



B. Eng. Felix Knödseder
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 1 K 28/25

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) von
a.) 5/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 488/4 der
Gemarkung Metten, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und
Garage Nr. 1

b.) 5/10 Miteigentumsanteil an v. a. Grundstück, verbunden mit dem
Sondereigentum an Wohnung und Garage Nr. 2,
jeweils unter der Anschrift Abt-Corbinian-Straße 4, 94526 Metten

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.02.2026

a.) 250.000,00 €

b.) 230.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 46 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 17.03.2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	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	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Sondernutzungsrechte	
2.4 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.5 Vermietung und Verpachtung	
2.6 Verwaltung nach dem WEG/ Hausgeld/Instandhaltungsrücklage	
2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Allgemeines	
4.2 Rohbau und Fassade	
4.3 Ausbau	
4.4 Garage/Stellplatz	
4.5 Kellerabteil	
4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
5. Verkehrswertermittlung	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	
5.3 Ertragswertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Flächenberechnung	31
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Wohn-/Nutzflächenberechnung	
Anlagen	35
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Kopien aus dem Aufteilungsplan	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

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	25.11.2025.	
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens sind die a.) im Erdgeschoss gelegene 3-Zimmer-Wohnung Nr. 1 mit separatem „Studio“, Garage und Kellerraum sowie b.) im Dachgeschoss gelegene 4-Zimmer-Wohnung Nr. 2 mit Carport, jeweils auf Grundstück Flurnummer 488/4 der Gemarkung Metten, unter der Anschrift Abt-Corbinian-Straße 4, 94526 Metten Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.	
Wohnfläche (s. Ziffer 6.2)	Wohnung Nr. 1	ca. 109 m ²
	Wohnung Nr. 2	ca. 87 m ²
Wertermittlungstichtag	13.02.2026.	
Qualitätstichtag	13.02.2026.	
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. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen.
- 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) 57. Auflage 2026
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	<ul style="list-style-type: none">- Beschluss des AG Deggendorf vom 25.11.2025- Grundbuchauszüge – Ausdrucke vom 22.08.2025- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 01.10.2025
Vom Grundbuchamt Deggendorf	<ul style="list-style-type: none">- Teilungserklärung nach § 8 WEG vom 26.07.2000- Aufteilungsplan vom 07.07.2000
Vom Markt Metten	<ul style="list-style-type: none">- Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses vom 06.02.1969- Bauantrag zum Neubau eines überdachten Freisitzes auf der Garage vom 15.04.1988- Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses sowie Erneuerung des Dachstuhles vom 05.06.2000
Recherchen	<ul style="list-style-type: none">- Geodateninfrastruktur Bayern - Bauleitplanung- Grundakteneinsicht beim Grundbuchamt Deggendorf- Beim zuständigen Kaminkehrer
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none">- Eigenes Archiv- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	13.02.2026.
Teilnehmer	Der Sachverständige. Der Schuldner erschien trotz schriftlicher Ladung nicht zum Ortstermin.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (6 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Deggendorf.

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

2.1.1 Grundbuch von Metten, Band 87, Blatt 3207 (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	5/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	488/4	Abt-Corbinian-Straße 4; Gebäude- und Freifläche	540

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung
und Garage im Aufteilungsplan mir Nr. 1 bezeichnet

2.1.2 Grundbuch von Metten, Band 87, Blatt 3208 (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	5/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	488/4	Abt-Corbinian-Straße 4; Gebäude- und Freifläche	540

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung
und Garage im Aufteilungsplan mir Nr. 2 bezeichnet

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

Die Grundakten beim Grundbuchamt Deggendorf wurden eingesehen. Sonstige Lasten und Rechte sind dem Unterzeichner nicht bekannt; es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Sondernutzungsrechte

Laut Teilungserklärung erhält der jeweilige Eigentümer des Sondereigentums Nr. 2 das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem Treppenaufgang und der Freiterrasse, über die der Zugang zum Sondereigentum Nr. 2 erfolgt. Treppenaufgang und Terrasse sind in den Aufteilungsplänen in roter Farbe dargestellt.

2.4 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.03.2026 ist das gegenständliche Objekt nicht in der Denkmalliste aufgeführt. Laut Abfrage des BayernAtlas Plus, Naturgefahren vom 16.03.2026 befindet sich das gegenständliche Grundstück nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

2.5 Vermietung und Verpachtung

Inwieweit die gegenständlichen Wohnungen zum Stichtag dauerhaft vermietet sind, ist nicht bekannt. Laut Internetrecherche werden die Räumlichkeiten als Handwerkerzimmer angeboten.

2.6 Verwaltung nach dem WEG/Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Inwieweit eine Hausverwaltung bestellt ist, ist nicht bekannt. Erfahrungsgemäß werden Zweifamilienhäuser regelmäßig selbst durch den Eigentümer verwaltet.

Da sich die beiden Einheiten im gemeinsamen Eigentum befinden, ist nicht davon auszugehen, dass eine Hausgeldvorauszahlung vereinbart bzw. eine Instandhaltungsrücklage gebildet wird.

2.7 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Karl-Kufner-Straße“, der am 03.08.1995 in Kraft getreten ist. Folgende wesentliche Festsetzungen wurden hierbei getroffen:

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO; je Parzelle sind max. 2 Wohnungen zulässig
Maß der baulichen Nutzung	Max. Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig. UG als Vollgeschoss nicht zulässig; GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
Bauweise	offen

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Markt Metten, ca. 5 km nordwestlich der Kreis- und Hochschulstadt Deggendorf, im niederbayerischen Landkreis Deggendorf.

Gebietslage	Bayern
Stadtgliederung	21 Gemeindeteile
Einwohner	4.288 (Stand 31.12.2024)
Infrastruktur	<p>Im Markt Metten sind diverse infrastrukturelle Einrichtungen wie Ärzte, Zahnärzte, Grund- und Mittelschule, Supermarkt, Discounter, Apotheke etc. vorhanden.</p> <p>Die nahe gelegene Stadt Deggendorf verfügt über ein umfangreiches Angebot an Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur (allgemeinbildende Schulen aller Art, Berufsschulen, Hochschule, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und nicht-täglichen Bedarf, Klinikum, Allgemeinärzte, Fachärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken, Restaurants, Hotels etc.) Herauszuheben ist dabei insbesondere die Hochschule der Stadt Deggendorf, deren Existenz nicht unerheblich die Bevölkerungsstruktur und den Gesamtcharakter der Stadt beeinflusst.</p>
Überörtliche Verkehrs- anbindung	<p>Der Markt Metten ist durch die Bundesautobahn A3 bzw. die nahe gelegene Bundesautobahn A92 gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Der ca. 5 km entfernte Hauptbahnhof Deggendorf bietet Anschluss u. a. an den zentralen Knotenpunkt Plattling. Von dort aus können die Städte München, Regensburg, Landshut und Passau erreicht werden. Der Flughafen München ist ca. 113 km entfernt.</p>

3.2 Mikrolage

Die zu bewertenden Wohneinheiten befinden sich ca. 700 Meter nördlich des Gemeindezentrums.

