



Thomas Strunz

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

Einfamilienhaus mit Doppelgarage

(Garagengebäude und Außenanlagen noch nicht fertiggestellt)

in 94363 Oberschneiding, Josef-Krieger-Ring 12,
Flurstück 105/16 der Gemarkung Oberschneiding

Akten-/Geschäftszeichen: K 11/24

Wertermittlungstichtag: 22.05.2025
Qualitätstichtag: 22.05.2025
Datum des Gutachtens: 01.07.2025

Auftraggeber:
Amtsgericht Straubing
Kolbstr. 11
94315 Straubing

Thomas Strunz
Im Baslet 11, 94209 Regen
Tel.: 09921 9089205
Email: info@sv-strunz.de

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



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Allgemeines und Auftrag	4
3	Arbeitsunterlagen und Hinweise	5
4	Grundbuchamtlicher Nachweis	6
5	Lagebeschreibung	7
6	Grundstücksbeschreibung	10
7	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	11
8	Gebäudebeschreibung	14
9	Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts	22
10	Grundlagen für die Wertermittlung	25
11	Ermittlung Bodenwert	27
12	Ermittlung Sachwert	29
13	Wert Zubehör (Photovoltaikanlage)	36
14	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	38
15	Wertplausibilisierung anhand Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung	39
16	Schlussbemerkung	40
17	Abkürzungsverzeichnis	41
18	Verzeichnis der Anlagen	42



1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in Oberschneiding. Das Einfamilienhaus ist mit Ausnahme kleinerer Restarbeiten fertiggestellt, jedoch ist das Garagengebäude noch nicht fertiggestellt (nur Bodenplatte und Außenmauer vorhanden) sowie die Außenanlagen und die Terrasse noch nicht errichtet. Der Erstbezug des Einfamilienhauses erfolgte in 12/2021. Das Einfamilienhaus besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden. Es ist eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher vorhanden (vgl. Wert Zubehör). Das Einfamilienhaus war zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnt und steht seit 02/2024 leer.
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Objektadresse:	94363 Oberschneiding, Josef-Krieger-Ring 12
Flurstück und Grundstücksgröße:	Flurstück 105/16 der Gemarkung Oberschneiding zu 605 m ²
Objektart:	Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Objektansicht:	
Baujahr:	2021 (Garagengebäude und Außenanlagen noch nicht fertiggestellt)
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	76 Jahre
Bruttogrundfläche:	Einfamilienhaus ca. 270 m ² ; Doppelgarage ca. 67 m ²
Wohnfläche:	ca. 138 m ²
Wertermittlungsstichtag:	22.05.2025
Qualitätsstichtag:	22.05.2025
Sachwert:	453.000 €
Verkehrswert:	453.000 €
<u>zzgl. Wert Zubehör (PV-Anlage):</u>	<u>15.000 €</u>
Summe insgesamt:	468.000 €



2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Straubing erteilte mir mit Beschluss vom 01.04.2025 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

Einfamilienhaus mit Doppelgarage

(Garagegebäude und Außenanlagen noch nicht fertiggestellt)

in 94363 Oberschneiding, Josef-Krieger-Ring 12
Flurstück 105/16 der Gemarkung Oberschneiding

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort eingeladen.

Eine ausführliche Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	22.05.2025
Zeitraum:	10:00 – 10:45 Uhr
Teilnehmer:	• Frau XXX (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>) • Frau XXX (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>) • Herr Thomas Strunz (ö. b. u. v. Sachverständiger)
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt wurde außen und innen vollumfänglich besichtigt.

Das in 1-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 42 Seiten (zzgl. weiterer Anlagen). Dem Amtsgericht Straubing wurde das Gutachten außerdem in elektronischer Form zur Verfügung gestellt. Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen.



3 Arbeitsunterlagen und Hinweise

Folgende Unterlagen wurden für die Wertermittlung herangezogen:

- Grundbuchauszug Amtsgericht Straubing, Grundbuch von Oberschneiding, Blatt 1609
- Lageplan und Luftbild aus BayernAtlas-plus
- Unterlagen aus der Bauakte der Gemeinde Oberschneiding (Bauantragsunterlagen mit Eingabeplan aus dem Jahr 2020, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung; Tekturplan zur Änderung der Doppelgarage)
- Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der Gemeinde Oberschneiding
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- einschlägige Fachliteratur (wird an entsprechender Stelle zitiert)
- Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen
- Von Eigentümerseite zur Verfügung gestellte Unterlagen zu der auf der Dachfläche installierten Photovoltaikanlage

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

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

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

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



4 Grundbuchamtlicher Nachweis

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

Auszug vom:	04.04.2025
Amtsgericht:	Straubing
Grundbuch von:	Oberschneiding

4.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Fläche
1609	1	Josef-Krieger-Ring 12, Gebäude- und Freifläche	105/16	605 m ²

4.2 Abteilung I, Eigentümer

Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe.

4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd.Nr. Abt. II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
1	1	105/16	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung aus landwirtschaftlicher Nutzung) für Gemeinde Oberschneiding; gemäß Bewilligung vom 03.12.2019 URNr. 1992 Notar Johannes Bolkart, Straubing; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 28.05.2020
2	1	105/16	Auflassungsvormerkung – Anspruch bedingt – für Gemeinde Oberschneiding; gemäß Bewilligung vom 03.12.2019 URNr. 1993 Notar Johannes Bolkart, Straubing; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 28.05.2020
3	1	105/16	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Straubing, AZ K 11/24); eingetragen am 10.02.2025

Bei Zwangsversteigerungen wird der Verkehrswert grundsätzlich „lastenfrei“ ermittelt. Eintragungen in Abt. II bleiben daher generell unberücksichtigt, sofern vom Amtsgericht nicht ausdrücklich anderweitig beauftragt.

4.4 Abteilung III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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



5 Lagebeschreibung

5.1 Beschreibung Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der niederbayerischen Gemeinde Oberschneiding im Landkreis Straubing-Bogen. Die Gemeinde befindet sich im Süden des Landkreises Straubing-Bogen. Nachbargemeinden innerhalb des Landkreisgebietes sind Straßkirchen, Aiterhofen, Salching, und Leiblfing. Südlich an das Gemeindegebiet grenzt der Landkreis Dingolfing-Landau an. Während der nördliche Teil der Gemeinde im Gäuboden und somit in der Donauebene liegt, befinden sich Ortschaften im Osten der Gemeinde bereits im Isartal. Die Gemeinde Atting besteht insgesamt aus 34 Gemeindeteilen. Im Gemeindegebiet leben etwa 3.300 Einwohner.

Geografisch liegt der Ort Oberschneiding etwa 10 km südlich der Stadt Straubing und etwa 13 Kilometer nördlich der Stadt Landau an der Isar. Im Landesentwicklungsprogramm des Freistaats Bayern ist die Gemeinde Oberschneiding in der Region 12 Donau-Wald als „Allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Straubing.

Einkäufe und Besorgungen für den täglichen Bedarf können in Oberschneiding nur eingeschränkt getätigt werden. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, verschiedene Dienstleister sowie Gastronomie sind im Stadtgebiet von Straubing bzw. im Landkreis Straubing-Bogen allerdings gut erreichbar und ausreichend vorhanden. Für die ärztliche Versorgung ist in Oberschneiding ein Allgemeinarzt und ein Zahnarzt vorhanden. Im Ort Oberschneiding gibt es eine Grundschule sowie Kindertagesstätten, außerdem sind Post- und Bankfilialen vorhanden. Weiterführende Schulen wie Realschule, Gymnasium und Berufsschulen sind im Stadtgebiet Straubing angesiedelt.

Abbildung: Lage der Gemeinde Oberschneiding im Landkreis Straubing-Bogen





5.2 Beschreibung Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Nordosten von Oberschneiding und befindet sich innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes, welches Ende 2018 als neues Baugebiet („Herrenwiesweg“) ausgewiesen wurde. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohnbebauung mit Einzelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen. Vereinzelt sind in dem Baugebiet auch Doppelhäuser zulässig. Im entsprechenden Bebauungsplan waren insgesamt 37 Bauparzellen vorgesehen. Das Baugebiet wurde von der Gemeinde entwickelt, mittlerweile sind alle Baugrundstücke verkauft.

