



B. Eng. Felix Knölseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
🌐 fk-sachverstaendiger.de
☎ 0851/75663894
📍 Brunecker Str. 6, 94036 Passau

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

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

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

Anscheinsgutachten

Aktenzeichen 2 K 40/24

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes Fl. Nr. 1978/1 der Gemarkung
Winzer, unter der Anschrift Hinterreckenberg 44, 94577 Winzer

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 26.06.2025

50.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 30 Seiten.

Es wurde in 3 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftraggeber sowie einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 03.07.2025

Inhaltsverzeichnis **Seite**

<u>1.</u>	<u>Grundlagen</u>	3
1.1	Allgemeine Angaben	
1.2	Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3	Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4	Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5	Ortsbesichtigung	
<u>2.</u>	<u>Rechtliche Gegebenheiten</u>	6
2.1	Grundbuchstand	
2.2	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3	Vermietung und Verpachtung	
2.4	Baulasten	
2.5	Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.6	Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
<u>3.</u>	<u>Grundstücksbeschreibung</u>	8
3.1	Makrolage	
3.2	Mikrolage	
3.3	Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4	Erschließung	
3.5	Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
<u>4.</u>	<u>Gebäudebeschreibung</u>	11
4.1	Wohnhaus	
4.2	Werkstattanbau	
4.3	Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
4.4	Außenanlagen	
<u>5.</u>	<u>Verkehrswertermittlung</u>	14
5.1	Auswahl des Verfahrens	
5.2	Ermittlung des Bodenwertes	
5.3	Sachwertermittlung	
5.4	Verkehrswert	
<u>6.</u>	<u>Flächenberechnungen</u>	25
6.1	Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2	Berechnung der Wohnfläche	
	<u>Anlagen</u>	<u>26</u>
	Anlage 1:	Generalkarte
	Anlage 2:	Ortsplan
	Anlage 3:	Flurkarte
	Anlage 4:	Luftbild
	Anlage 5:	Digitale Bilddaufnahmen

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Vollstreckungssachen Amanstraße 17, 94469 Deggendorf
Zweck der Wert-Ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes.
Beschluss vom	24.03.2025
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem kleinen Einfamilienhaus mit Werkstattanbau bebaute Grundstück Flurnummer 1978/1 der Gemarkung Winzer, unter der Anschrift, Hinterreckenberg 44, 94577 Winzer. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wertermittlungsstichtag	26.06.2025
Qualitätsstichtag	26.06.2025
Besonderheit	Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.2.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.2.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.
- 1.2.3 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht, da hierzu keine Bedenken/ Unregelmäßigkeiten Anlass dazu geben.
- 1.2.4 Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
- 1.2.5 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter oder besorgter und im Gutachten aufgelisteter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.6 Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund dieser Informationen wird keine Gewähr übernommen.
- 1.2.7 Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Dementsprechend sind Bewertung und Verfahrensauswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung)
56. Auflage 2024

ImmowertV Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmowertV) vom 14. Juli 2021

Kleiber Marktwertermittlung nach ImmowertV 9. Auflage 2022,
Reguvis Fachmedien GmbH

Kleiber ImmowertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken
13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage
2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

- | | |
|-------------------------------|---|
| Vom Amtsgericht
Deggendorf | - Beschluss des Amtsgericht Deggendorf – Abteilung
für Vollstreckungssachen vom 24.03.2025
- Grundbuchauszug, Abdruck vom 23.10.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am
17.02.2025 |
| Recherchen | - Beim Markt Winzer – Bauamt
- Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss
im Bereich des Landkreises Deggendorf
- Beim zuständigen Kaminkehrer |
| Vom Unterzeichner | - Eigenes Archiv
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung |

1.5 Ortsbesichtigung

- | | |
|--------------------|---|
| Datum | 26.06.2025 |
| Teilnehmer | Der Sachverständige. |
| Inaugenscheinnahme | Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. |
| Aufnahmen | Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (3 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben. |

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Deggendorf von Winzer, Band 34, Blatt 1249

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
5	1978/1	Hinterreckenberg 44, Gebäude- und Freifläche	115

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) sowie Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige Lasten und Rechte konnten durch den Unterzeichner nicht in Erfahrung gebracht werden und sind auch den Beteiligten nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Vermietung und Verpachtung

Das Objekt steht seit längerer Zeit leer.

2.4 Baulisten

In Bayern wird kein Baulistenverzeichnis geführt. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände wird im Grundbuch vorgenommen. Die Ortsbesichtigung und die Unterlagen lassen auf keine Rechte und Lasten Dritter schließen, die den Verkehrswert wesentlich beeinflussen können.

2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 01.07.2025 ist das gegenständliche Objekt nicht in der Denkmalliste aufgeführt. Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 01.07.2025, befindet sich das Objekt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich nach Auskunft des Bauamts nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern ist dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Der betroffene Bereich ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Bei dem erschlossenen und bebauten Grundstück handelt es sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Wertobjekt befindet sich im Markt Winzer, im niederbayerischen Landkreis Deggendorf.