Örtliche Verkehrs- Verhältnisse	Anliegerstraße (Sackgasse) führt westlich am Grundstück vorbei.
------------------------------------	---

ÖPNV-Anbindung Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Umgebungsbebauung	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Durchschnittliche bis gute, ruhige Wohnlage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	540 m ² .
Zuschnitt	Rechteckähnlicher Grundstückszuschnitt.
Art der Bebauung	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten samt Garagen- und Carportanbau bebaut.
Topografie	Nach Nordosten abfallendes Grundstück.
Höhe	ca. 333 Meter über Normalnull.
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.
Außenanlagen	Außenstellplätze und Wegebefestigungen größtenteils mit Betonsteinpflaster, Holzschuppen, Holzzaun an Stahlkonstruktion, kleine Wiesenfläche, etc.
Grenzverhältnisse	Das Gebäude befindet sich augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen. Ein Überbau ist nicht bekannt oder ersichtlich. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen angestellt. Der Carport ist an der Nordostseite als Grenzbebauung ausgeführt.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig erschlossen. Straßenbeleuchtung, Kanal-, Wasser-, Gas-, Strom-, und Medienanschluss sind vorhanden.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Deggendorf

Bevölkerung Et Fläche		
Fläche	861,17 km²	
Einwohner (31.12.2024)	121.8449	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2023 bis 2043)	+3,2 %	
Arbeitsmarkt Et Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2024)	3,4 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2024)	53.338	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	11.449	↻
▪ Baugewerbe	7.741	↻
▪ Handel	7.975	↻
▪ Gastgewerbe	1.151	↻
▪ Verkehr Et Lagerei	1.765	↻
▪ Sonstige Dienstleister	21.914	↻
Einpendler (30.06.2024)	17.114	↻
Auspendler (30.06.2024)	18.378	↻
IHK-Auszubildende (13.01.2025)	1.244	↻
▪ Neueintragungen	484	↻
Einkommen, BIP Et Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2023	31.521 EUR	↻
Kaufkraft 2025 (Index Deutschland=100)	101,1	↻
Bruttoinlandsprodukt 2023	6.393 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2023	5.836 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	86 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	2.348 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	3.402 Mio. EUR	↻
Unternehmen Et Gewerbeanzeigen 2024		
IHK-Mitgliedsunternehmen	9.851	↻
Gewerbeanmeldungen	1.091	↻
Unternehmensinsolvenzen	24	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2024		
Betriebe	99	↻
Umsatz (in 1.000)	2.536.702 EUR	↻
Exportquote	37,3 %	↻

Stand: Dezember 2025; 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



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 vorliegenden Unterlagen oder Annahmen (Besichtigung nur von außen möglich). Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die beigefügten Fotoaufnahmen und Planauszüge verwiesen.

4.1 Allgemeines

Gebäudeart	Freistehendes Wohnhaus mit zwei nach WEG aufgeteilten Wohneinheiten.
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr um 1969, Dachgeschossausbau und Dachstuhlerneuerung um 2000.

4.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Kellerwände in Beton, ansonsten Ziegelmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Treppen	Vermutlich innenliegende Betontreppe zwischen KG und EG, äußere Stahlaufgangstreppe zum DG
Dach	Dachkonstruktion: Pfettendachstuhl in Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Ziegelerdeckung
Fassade	Wandputz mit Anstrich, Holzschalung im Bereich des Dachgeschosses und des Studios im Erdgeschoss
Balkon	In Stahlkonstruktion mit Holzdielenbelag und anschließendem, äußerem Treppenaufgang in Stahl
Abdichtungen	Nicht bekannt
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung

4.3 Ausbau

Das gegenständliche Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Zum Ausbau können demnach nur vereinzelt Aussagen getroffen werden. Der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt an der Nordfassade über eine ältere Holzhaustüre. Das Objekt ist mit isolierverglasten Kunststofffenstern und Rollläden ausgestattet. Laut fernmündlicher Auskunft des zuständigen Kaminkehrers wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung (Baujahr 1998) beheizt. Weiter sind Holz- und Pelletöfen vorhanden.

4.4 Garage/Stellplatz

Der Wohnung Nr. 1 ist eine Einzelgarage in Massivbauweise zugeordnet. Der Wohnung Nr. 2 ist der nördlich an v. a. Garage angebaute Carport mit Außenwänden in Massivbauweise und Pultdach in Holzkonstruktion zugeordnet. Weiter sind einige mit Betonsteinpflaster befestigte Außenstellplätze auf dem Grundstück vorhanden, die dem Gemeinschaftseigentum zuzuweisen sind.

4.5 Kellerabteil

Laut Bauplan sind im Kellergeschoss gemeinschaftliche Kellerräume und ein Hobbyraum vorhanden. Der Wohnung Nr. 1 ist ein einzelner Kellerraum zugeordnet.

4.6 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Das Gebäude stellt sich von außen größtenteils in einem durchschnittlichen Zustand dar. Vereinzelt sind jedoch Mauer- und Putzabplatzungen an der Außenfassade ersichtlich. Zum Zustand im Innenbereich kann keine Aussage getroffen werden.

Grundrisszuschnitt/Raumhöhen

Beide Wohnungen weisen insgesamt zweckmäßige Grundrisse auf. Zur Wohnung Nr. 1 gehört ein separater Raum im Erdgeschoss, der nicht direkt von der Wohnung aus zugänglich ist („Studio“ oberhalb der Garage). Laut Gebäudeschnitt ist von normalen Raumhöhen im Erdgeschoss bzw. ausreichender Kniestockhöhe im Dachgeschoss auszugehen.

Belichtung und Besonnung

Laut Aufteilungsplan sind alle Wohnräume und auch die Bäder natürlich belichtet und belüftet. Der zur Wohnung Nr. 2 gehörige Balkon im Dachgeschoss (Sondernutzungsrecht) ist vorteilhaft nach Süden ausgerichtet.

Energetische Eigenschaften

Der Dachstuhl wurde laut Bauantrag im Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau um 2000 erneuert. In diesem Zusammenhang wurden auch die isolierverglasten Kunststofffenster im DG eingebaut. Wie alt die Fenster im EG bzw. KG sind, ist nicht bekannt. Die Gaszentralheizung stammt laut fernmündlicher Auskunft aus dem Jahr 1998. Sonstige energetische Maßnahmen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Zusammenfassung, Marktgängigkeit

Das Bewertungsobjekt befindet sich nach äußerem Anschein in einem durchschnittlichen Zustand. Der Zustand im Innenbereich ist nicht bekannt, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Räumlichkeiten laut Internetrecherche als Handwerkerzimmer vermietet wurden/werden.

In Anbetracht der (im Vergleich zur Niedrigzinsphase) anhaltend hohen Finanzierungskosten, der ruhigen Lage mit guter Anbindung an die Stadt Deggendorf sowie der eingetretenen Stabilisierung am Immobilienmarkt ist insgesamt von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit auszugehen

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 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

Zweifamilienhäuser werden nur äußerst selten nach WEG aufgeteilt, sodass keine hinreichende Anzahl an direkten Vergleichspreisen vorliegt. Der Verkehrswert wird folglich auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt. Die Begründung für das Ertragswertverfahren im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen liegt darin, dass für den Eigentümer die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und die damit verbundene Rendite bzw. bei Eigennutzung die eingesparte Miete im Vordergrund steht. Da derartige Wertobjekte (im Gesamten) regelmäßig auch zur Eigennutzung erworben werden, wird zur Plausibilisierung eine Sachwertermittlung durchgeführt.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

5.2.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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 letztmalig zum Stichtag 01.01.2024 für den betroffenen Bereich folgenden Richtwert ausgewiesen:

Bodenrichtwertzone	2 (Metten Nord)
Art der Nutzung	W (Wohnen)
Entwicklungszustand	B (Baureifes Land)
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	beitragsfrei
Bodenrichtwert	260,00 €/m²

5.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Die Grundstückspreise für unbebaute Grundstücke sind zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung und dem Wertermittlungsstichtag weiter angestiegen. Da bisher keine Auswertungen vorliegen, wird die Bodenwertsteigerung bis zum Stichtag sachverständig mit 10 % geschätzt, somit: $260,00 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 286,00 \text{ €/m}^2$

Der Gutachterausschuss hat keine Abhängigkeit des Bodenwerts vom Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße veröffentlicht. Weitere Anpassungen sind auch unter Berücksichtigung der langen Restnutzungsdauer¹ nicht erforderlich.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert **286,00 €/m²**

5.2.3 Ergebnis Bodenwert gesamt

Flurnummer 488/4 $286,00 \text{ €/m}^2 \times 540 \text{ m}^2 = 154.440,00 \text{ €}$

5.2.4 Bodenwert anteilig für die Sondereigentumseinheiten

Wohnung Nr. 1 $154.400,00 \text{ €} \times 5/10 = 77.220,00 \text{ €}$

Wohnung Nr. 2 $154.400,00 \text{ €} \times 5/10 = 77.220,00 \text{ €}$

¹ Der Einfluss des Bodenwerts im Ertragswertverfahren nimmt mit zunehmender Restnutzungsdauer immer weiter ab und bewegt sich ab ca. 40 bis 50 Jahren regelmäßig nur noch im Rundungsgenauigkeit der Verkehrswertermittlung.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Allgemeines/Mietzins

Inwieweit die gegenständlichen Wohnungen zum Stichtag dauerhaft vermietet sind, ist nicht bekannt. Im Internet werden die Räumlichkeiten als Montagezimmer angeboten. **Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung im fiktiv mietfreien Zustand.**

5.3.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Für den Bereich Metten liegen keine Auswertungen zu marktüblichen Wohnungsmieten vor.