Nördlich und östlich an das Baugebiet Herrenwiesweg grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt von Norden über den Josef-Krieger-Ring. Es handelt sich dabei um eine öffentliche Gemeindestraße mit Straßenbeleuchtung. Entlang des Josef-Krieger-Rings besteht außerdem ein öffentlicher Rand- und Ausweichstreifen. Die Straße dient ausschließlich als Zufahrtsstraße für die Anlieger, ein Durchgangsverkehr konnte während des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Kindergarten, Grundschule und Bushaltestellen sind in fußläufiger Entfernung vom Bewertungsobjekt zu erreichen.

Abbildung: Übersichtskarte Oberschneiding (Quelle BayernAtlas-plus)





5.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Die Verkehrsanbindung von Oberschneiding an das Straßennetz stellt sich als gut dar. Unmittelbar östlich von Oberschneiding verläuft die Bundesstraße B 20 (Cham - Burghausen). In rund 6 km Entfernung besteht eine Anschlussstelle zur Bundesstraße B 8 (Passau – Regensburg). Die Anschlussstelle Landau an der Isar zur Autobahn A 92 (Deggendorf – München) ist etwa 12 km entfernt. Die Anschlussstelle Steinach zur Autobahn A 3 (Passau – Regensburg) ist rund 16 km entfernt.

Im öffentlichen Personennahverkehr besteht Anschluss an mehrere Regionalbuslinien des Landkreises nach Straubing und umliegende Orte. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Straubing, welcher Anschluss an das Regional- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn bietet.

Der internationale Flughafen München ist rund 90 km entfernt.

5.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Gemeinde Oberschneiding ¹	Bayer. Landesamt für Statistik	3.290
Einwohner Landkreis Straubing-Bogen	Bayer. Landesamt für Statistik	103.041
Entwicklungsprognose Gemeinde Oberschneiding Jahr 2019 bis 2033	Bayer. Landesamt für Statistik	+ 16,3 %
Kaufkraftindex Landkreis Straubing-Bogen ²	MB-Research GmbH	101,2
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	109,3
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote Landkreis Straubing-Bogen ³	Bundesagentur für Arbeit	3,1 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	3,9 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	6,2 %

5.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Oberschneiding mit guter Anbindung an das Ortszentrum. Die Verkehrsanbindung mittels Pkw ist als gut, die Anbindung an den ÖPNV ist als durchschnittlich zu beurteilen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und öffentliche Einrichtungen sind aufgrund der Nähe zur Stadt Straubing ausreichend vorhanden. Die Bevölkerungsprognose sowie die Wirtschaftsentwicklung stellen sich positiv dar.

Insgesamt wird die Lage als gut beurteilt.

¹ Stand 31.12.2024

² Stand 2025

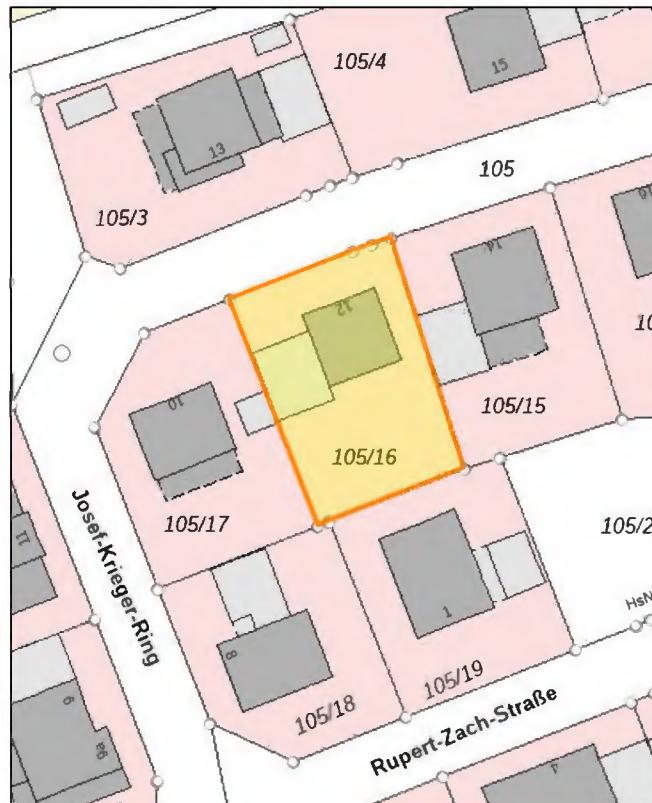
³ Stand Mai 2025



6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Lageplan des Bewertungsgrundstückes

Das Flurstück 105/16 der Gemarkung Oberschneiding ist in nachstehender Abbildung gelb gekennzeichnet:



6.2 Grundstücksbeschaffenheit des Bewertungsgrundstückes

Grundstücksform:	Das Flurstück 105/16 hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die Grundstückslänge entlang des Josef-Krieger-Rings beträgt rund 21 m, die Grundstückstiefe von Nord nach Süd beträgt rund 30 m.
Oberflächenform:	Das Gelände ist nahezu ebenerdig.
Bodenbeschaffenheit:	Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht normaler tragfähiger Baugrund.
Grundwasser:	Die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.
Grenzverhältnisse:	Es besteht Grenzbebauung des Garagengebäudes an der westlichen Grundstücksgrenze.



7 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

7.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Umfang der vorhandenen Erschließung stellt sich wie folgt dar:

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

Das Bewertungsgrundstück ist damit als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an. Nach Auskunft der Gemeinde Oberschneiding vom 25.04.2025 wurde die Ablöse für den Erschließungsbeitrag gemäß Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. mit §§ 127 ff. BauGB in Höhe von 22.385 € im Rahmen des Grundstückserwerbs erhoben und vollständig bezahlt.

7.2 Baurechtliche Verhältnisse

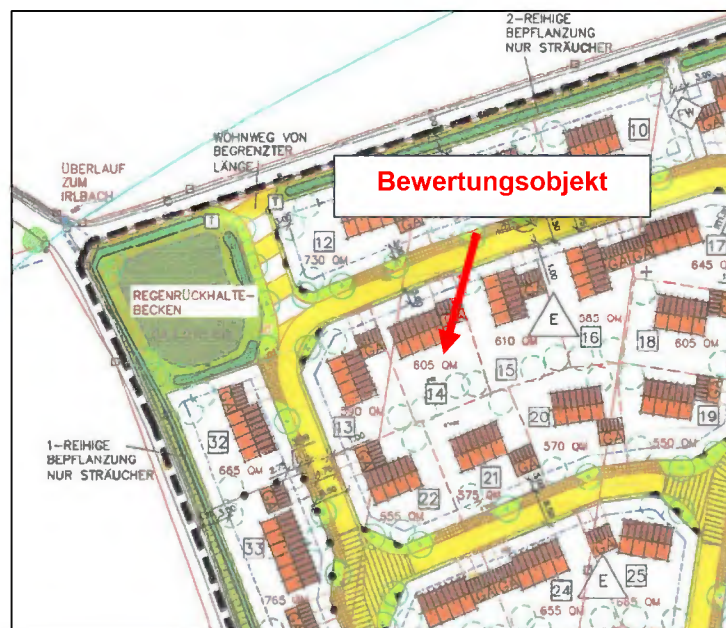
7.2.1 Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft der Gemeinde Oberschneiding im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

7.2.2 Bebauungsplan

Gemäß Auskunft der Gemeinde Oberschneiding befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herrenwiesweg“. Dieser Bebauungsplan wurde mit Veröffentlichung vom 20.12.2018 rechtsverbindlich.

