Kaufvorgänge, welche bspw.

- deutlich über oder unter dem allgemeinen Preisniveau lagen,
- auf ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse zurückzuführen sind (bspw. Notverkauf, Verkauf innerhalb der Familie, öffentliche Baumaßnahmen etc.),
- im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren/ Insolvenzverfahren, oder aus Spekulationsgründen erworben worden sind.

Kauf Datum	Grundstücksfläche	Dachausbau	Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche m ²	Geschoßzahl	Keller	Bereinigter Kaufpreis	Preis Whfl.
Aug. 23	284 m ²	k. A.	2002	2,11	k. A.	2	nein	208.500 €	k. A.
Jan. 24	260 m ²	k. A.	2000	3,00	90 m ²	1	ja	297.000 €	3.300 €/ m ²
Jun. 24	491 m ²	k. A.	1994	1,54	131 m ²	2	ja	240.000 €	1.832 €/ m ²
Aug. 24	264 m ²	ja	2024	1,55	k. A.	4	ja	525.000 €	k. A.
Mrz. 24	325 m ²		2005	2,05	111 m ²	2,25		317.625 €	2.566 €/ m ²

Die vier Vergleichskaufpreise wurden als Doppelhäuser veräußert. Sie liegen alle in der Gemarkung Geiselhöring und Sallach mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 325 m² und einem durchschnittlichen Baujahr von 2005. Die durchschnittliche Standardstufe liegt bei 2,05. Nur bei zwei Vergleichskaufpreisen ist eine Wohnfläche angegeben. Die Spanne der Verkaufspreise ist dabei sehr breit. Je Quadratmeter Wohnfläche beträgt 1.832 €/m² bis 3.300 €/m² mit einem Mittelwert von 2.566 €/m².

Die Vergleichskaufpreise sind für eine direkte Wertableitung aufgrund ihrer Unterschiedlichkeit ungeeignet, dienen jedoch als Plausibilisierung.

Das Bewertungsobjekt liegt mit einem marktangepassten vorläufigen Sachwert (ohne besondere objektspezifische Merkmale) in Höhe von rund 665.000 Euro bei rund 2.710 €/m² Wohnfläche. Damit liegt das Bewertungsobjekt im Rahmen der Vergleichskaufpreise. Die Objekte 1 – 3 sind deutlich älter als das Bewertungsobjekt. Vergleichskaufpreis Nr. 4 mit einem Baujahr von 2024 und einer Unterkellerung liegt über dem Bewertungsobjekt, obwohl es eine deutlich niedrigere Standardstufe als das Bewertungsobjekt aufweist.

Der Sachwert ist also plausibel und kann für die Verkehrswertermittlung verwendet werden.

14 Zusammenstellung und Ableitung des Verkehrswerts

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

Bodenwert:	59.727 €
Bodenwert gerundet:	60.000 €
Sachwert:	384.321 €
Sachwert gerundet:	385.000 €

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 vom Sachwert abgeleitet.

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des gewonnenen Eindruckes, sowie im Hinblick auf die am Immobilienmarkt zu erzielenden Preise für ähnliche Objekte, wird der Verkehrswert für das mit einem Doppelhaus bebaute Flurstück 1782 der Gemarkung Laberweinting (Eitting 67 und 67a in 84082 Laberweinting) zum Stichtag 06.02.2025 begutachtet auf rund

385.000 Euro

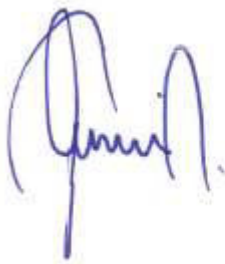
15 Schlussbemerkung

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 auf empirisch abgeleiteten Daten (Liegenschaftszins, Mietansatz, Bodenrichtwert, 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 31.03.2025



Rainer Priglmeier

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken;

Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GB	Grundbuch
GBO	Grundbuchordnung
Gem.	Gemarkung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
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
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl.	Wohnfläche
wGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl

17 Verzeichnis der Anlagen

- Fotodokumentation
- Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- Allgemeine Auftragsbedingungen