Die mir bekannten Mieten für vergleichbare Wohnungen bewegen sich im Wesentlichen in einer Spanne zwischen 7,50 und 9,50 €/m².

In den einschlägigen Immobilienportalen werden zum Wertermittlungsstichtag einzelne Bestandswohnungen mit ähnlicher Wohnfläche und ähnlichen Lageeigenschaften, jedoch deutlich neuerem Baujahr/Sanierungsjahr angeboten, die sich größtenteils in einer Spanne zwischen rd. 9,50 €/m² und 11,00 €/m² bewegen und eine Wohnfläche zwischen ca. 70 und 90 m² aufweisen.

Unter Berücksichtigung der zum Stichtag hohen Nachfrage am Mietmarkt, der in den einschlägigen Immobilienportalen veröffentlichten Angebotsmieten sowie der mir bekannten Vergleichsmieten für Wohnungen ähnlicher Art, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Größe werden der nachfolgenden Ertragswertberechnung folgende marktübliche, monatliche Mieten zugrunde gelegt:

Wohnung Erdgeschoss mit ca. 109 m ² Wohnfläche	8,00 €/m ²
Wohnung Dachgeschoss mit ca. 87 m ² Wohnfläche	9,00 €/m ²
Garagenstellplatz	50,00 €
Carportstellplatz	40,00 €

Für den der Wohnung Nr. 1 zugeordneten Kellerraum erfolgt kein zusätzlicher Mietansatz, da bei Eigentumswohnungen i. d. R. die Kellerräume/-abteile mit im Mietpreis der Wohnung inbegriffen sind. Gleiches gilt für die Gemeinschaftsräume im KG.

5.3.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

Verwaltungskosten

Kosten, der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten

Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Betriebskosten

Im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland indexiert, auf den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag vorausgeht. Als Ausgangswert sind in Anlage 3 ImmoWertV bzw. in der Fachliteratur folgende Modellansätze angegeben:

Verwaltungskosten 275,00 € jährlich je Eigentumswohnung
 30,00 € jährlich je Stellplatz
 Instandhaltungskosten 9,00 €/m² jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
 68,00 € jährlich je Stellplatz

V. a. Ausgangswerten liegt der Verbraucherpreisindex (VPI) Oktober 2001 mit 77,1 (2020 = 100) zugrunde. Der VPI zum Oktober 2025 beträgt 123,0 (2020 = 100). Die indexierten Modellansätze werden wie folgt in Ansatz gebracht:

Verwaltungskosten:	Wohnung:	$275,00 \text{ €} \times 123,0/77,1 =$	439,00 €
	Stellplatz:	$30,00 \text{ €} \times 123,0/77,1 =$	48,00 €
Instandhaltungskosten:	Wohnung:	$9,00 \text{ €/m}^2 \times 123,0/77,1 =$	14,40 €/m²
	Stellplatz:	$68,00 \text{ €} \times 123,0/77,1 =$	108,00 €
Mietausfallwagnis:	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags		

5.3.4 Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Die größte Gewähr für eine marktkonforme Ertragswertermittlung bieten i. d. R. die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung periodisch abgeleiteten und zumeist in den von ihnen herausgegebenen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze. Der Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf leitet keine Liegenschaftszinssätze ab. Vom Gutachterausschuss des benachbarten Landkreises Straubing-Bogen wurden letztmalig aus Verkäufen aus den Jahren 2022 und 2023 Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Für wiederverkaufte Wohnungen wurde aus einer Stichprobe von 30 Verkäufen ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,27 % bei einer mittleren Wohnfläche von 71 m², einem mittleren Baujahr 1988 und einer mittleren Nettokaltmiete von 7,80 €/m² abgeleitet, der nachfolgend sachverständig in Bezug auf das Bewertungsobjekt angepasst wird.

Folgende wesentliche Umstände sind im Allgemeinen ursächlich dafür, ob ein Liegenschaftszinssatz am unteren oder oberen Ende der vorgenannten Bandbreite zu verwenden ist:

Niedrigerer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Bessere Lage (höherer Bodenrichtwert)
- Nachfrage größer als Angebot
- Geringeres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Eigennutzung überwiegt
- Wachsende Bevölkerung
- Je weniger Wohneinheiten im Haus
- Wohn-/Nutzfläche kleiner
- Kürzere Restnutzungsdauer
- Niedrigere Nettokaltmiete
- Geringeres Leerstandsrisiko
- Gebäude energetisch modernisiert

Höherer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Schlechtere Lage (niedriger Bodenrichtwert)
- Nachfrage kleiner als Angebot
- Höheres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Kapitalanlage steht im Vordergrund
- Abnehmende Bevölkerung
- Je mehr Wohneinheiten im Haus
- Wohn-/Nutzfläche größer
- Längere Restnutzungsdauer
- Höhere Nettokaltmiete
- Höheres Leerstandsrisiko
- Gebäude nicht energetisch modernisiert

Unter Würdigung aller Umstände wird es als sach- und marktgerecht betrachtet, gemäß der örtlichen Marktlage einen **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,25 %** zugrunde zu legen.

5.3.5 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

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 wird für die nachfolgende Berechnung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) 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 nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Wohnhaus wurde laut vorliegendem Bauplan ursprünglich um 1969 als Einfamilienhaus errichtet. Der Dachgeschossausbau erfolgte um 2000. Inwieweit in diesem Zusammenhang auch die Wohnung im Erdgeschoss modernisiert wurde, ist nicht bekannt. Die Gaszentralheizung stammt laut Auskunft des Kaminkehrers aus dem Jahr 1998. Die Restnutzungsdauer wird nach sachverständigem Ermessen und dem von außen gewonnenem Eindruck jeweils mit 40 Jahren festgesetzt.

5.3.6 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$$

wobei $q = 1 + \text{Liegenschaftszinssatz (LZ)}$ und $\text{LZ} = \text{Zinsfuß (p)} / 100$

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von $p = 2,25 \%$ (vgl. Z. 5.3.4) und einer Restnutzungsdauer (n) von 40 Jahren (vgl. Ziffer 5.3.5) errechnet sich der Barwertfaktor wie folgt:

$$\text{KF} = (1,0225^{40} - 1) / (1,0225^{40} \times (1,0225 - 1)) = \mathbf{26,19}$$

5.3.7 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 1

<u>Jahresrohertrag</u>		
Wohnung	8,00 €/m ² x 109 m ² = 872,00 €/Monat x 12	10.464,00 €
Garagenstellplatz	50,00 €/Monat x 12	600,00 €
<hr/>		
Jahresrohertrag gesamt		11.064,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.3.3)</u>		
Verwaltungskosten		
- Wohnung	439,00 €	
- Stellplatz	48,00 €	
Instandhaltungskosten		
- Wohnung	14,40 €/m ² x 109 m ² =	1.570,00 €
- Stellplatz		108,00 €
Mietausfallwagnis 2 % aus 11.064,00 €		221,00 €
<hr/>		
Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 21,6 % vom Rohertrag)		- 2.386,00 €
* Jahresreinertrag		8.678,00 €
* <u>abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.2.4 und 5.3.4)</u>		
77.220,00 € x 2,25/100 =		- 1.737,00 €
* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		6.941,00 €
Kapitalisierung		
* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.3.6)		
6.941,00 € x 26,19 =		181.785,00 €
* <u>zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.2.4)</u>		+ 77.220,00 €
<hr/>		
Vorläufiger Ertragswert		259.005,00 €

5.3.8 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 2

<u>Jahresrohertrag</u>		
Wohnung	9,00 €/m ² x 87 m ² = 783,00 €/Monat x 12	9.396,00 €
Carportstellplatz	40,00 €/Monat x 12	480,00 €
<hr/>		
Jahresrohertrag gesamt		9.876,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.3.3)</u>		
Verwaltungskosten		
- Wohnung	439,00 €	
- Stellplatz	48,00 €	
Instandhaltungskosten		
- Wohnung	14,40 €/m ² x 87 m ² = 1.253,00 €	
- Stellplatz	108,00 €	
Mietausfallwagnis 2 % aus 9.876,00 €	198,00 €	
<hr/>		
Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 20,7 % vom Rohertrag)		- 2.046,00 €
* Jahresreinertrag		7.830,00 €
* <u>abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.2.4 und 5.3.4)</u>		
77.220,00 € x 2,25/100 =		- 1.737,00 €
* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		6.093,00 €
Kapitalisierung		
* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.3.6)		
6.093,00 € x 26,19 =		159.576,00 €
* <u>zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.2.4)</u>		+ 77.220,00 €
<hr/>		
Vorläufiger Ertragswert		236.796,00 €

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 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Ertragswertermittlung beim Ansatz des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags sowie beim objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

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, Bodenschätze sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

Für das Garagengebäude in Massivbauweise mit Satteldachaufbau wird nach Anlage 4 ImmoWertV bzw. auch unter Berücksichtigung der Modellkonformität ein Kostenkennwert von 485,00 €/m² in Ansatz gebracht. Der Carport wird modellkonform mit 190 €/m² BGF angesetzt.