Abbildung: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Herrenwiesweg“





Die wesentlichen Eckdaten des Bebauungsplanes stellen sich für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Anzahl Vollgeschosse:	Maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Grundflächenzahl	GRZ max. 0,4
Geschossflächenzahl:	GFZ max. 0,6
Bauweise:	offene Bauweise; im Bereich des Bewertungsgrundstückes sind nur Einzelhäuser zulässig; Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Dachform:	Satteldach, Walmdach, einfaches oder versetztes Pultdach, Flachdach
Max. Wandhöhe	6,50 m
Max Firsthöhe	9,40 m
Stellplätze:	Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. „Halbe“ Stellplätze sind jeweils auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
Baugrenze:	Festgelegte Baugrenzen sind zu beachten.

Hinsichtlich sonstiger Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

7.2.3 Baurechtliche Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich damit nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

7.3 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zur wohnwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen. Nach Angaben im Ortstermin erfolgte der Erstbezug des Einfamilienhauses im Dezember 2021. Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsobjekt nicht bewohnt, sondern ist seit etwa Februar 2024 leerstehend.

7.4 Denkmalschutz / Bodendenkmal

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

Zu Bodendenkmälern liegen ebenfalls keine Erkenntnisse für das Bewertungsgrundstück vor (*Quelle: BayernAtlas-plus*).



7.5 Altlastenkataster

Die Altlastenunbedenklichkeit wird unterstellt. Es wurden die Eintragungen im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mittels der Webanwendung ABuDIS 3.0 überprüft. Es bestehen dabei keine Eintragungen für den Gemeindebereich Oberschneiding. Des Weiteren ergeben sich aufgrund der bestehenden Nutzung keine besonderen Verdachtsmomente auf Altlasten. Ebenso ist in der Begründung zum Bebauungsplan angegeben, dass Altlasten auf der Fläche der Gemeinde nicht bekannt sind. Eine gesonderte Auskunftseinholung beim Landratsamt erfolgte nicht.

7.6 Überschwemmungsgebiet

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

7.7 Naturschutz-/ Schutzgebiete

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



8 Gebäudebeschreibung

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

Das Flurstück 105/16 ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem Garagengebäude. Das Garagengebäude (Doppelgarage) sowie die Außenanlagen sind jedoch noch nicht fertiggestellt.

Aus der Bauakte der Gemeinde Oberschneiding konnten Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 2020 zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage zur Verfügung gestellt werden. Ende des Jahres 2020 erfolgte außerdem ein weiterer Bauantrag zur Änderung der Doppelgarage. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Gemäß Bauantrag erfolgte die Vorlage im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO. Eine gesonderte Genehmigung durch das Landratsamt ist demnach nicht erforderlich.

8.1 Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus wurde in Massivbauweise errichtet und im Jahr 2021 fertiggestellt. Der Erstbezug des Einfamilienhauses erfolgte nach Angabe im Ortstermin im Dezember 2021. Das Einfamilienhaus besteht aus Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden. Das Gebäude ist mit einem Walmdach ausgestattet.

Der Hauseingang befindet sich an der Nordseite des Gebäudes. Eine Überdachung des Eingangsbereiches (Vordach) ist nicht vorhanden. Vor dem Hauseingang befindet sich ein betoniertes Podest mit zwei Treppenstufen. Ein barrierefreier Zugang ist daher nicht gegeben.

Die Räume im Erdgeschoss bestehen aus Flur, offenem Wohn-/Essbereich, Küche, Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC. Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundene Raumaufteilung stimmt im Wesentlichen mit dem Eingabeplan überein, lediglich das Gäste-WC würde etwas größer ausgeführt, da hier noch eine Dusche integriert wurde. Dementsprechend ist der Hauswirtschaftsraum entsprechend kleiner als im Eingabeplan eingezeichnet. Vom Wohn-/Essraum bestehen zwei Zugangsmöglichkeiten über jeweils zweiflügelige Terrassentüren zum nach Süden ausgerichteten Garten bzw. zur geplanten Terrasse. Der Terrassenbereich wurde jedoch noch nicht errichtet.

Der Bodenbelag im Erdgeschoss besteht überwiegend aus großformatigen Fliesen. Decke und Wände sind verputzt und gestrichen. Es sind Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung verbaut. Alle Fenster/Türen verfügen über handbetriebene Rollläden. Nach Angabe im Ortstermin sind die Rollläden für einen elektrischen Betrieb vorbereitet. Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist zweckmäßig und zeitgemäß ausgestattet und verfügt über Toilette, Dusche und Einfachwaschbecken.



Vom Flur im Erdgeschoss führt eine freitragende Holzterasse ins Obergeschoss. Die Räume im Obergeschoss bestehen aus Flur, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, Büro und Bad. Der Bodenbelag im Obergeschoss besteht überwiegend aus Vinylboden. Im Bad ist der Boden gefliest und die Wände halbhoch gefliest. Das Bad ist zeitgemäß ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette und Handtuchheizkörper.

Vom Flur im Obergeschoss besteht eine Zugangsmöglichkeit ins Dachgeschoss über eine Deckenluke. Das Dachgeschoss ist dabei nur über eine Zugtreppe zu erreichen. Der Bodenbelag im Dachgeschoss besteht aus OSB-Platten. Das Dachgeschoss ist nicht ausbaufähig. Die Lagermöglichkeiten im Dachgeschoss sind aufgrund der vierseitigen Dachschräge (Walmdach) und des nicht vorhandenen Kniestocks nur eingeschränkt gegeben.

Die Beheizung des gesamten Gebäudes (Erd- und Obergeschoss) erfolgt mittels Fußbodenheizung. Die Heizungsanlage besteht aus einer Luft-Wärme-Pumpe mit Warmwasserspeicher. Es ist eine Wasserenthärtungsanlage vorhanden. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher vorhanden (Details und Wertberechnung zur Photovoltaikanlage werden im Kapitel 13 „Wert Zubehör“ ausführlich beschrieben).

8.2 Garagengebäude

Das Garagengebäude ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht fertiggestellt. Es wurden bislang lediglich die Bodenplatte sowie die Ziegelaußenmauern der Garage erstellt. Dies entspricht einem geschätzten Baufortschritt von rund 30 %. Die voraussichtlichen Fertigstellungskosten des Garagengebäudes werden im Rahmen der Wertermittlung im Kapitel 12.7.1 „Abschlag für erforderliche Restfertigstellung“ gesondert berücksichtigt.

Gemäß dem Tekturplan zur Garage ist das Garagengebäude westlich angrenzend an das Einfamilienhaus und unmittelbar entlang an der westlichen Grundstücksgrenze (Grenzbebauung) vorgesehen. Die Außenmaße des Garagengebäudes betragen dabei ca. 9,0 m x 7,5 m. Das Garagengebäude bietet nach Fertigstellung damit reichlich Platz als Abstellmöglichkeit für zwei Pkw's und zur Lagerung von Gartengeräten etc.

8.3 Außenanlagen

Die Außenanlagen sind ebenfalls noch nicht fertiggestellt. Bislang sind lediglich die Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden. Nach Angabe im Ortstermin ist außerdem eine unterirdische Regenwasserzisterne zum Auffangen von Regenwasser vorhanden.

Es fehlen aber noch die vollständige Gartenanlage, Terrassenanlage, Pflasterarbeiten der Zugangs- und Zufahrtswege sowie ggf. eine Einfriedung des Grundstücks. Die voraussichtlichen Fertigstellungskosten des Garagengebäudes werden im Rahmen der Wertermittlung im Kapitel 12.7.1 „Abschlag für erforderliche Restfertigstellung“ gesondert berücksichtigt.