Gebietslage Bayern

Gemeindegliederung 39 Gemeindeteile

Einwohner ca. 3.792 (Stand 31.12.2024)

Höhe ca. 311 Meter über Normalnull

Infrastruktur Im Markt Winzer sind Einrichtungen für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf wie Discounter, Apotheke, Allgemeinärzte, Zahnärzte, Raiffeisenbank, Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Gasthäuser, Baumarkt etc. eingerichtet.

Weitere infrastrukturelle Einrichtungen wie Krankenhaus, Berufsschulzentrum, Realschule und Gymnasium sind in der ca. 15 km entfernten Stadt Vilshofen an der Donau eingerichtet.

Alle weiteren Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in und um die ca. 21 km entfernte Hochschulstadt Deggendorf eingerichtet.

In der ca. 35.000 Einwohner zählenden Stadt Deggendorf stehen unter anderem seit 1994 eine Fachhochschule, ein Klinikum der II. Versorgungsstufe, das Bezirksklinikum Mainkofen, Gymnasium, Realschule, Berufsschule etc. zur Verfügung. Auch wirtschaftlich bedeutende Betriebe sowie diverse mittelständische Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind ebenfalls in und um Deggendorf angesiedelt. Neben Freibad, Hallenbad, Kegelbahn, Golfplatz, etc. sind im nahen Umfeld von Deggendorf diverse Freizeit- und Sportheinrichtungen vorhanden, u. a. ein Freizeit- und Erlebnisbad, der Gries- und Hackerweiher sowie ein nahe gelegenes Langlauf- und Alpinskigebiet auf der Rusel sowie in Greising.

Überörtliche Verkehrsanbindung Der Anschluss an das überregionale Straßenwegenetz besteht im Wesentlichen durch die ca. 5 km entfernte Bundesautobahn A3 (Auffahrt Iggensbach). Der Flughafen München ist ca. 134 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich ca. 2 km östlich des Marktzentrums. Im Gemeindeteil Hinterreckenberg sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden.

Örtliche Verkehrsverhältnisse	Hinterreckenberg (Verbindungsstraße) führt nördlich an der zu bewertenden Flurnummer vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine öffentliche Busverbindung, jedoch nur mit einzelnen Anbindungen befindet sich im näheren Umfeld. Der Bahnhof Vilshofen an der Donau mit Regionalbahnanbindung nach Passau und München ist ca. 16 km, der Hauptbahnhof Passau mit ICE-Anbindung nach Frankfurt, Wien und Hamburg ist ca. 38 km entfernt.
Umgebungsbebauung	Wohnhäuser in offener Bauweise
Immissionen	Leichte Lärmimmissionen wegen der unmittelbaren Lage an der Straße.
Lagebeurteilung	Einfache, ländliche Lage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	115 m ² .
Zuschnitt	Quadratähnlich.
Topografie	Nahezu eben.
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.
Art der Bebauung	Kleines Einfamilienhaus mit Werkstattanbau.
Grenzverhältnisse	Das Gebäude ist im Wesentlichen in alle Himmelsrichtungen als Grenzbebauung bzw. grenznah ausgeführt. Ein Überbau ist nicht bekannt oder ersichtlich. Diesbezüglich wurden auch keine Nachforschungen angestellt.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig durch die ausgebauten und asphaltierten Verbindungsstraße erschlossen. Kanal-, Wasser- und Stromanschluss sind vorhanden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Stichtag keine Erschließungsbeiträge mehr offen sind.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Deggendorf

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	861,17 km ²	
Einwohner (31.12.2023)	123.129	
Bevölkerungsvorausberechnung (2022 bis 2042)	+1,1 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2023)	3,3 %	
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2023)	53.069	
▪ Verarbeitendes Gewerbe	12.014	
▪ Baugewerbe	7.812	
▪ Handel	8.141	
▪ Gastgewerbe	1.156	
▪ Verkehr & Lagerei	1.612	
▪ Sonstige Dienstleister	20.996	
Einpendler (30.06.2023)	17.039	
Auspender (30.06.2023)	17.926	
IHK-Auszubildende (31.12.2023)	1.230	
▪ Neueintragungen	490	
Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2022	27.121 EUR	
Kaufkraft 2024 (Index Deutschland=100)	99,4	
Bruttoinlandsprodukt 2022	6.002 Mio. EUR	
Bruttowertschöpfung 2022	5.434 Mio. EUR	
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	96 Mio. EUR	
▪ Produzierendes Gewerbe	2.247 Mio. EUR	
▪ Dienstleistungen	3.091 Mio. EUR	
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2023		
IHK-Mitgliedsunternehmen	9.624	
Gewerbeanmeldungen	1.189	
Unternehmensinsolvenzen	20	
Verarbeitendes Gewerbe 2023		
Betriebe	100	
Umsatz (in 1.000)	2.815.432 EUR	
Exportquote	44,3 %	

Stand: Dezember 2024, Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research
Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

Strukturdaten Landkreis Deggendorf, Stand Dezember 2024, IHK Niederbayern

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, dominanten Ausstattungsmerkmale; sie nimmt nicht für sich in Anspruch, eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die in den Anlagen beigefügten Fotoaufnahmen u. Baupläne verwiesen.