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. Der Regionalfaktor wird vom Gutachterausschuss mit 1,0 angegeben. Außenanlagen werden modellkonform mit 4 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen angesetzt.

Gebäudezeitwert Wohnhaus

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.1)	rd. 390 m ²
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	805,00 €/m ²
Baupreisindex (IV 2025)	190,6
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	1.534,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Bruttogrundfläche} \times \text{Normalherstellungskosten} \\ 390,00 \text{ m}^2 \times 1.534,00 \text{ €/m}^2 = 598.260,00 \text{ €}$$

Gebäudezeitwert Wohnhaus:

$$\text{Herstellungskosten} \times \text{Alterswertminderungsfaktor} \\ 598.260,00 \text{ €} \times 0,50 = 299.130,00 \text{ €}$$

Gebäudezeitwert Garage

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.2)	rd. 21 m ²
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	485,00 €/m ²
Baupreisindex (IV 2025)	190,6
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 12 % Baunebenkosten)	924,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Bruttogrundfläche} \times \text{Normalherstellungskosten} \\ 21,00 \text{ m}^2 \times 924,00 \text{ €/m}^2 = 19.404,00 \text{ €}$$

Gebäudezeitwert Garage:

$$\text{Herstellungskosten} \times \text{Alterswertminderungsfaktor} \\ 19.404,00 \text{ €} \times 0,50 = 9.702,00 \text{ €}$$

Gebäudezeitwert Carport

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.3)	rd. 19 m ²
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	190,00 €/m ²
Baupreisindex (IV 2025)	190,6
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag	362,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
19,00 m² x 362,00 €/m² = 6.878,00 €

Gebäudezeitwert Carport:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
6.878,00 € x 0,50 = 3.439,00 €

Zusammenstellung

Gebäudezeitwert Wohnhaus	299.130,00 €
Gebäudezeitwert Garage	9.702,00 €
Gebäudezeitwert Carport	3.439,00 €
<hr/> Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	<hr/> 312.271,00 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
pauschal rd. 4,0 % der Gebäudewerte + 12.491,00 €
zzgl. modellkonformer (Gesamt)Bodenwert (s. Ziffer 5.2.3) + 154.440,00 €
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst) 479.202,00 €

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 Lageeigenschaften, der Grundstücksgröße, der Gebäudeart, des Baujahrs einschließlich der durchgeführten Modernisierungen sowie des vorläufigen Sachwerts ein Sachwertfaktor mit 4 Nachkommastellen übersendet, 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 Straubing-Bogen ausgewichen. Aus Sicht des Unterzeichners ist hier in ländlichen Gebieten ein ähnliches Preisniveau wie im Landkreis Deggendorf zu verzeichnen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen hat letztmalig aus Verkäufen der Jahre 2022 und 2023 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

Die angegebene Regressionsgleichung errechnet bei einem vorläufigen Sachwert von 479.202,00 € einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,05. Zu berücksichtigen ist an dieser Stelle, dass in v. a. Ableitung noch Kaufpreise aus der Hochpreisphase am Immobilienmarkt (Zeitraum vor den Zinswende, insbesondere 1. Halbjahr 2022) mitberücksichtigt wurden. Demgegenüber ist das Bodenrichtwertniveau des Bewertungsobjekts jedoch als wesentlich höher einzustufen. Der Gutachterausschuss hat eine positive Korrelation des Sachwertfaktors bei steigendem Bodenrichtwert festgestellt. Insgesamt wird die erforderliche Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse durch das höhere Bodenrichtwertniveau kompensiert, sodass auf einen Zu-/Abschlag verzichtet wird. Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor somit: 1,05.

Ableitung Sachwert

Vorläufiger Sachwert	479.202,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	
479.202,00 € x 1,05	503.162,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>- 14.874,00 €</u>

Sachwert 488.288,00 €
rd. 490.000,00 €

Der zur Plausibilisierung ermittelte Sachwert i. H. v. rd. 490.000,00 € liegt ca. 2 % über dem ermittelten (Gesamt)Ertragswert i. H. v. 480.000,00 € und bestätigt diesen hinreichend.

Der Verkehrswert von 5/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 488/4 der Gemarkung Metten, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung samt Garage wird zum Wertermittlungstichtag 13.02.2026 nach äußerem Anschein gerundet mit

250.000,00 €

in Worten: **zweihundertfünfzig Tausend** Euro

festgestellt.

Der Verkehrswert von 5/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 488/4 der Gemarkung Metten, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung samt Carport wird zum Wertermittlungstichtag 13.02.2026 nach äußerem Anschein gerundet mit

230.000,00 €

in Worten: **zweihundertdreißig Tausend** Euro

festgestellt.

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 13.02.2026 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 17.03.2026.

Passau, 17.03.2026

Der Sachverständige

Felix Knödseder, 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. Flächenberechnung

Anmerkung:

Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Unter Ziffer 6.2 ist die Wohn-/Nutzflächenberechnung aus dem Bauantrag eingefügt.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus

Kellergeschoss	12,24 m x 9,99 m - 4,63 m x 1,25 m =	116,49 m ²
Erdgeschoss	12,24 m x 9,99 m + 4,75 m x 5,99 m =	150,73 m ²
Dachgeschoss	12,24 m x 9,99 m =	122,28 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus		389,50 m ² rd. 390,00 m²

6.1.2 Garage

Erdgeschoss	3,49 m x 5,99 m =	20,91 m ² rd. 21,00 m²
-------------	-------------------	--

6.1.3 Carport

Erdgeschoss	3,15 m x 5,99 m =	18,86 m ² rd. 19,00 m²
-------------	-------------------	--

6.2 Wohn-/Nutzflächenberechnung

Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Gemarkung: **METTEN**
 Bauherr:
 Flur-Nr.: **488/4**
 Vorhaben: **AUSBAU DES DACHGESCHOSSES SOWIE ERNEUERUNG DES DACHSTUHLES**

WOHNUNGSBEZEICHNUNG: **WOHNUNG 1**

Raumbezeichnung	Grundfläche m x m (- Abzugsfläche)	Errechnete Grundfläche
WOHNEN	4,385m x 4,76m	20,87 m ²
ESSEN	3,01m x 3,26m	
	-0,38m x 0,67m	9,56 m ²
KÜCHE	2,76m x 3,26m	9,00 m ²
SPEIS	1,01m x 2,09m	2,11 m ²
GARD.	1,01m x 1,05m	1,06 m ²
BAD	2,26m x 3,26m	7,37 m ²
KIND	3,135m x 4,385m	13,75 m ²
ELTERN	3,76m x 4,385m	16,49 m ²
FLUR	4,76m x 1,385m	6,59 m ²
STUDIO	4,59m x 5,67m	26,02 m ²
WINTERGARTEN	4,425m x 2,65m	
	0,1m x 1,15m	11,84 m ²

im Gebäude sind insgesamt 2 Wohnungen

- abgeschlossen
 nicht abgeschlossen

Grundflächensumme	124,66 m ²
abzüglich 3%	3,74 m ²
Zwischensumme	120,92 m ²
abzüglich 10% nach § 44 Abs. 3 II.BV	12,09 m ²
Anrechenbare Wohnfläche	108,83 m ²