8.4 Konstruktive Merkmale im Überblick

Datengrundlage bilden die Baubeschreibung aus der Bauakte sowie die Erkenntnisse aus dem Ortstermin. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung, daher können in Teilbereichen durchaus Abweichungen vorhanden sein, welche aber keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Bau- und Gebäudeteil:	Ausstattung der Doppelhaushälften
Konstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	Bodenplatte aus Stahlbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk aus Porenbeton
Innenwände:	Mauerwerk aus Porenbeton
Dach:	Walmdach mit Dachziegeleindeckung
Fassadenausführung:	Mineralischer Putz mit Farbanstrich
Geschossdecke:	Erdgeschoss: Filigran-Elemente aus Stahlbeton Obergeschoss: Holzbalkendecke
Deckenausführung	gespachtelt und gestrichen
Wandausführung:	verputzt und gestrichen
Treppe:	Holztreppe
Fenster:	Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, manuelle Rollläden (<i>nach Angabe im Ortstermin vorbereitet zur Umrüstung auf elektrischen Antrieb</i>)
Türen:	Holztüren
Fußböden:	Erdgeschoss: Fliesen Obergeschoss: Vinyl, Fliesen
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz Zisterne für Regenwasser vorhanden
Elektroinstallation:	zeitgemäße Ausstattung
sanitäre Installation:	zeitgemäße Ausstattung
Heizung:	Heizungsanlage Luft-Wärme-Pumpe mit Warmwasserspeicher Fußbodenheizung in allen Räumen
Besonderheiten:	Garagengebäude, Terrasse und Außenanlagen noch nicht fertiggestellt, Kein Balkon vorhanden, Photovoltaikanlage mit Stromspeicher vorhanden



8.5 Baumängel / Bauschäden

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

Aufgrund des neuwertigen Gebäudezustandes waren im Ortstermin zwar keine Baumängel/Bauschäden erkennbar, jedoch ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag noch nicht vollständig fertiggestellt.

Insbesondere sind noch folgende Fertigstellungsarbeiten erforderlich:

- vom Garagengebäude sind lediglich die Bodenplatte und die Außenmauer der Garage erstellt (der Baufortschritt des Garagengebäudes wird überschlägig mit rund 30 % eingeschätzt)
- Außenanlagen sind noch nicht erstellt (Terrassenbereich fehlt vollständig, Gartenanlage fehlt vollständig, Pflasterarbeiten für Hauszugang und Garagenzufahrt fehlt, Einzäunung fehlt)
- im Innenbereich des Einfamilienhauses noch kleinere Restarbeiten erforderlich: Sockelleisten fehlen teilweise, Abschlussleisten Bodenbeläge fehlen teilweise, vereinzelt sind Deckenlichtspots noch nicht angeschlossen, teilweise fehlen Deckenlampen (nur einfache Glühbirnen installiert), im Hauswirtschaftsraum EG ist Wand- und Deckenanstrich nicht fertiggestellt sowie Bodenfliesen nicht vollständig verfugt.
- Im Außenbereich ist der Sockelanstrich des Einfamilienhauses noch unvollständig.

Damit verbundene Auswirkungen auf den Verkehrswert werden im Kapitel 12.7.1 „Abschlag für erforderliche Restfertigstellung“ gesondert berücksichtigt.

Hinweise für einen Verdacht auf Hausschwamm haben sich im Rahmen der Objektbesichtigung nicht ergeben.

8.6 Energieausweis

Ein vollständiger Energieausweis hat mir nicht vorgelegen, mir wurden jedoch die Daten eines Maklers weitergeleitet, die dieser in einem Immobilienexposé zu dem Bewertungsobjekt ausgewiesen hatte. Die Richtigkeit der mitgeteilten Angaben wird unterstellt. Folgende Daten wurden mitgeteilt:

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Ausstellungsdatum:	07.05.2020
Gültigkeit:	07.05.2030
Endenergiebedarf:	42,3 kWh/(m²a)
Endenergieeffizienzklasse:	A
Wesentlicher Energieträger	Luftwärmepumpe

Die Energiekategorie im Energieausweis soll dazu dienen, Gebäude in Bezug auf ihren Energieverbrauch möglichst einfach miteinander vergleichen zu können. Die Skala reicht (ähnlich wie bei Haushaltsgeräten) von A+ bis H.



Der angegebene Endenergiebedarf für das Bewertungsobjekt entspricht einem typischen Wert für Neubauten von Einfamilienhäusern. Aufgrund des Baujahres und des Gebäudezustandes ist von keinen energetischen Defiziten auszugehen. Die energetischen Eigenschaften entsprechen dem aktuellen Stand der Bautechnik.

8.7 Zuständiger Kaminkehrer

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

Kaminkehrermeister Markus Eckl, Niederharthausen 9, 94330 Aiterhofen.

8.8 Zusammenfassung

Lage:

Gute Wohnlage in einem Neubaugebiet von Oberschneiding.

Ausstattung:

Das Bewertungsobjekt ist entsprechend von Gebäuden dieser Baualtersklasse durchschnittlich und zeitgemäß ausgestattet. Im energetischen Bereich werden die Anforderungen der heutigen Zeit erfüllt. Die Heizungsanlage besteht aus einer Luft-Wärme-Pumpe mit Warmwasserspeicher. Außerdem ist ein Photovoltaikanlage mit Stromspeicher installiert.

Raumaufteilung:

Das Einfamilienhaus hat einen quadratischen Grundriss. Der Flurbereich ist zentral gelegen mit einem platzsparenden Treppenhaus. Es bestehen keine gefangenen Räume. Im Obergeschoss wurden fünf Zimmer eingeplant, daher sind die Wohnflächen der Zimmer entsprechend etwas kleiner. Insgesamt zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung für vergleichbare Objekte aus diesem Baujahr.

Zustand:

Aufgrund des geringen Baualters nahezu neuwertiger Gesamtzustand, jedoch ist das Bewertungsobjekt wie geschildert noch nicht vollständig fertiggestellt. Es sind daher noch Restarbeiten erforderlich.



8.9 Ausweis relevanter Flächenangaben

8.9.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die überbaute Grundfläche des Bewertungsobjektes wurde anhand der Maßangaben des Eingabeplans aus der Bauakte ermittelt. Die Berechnung wurde anhand überschlägiger Vermessung mittels der Anwendung BayernAtlas-plus auf Plausibilität geprüft.

Bezeichnung	Grundfläche	Berechnungsgrundlage
Einfamilienhaus	90 m ²	(ca. 9,49 m x 9,49 m)
Doppelgarage	67 m ²	(ca. 7,50 m x 8,99 m)
Summe:	157 m²	

Bezogen auf die Grundstücksfläche von 605 m² ergibt dies eine Grundflächenzahl von ca. **0,26** (ohne Berücksichtigung von Stellplätzen und Zufahrtsflächen).

8.9.2 Bruttogrundfläche

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

Als Berechnungsgrundlage wurden ebenfalls die Maßangaben des Eingabeplans verwendet.

Es ergibt sich somit folgende Bruttogrundfläche für das Bewertungsobjekt:

Bezeichnung	Bruttogrundfläche	Maße lt. Eingabeplan
Einfamilienhaus Erdgeschoss	90 m ²	(ca. 9,49 m x 9,49 m)
Einfamilienhaus Obergeschoss	90 m ²	(ca. 9,49 m x 9,49 m)
Einfamilienhaus Dachgeschoss	90 m ²	(ca. 9,49 m x 9,49 m)
Summe Einfamilienhaus:	270 m²	
Doppelgarage	67 m ²	(ca. 7,50 m x 8,99 m)
Summe Doppelgarage:	67 m²	



8.9.3 Wohnfläche

In der Bauakte ist eine gesonderte Wohn- und Nutzflächenberechnung enthalten. Die Berechnung wurde am 30.01.2020 vom Planfertiger des Eingabeplans mittels CAD-Programm nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung erstellt. Die Berechnung wurde von mir anhand der Maßangaben im Eingabeplan auf Plausibilität überprüft.

Eine Terrassenfläche ist in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt.

Die Wohnfläche setzt sich demnach im Einzelnen wie folgt zusammen:

Lage	Bezeichnung	Wohnfläche
Erdgeschoss:	Flur	11,83 m ²
	Gäste-WC	1,75 m ²
	Hauswirtschaftsraum	7,81 m ²
	Kochen	12,18 m ²
	Wohnen/Essen	36,93 m ²
	Zwischensumme Erdgeschoss	70,50 m²
Obergeschoss	Bad	10,87 m ²
	Büro (privat)	7,80 m ²
	Flur	6,08 m ²
	Kind 1	15,03 m ²
	Kind 2	12,12 m ²
	Schlafen	15,31 m ²
	Zwischensumme Obergeschoss	67,21 m²
	Wohnfläche insgesamt:	137,71 m²

Für das Einfamilienhaus ergibt sich damit insgesamt eine Wohnfläche von rund 138 m² (ohne Terrasse).