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Nicht unterkellertes, kleines Einfamilienhaus, bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	Nicht bekannt
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Vermutlich Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Nicht bekannt
Geschossdecken	Beton- oder Holzbalkendecken
Treppen	Nicht bekannt
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Asbesthaltige Wellplatten
Fassade	Wandputz mit Anstrich, Holzschalung im Giebelbereich an der Westfassade
Spenglerarbeiten	In verzinkter Ausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung können hierzu keine Aussagen getroffen werden. Soweit von der Straße ersichtlich, wurde das Haustürelement bereits erneuert. Im Bereich der Fenster sind Kunststoffrollläden vorhanden. Nach Angabe des zuständigen Kaminkehrers wird das Gebäude über eine Ölheizung (Baujahr 2001) beheizt.

4.2 Werkstattanbau

Unmittelbar östlich an das Wohnhaus grenzt ein erdgeschossiger Werkstattanbau in Massivbauweise mit darüberliegender Dachterrasse. Der Zugang erfolgt von Norden über eine ältere, zweiflüglige Holztür.

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Zum baulichen Zustand des Gebäudes kann dementsprechend keine Aussage getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass in den letzten Jahrzehnten wenig Bauunterhalt durchgeführt wurde und eine Entrümplung ansteht.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Zum Grundrisszuschnitt und den Raumhöhen kann mangels Baupläne und nicht möglicher Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Das Grundstück ist größtenteils überbaut. Nennenswerte Freibereiche sind nicht vorhanden. Die Dachterrasse über dem Werkstattanbau ist nach Osten ausgerichtet.

Energetische Eigenschaften

Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude über keine zeitgemäßen energetischen Eigenschaften verfügt.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Kleines, wirtschaftlich überaltertes und sanierungsbedürftiges Wohnhaus ohne Stellplatzmöglichkeit in einfacher, ländlicher Lage, das allenfalls einfachen Wohnbedürfnissen genügen kann und am ehesten „handwerklich begabte“ Marktteilnehmer ansprechen dürfte. Die Marktgängigkeit kann unter Berücksichtigung der (im Vergleich zur Niedrigzinsphase) anhaltend hohen Finanzierungskosten, der hohen Bau- und Energiekosten sowie der geringen Wohnfläche als eingeschränkt eingestuft werden.

4.4 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Der Sachwert von Außenanlagen umfasst insbesondere Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an Ver- und Entsorgungsnetze sowie die Gartengestaltung.

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Strom- und Wasserversorgung, Kanalanschluss.

Einfriedungen

An der Nordseite Holzzaun auf Mauerwerk.

Bodenbefestigungen

Waschbeton- und Betonplatten.

Gartengestaltung

Größtenteils überbautes Grundstück.

Sonstige Außenanlagen

Einfache Überdachung im Bereich der Zugangstüre an der Nordseite.

Der Wert von Außenanlagen wird üblicherweise mit einem pauschalen Zuschlag der Gebäudewerte berücksichtigt. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht. Dabei werden bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern folgende Prozentsätze als marktüblich betrachtet:

Einfachste Anlagen	1 bis 2 %
Einfache Anlagen	2 bis 4 %
Durchschnittliche Anlagen	4 bis 6 %
Aufwendige Anlagen	bis 10 %

Im vorliegenden Fall wird der Sachwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie der Modellkonformität mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren mit einem Hundertsatz der Gebäudewerte mit **3 v. H.** in Ansatz gebracht.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.
Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. Auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. Durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 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 des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt; Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände geht der Unterzeichner davon aus, dass für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück das Sachwertverfahren anzuwenden ist. Die Begründung liegt darin, dass derartige Wertobjekte meistens durch den Eigentümer selbst genutzt werden bzw. dass ein Kaufinteressent im vorliegenden Fall kaum eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt seiner Wertüberlegungen machen wird. Erfahrungsgemäß basiert die Kaufpreisbildung bei derartigen Wertobjekten überwiegend auf Sachwertüberlegungen. Kaufinteressenten von Objekten der vorliegenden Art gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zur Neuerrichtung eines vergleichbaren, ähnlichen Anwesens

aufzubringen wären und bestimmen ausgehend vom Alter, Erhaltungszustand, vom Grundrisszuschnitt und der Lage, in welcher sich das Gebäude befindet, ihren individuellen Nutzungswert. Unter Berücksichtigung der kleinen Grundstücksfläche, des geringen Bodenwertniveaus sowie des folglich geringen Gesamtbodenwertes erscheint eine Freilegung nicht marktgerecht. Derartige Objekte werden z. B. von handwerklich begabten Marktteilnehmern regelmäßig noch deutlich über dem reinen Bodenwert erworben.