Fotodokumentation

Süd- und Ostansicht



West- und Südansicht



Ostansicht



Das Gutachten 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. Die Obliegenheit des Sachverständigen bzw. der Immobilien-gesellschaft Bayern mbH und deren Haftung für korrekte Ausführung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbindung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Ost- und Nordansicht



Gartenfläche



**Blick von Osten nach Westen, vermeintliche
Stellplatzfläche auf Nordseite**



**Blick von Westen nach Osten, vermeintliche
Stellplatzfläche auf Nordseite**



Wohnbereich im EG

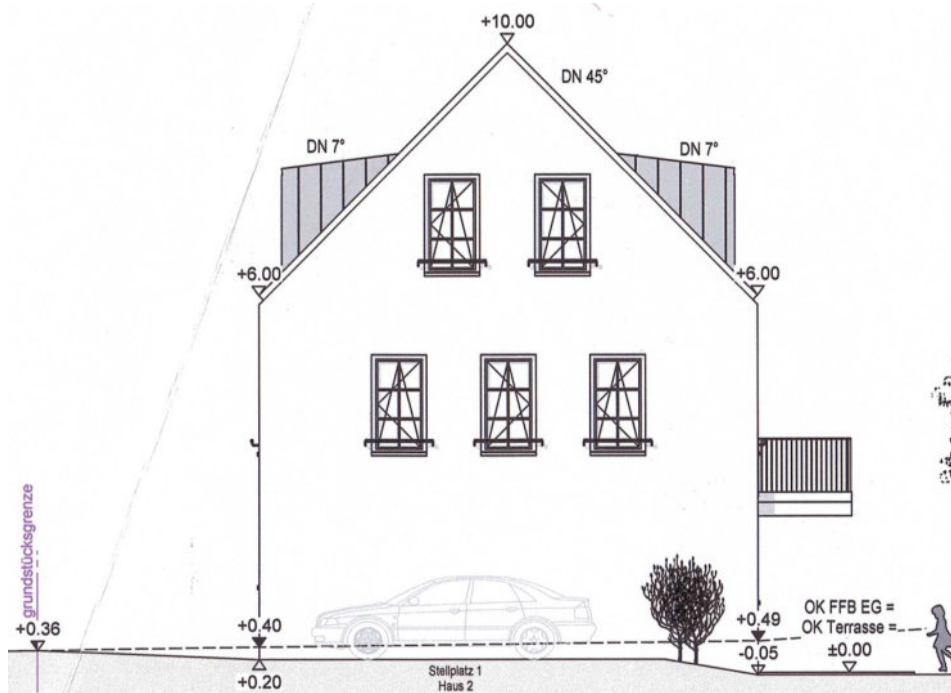


WC im EG

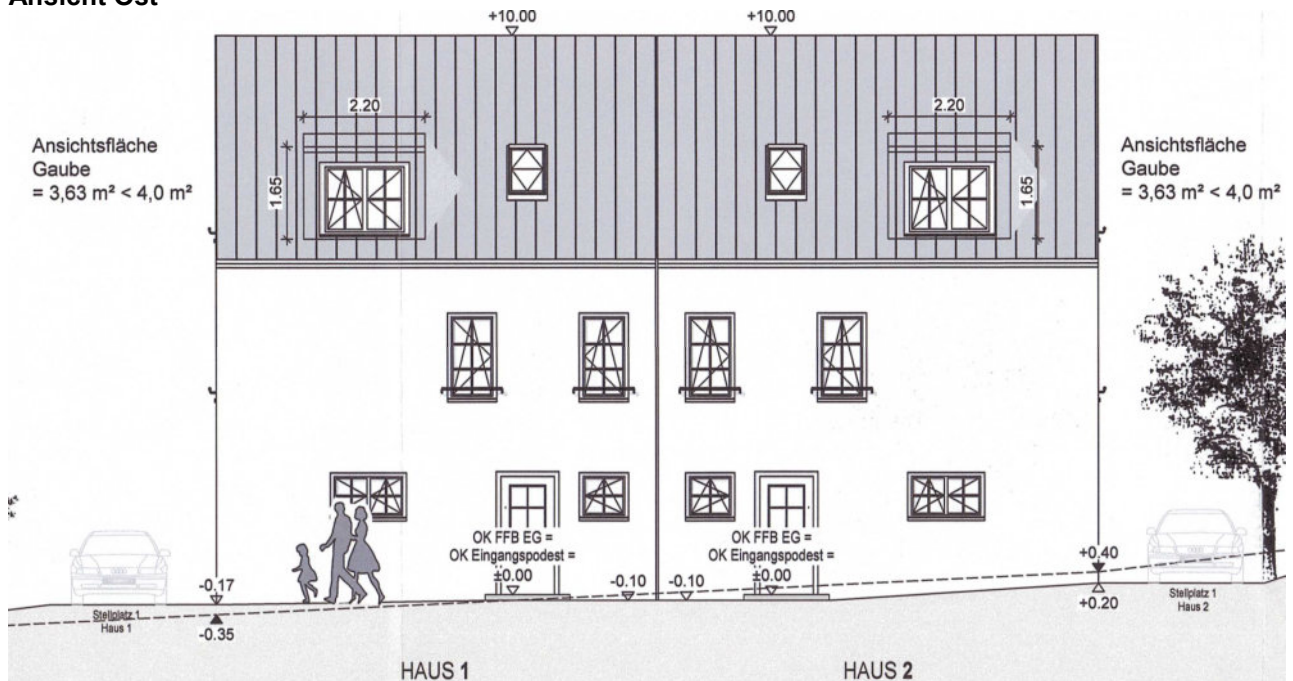


Ansichten Schnitte

Ansicht Nord

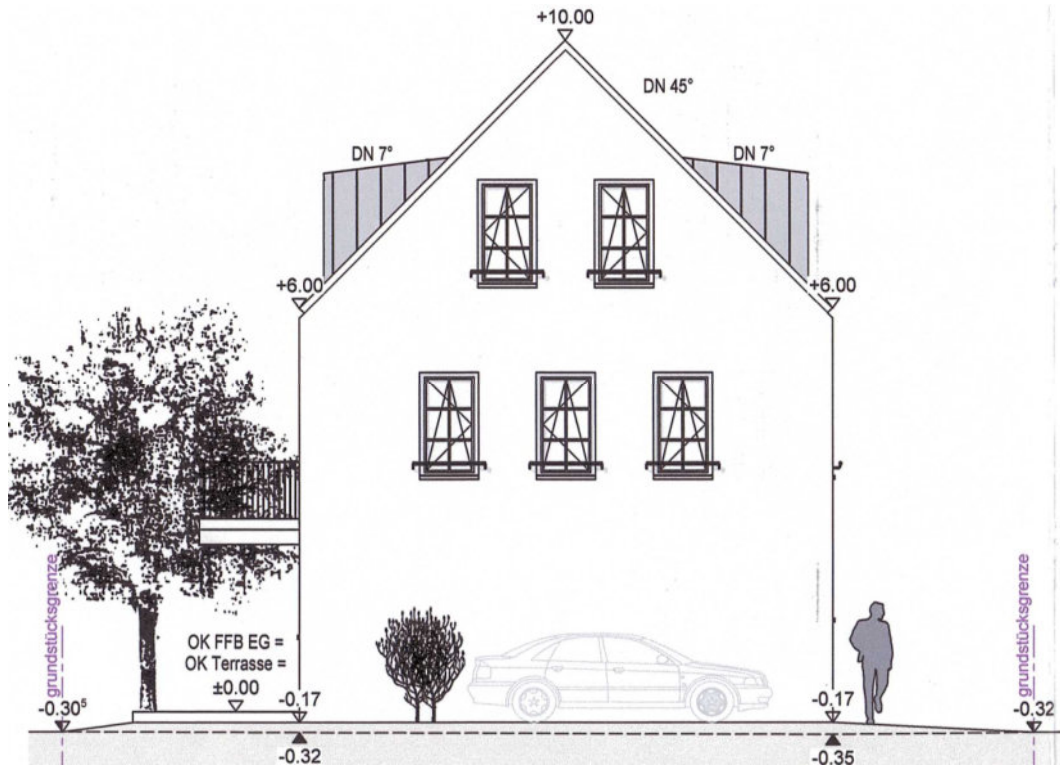


Ansicht Ost

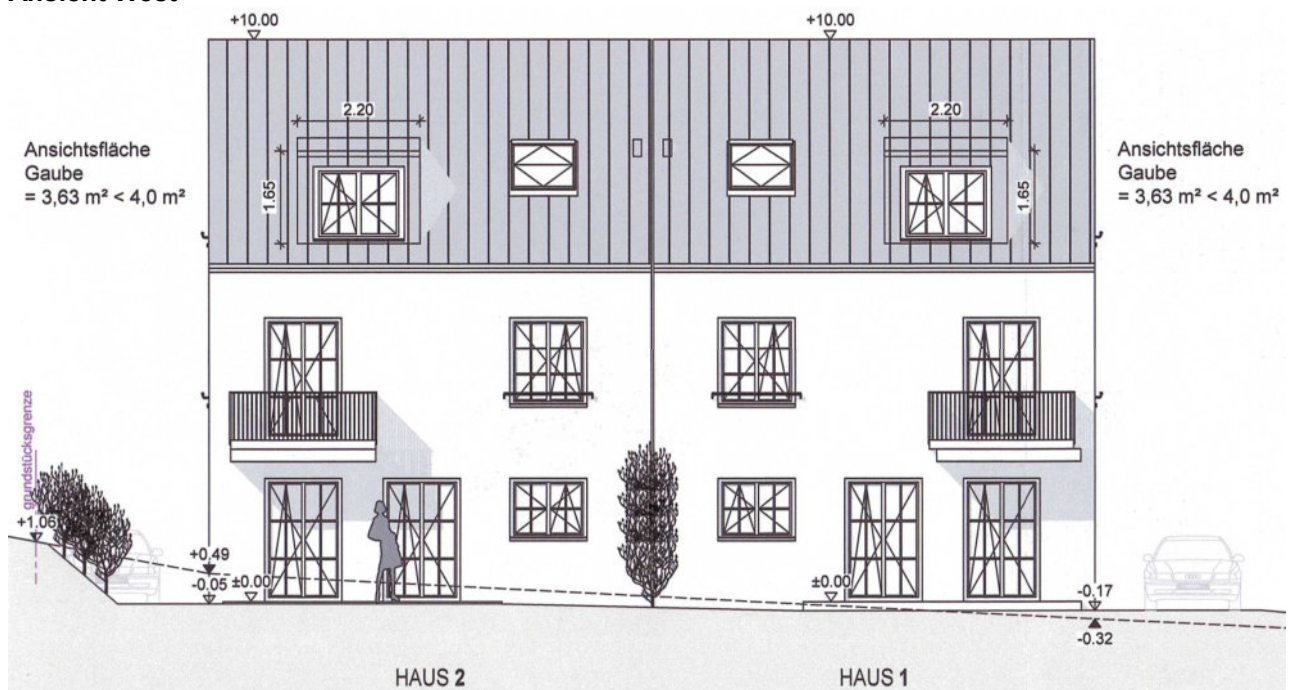


Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen. Die Obliegenheit des Sachverständigen bzw. der Immobiliengesellschaft Bayern mbH und deren Haftung für korrekte Ausführung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbindung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Ansicht Süd



Ansicht West



Schnitt a-a

1. Allgemeines

Die Allgemeinen Auftragsbedingungen (im Folgenden AABs genannt) gelten für alle rechtlichen Geschäftsbeziehungen der Immobilien-gesellschaft Bayern mbH (im Folgenden IGBay genannt) gegenüber Ihren Mandanten. Die AABs gelten für alle Angebote und Leistungen, soweit nicht etwas Abweichendes vereinbart ist. Im Einzelfall mit dem Mandanten getroffene Vereinbarungen bedürfen der Schriftform und haben Vorrang vor den AABs.