Hinweis:

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



8.10 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlagen. Nach Angabe im Ortstermin erfolgte die überwiegende Fertigstellung des Einfamilienhauses und Erstbezug im Dezember 2021. Als Baujahr für die Wertermittlung wird daher das Jahr 2021 zugrunde gelegt. Es ergibt sich damit zum Wertermittlungsstichtag ein Alter der baulichen Anlagen von 4 Jahren. Es wird darauf hingewiesen, dass u.a. das Garagengebäude und die Außenanlagen noch nicht fertiggestellt sind.

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

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

Im vorliegenden Fall ergibt sich zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag ein rechnerischer Unterschiedsbetrag von 76 Jahren. Wesentliche Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen sind nicht zu berücksichtigen. Für die Wertermittlung wird daher zum Wertermittlungsstichtag eine Restnutzungsdauer von 76 Jahren zugrunde gelegt.

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



9 Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts

9.1 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses

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

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

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

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

9.2 Marktentwicklungen seit 2022

(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien Bayern)

Kaufimmobilien in Bayern erlebten bis Anfang des Jahres 2022 eine beachtliche Nachfrage. Historisch niedrige Zinssätze hatten diese angeheizt und die Preise auf ein bemerkenswert hohes Niveau getrieben. Die langanhaltende Tendenz mit starken Preissteigerungen wurde durch die veränderten Marktbedingungen (z .B. sprunghaft angestiegene Bauzinsen, steigende Bau- und Energiekosten, hohe Inflation, Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges) unterbrochen. Erste Anzeichen für Preiskorrekturen zeigten sich bereits im Herbst 2022, vorerst vor allem in München. Ab dem Frühjahr 2023 wurden auch in anderen bayerischen Städten Rückgänge verzeichnet. Dieser Rückgang hat sich im Jahr 2023 kontinuierlich fortgesetzt.

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

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

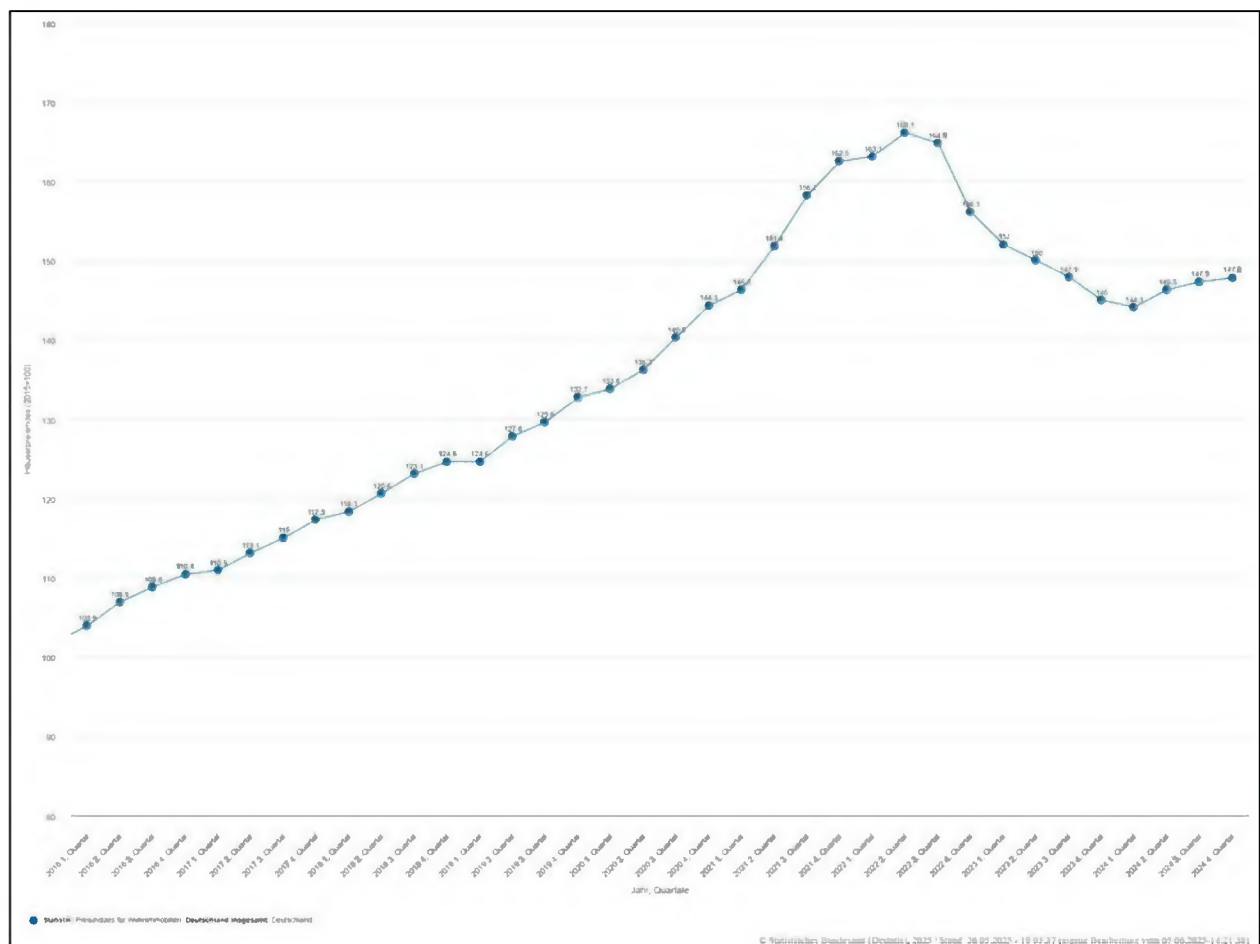


9.3 Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes

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

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

Abbildung: Häuserpreisindex 2016 – 2024 (Quelle: Statistisches Bundesamt)





9.4 Beurteilung der Marktgängigkeit zum Wertermittlungsstichtag

Aufgrund der Marktentwicklungen war seit dem Jahr 2022 u.a. aufgrund des deutlich gestiegenen Zinsniveaus allgemein eine sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien zu beobachten. Am Markt waren deutliche Preisrückgänge zu beobachten. Das Preisniveau hat sich in 2024 wieder stabilisiert und zeigt seither wieder leichte Aufwärtstendenzen.

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

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

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein neuwertiges Objekt. Nachteilig ist allerdings zu sehen, dass insbesondere das Garagengebäude und die Außenanlagen noch nicht fertiggestellt sind. Erfahrungsgemäß schränkt dies den Interessentenkreis deutlich ein, da die Interessenten derartiger Objekte in der Regel komplett fertiggestellte Objekte bevorzugen. Die Marktgängigkeit wird daher als unterdurchschnittlich beurteilt.



10 Grundlagen für die Wertermittlung

10.1 Allgemeine Beschreibung der möglichen Bewertungsmethoden

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

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes,

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

10.2 Berücksichtigung der Grundstückqualität

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

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

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



10.3 Verfahrensauswahl für die Wertermittlung

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

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

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

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

Hinweis:

Für den Verfahrensablauf nach dem Sachwertverfahren ist es erforderlich, für das Bewertungsobjekt zunächst einen fiktiv fertig gestellten Zustand anzunehmen. Die noch zu erwartenden Kosten zur Fertigstellung des Garagengebäudes und der Außenanlagen werden gesondert im Kapitel 13.7 „Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt und dort ausführlich beschrieben.



11 Ermittlung Bodenwert

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

11.1 Bodenrichtwert

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

Bodenrichtwert per 01.01.2024	150,00 €/m²
Bodenrichtwertzone:	123119 – Baugebiet Herrenwiesweg
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung:	keine Angabe

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

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

11.2 Ermittlung Bodenwertansatz

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

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

11.2.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Wertermittlungstichtag (22.05.2025) weicht vom Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2024) um rund 16 Monate ab.