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

5.2.1 Bodenrichtwert

Eine ausreichende Anzahl an Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, sodass zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen wird.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf hat zum Stichtag 01.01.2024 für die gegenständliche Bodenrichtwertzone einen beitragsfreien Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen (M) i. H. v. 70,00 €/m² veröffentlicht.

5.2.2 Modellkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der Modellkonformität in Bezug auf die herangezogenen Sachwertfaktoren erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes durch Multiplikation des auf den Kaufzeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) angepassten Bodenrichtwertes (Stichtag 01.01.2024) mit der Grundstücksgröße.

Die Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Merkmale erfolgt bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Als Ausgangswert für die Ermittlung des modellkonformen Bodenwertes wird der v. a. Bodenrichtwert zum 01.01.2024 i. H. v. 70,00 €/m² zugrunde gelegt.

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Eine nennenswerte Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 ist nicht erkennbar, sodass auf eine diesbezügliche Anpassung verzichtet wird.

Modellkonformer Bodenwert zum Stichtag 26.06.2025:

70,00 €/m² x 115 m² = **8.050,00 €**

5.2.3 Abweichungen vom modellkonformen Bodenwert

Grundstücksgröße

Das gegenständliche Grundstück mit einer Fläche von 115 m² weist in Bezug auf das durchschnittliche Wohnbaugrundstück im gegenständlichen, ländlichen Raum eine stark unterdurchschnittliche Grundstücksgröße auf. In Anlehnung an die Empfehlungen in der Fachliteratur (Kleiber, Bodenwert in Abhängigkeit der Grundstücksgröße) erfolgt hierfür ein Zuschlag von 60 %.

Grundstücksgrößenangepasster Bodenwert:
 $70,00 \text{ €/m}^2 \times 1,60 = 112,00 \text{ €/m}^2$

Bodenwert tatsächlich somit: $112,00 \text{ €/m}^2 \times 115 \text{ m}^2 = 12.880,00 \text{ €}$

Bei den boG (s. Ziffer 5.4.3) zu berücksichtigende Differenz + 4.830,00 €

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer/Alterswertminderungsfaktor

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

In Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV sowie die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren (Modellkonformität) wird für die nachfolgende Berechnung aufgrund der wirtschaftlichen Einheit eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus und auch den Werkstattanbau zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlagen 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 nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Nach fernmündlicher Auskunft des Bauamts ist das Gebäude im Innenbereich sehr einfach ausgestattet, jedoch grundsätzlich bei geringerem Anspruch bewohnbar. Die Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an die Empfehlungen in der Fachliteratur mit 12 Jahren geschätzt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von $12/80 = 0,15$ in Ansatz gebracht.

5.3.2 Gebäu dewerte

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Berechnungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) können von der DIN 277 abweichen, sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden und sind unter Ziffer 6 dargestellt.

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i. d. R. 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.

Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an Anlage 4 der ImmoWertV.

Es werden Standardstufen (1 bis 5) unterschieden. Die Gebäudestandards sind im Einzelnen in Anlage 4 der ImmoWertV erläutert. In Tabelle 1 sind die Gebäudestandards für Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser aufgeführt.

In der nachfolgenden Berechnung wird auf Grundlage der beim Bewertungsobjekt individuell gegebenen Bauweise und Ausstattung, eine entsprechende Standardstufe ermittelt.

Zusatzbauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Aus den Modellparametern der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses kann entnommen werden, dass für bei der Bruttogrundflächenberechnung nicht erfasste Bauteile kein gesonderter Ansatz erfolgt (z. B. Kelleraußentreppen, Dachgaube, Balkon). Aus Gründen der Modellkonformität bleiben v. a. Bauteile entsprechend unberücksichtigt.

Einstufung des Wertermittlungsobjektes**Wohnhaus**

Typ und Art: 1.21: Freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.21					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände	23,00%	1	790 €/m ²	875 €/m ²	1005 €/m ²	1215 €/m ²	181,70 €
Dächer	15,00%	1					118,50 €
Außentüren und Fenster	11,00%	0,5	0,5				91,58 €
Innenwände und -türen	11,00%		1				96,25 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%		1				96,25 €
Fußböden	5,00%		1				43,75 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%		1				78,75 €
Heizung	9,00%		1				78,75 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%	1					47,40 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							832,93 €

Für das Wohnhaus werden Normalherstellungskosten von rd. 830,00 €/m² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten ermittelt. Dies entspricht in etwa der Standardstufe 1,5.