2. Zustandekommen des Vertrages

- (1) Vertragsgegenstand ist die im Angebot bzw. im Auftrag festgelegte Tätigkeit.
- (2) Als Grund für die Beauftragung der IGBay gilt ausschließlich der im Angebot bzw. Auftrag genannte Verwendungszweck. Der Auftraggeber ist verpflichtet, der IGBay genaue Angaben über den Verwendungszweck zu machen und Änderungen unverzüglich anzuzeigen.
- (3) Ein Vertrag kommt erst zustande, wenn der Mandant unser Angebot innerhalb der vorgesehenen Frist annimmt und schriftlich oder mündlich bestätigt. Die Bestätigung kann per E-Mail, Telefax oder ähnlich erfolgen. Die IGBay ist dabei vier Wochen an das Angebot gebunden.
- (4) Der Mandant erhält auf Wunsch eine Auftragsbestätigung. Die Auftragsbestätigung kann per E-Mail erfolgen. Für den Fall der mündlichen Auftragserteilung erhält der Mandant in jedem Fall eine schriftliche Auftragsbestätigung.

3. Honorar, Fälligkeit

- (1) Die Höhe der Vergütung richtet sich nach der im Angebot bzw. Auftrag festgelegten Höhe. Ist keine Vergütung vereinbart richtet sich die Vergütung im Sachverständigen- und Beratungsbereich nach der Honorartabelle des LVS Bayern e.V. (Landesverband Bayern öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger). Für den Bereich Maklerwesen/Vermarktung beträgt das Honorar in diesem Falle 3,57 % (inkl. MwSt.) des vereinbarten Kaufpreises (ohne etwaige Abzüge für Belastungen/Rechte).
- (2) Der Auftragnehmer ist berechtigt neben der Vergütung weitere Aufwendungen, die über die vereinbarten Nebenkosten hinaus gehen, abzurechnen – muss diese aber nachweisen.
- (3) Die IGBay ist berechtigt vor Erbringung der beauftragten Leistung Vorauszahlungsrechnungen zu stellen und die Leistung bis zum Zahlungseingang der Vorauszahlungsrechnungen zu verweigern.
- (4) Die Rechnungsstellung erfolgt an den Mandanten bzw. an eine im Auftrag genannte Person soweit nichts anderes vereinbart, nach den im Auftrag vereinbarten Konditionen, zuzüglich der geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- (5) Die Zahlung für Vorauszahlungsrechnungen, Teilrechnungen, Schlussrechnungen hat innerhalb von 14 Tagen nach Rechnung zu erfolgen.

4. Gegenseitige Rechte und Pflichten

- (1) Der Auftrag wird entsprechend den geltenden Grundsätzen im Makler- und Sachverständigenbereich unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen von der IGBay durchgeführt.
- (2) Die IGBay wird durch den Auftraggeber ermächtigt, alle benötigten, auch kostenpflichtigen, Auskünfte bei Behörden, Beteiligten und Dritten einzuholen, Nachforschungen anzustellen und Erhebungen oder Besichtigungen durchzuführen. Davon umfasst ist auch die Einsicht in das Grundbuch bzw. die Grundakte.
- (3) Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer eine entsprechende Vollmacht aus.

5. Mitwirkungspflicht Auftraggeber

Der Auftraggeber verpflichtet sich, die IGBay bei der Auftragsdurchführung zu unterstützen. Er hat der IGBay insbesondere die Grundlagenbeschaffung zu ermöglichen und ihm alle für die Durchführung des Auftrages erforderlichen Unterlagen und Auskünfte unentgeltlich und rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Die IGBay wird vom Auftraggeber von allen Vorgängen und Umständen, die für die Erstattung und den Zweck des Gutachtens von Bedeutung sein können, ohne besondere Aufforderung rechtzeitig in Kenntnis gesetzt.