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



11.2.2 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

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

Es werden daher keine Anpassungen vorgenommen.

11.3 Ableitung Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Ableitung Bodenwertansatz:	Wertanpassung:	Ansatz
Ausgangswert Bodenrichtwert per 01.01.2024		150 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	entfällt	x 1,00
Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale	entfällt	x 1,00
Bodenwertansatz:		150 €/m²

Für die Wertermittlung wird ein Bodenwertansatz von 150 €/m² zugrunde gelegt.

11.4 Berechnung Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Flurstück 105/16	605 m ²	150 €/m ²	90.750 €
Bodenwert gerundet:			90.000 €

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes beträgt zum Wertermittlungstichtag damit rund 90.000 €



12 Ermittlung Sachwert

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

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

12.1 Bewertungsbasis und Klassifizierung der baulichen Anlagen

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

Das Garagengebäude wird dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen) zugeordnet.

12.2 Basispreis

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

Aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und der vorhandenen Objektunterlagen wurde unter Abwägung sämtlicher Ausstattungsdetails eine Einstufung des Einfamilienhauses in die Standardstufe 3,8 ermittelt. Nach den Vorgaben der ImmoWertV ist bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss zu unterscheiden, ob das Dachgeschoss für eine Wohnnutzung ausbaubar ist oder nicht. Wenn das Dachgeschoss - wie im vorliegenden Fall - nicht ausbaufähig ist, ist ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen. Im vorliegenden Fall wird daher ein Abschlag von 5 % berücksichtigt. Damit ergibt sich für das Einfamilienhaus ein Basiskostenansatz von rund 875 €/m² Bruttogrundfläche.



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

12.3 Baupreisindex / Regionalfaktor

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Für das erste Quartal 2025 ergibt sich ein Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden von 187,2 (Basis 2010 = 100). Dies entspricht einer Erhöhung der Baukosten um 87,2 % gegenüber den ausgewiesenen Baukosten im Jahr 2010.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen verwendet gemäß Grundstücksmarktbericht einen Regionalfaktor von 1,0.

12.4 Baunebenkosten, Außenanlagen

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

Die Außenanlagen beinhalten beispielsweise ebenso Kanal, öffentliche Anschlüsse wie auch Wege, Plätze, Einfriedungen oder sonstige Anlagen. Der Gutachterausschuss im Landkreis Straubing-Bogen verwendet in seinem Berechnungsmodell zur Ableitung der Sachwertfaktoren für die Außenanlagen einen Pauschalansatz von 4 % - 6 % bei durchschnittlichen Außenanlagen. Für die Wertermittlung wird ein mittlerer Ansatz von 5 % zugrunde gelegt.

12.5 Alterswertminderung

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



12.6 Sachwertfaktor

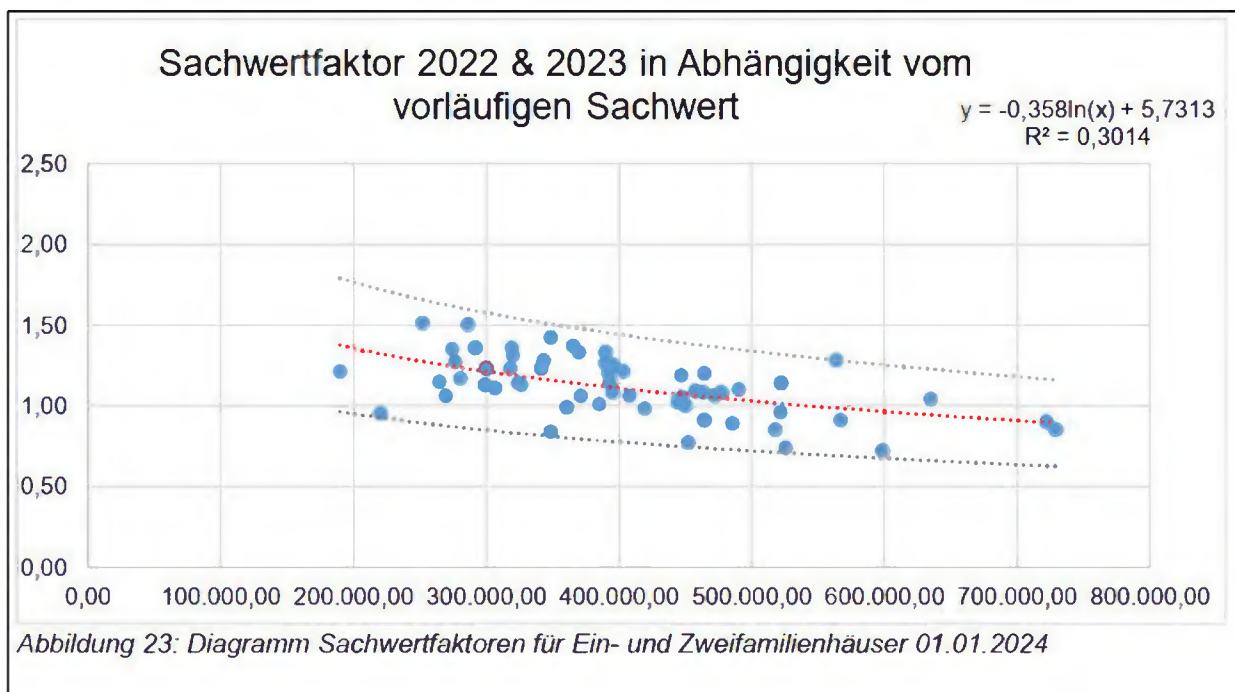
Gemäß der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Sachwert durch geeignete Sachwertfaktoren an die Marktverhältnisse anzupassen. Mit der Marktanpassung bezeichnet man die rechnerische Anpassung der ermittelten Sachwerte an das tatsächliche Preis- und Marktniveau vor Ort, durch die Erkenntnisse/Informationen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

Hierzu sind vorrangig die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren heranzuziehen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Straubing-Bogen hat in seinem Grundstücksmarktbericht per 01.01.2024 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht. Ausgewertet wurden dabei insgesamt 67 auswertbare Kaufverträge aus den Jahren 2022 und 2023.

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

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

Abbildung: Ausschnitt aus Grundstücksmarktbericht per 1.1.2024





Für das Bewertungsobjekt ergibt sich für das fiktiv fertiggestellte Objekt ein vorläufiger Sachwert von insgesamt rund 600.000 € (vgl. Kapitel 12.8). Nach der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Tabelle beträgt ergibt sich dabei ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,02.

Beim Bewertungsobjekt ist dabei zu berücksichtigen, dass aufgrund der noch erforderlichen Restarbeiten zur Fertigstellung des Garagengebäudes und der Außenanlagen von einem eingeschränkten Interessentenkreis auszugehen ist. Ein etwaiger Erwerber hat für ein nicht fertiggestelltes Gebäude einen zusätzlichen Zeit- und Arbeitsaufwand sowie ein höheres Risiko gegenüber einem bereits fertiggestellten Gebäude zu tragen. Daher ist die Marktgängigkeit derartiger Gebäude auch erschwert. Folglich ist ein Abschlag vom durchschnittlichen Sachwertfaktor vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung dieses Umstands wird daher von mir im vorliegenden Fall ein **objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,90** als sachgerecht erachtet und für die Wertermittlung zugrunde gelegt.



12.7 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängel und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen,
- grundstücksbezogene Rechten und Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind für das Bewertungsobjekt zu berücksichtigen:

12.7.1 Abschlag für erforderliche Restfertigstellung

Nachdem das Bewertungsobjekt noch nicht vollständig fertiggestellt ist, ist der voraussichtlich notwendige Bedarf für die Restfertigstellung zu berücksichtigen.

Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens können grundsätzlich keine exakten Kosten für die Fertigstellung ermittelt werden, sondern es kann dies nur überschlägig abgeschätzt werden. Für die Ableitung des Verkehrswertes ist hierbei vor allem entscheidend, welcher Werteeinfluss am Markt voraussichtlich für die Fertigstellung beigemessen wird.

Als Bezugsgröße für die Fertigstellungskosten werden im vorliegenden Fall insbesondere die in der Sachwertermittlung berücksichtigten durchschnittlichen Herstellungskosten nach NHK 2010 verwendet.

Fertigstellung Garagengebäude

Für das Garagengebäude ergeben sich in der Sachwertberechnung durchschnittliche Neuherstellungskosten von 60.831 € (vgl. Berechnung in Kapitel 12.8). Bislang sind vom Garagengebäude lediglich die Bodenplatte sowie die Außenmauer der Garage erstellt worden. Dies entspricht einem geschätzten Baufortschritt von 30 %. Es ergeben sich damit rechnerische Fertigstellungskosten von 42.582 € (= 70 % aus 60.831 €).



Fertigstellung Außenanlagen und Terrasse

Von den Außenanlagen sind bislang lediglich die Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden. Nach Angabe im Ortstermin ist außerdem eine unterirdische Regenwasserzisterne zum Auffangen von Regenwasser vorhanden.

Es fehlen aber noch die vollständige Gartenanlage, Terrassenanlage, Pflasterarbeiten der Zugangs- und Zufahrtswege sowie ggf. eine Einfriedung des Grundstücks.

In der Sachwertermittlung ist der Anteil der Außenanlagen mit einem Betrag von 23.897 € berücksichtigt (vgl. Berechnung in Kapitel 12.8). Der angesetzte Betrag wird in voller Höhe für die erforderliche Fertigstellung angesetzt.

Fertigstellung Innenbereich Einfamilienhaus

Wie bereits geschildert, waren bei der Objektbesichtigung noch kleinere Restarbeiten im Innenbereich des Einfamilienhauses sowie im Sockelbereich der Außenwände erkennbar (siehe Ausführungen in Kapitel 8.5). Für diese Restarbeiten wird ein Pauschalbetrag von 5.000 € berücksichtigt.

Zusätzlich wird zu den vorgenannten Beträgen noch ein Risikoabschlag von 10 % berücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass auch ein etwaiger Kaufinteressent die Kosten für die Fertigstellung aus Vorsichtsgründen eher höheren Beträgen veranschlagen wird.

Damit ergibt sich insgesamt folgender Abschlag:

Fertigstellung Garagengebäude	42.582 €
Fertigstellung Außenanlagen u. Terrasse	23.897 €
Fertigstellung Innenbereich Einfamilienhaus	5.000 €
Zwischensumme	71.479 €
zzgl. Risikoaufschlag von 10 %.	7.148 €
Gesamtsumme:	78.627 €
gerundet:	80.000 €

Im Rahmen der Wertermittlung wird für die erforderliche Restfertigstellung nach sachverständigem Ermessen ein Wertabschlag in Höhe von insgesamt 80.000 € berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Betrag lediglich um eine Schätzung handelt. Insofern können die tatsächlich entstehenden Fertigstellungskosten je nach Art und Umfang der Ausführung auch deutlich von diesem Betrag abweichen.



12.8 Sachwertberechnung

Die Sachwertberechnung stellt sich somit insgesamt wie folgt dar:

Gebäude	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)				Durchschnittl. Herstell.kosten
	BGF	Kosten €/BGF	Regionalfaktor	Faktor BPI	EUR
Einfamilienhaus	270 m²	875	1,00	1,872	442.260
Doppelgarage	67 m²	485	1,00	1,872	60.831
Summe:	337 m²				503.091

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:			503.091
Restnutzungsdauer:	76 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
ergibt Alterswertminderungsfaktor:	x 0,9500		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:			477.936
Anteil der Außenanlagen:	5%		23.897
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen			501.833
Bodenwert.			90.750
Vorläufiger Sachwert:			592.583
Marktanpassung.	-10%	(SW-Faktor 0,90)	-59.258
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:			533.325
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
Abschlag für erforderliche Restfertigstellung			-80.000
SACHWERT:			453.325

Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 453.000 €.



13 Wert Zubehör (Photovoltaikanlage)

Auf der Dachfläche des Einfamilienhauses ist eine Photovoltaikanlage installiert. Die Rechnung zur Errichtung der Photovoltaikanlage sowie Jahresabrechnungen des Energieversorgers wurden mir übergeben. Die Anlage besteht aus 30 monokristallinen Solarmodulen mit einer installierten Anlagenleistung von insgesamt 9,90 kWp. Die Anlage verfügt über einen Stromspeicher mit 12 kWh. Der erzeugte Strom dient teilweise zum Eigenverbrauch, überschüssiger Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist. Die Solarmodule befinden sich mit jeweils 10 Modulen auf drei Seiten des Walmdaches (nach Osten, Süden und Westen).

Die Inbetriebnahme der Anlage erfolgte am 10.02.2021. Der Vergütungssatz für die Einspeisung ins öffentliche Stromnetz beträgt netto 8,04 Ct/kWh. Die Einspeisevergütung ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zzgl. dem Jahr der Inbetriebnahme gesetzlich garantiert und endet somit am 31.12.2041. Damit ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 eine Restlaufzeit von rund 16 Jahren.

Es wurden mir Unterlagen zu den in den Jahren 2021 – 2024 erzeugten Strommengen (Screenshot aus App) sowie zur eingespeisten Strommenge ins öffentliche Netz (Jahresabrechnungen des Energieversorgers) vorgelegt. Die Daten aus dem Jahr 2024 standen nur teilweise zur Verfügung und sind nur eingeschränkt aussagefähig, da das Einfamilienhaus nach Angabe seit Februar 2024 leer steht. Das Jahr 2024 bleibt daher unberücksichtigt.

Die Strommengen stellen sich demnach wie folgt dar:

Jahr	Erzeugte Strommenge *)	Eingespeist ins Netz (lt. Abrechnung Energievers.)	Rechnerischer Anteil Eigenverbrauch/Stromspeicher
2021	ca. 9.330 kWh	5.298 kWh	4.032 kWh
2022	ca. 9.856 kWh	6.290 kWh	3.566 kWh
2023	ca. 9.535 kWh	6.709 kWh	2.826 kWh
Durchschnitt	ca. 9.574 kWh	6.099 kWh	3.475 kWh
		(Anteil 63,7 %)	(Anteil 36,3 %)

**) Datengrundlage aus App der Anlage: Eigenverbrauch + Netzeinspeisung; Verluste z. B. durch Umwandlung Batteriespeicher, Wechselrichter, Eigenverbrauch der Anlage sind dabei berücksichtigt*

Der Durchschnittswert der erzeugten Strommenge in den Jahren 2021 - 2023 von 9.574 kWh ist plausibel, da als Faustformel gilt: 1 kWp Nennleistung erzeugt jährlich etwa 1.000 kWh Strom.

In der Regel wird mit zunehmendem Alter der Solarmodule weniger Strom erzeugt (Degradation). Unter Berücksichtigung eines erwarteten Leistungsrückgangs wird daher für die Wertermittlung von einer jährlichen Strommenge von rund 9.500 kWh ausgegangen. Für die Einspeisung ins Netz wird dabei ein Anteil von 6.000 kWh (ca. 63 %) berücksichtigt, für den Eigenverbrauch mit Speicher wird ein Anteil von 3.500 kWh (ca. 37 %) berücksichtigt.

Die angesetzten Werte für Netzeinspeisung bzw. Eigenverbrauch orientieren sich dabei an oben genannten in der Vergangenheit erzielten Werten. Anzumerken ist, dass der Anteil des Eigenverbrauchs mit rund 37 % für eine Anlage mit Stromspeicher relativ gering ist. Erfahrungsgemäß können hier deutlich höhere Werte erzielt werden. Je höher der Eigenverbrauchsanteil, desto höher auch der Ertragswert der Anlage, sofern die Strombezugskosten höher sind als die Erträge für eingespeisten Strom. Der Eigenverbrauchsanteil ist dabei aber auch immer abhängig vom individuellen Stromverhaltensverhalten.