Werkstattanbau

Typ und Art: am ehesten 14.1: Garage, Standardstufe 3
 Kostenkennwert **245,00 €/m² BGF** inkl. 12 % Baunebenkosten

Indexierung (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wird vom Gutachterausschuss mit 1,0 angegeben.

5.3.3 Gebäudezeitwert Wohnhaus

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.1)	rd. 113 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	830,00 €/m ²
Baupreisindex (I 2025)	187,2
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	1.554,00 €/m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag: Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 113,00 m ² x 1.554,00 €/m ² =	175.602,00 €

Gebäudezeitwert Wohnhaus:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor 175.602,00 € x 0,15 =	26.340,00 €
--	-------------

5.3.4 Gebäudezeitwert Werkstattanbau

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.2)	rd. 14 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	245,00 €/m ²
Baupreisindex am WET (I 2025)	187,2
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 12 % Baunebenkosten)	459,00 €/m ²
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag: Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 14,00 m ² x 459,00 €/m ² =	6.426,00 €

Gebäudezeitwert angebauter Abstellraum:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor 6.426,00 € x 0,15 =	964,00 €
--	----------

5.3.5 Zusammenstellung

Gebäudezeitwert Wohnhaus	26.340,00 €
<u>Gebäudezeitwert Werkstattanbau</u>	<u>964,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	27.304,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen pauschal 3,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.4)	+ 819,00 €
<u>zzgl. modellkonformer Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2)</u>	<u>+ 8.050,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	36.173,00 €
	rd. 36.000,00 €

5.4 Verkehrswert

5.4.1 Verkehrswertdefinition

Für den Wert eines Grundstückes bestehen in unterschiedlichen Gesetzen und höchstrichterlicher Rechtsprechung übereinstimmende Begriffsdefinitionen. So ist im Baugesetzbuch BauGB § 194 der Grundstückswert als Verkehrswert bezeichnet und definiert (Legaldefinition):

Der Verkehrswert 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 Grundstückes, oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.4.2 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 21 und §39 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Landratsamt Deggendorf veröffentlicht in seinem Marktbericht keine Sachwertfaktoren mehr. Auf Antrag wird auf der Grundlage der Lagedaten, der Grundstücksgröße, der Gebäudeart, des Baujahrs einschließlich der durchgeföhrten Modernisierungen sowie des vorläufigen Sachwerts ein Sachwertfaktor mit 4 Nachkommastellen überendet, wobei für den Sachverständigen keine Möglichkeit der Nachvollziehbarkeit besteht und seitens des Gutachterausschusses eine Haftung für die Richtigkeit der bereitgestellten Daten ausgeschlossen wird.

Wegen nicht möglicher Plausibilisierbarkeit wird auf die Sachwertfaktoren des benachbarten Gutachterausschusses des Landkreises Passau ausgewichen. Aus Sicht des Unterzeichners ist hier in ländlichen Gebieten ein ähnliches Preisniveau wie im Landkreis Deggendorf zu verzeichnen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat für das Jahr 2023 für freistehende Einfamilienhäuser aus einer ausgewerteten Stichprobe von 52 verkauften Objekten einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 0,96, bei einer Standardabweichung von 0,15 ermittelt. Der veröffentlichte Sachwertfaktor bezieht sich auf den Stichtag 30.06.2023. Das durchschnittliche Gebäudealter der v. a. Stichprobe liegt bei 35 Jahren, der durchschnittliche Bodenrichtwert bei 112 €/m². Die angegebene Regressionsgleichung errechnet bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 36.000 € einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,53. In der Stichprobe des Gutachterausschusses sind keine Objekte mit vergleichbar niedrigem vorläufigem Sachwert und geringer Grundstücksfläche enthalten, sodass der v. a. rechnerische Durchschnittswert einer sachverständigen Anpassung bedarf.

Unter Berücksichtigung der seit dem Stichtag des Sachwertfaktors Mitte 2023 weiter sinkenden Kaufpreise, der sehr kleinen Grundstücksfläche sowie des vermutlich sehr einfachen Ausstattungsstandards wird der v. a. durchschnittliche Sachwertfaktor sachverständlich um 15 % reduziert, somit:

$$1,53 \times 0,85 = 1,30$$

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird mit 1,30 festgesetzt.

5.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Wertminderungsansatz Entrümpelung

Laut fernmündlicher Auskunft des Bauamtes ist davon auszugehen, dass vor einer erneuten Nutzung des Gebäudes eine Entrümpelung notwendig sein wird. Hierfür wird in freier Schätzung unter Berücksichtigung der geringen Wohn-/Nutzfläche ein pauschaler Wertabschlag von 2.000,00 € in Abzug gebracht.

Modellbedingte Bodenwertdifferenz

Die unter Ziffer 5.2.3 ermittelte, modellbedingte Bodenwertdifferenz i. H. v. 4.830,00 € wird an dieser Stelle werterhöhend berücksichtigt.

boG gesamt somit

+ 2.830,00 €

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

Für das gegenständliche Objekt leitet sich der Verkehrswert vom Sachwert ab.

Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.5)	36.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
36.000,00 € x 1,30	46.800,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	+ 2.830,00 €
Sachwert (entspricht dem Verkehrswert)	49.630,00 €
	rd. 50.000,00 €

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Flurnummer 1978/1 der Gemarkung Winzer, unter der Anschrift Hinterreckenberg 44, 94577 Winzer zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 **nach äußerem Anschein** aus dem Sachwert gerundet mit

50.000,00 €

in Worten **fünfzig Tausend** Euro

abgeleitet.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 26.06.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 03.07.2025.

Passau, 03.07.2025

Der Sachverständige

Felix Knölseder, B. Eng.

Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Auf Schadenersatz haftet der Unterzeichner – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z. B. Makler) und/ oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung möglich!

6. Flächenberechnungen

Anmerkung:

Für das gegenständliche Objekt liegen keine Baupläne vor. Der Zutritt zum Objekt wurde nicht ermöglicht. Die der Berechnung zugrunde gelegten Maße wurden überschlägig aus dem BayernAtlas gemessen.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus

Erdgeschoss: $7,50 \text{ m} \times 7,50 \text{ m} =$ $56,25 \text{ m}^2$

Dachgeschoss $7,50 \text{ m} \times 7,50 \text{ m} =$ $56,25 \text{ m}^2$

Bruttogrundfläche Wohnhaus 112,50 m²
rd. 113,00 m²

6.1.2 Werkstattanbau

Erdgeschoss ca. 14,00 m²

6.2 Berechnung der Wohnfläche

Angaben zur Wohnfläche und Baupläne liegen nicht vor. Ein örtliches Aufmaß konnte wegen nicht möglichem Zutritt nicht durchgeführt werden, sodass an dieser Stelle lediglich überschlägig die Wohnfläche anhand üblicher Ausbaufaktoren geschätzt werden kann. Für den Gebäudetyp 1.21 (Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) wird in der Fachliteratur ein Ausbaufaktor (Verhältnis Wohnfläche zur Bruttogrundfläche) von 0,63 – 0,83 angegeben, der insbesondere vom Baujahr, der Dachneigung und der Kniestockhöhe im Dachgeschoss abhängig ist. Bei einer Bruttogrundfläche von ca. 113 m² ist unter Berücksichtigung des fortgeschrittenen Gebäudealters davon auszugehen, dass sich die Wohnfläche in etwa in einer Größenordnung zwischen 70 und 85 m² bewegt.