Planung:



Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Gemarkung: **METTEN**
 Bauherr: _____
 Flur-Nr.: **488/4**
 Vorhaben: **AUSBAU DES DACHGESCHOSSES SOWIE ERNEUERUNG DES DACHSTUHLES**

WOHNUNGSBEZEICHNUNG: WOHNUNG 2	
Raumbezeichnung	Grundfläche m x m (- Abzugsfläche) Errechnete Grundfläche
BAD	3m x 3,51m
	- .5 x 0,226m x 0,226m
	- .5 x 1,45m x 1,51m 9,41 m²
KIND 2	3,01m x 4,635m
	- .5 x 0,92m x 0,92m
	.5 x 0,19m x 0,19m
	- .5 x 3,01m x 1,51m 11,27 m²
KIND 1	3,26m x 4,385m
	.5 x 3,26m x 1,51m 16,76 m²
ELTERN	3,51m x 4,01m
	- .5 x 1,27m x 1,51m 13,12 m²
WF	2,51m x 1,51m 3,79 m²
ABST.	.5 x 2,51m x 1,51m 1,90 m²
WOHNEN	4,26m x 6,01m
	0,88m x 1,885m
	1,385m x 0,5m
	- .5 x 2,02m x 1,51m 26,43 m²
KOCHEN	2,51m x 3,125m
	-0,25m x 0,66m
	- .5 x 0,7m x 1,51m 7,15 m²

Im Gebäude sind insgesamt 2 Wohnungen

- abgeschlossen
- nicht abgeschlossen

Planung:

Grundflächensumme	89,82 m ²
abzüglich 3%	2,69 m ²
Zwischensumme	87,13 m ²
abzüglich 0% nach §44 Abs. 3 II.BV	0,00 m ²
Anrechenbare Wohnfläche	87,13 m²



Nutzfläche

Gemarkung: **METTEN**
Bauherr: _____
Flur-Nr.: **488/4**
Vorhaben: **AUSBAU DES DACHGESCHOSSES SOWIE ERNEUERUNG DES DACHSTUHLES**

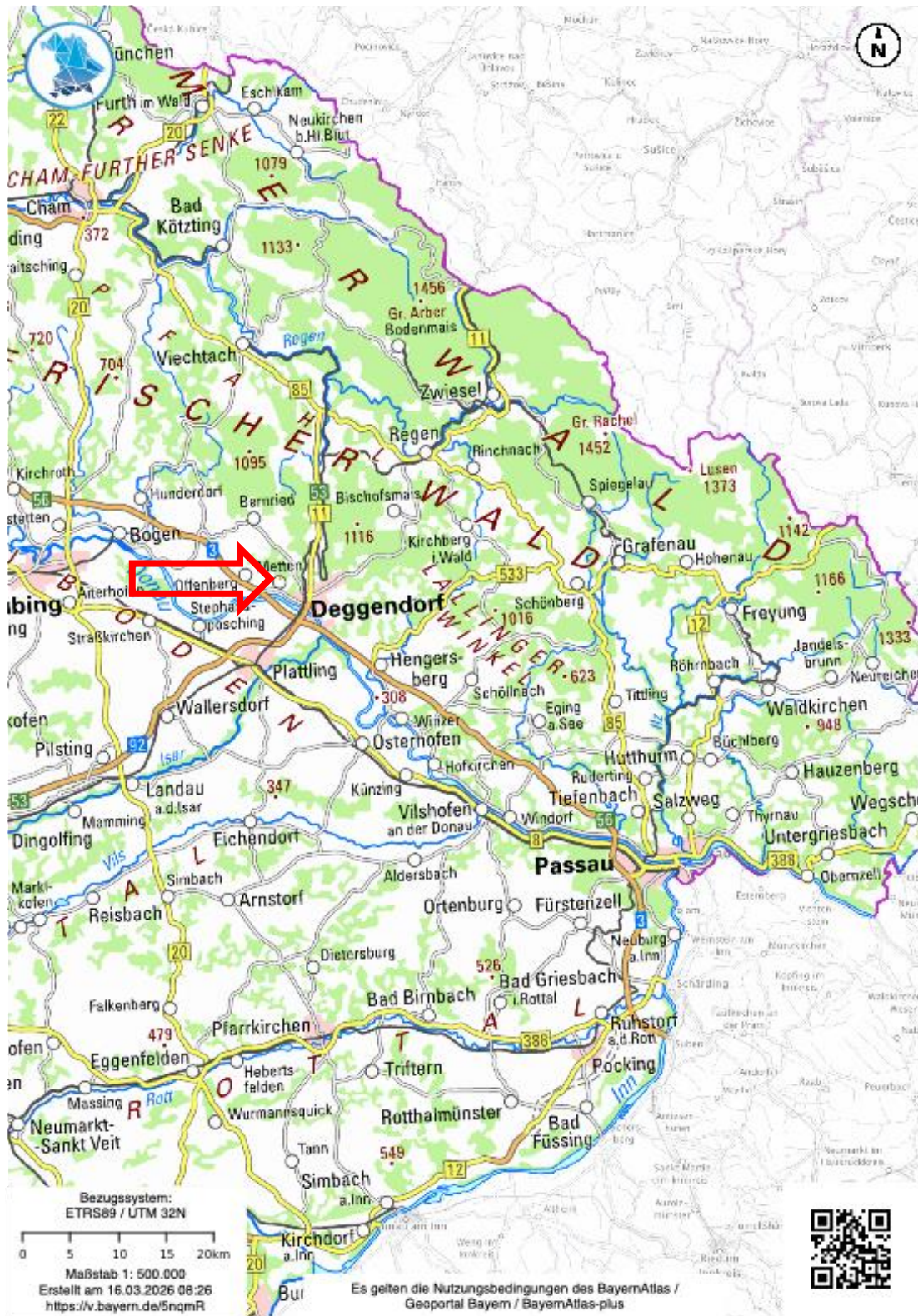
KELLER I	3,135m x 4,385m	13,75 m ²
KELLER II	3,76m x 4,385m	16,49 m ²
KELLER III	2,26m x 3,26m	7,37 m ²
HOBBY	4,385m x 4,78m	20,87 m ²
GARAGE I	3,01m x 5,51m	16,59 m ²
GARAGE II	2,9m x 5,75m	16,68 m ²

