

GUTACHTEN
über den Verkehrswert
des bebauten Grundstücks

**Einfamilienhaus mit Doppelgarage
und Nebengebäude (Holzschuppen)**

in Antenringer Straße 12, Pönning, 94333 Geiselhöring
Flurstück 52/1 Gemarkung Pönning

Akten-/Geschäftszeichen: K 11/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

bebautes Grundstück

**Einfamilienhaus mit Doppelgarage
und Nebengebäude (Holzschuppen)**

in Antenringer Straße 12, Pönning, 94333 Geiselhöring
Flurstück 52/1 Gemarkung Pönning

Akten-/Geschäftszeichen: K 11/25

Mandantennummer:	50659	
Gutachten Nr.:	018/2026	Auftraggeber:
Wertermittlungsstichtag:	29.01.2026	Amtsgericht Straubing
Qualitätsstichtag:	29.01.2026	Kolbstraße 11
Datum des Gutachtens:	31.03.2026	94315 Straubing

Rainer Priglmeier
Löhestraße 1, 84130 Dingolfing
Tel.: 08731 326340-70
E-Mail: rainer.priglmeier@igbay.de

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

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Allgemeines und Auftrag	4
3	Arbeitsunterlagen und Hinweise	5
4	Grundbuchamtlicher Nachweis	6
5	Lagebeschreibung	7
6	Grundstücksbeschreibung	11
7	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	12
8	Gebäudebeschreibung	14
9	Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts	23
10	Grundlagen für die Wertermittlung	25
11	Ermittlung Bodenwert	27
12	Ermittlung Sachwert	30
13	Wertplausibilisierung	35
14	Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert	36
15	Schlussbemerkung	37
16	Abkürzungsverzeichnis	38
17	Verzeichnis der Anlagen	39

1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude (Holzschuppen). Das Einfamilienhaus besteht aus einem Erd- und Dachgeschoss und ist nicht unterkellert. Das Bewertungsobjekt vermittelt von außen einen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Es ist von außen umfangreicher Modernisierungsbedarf erkennbar. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Objektadresse:	Antenringer Straße 12, Pönning, 94333 Geiselhöring
Flurstück und Grundstücksgröße:	Flurstück 52/1 der Gemarkung Pönning zu 517 m ²
Objektart:	Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude (Holzschuppen)
Objektansicht:	
Baujahr:	Ursprungsbaupjahr 1899 Umbau Einfamilienhaus 1969 Doppelgarage 1974
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	23 Jahre
Bruttogrundfläche:	Einfamilienhaus ca. 244 m ² , Doppelgarage ca. 39 m ² , Nebengebäude (Holzschuppen) ca. 20 m ²
Wohnfläche:	ca. 93 m ²
Wertermittlungstichtag:	29.01.2026
Qualitätstichtag:	29.01.2026
Sachwert:	140.000 €
Verkehrswert:	140.000 €

2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Straubing erteilte mir mit Schreiben vom 13.11.2025 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

**Einfamilienhaus mit Doppelgarage
und Nebengebäude (Holzschuppen)**
in Antenringer Straße 12, Pönnig, 94333 Geiselhöring
Flurstück 52/1 Gemarkung Pönnig

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 03.12.2025 ordnungsgemäß zur Besichtigung vor Ort eingeladen und wurden gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass ein freier Zugang zu dem Objekt möglich ist und die Objektbesichtigung ohne Hindernisse durchgeführt werden kann. Mit telefonischer Mitteilung vom 28.01.2026 teilte der Antragsgegner (Miteigentümer) mit, aus gesundheitlichen Gründen nicht an einem Ortstermin teilnehmen zu können. Zugleich wurde erklärt, dass eine Besichtigung lediglich von außen möglich sei. Das seitens des Sachverständigen unterbreitete Angebot zur Verlegung des Ortstermins wurde vom Antragsgegner abgelehnt. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass einer Innenbesichtigung grundsätzlich nicht zugestimmt werde. Eine Terminverlegung erfolgte daher nicht.