6. Pflichten Auftragnehmer

- (1) Der Auftrag wird entsprechend den für einen zertifizierten bzw. öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bzw. eines Maklers gültigen Grundsätzen unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und persönlich ausgeführt. Die IGBay ist berechtigt, Hilfskräfte oder Dritte zur Durchführung der Aufträge mit einzusetzen. Die IGBay kann Sonderfachleute oder weitere Sachverständige für die Erstellung des Gutachtens mit einbeziehen. Die Hinzuziehung von Sonderfachleuten oder weiteren Sachverständigen ist mit dem Auftraggeber abzustimmen. Die Beauftragung erfolgt vom Auftraggeber auf dessen Rechnung. Die IGBay haftet nicht für Gutachten oder Ergebnisse weiterer Sachverständiger oder Sonderfachleuten.
- (2) Auf Anfrage erteilt die IGBay dem Auftraggeber Auskunft über den Stand der Tätigkeit, die Aufwendungen und über den voraussichtlichen Fertigstellungstermin.
- (3) Verbindliche Termine und Fristen sind einzelvertraglich schriftlich zu vereinbaren. Über Terminänderungen ist der Auftraggeber in Kenntnis zu setzen.

7. Geheimhaltung

- (1) Die IGBay ist im Rahmen des § 203 Abs. 2 Nr. 5 Strafgesetzbuch über persönliche oder geschäftliche Geheimnisse, die ihr im Rahmen ihrer Tätigkeit anvertraut oder bekannt gegeben wurden, zur Verschwiegenheit verpflichtet. Die Pflicht zur Verschwiegenheit umfasst alle nicht offenkundigen Tatsachen.
- (2) Objektive Erkenntnisse aus der Gutachtens- und Maklertätigkeit darf die IGBay in neutraler Form für ihre berufliche Tätigkeit insoweit verwenden, als hierdurch ein Rückschluss auf den Auftraggeber nicht möglich ist und sonstige schützenswerte Belange des Auftraggebers hierdurch nicht berührt werden.
- (3) Die IGBay ist zur Offenbarung nur befugt, soweit sie aufgrund gesetzlicher Vorschriften hierzu verpflichtet ist, bei Gericht oder Behörden in Ausübung ihres Auftrags oder hoheitlicher Verpflichtung erfolgt, oder der Auftraggeber sie ausdrücklich von der Schweigepflicht entbindet.
- (4) Die Mitarbeiter der IGBay sind entsprechend belehrt und verpflichtet.

8. Haftung

- 1) Die IGBay haftet für von ihr oder von ihren gesetzlichen Vertretern oder Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder fahrlässig verursachte Schäden. Für fahrlässig verursachte Schäden ist die Haftung begrenzt auf Schäden aus der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten sowie aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
- (2) Daneben haftet die IGBay bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Eine wesentliche Vertragspflicht ist bei Verpflichtungen gegeben, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages erst möglich macht oder auf deren Einhaltung der Auftraggeber vertraut hat und vertrauen durfte.
- (3) Für Schäden aus Verzögerung der Leistung haftet die IGBay nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die sonstigen Rechte des Auftraggebers im Verzugsfall bleiben unberührt.
- (4) Die IGBay haftet nicht für Schäden, die in einer Pflichtverletzung durch den Auftraggeber begründet sind. Insbesondere haftet die IGBay nicht, soweit der Schaden auf einer Verletzung von vertraglichen Mitwirkungspflichten durch den Auftraggeber beruht.
- (5) Haftungsausschlüsse oder -beschränkungen gelten nicht, soweit die IGBay eine Garantie übernommen hat, die gerade den Zweck hatte, vor dem Eintritt der geltend gemachten Schäden zu schützen.
- (6) Entsteht auf Grund einer gesonderten Anweisung durch den Auftraggeber ein Schaden haftet die IGBay nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
- (7) Haftungsbeschränkung:
 - a) Die Haftung für Pflichtverletzungen der IGBay, die weder vorsätzlich noch grob fahrlässig erfolgt sind, ist auf 1.000.000,00 € pro Schadensfall beschränkt. Das gilt nicht bei der Haftung für Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit. Als einzelner Schadensfall ist die Summe der Schadenersatzansprüche aller Anspruchsberechtigten zu verstehen, die sich aus ein und derselben Handlung ergeben, die von demselben Anspruchsberechtigten aus verschiedenen Handlungen gegen die IGBay oder deren Mitarbeiter geltend gemacht werden, soweit ein rechtlicher oder wirtschaftlicher Zusammenhang besteht.
 - b) Die IGBay weist den Auftraggeber ausdrücklich darauf hin, dass sie für etwaige Haftungsfälle eine Vermögenshaftpflichtversicherung abgeschlossen hat, die Schäden bis zu einer Höhe von 1.000.000,00 € abdeckt. Sofern der Auftraggeber eine Erhöhung der vorstehend beschriebenen Haftungssumme wünscht, wird die IGBay nach entsprechender schriftlicher Aufforderung durch den Auftraggeber eine Erhöhung der Vermögenshaftpflichtversicherung durchführen. Die Kosten einer so gewünschten Erhöhung der Versicherungssumme trägt der Auftraggeber.