Planung

Summe: 91,73 m²

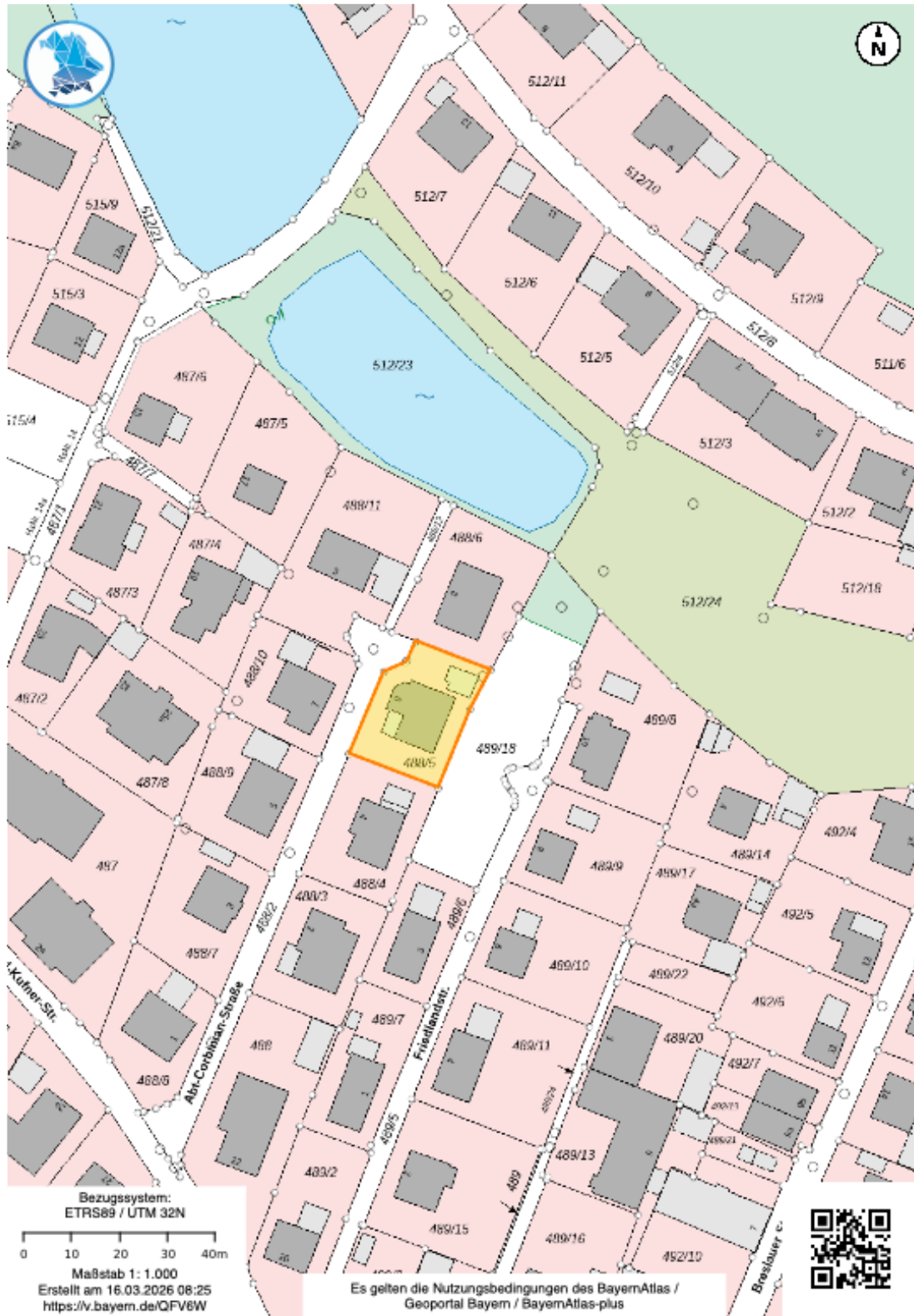
Anlage 1

Generalkarte



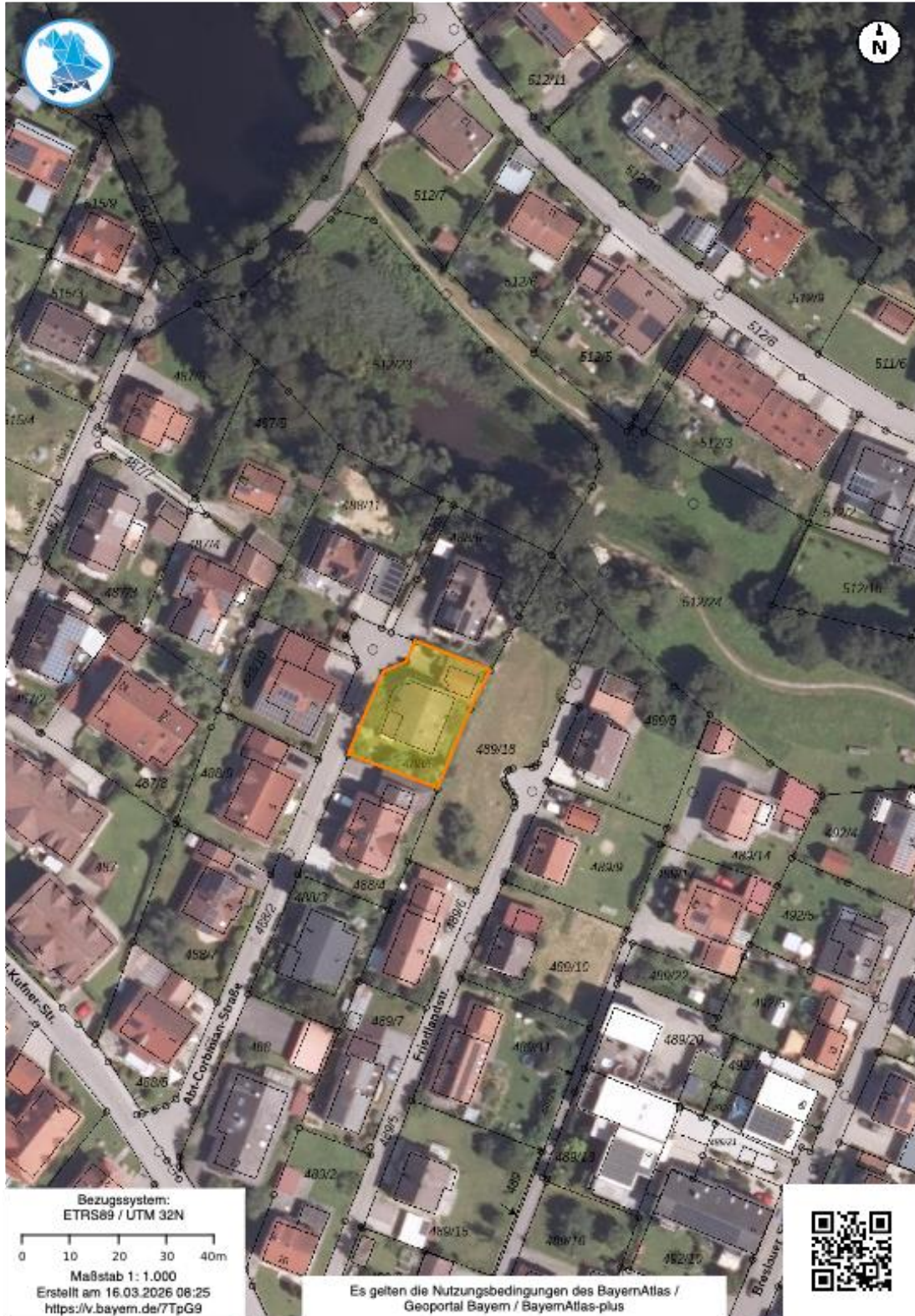
Anlage 3

Flurkarte



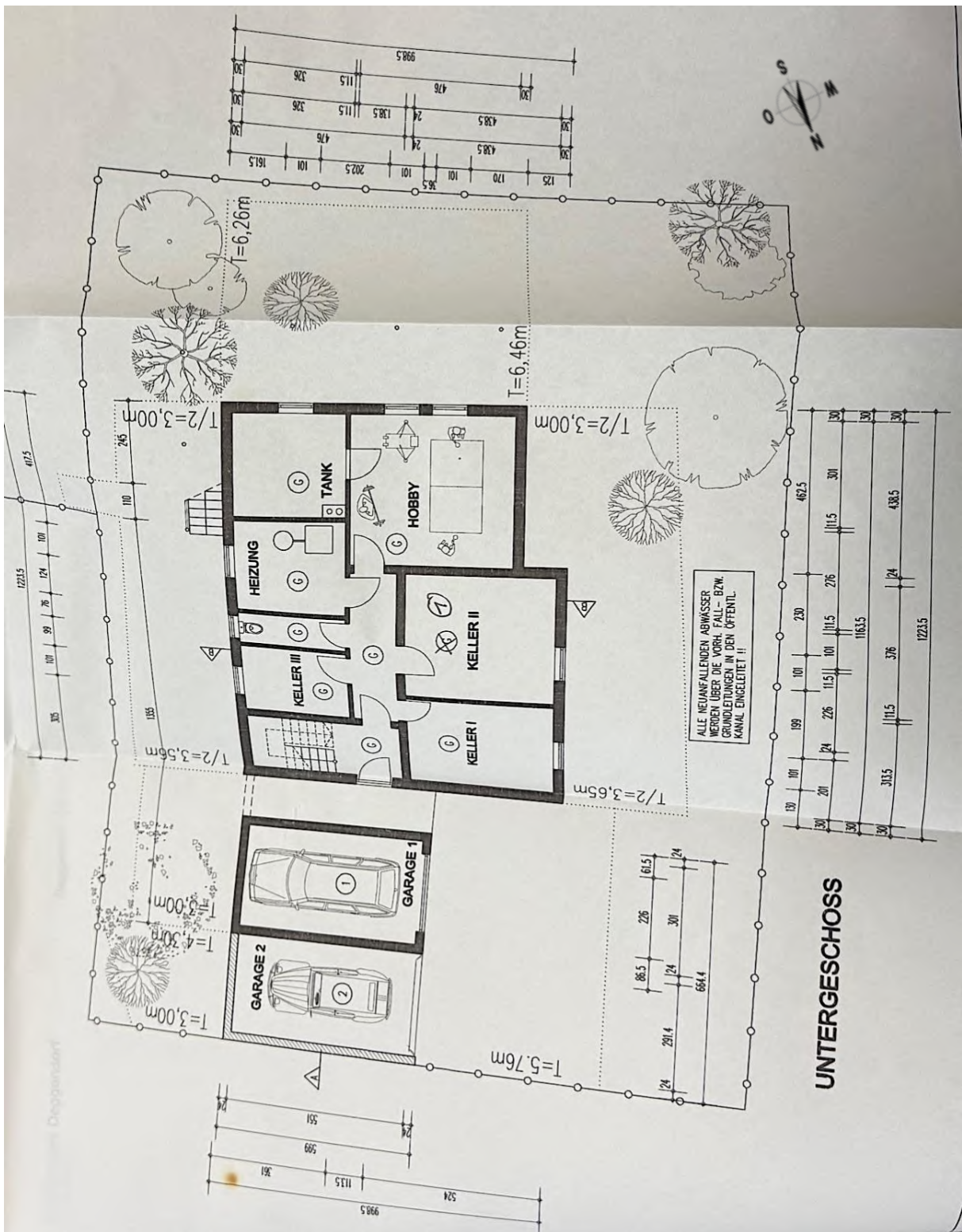
Anlage 4

Luftbild

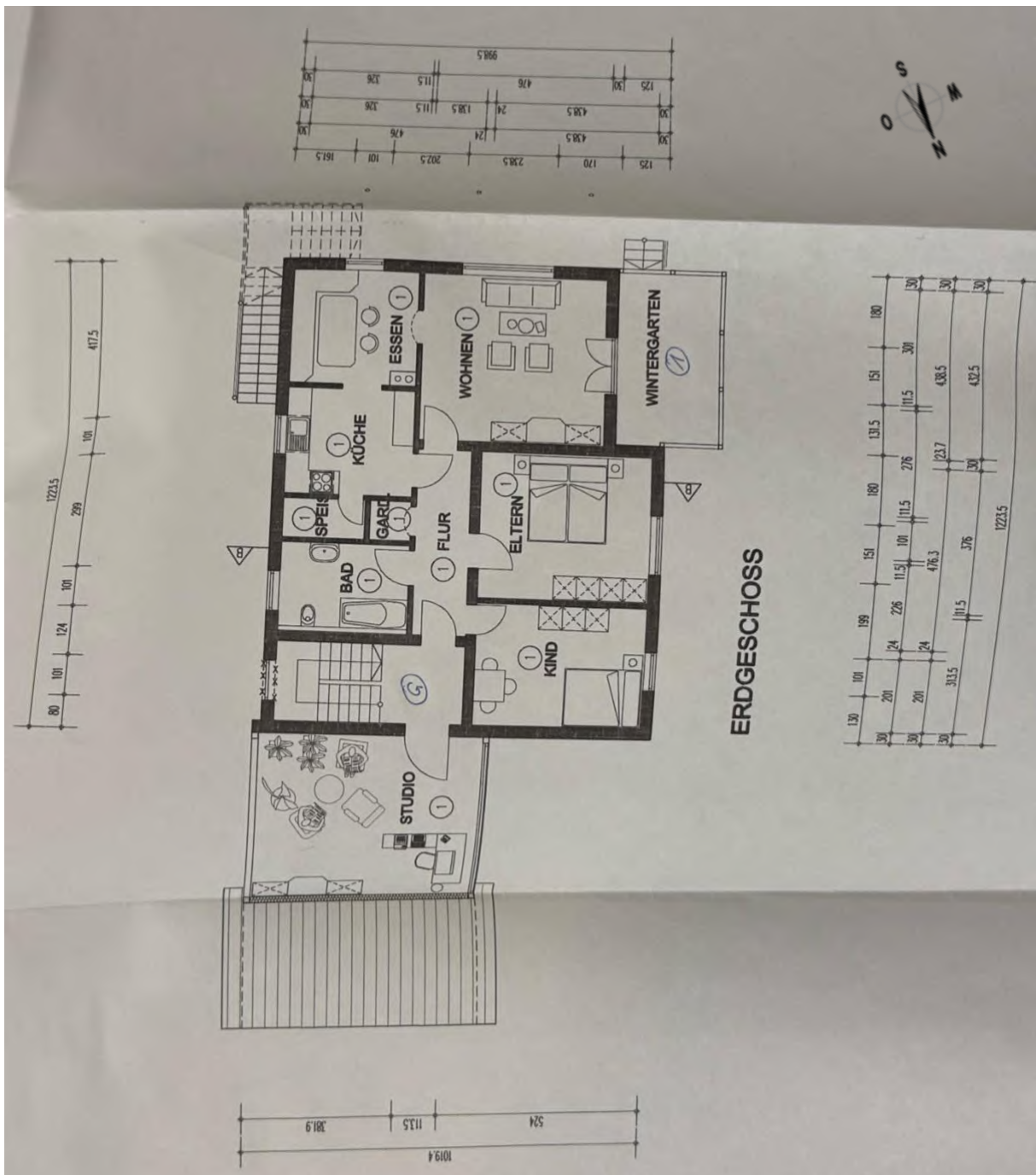


Anlage 5

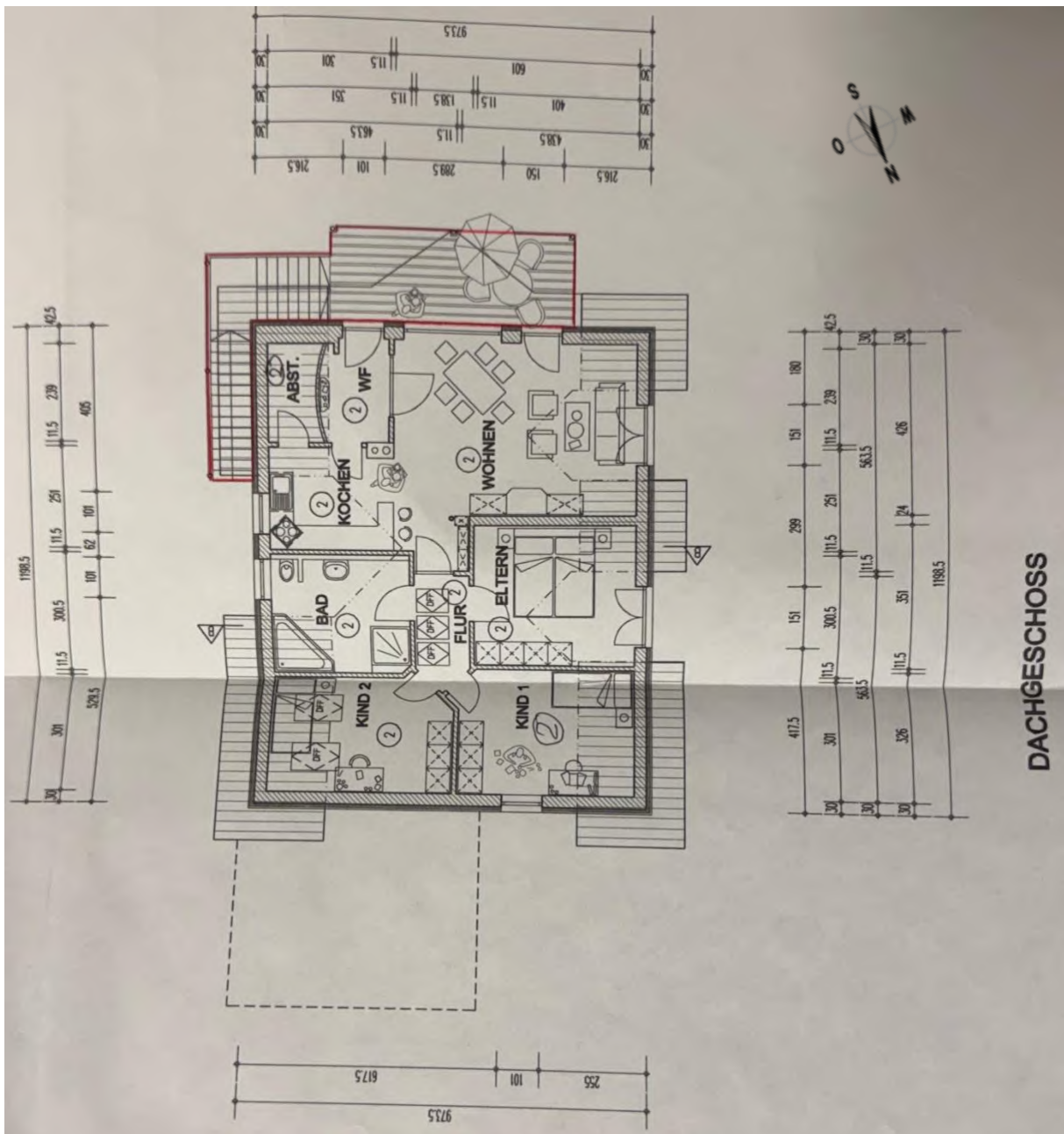
Kopien aus dem Aufteilungsplan



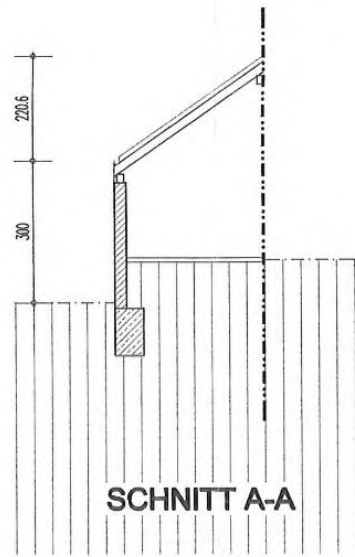
Aufteilungsplan Kellergeschoss/Garage (ohne Maßstab)



Aufteilungsplan Erdgeschoss (ohne Maßstab)

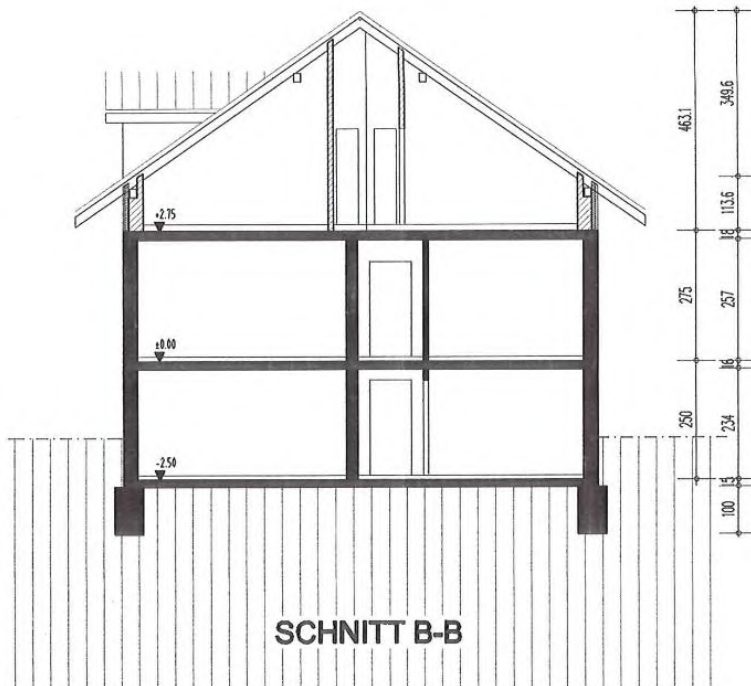