Gemäß Schreiben des Amtsgerichtes Straubing vom 13.11.2025 wurde folgender Hinweis an die Schuldner und Eigentümer mitgeteilt:

„Der Schuldner/Eigentümer erhält die Möglichkeit, dem Sachverständigen den Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjektes zu gewähren, um eine realistische Verkehrswertermittlung zu ermöglichen. Wird dem Sachverständigen der Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjektes verweigert, muss hingenommen werden, dass das Gutachten hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung auf Unterstellungen basiert und damit die Verkehrswertberechnung geschätzt wird. Durch diese Unterstellungen und dem damit verbundenen Risiko ist es üblich, dass der Sachverständige vom ermittelten Verkehrswert Risikoabschläge vornimmt. Das Gericht ist aufgrund des Kostenaufwandes und der Verfahrensverzögerung regelmäßig nicht verpflichtet, nach einer erfolgten Zutrittsverweigerung durch den Schuldner/Eigentümer eine erneute Besichtigung aufgrund bloßer Meinungsänderung zu ermöglichen.“

Eine Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt:

Datum:	29.01.2026
Zeitraum:	9:05 - 10:00 Uhr
Teilnehmer:	Herr Rainer Priglmeier (ö. b. u. v. Sachverständiger) Frau Ingrid Zirngibl (Hilfskraft des Sachverständigen) Miteigentümer (<i>aus Datenschutzgründen namentlich nicht genannt</i>)
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt wurde außen vollumfänglich besichtigt. Eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses wurde nicht ermöglicht.

Das in 1-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 39 Seiten (zzgl. weiterer Anlagen). Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme des Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen.

3 Arbeitsunterlagen und Hinweise

Folgende Unterlagen wurden für die Wertermittlung herangezogen:

- Grundbuchauszug Amtsgericht Straubing, Grundbuch von Pönning, Blatt 393
- Lageplan und Luftbild aus BayernAtlas-plus
- Informationen Staatsarchiv Landshut
- Flächennutzungsplan der Stadt Geiselhöring, Auskunftsanfrage bezüglich Bebauungsplan bei der Stadt Geiselhöring
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- Auskunft aus dem Altlastenregister, Landrastamt Straubing-Bogen
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen
- einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021, ImmoWertA
- Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen

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

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

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

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

4 Grundbuchamtlicher Nachweis

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

Auszug vom:	13.11.2025, zuletzt geändert am 23.09.2025
Amtsgericht:	Straubing
Grundbuch von:	Pönning

4.1 Bestandsverzeichnis

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Flurstück im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen.

Blatt	Lfd. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Fläche
393	1	Antenringer Straße 12, Wohnhaus, Hofraum, Garten	52/1	517 m ²
Bewertungsfläche				517 m ²

4.2 Abteilung I, Eigentümer

Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe.

4.3 Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd.Nr. Abt. II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
1	1	52/1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Straubing, AZ: K 11/25; eingetragen am 23.09.2025)

4.4 Stellungnahme zu Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

lfd. Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk

Durch die Anordnung der Zwangsversteigerung gilt das betroffene Grundstück gegenüber dem die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubiger als beschlagnahmt und unterliegt damit zugunsten des Gläubigers einem Veräußerungsverbot.