Für die Wertermittlung werden die jährlichen Einnahmen bis zur Restlaufzeit der garantierten Einspeisevergütung nach EEG kapitalisiert. Für die Einspeisung ins Netz wird dabei die gesetzliche Vergütung von 8,04 Ct/kWh zugrunde gelegt, für den eigenverbrauchten Strom wird ein fiktiver Strompreis von netto 30,00 Ct/kWh zugrunde gelegt.

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten werden pauschal unterstellt mit rund 10 % der Jahreseinnahmen, welche bspw. für die Buchführung, Steuererklärung, Versicherung, Reparaturen, Ersatz von Wechselrichtern, Anlagenwartung, Anlagenreinigung etc. notwendig sind.

Die Zinssätze für die Kapitalisierung der Reinerträge von PV-Anlagen unterliegen den jeweiligen Marktgegebenheiten. Dabei sind die Kapitalisierungszinssätze u.a. auch abhängig von der verbleibenden Restlaufzeit der EEG-Vergütung. Der Investor in eine PV-Anlage trägt ein wirtschaftliches und technisches Risiko für die Anlage. Daher wird er einen entsprechenden Risikoaufschlag gegenüber einer alternativen Kapitalanlagemöglichkeit berücksichtigen. In der HypZert-Studie Photovoltaik werden übliche Kapitalisierungszinssätze für PV-Anlagen in einer Spanne von 4 bis 10 % genannt.

Im vorliegenden Fall wird für die PV-Anlage ein Kapitalisierungszinssatz von 5,0 % als sachgerecht erachtet und für die Wertermittlung zugrunde gelegt. Unter Zugrundelegung der Restlaufzeit von 16 Jahren ergibt sich damit ein Kapitalisierungsfaktor von 10,8378.

Damit ergibt sich für die PV-Anlage folgender Wertansatz zum Wertermittlungsstichtag:

PV-Anlage Stichtag 22.05.2025	
Durchschnittlicher Ertrag aus Stromeinspeisung (6.000 x 0,0804 €)	482 €
+ Durchschnittlicher Ertrag aus Eigenverbrauch (3.500 x 0,3000 €)	1050 €
= Durchschnittlicher Jahresrohertrag	1.532 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten 10 %	-153 €
= durchschnittlicher Jahresreinertrag	1.379 €
x Kapitalisierungsfaktor (5,0 % / 16 Jahre)	x 10,8378
= Wertansatz der PV-Anlage	14.945 €
gerundet	15.000 €

Der Wert der PV-Anlage beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 15.000 €.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass sich bei einem höheren Eigenverbrauchsanteil rechnerisch auch ein höherer Wert der PV-Anlage ergibt.



14 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

	Objekt Oberschneiding Josef-Krieger-Ring 12 Stichtag 22.05.2025
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (inkl. Bodenwert): für fiktiv fertiggestelltes Objekt	533.325 €
abzgl. Abschlag für Restfertigstellung (vgl. Kapitel 12.7.1)	-80.000 €
= Sachwert des nicht fertiggestellten Objektes	453.325 €
Sachwert gerundet	453.000 €
Verkehrswert (abgeleitet aus Sachwert)	453.000 €
zzgl. Wert Zubehör (Photovoltaikanlage; vgl. Kapitel. 13)	15.000 €
Verkehrswert einschl. Zubehör	468.000 €

Der Verkehrswert wird durch denjenigen Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt in 94363 Oberschneiding, Josef-Krieger-Ring 12 (Flurstück 105/16 der Gemarkung Oberschneiding) zum Stichtag 22.05.2025 begutachtet auf rund

453.000 Euro.

Zusätzlich wird der Wert des Zubehörs (Photovoltaikanlage) zum Stichtag 22.05.2025 begutachtet auf rund

15.000 Euro.



15 Wertplausibilisierung anhand Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Angefordert wurden Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Gemeindegebiet Oberschneiding und angrenzende Nachbargemeinden im Kaufzeitraum 01.01.2023 – 22.05.2025 mit einem Baujahreszeitraum ab dem Jahr 2010 (beliebige Wohnflächengröße, beliebige Grundstücksgröße).

Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen konnte mir hierzu sieben Vergleichsfälle zur Verfügung stellen, welche die vorstehend genannten Kriterien erfüllten. Von den mitgeteilten Vergleichsfällen wurde ein Fall wegen ungewöhnlicher Kaufpreishöhe als Ausreißer aussortiert. Die genaue Lage und Adressen der einzelnen Flurstücke zu den mitgeteilten Vergleichspreisen sind mir bekannt, dürfen aber aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt werden.

Die mitgeteilten Vergleichswerte stellen sich dabei wie folgt dar (*Ausreißer nicht aufgeführt*):

Nr.	Datum	Gemeinde	Baujahr	Kaufpreis	Ausstattung	Wohnfl.	Grundstück	Kaufpreis pro m ² Wfl.
1	Jun 2023	Oberschneiding	2022	650.000 €	4,0	156 m	393 m	4167 €/m ²
2	Dez 2023	Oberschneiding	2017	510.000 €	3,2	129 m ²	670 m ²	3953 €/m ²
3	Jul 2024	Oberschneiding	2021	575.000 €	4,4	160 m ²	679 m ²	3594 €/m ²
4	Dez 2024	Oberschneiding	2015	505.000 €	4,1	129 m ²	628 m ²	3915 €/m ²
5	Mrz 2025	Oberschneiding	2012	504.000 €	3,9	126 m ²	654 m ²	4000 €/m ²
6	Apr 2025	Salching	2017	590.000 €	4,2	160 m ²	624 m ²	3688 €/m ²
	Jul 2024		2017	555.667 €	4,0	143 m²	608 m²	3886 €/m²

Für eine direkte Wertableitung sind die Daten aus der Kaufpreissammlung nicht geeignet, da die Vergleichsobjekte nicht von innen besichtigt werden konnten und die Angaben zur Ausstattung und zur Wohnfläche lediglich der Mitteilung vom Gutachterausschuss entstammen und nicht nachgeprüft werden konnten. Zur Wertplausibilisierung sind die Daten jedoch geeignet.

Für die erhaltenen Vergleichsobjekte ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufzeitpunkt von Juli 2024. Die Kaufpreise bewegten sich dabei in einer Spanne von 504.000 € - 650.000 € bei einem Mittelwert von rund 555.000 €. Die Vergleichsobjekte verfügen im Durchschnitt über ähnliches Baujahr, Ausstattung, Wohnfläche und Grundstücksgröße wie das Bewertungsobjekt.

Beim Bewertungsobjekt ist zu berücksichtigen, dass es noch nicht vollständig fertiggestellt ist. Für das Bewertungsobjekt wurde ohne Berücksichtigung des Wertabschlags für die erforderliche Restfertigstellung ein marktangepasster vorläufiger Sachwert von rund 533.000 € ermittelt. Dieser Wert liegt damit innerhalb des Spannenbereiches der Vergleichsobjekte und etwas niedriger als der durchschnittliche Kaufpreis der Vergleichsobjekte. Dies ist damit begründet, weil bei der Festlegung des Sachwertfaktors auch eine Abschlag wegen der unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes berücksichtigt ist. Insgesamt ist der ermittelte Sachwert des Bewertungsobjektes als plausibel zu beurteilen.



Thomas Strunz

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

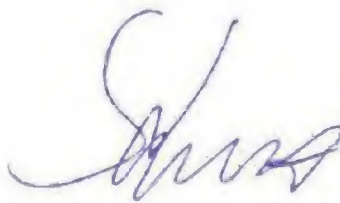
16 Schlussbemerkung

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

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

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

Dingolfing, den 01.07.2025



Thomas Strunz

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF)
nach DIN EN ISO/IEC 17024

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



17 Abkürzungsverzeichnis

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

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



Thomas Strunz

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

18 Verzeichnis der Anlagen

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