Aufteilungsplan Dachgeschoss (ohne Maßstab)



- Dachneigung 35 °
- Dacheindeckung
Ziegeldeckung
Pfettendachstuhl
Nadelholz GKL II
- Außenmauerwerk
Ziegelmauerwerk
- Betonpflaster
- Fundamente B15

SCHNITT A-A



- Dachneigung 35 °
- Dacheindeckung
Ziegeldeckung
Pfettendachstuhl
Nadelholz GKL II

- Außenmauerwerk
Ziegelmauerwerk
Innenmauerwerk Hlz
Stahlbetondecke B25

- Stahlbetontreppe B25

- Außenmauerwerk
Ziegelmauerwerk
Innenmauerwerk Hlz

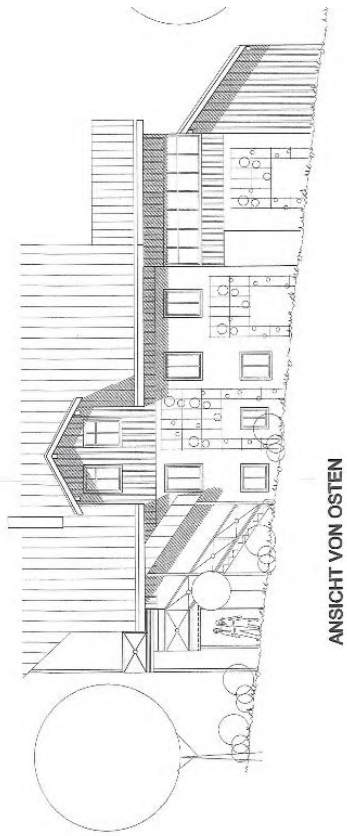
- Stahlbetondecke B25

- Stahlbetontreppe B25

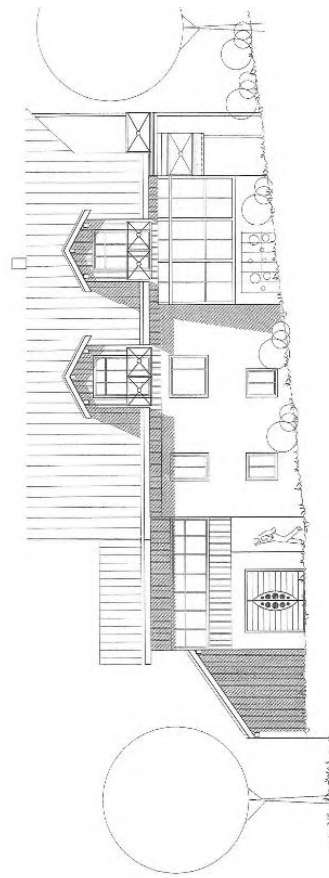