Die Eintragung hat keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

4.5 Abteilung III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

5 Lagebeschreibung

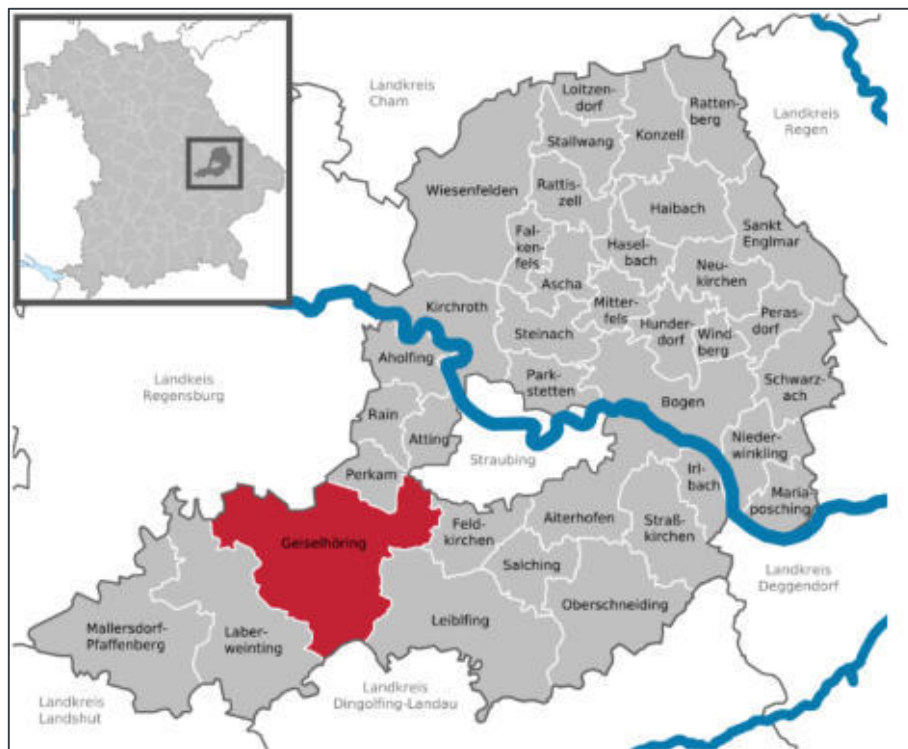
5.1 Beschreibung Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Pönning, einem Ortsteil der Stadt Geiselhöring im niederbayerischen Landkreis Straubing-Bogen. Die Stadt Geiselhöring gliedert sich in zahlreiche Ortsteile und zählt rd. 7.000 Einwohner¹. Sie befindet sich im südwestlichen Bereich des Landkreises Straubing-Bogen in der Region Gäuboden und grenzt nördlich direkt an den Landkreis Regensburg und im Süden an den Landkreis Dingolfing-Landau.

Der Landkreis Straubing-Bogen weist eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur mit mittelständisch geprägtem Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie einer leistungsfähigen Landwirtschaft auf. Bedeutende industrielle Impulse gehen insbesondere vom Automobilstandort BMW in Straßkirchen sowie von weiteren Gewerbe- und Industriestandorten im Raum Straubing aus. Das Oberzentrum Straubing übernimmt zentrale Versorgungs-, Arbeitsmarkt- und Verwaltungsfunktionen für die Region.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleister, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind im Stadtgebiet Geiselhöring vorhanden. Ein erweitertes Angebot an Einzelhandel, Fachärzten sowie das nächstgelegene Krankenhaus befinden sich in der nahegelegenen Kreisstadt Straubing. Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie eine Grund- und Mittelschule sind in Geiselhöring vorhanden; weiterführende Schulen befinden sich in Straubing.

Abbildung: Lage der Stadt Geiselhöring im Landkreis Straubing



¹ Stand 31.03.2025

5.2 Beschreibung Mikrolage

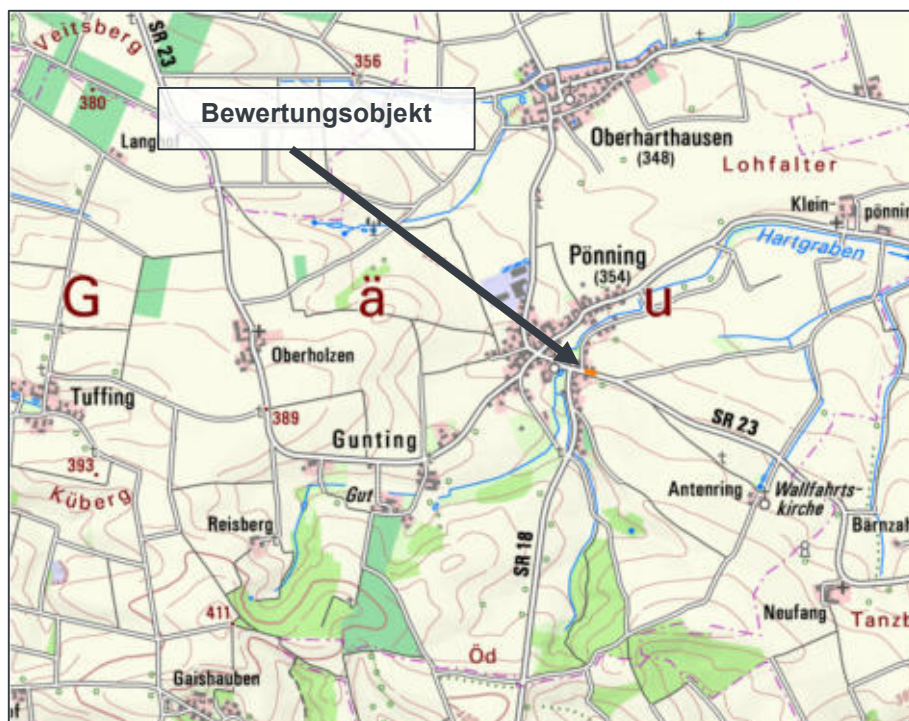
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Pönning der Stadt Geiselhöring und liegt rund 6 km vom Ortskern Geiselhöring entfernt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken sowie weitere Versorgungsangebote befinden sich in Geiselhöring.