9. Urheberrecht, Verwendungsrecht

Der Auftraggeber darf Gutachten nur für den im Gutachten oder im Vertrag angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung des Gutachtens mit allen Aufstellungen, Berechnungen, Anlagen oder sonstigen Einzelheiten, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der IGBay gestattet.

10. Kündigung

(1) Die Kündigung des Vertrages zur Gutachtenerstellung ist nur aus wichtigen Gründen möglich. Die Kündigung dieses Vertrages ist schriftlich zu erklären.

(2) Als wichtiger Kündigungsgrund gilt unter anderem, wenn der Auftraggeber trotz Mahnung die für die Durchführung der Tätigkeit erforderlichen Unterlagen nicht zugänglich macht, die ihm sonst obliegende Mitwirkung unterlässt, den angeforderten Kostenvorschuss nicht entrichtet, eine erforderliche Zustimmung (z.B. zur notwendigen Einschaltung eines Sonderfachmannes) verweigert oder die Tätigkeit des Sachverständigen behindert. Für den Auftraggeber stellt es einen wichtigen Grund dar, wenn der Auftragnehmer grob gegen die ihm obliegenden Verpflichtungen verstößt.

(3) Sofern es zu einer Kündigung kommt, deren Gründe die IGBay nicht zu vertreten hat, kann Aufwand in Rechnung gestellt werden, der nach dem Stand der Gutachtensbearbeitung bis dahin entstanden ist. Dies kann je nach Stand der Bearbeitung bis zu 100 % der Vergütung und der bereits aufgewendeten Auslagen betragen.

(4) Sofern die Kündigungsgründe von der IGBay zu vertreten sind, hat diese einen Anspruch auf eine angemessene Leistungsvergütung nebst Auslagenersatz, der sich nach dem Stand des Gutachtens bemisst. Er stellt nach Auslagenersatz und Erstattung bis dahin zu berechnende Leistungen die von ihm selbst beschaffte Unterlagen dem Auftraggeber zur Verfügung.

11. Datenschutz

Die IGBay erhebt und verarbeitet personenbezogene Daten nach Maßgabe der Datenschutzerklärung und der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

12. Gerichtsstand

Soweit nicht § 38 Abs. 3 ZPO entgegensteht, ist Gerichtsstand und Erfüllungsort die Büroadresse der IGBay.

13. Schlussbestimmungen

(1) Falls eine Bestimmung dieses Vertrages aufgrund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmung dieses Vertrages nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen werden durch solche ersetzt, die dem gewollten Zweck am nächsten kommen und gesetzlich zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zur Vereinbarung einer solchen Ersatzbestimmung.

(2) Änderungen oder Nebenabreden zu diesem Vertrag und dem jeweiligen Auftrag bedürfen der Schriftform und sind vom Auftragnehmer und Auftraggeber zu bestätigen.