- Außenwand Keller
Stahlbeton B25
Innenmauerwerk Hlz
Sohle Stahlbeton B25

SCHNITT B-B

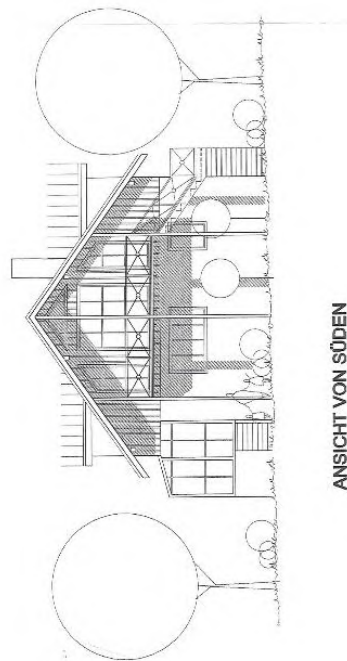
Gebäudeschnitt (ohne Maßstab)



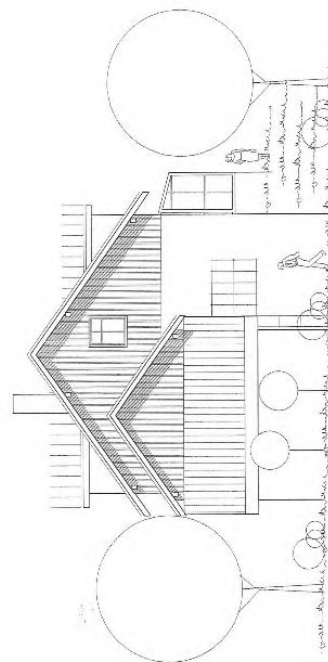
ANSICHT VON OSTEN



ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT VON SÜDEN



ANSICHT VON NORDEN

1:200

1:200

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 13.02.2026



Nordwestansicht



Südwestansicht



Südansicht



Zugang Wohnhaus bzw. Durchgang zum rückwärtigen, östlichen Grundstück



Nordostansicht



Carportstellplatz