Die Umgebungsbebauung ist insbesondere geprägt durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Hofstellen. Die Wohnbebauung besteht größtenteils aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden. Nordwestlich in ca. 600 m Entfernung ist die Fa. hatec GmbH (Haller Gruppe), ein Metallbaubetrieb angesiedelt.

Nordöstlich an das Bewertungsgrundstück grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an. Die südliche Grundstücksgrenze wird begrenzt durch die Zufahrtsstraße Antenringer Straße.

Die Zufahrt bzw. der Zugang zum Bewertungsobjekt erfolgt über die südlich vorbeiführende Gemeindestraße Antenringer Straße. Eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Entlang des Hauses führt ein schmaler Streifen, der als Gehweg genutzt werden kann. Der Gehweg ist im weiteren Straßenverlauf nicht weiter ausgeführt..

Abbildung: Übersichtskarte (Quelle BayernAtlas-plus)



5.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Der Ortsteil Pönning gehört zur Stadt Geiselhöring im Landkreis Straubing-Bogen (Regierungsbezirk Niederbayern) und liegt rund 6 km nordöstlich des Ortszentrums. Die nächstgelegene größere Stadt ist Straubing in etwa 15 km Entfernung. Weitere regionale Zentren sind Regensburg (ca. 30 km nordwestlich), Landshut (ca. 35–40 km südwestlich) sowie Dingolfing (ca. 25–30 km südwestlich).

Die verkehrstechnische Anbindung des Ortsteils erfolgt über örtliche Kreisstraßen, die eine Verbindung zum übergeordneten Verkehrsnetz der Stadt Geiselhöring herstellen. Von dort bestehen Anschlüsse an die Bundesstraßen B 20, B 8 und B 15. Ein Zugang zur Autobahn A 3 (Regensburg–Passau) ist bei Straubing in ca. 15 km Entfernung gegeben. Die Autobahn A 92 (München–Deggendorf) ist über Landshut erreichbar.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Geiselhöring. Dieser liegt an der Bahnstrecke Neufahrn–Straubing und bindet die Region an München – Landshut – Straubing – Plattling an. Der Bahnhof Plattling stellt hierbei einen wichtigen regionalen und überregionalen Eisenbahnknotenpunkt in Niederbayern dar, an dem mehrere Hauptstrecken zusammentreffen. Dort bestehen unter anderem Anschlussmöglichkeiten nach München, Passau und Bayerisch Eisenstein. Fernverkehrsanschlüsse sind über die Knotenbahnhöfe Landshut, Regensburg oder Plattling erreichbar.

Der öffentliche Personennahverkehr wird über regionale Buslinien (u. a. Linien 1024, 1029 und 6097) sichergestellt. Die Taktung ist ländlich geprägt und überwiegend auf den Schul- und Berufsverkehr ausgerichtet. Die nächste Bushaltestelle befindet sich im Ortskern an der Kreisstraße SR 18 nach der Kirche und ist fußläufig erreichbar. Der Flughafen München liegt in südwestlicher Richtung in etwa 100 km Entfernung.

5.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Die statistischen Kennzahlen zeigen im Landkreis Straubing-Bogen eine im Bundesvergleich leicht überdurchschnittliche Kaufkraft sowie eine unterhalb des Bundesdurchschnitts liegende Arbeitslosenquote. Für die Stadt Geiselhöring wird gemäß Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2033 ein moderates Bevölkerungswachstum erwartet.