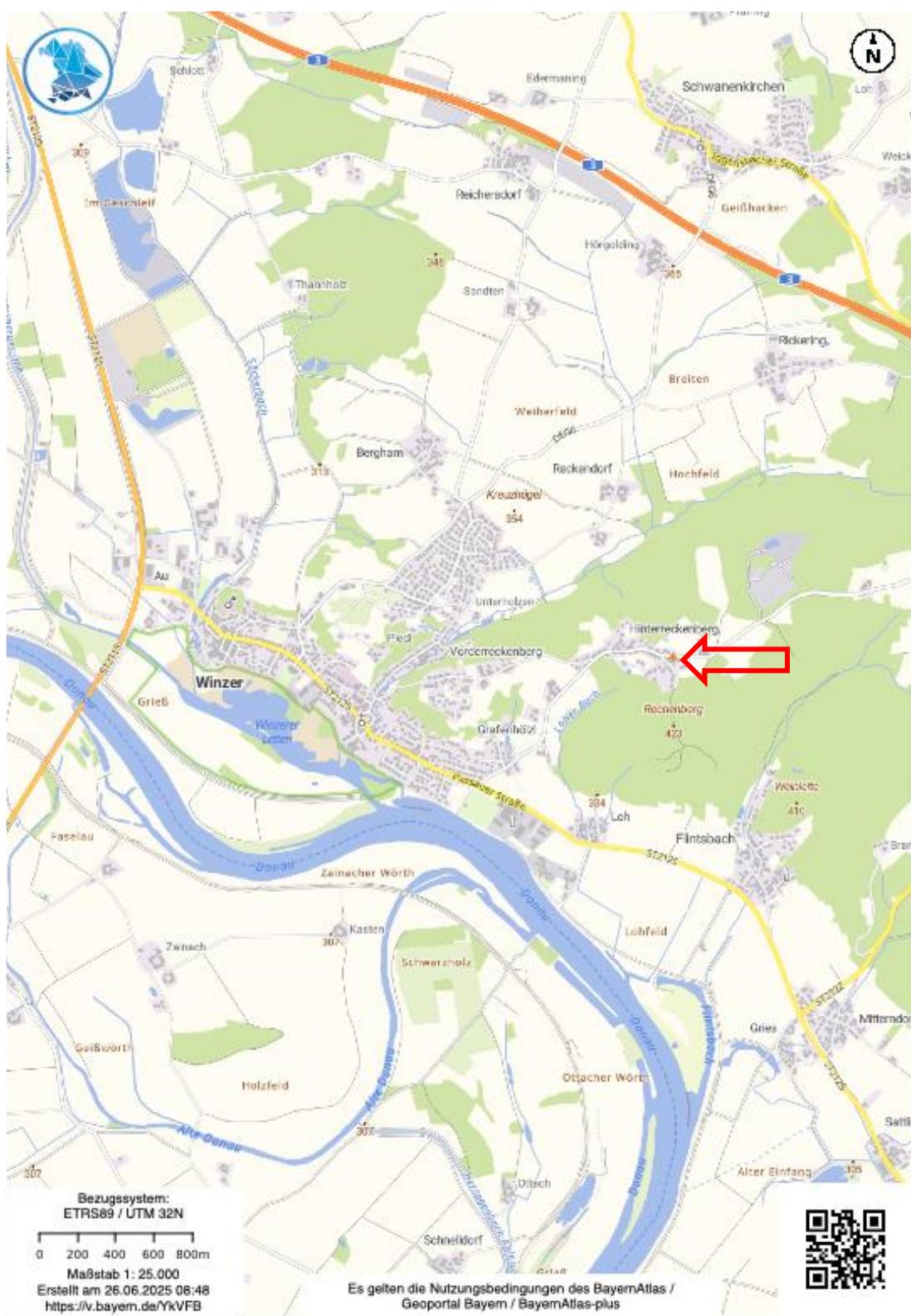
Anlage 1

Generalkarte



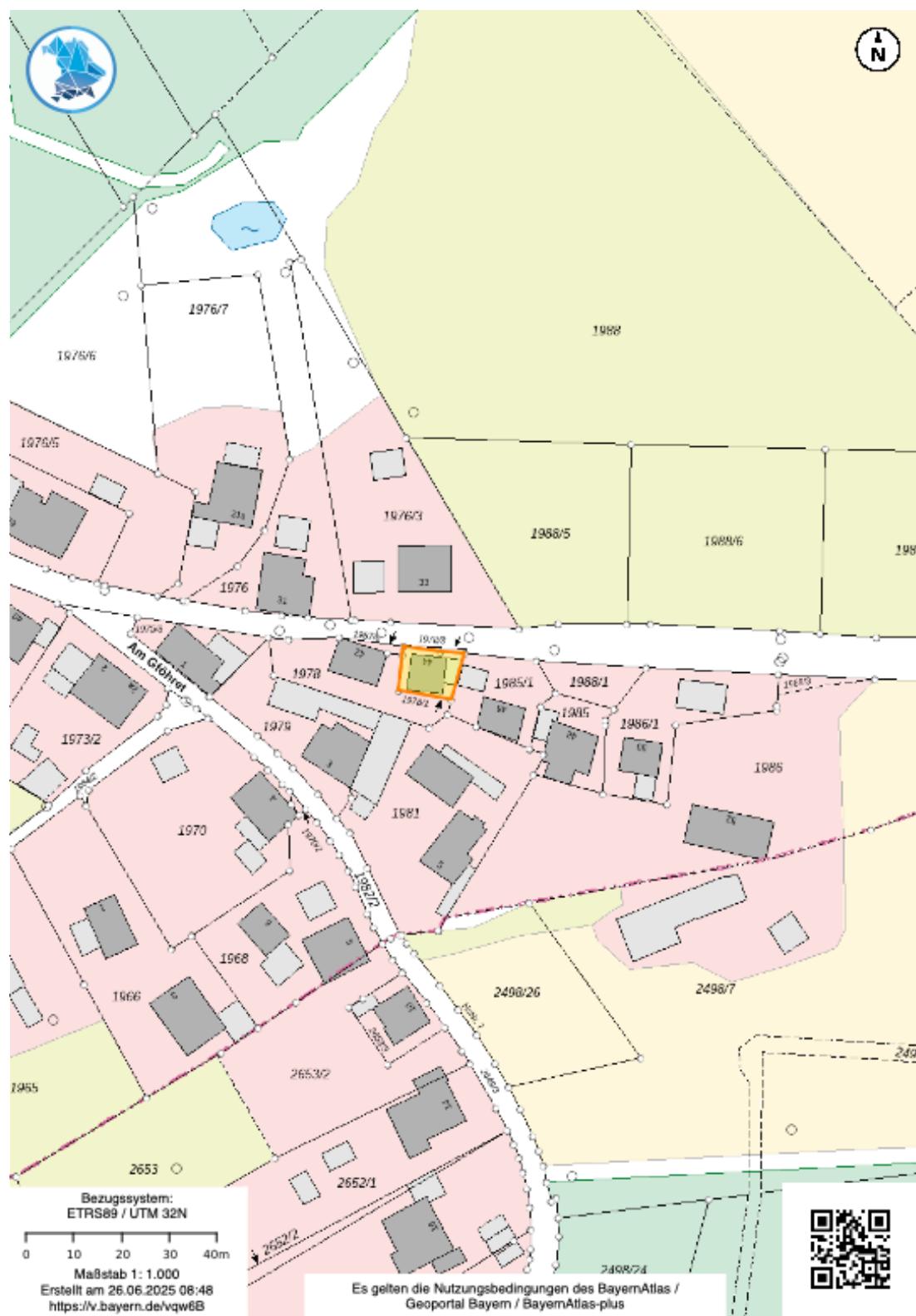
Anlage 2

Ortsplan



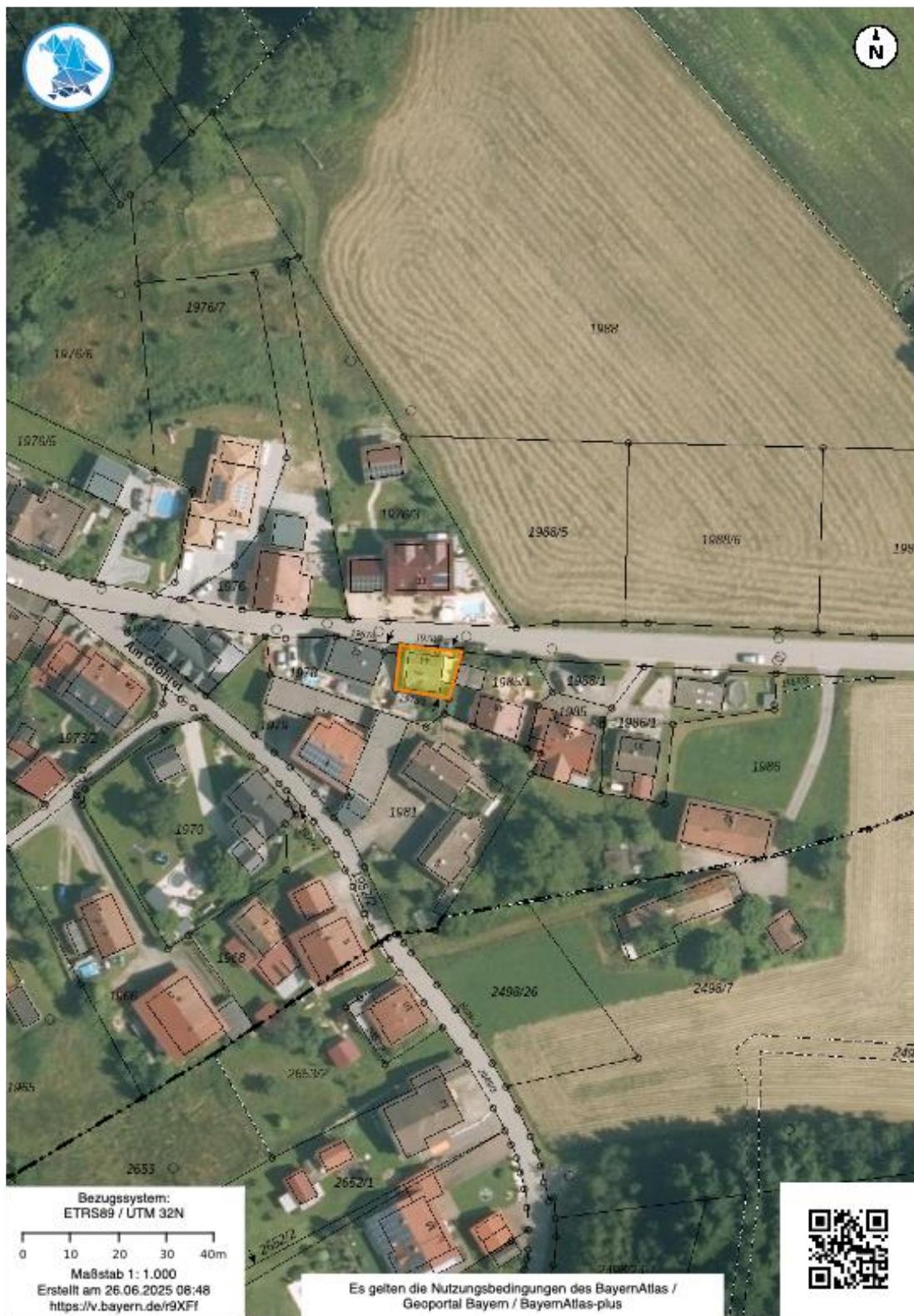
Anlage 3

Flurkarte



Anlage 4

Luftbild



Anlage 5

Digitale Bildaufnahmen vom 26.06.2025



Nordostansicht



Nordwestansicht



Westansicht