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Stadt Geiselhöring ²	Bayer. Landesamt für Statistik	6.954
Einwohner Landkreis Straubing-Bogen	Bayer. Landesamt für Statistik	103.041
Entwicklungsprognose Gemeinde Geiselhöring Jahr 2019 bis 2033	Bayer. Landesamt für Statistik	+7,3 %
Kaufkraftindex Landkreis Straubing-Bogen ³	MB-Research GmbH	101,2
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	109,3
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote Landkreis Straubing-Bogen ⁴	Bundesagentur für Arbeit	4,1 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	4,4 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	6,6 %

² Stand 31.12.2024

³ Stand 2025

⁴ Stand Januar 2026

5.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlich gelegenen Ortsteil Pönning der Stadt Geiselhöring. Der Ortskern von Geiselhöring ist ca. 6 km entfernt.

Einrichtungen der täglichen Grundversorgung sowie öffentliche Infrastruktur befinden sich überwiegend im Stadtgebiet von Geiselhöring sowie in der nahegelegenen kreisfreien Stadt Straubing.

Die verkehrliche Anbindung über das örtliche Straßennetz ist als durchschnittlich zu beurteilen. Die direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr stellt sich dagegen als unterdurchschnittlich dar.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die regionalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen grundsätzlich eine stabile Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet erwarten.

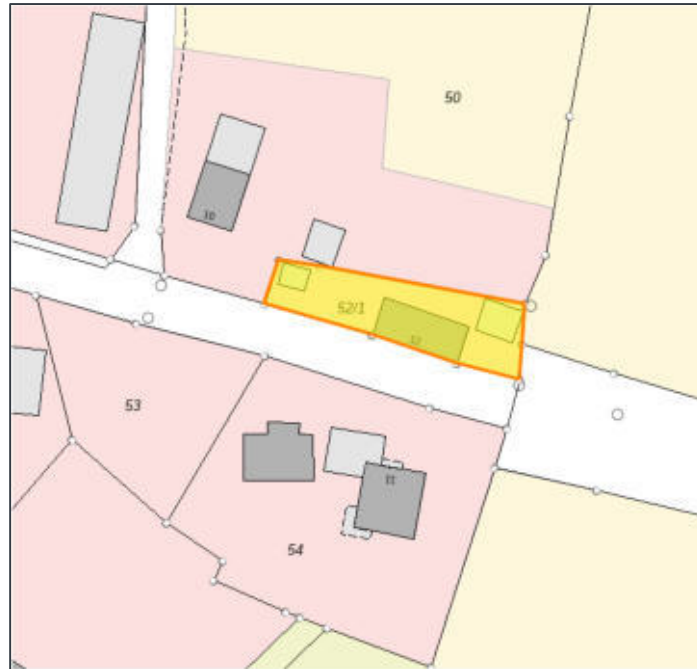
Die Wohnlage in Pönning wird insgesamt als unterdurchschnittlich beurteilt.

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Lageplan des Bewertungsgrundstückes

Das Flurstück 52/1 der Gemarkung Pönning ist in nachstehender Abbildung gekennzeichnet.

Abbildung Lageplan Bewertungsobjekt (Quelle: BayernAtlas-plus)



6.2 Grundstücksbeschaffenheit der Bewertungsfläche

Grundstücksform:	Das Flurstück 52/1 weist eine rechteckige Grundstücksform auf. Die Grundstücksbreite beträgt von Nord nach Süd bis zu 11 m und von West nach Ost bis zu 46 m.
Oberflächenform:	Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Ost nach West sowie von Nord nach Süd auf.
Bodenbeschaffenheit:	Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht normaler tragfähiger Baugrund.
Grundwasser:	Die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Beim Ortstermin wurde geschildert, dass es bei Starkregenereignissen zu Problemen mit dem Oberflächenwasser kommt, was durch das Gefälle der vorbeiführenden Gemeindestraße begünstigt wird.
Grenzverhältnisse:	Es besteht folgende Grenzbebauung: - Wohnhaus; südliche Grenze entlang der Zufahrtsstraße auf einer Länge von ca. 16 m - nordöstlich: Garage auf einer Breite von ca. 7 m - nordwestlich: Nebengebäude auf einer Breite von 5 m

7 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

7.1 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Umfang der vorhandenen Erschließung stellt sich wie folgt dar:

- ausgebaute öffentliche Straße
- Anschlüsse für Wasser, Kanal und Strom

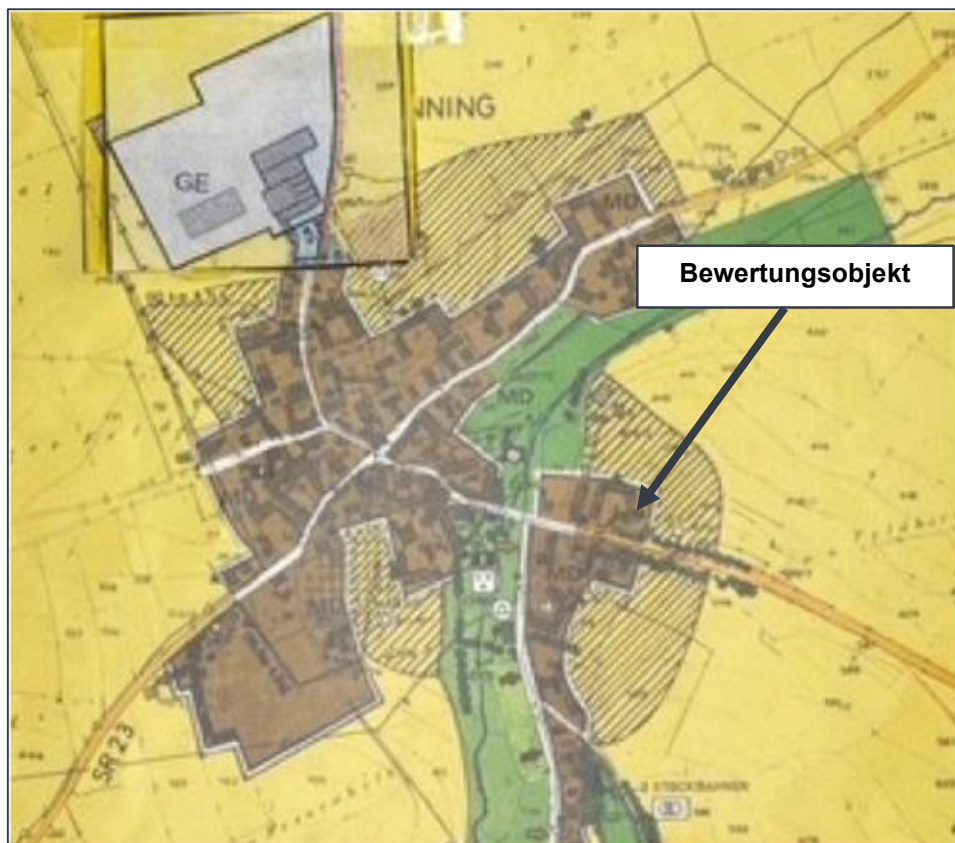
Das Bewertungsgrundstück ist damit als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an. Es sind keine Erschließungsbeiträge und Kommunalabgabegebühren offen gemäß Information der Stadtverwaltung Geiselhöring vom 04.02.2026 per E-Mail.

7.2 Baurechtliche Verhältnisse

7.2.1 Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „MD - Dorfgebiet“ (§ 5 BauNVO) dargestellt. Die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde näherungsweise markiert.

Abbildung: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Stadt Geiselhöring



7.2.2 Bebauungsplan

Gemäß Information der Kommunalverwaltung liegt das Bewertungsobjekt nicht im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplanes. Künftige Entwicklungen oder Planungen, die das Bewertungsgrundstück betreffen liegen zum Wertermittlungsstichtag nach Auskunft der Stadtverwaltung nicht vor.

7.2.3 Baurechtliche Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist dem Innenbereich zuzuordnen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

7.3 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag laut Information der beim Ortstermin anwesenden Eigentümer unbewohnt.

7.4 Denkmalschutz / Bodendenkmal

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

Im Bereich des Bewertungsobjektes ist kein Bodendenkmal eingetragen (Quelle: BayernAtlas-plus).

7.5 Altlastenkataster

Die Altlastenunbedenklichkeit wird unterstellt. Es wurden die Eintragungen im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt mittels der Webanwendung ABuDIS 3.0 überprüft. Es wurden keine Eintragungen für die Stadt Geiselhöring gefunden. Das zuständige Landratsamt hat mir auf Anfrage am 06.02.2026 mitgeteilt, dass für das Bewertungsgrundstück zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Eintrag im Altlastenkataster vorhanden ist. Des Weiteren ergeben sich aufgrund der bestehenden Nutzung keine besonderen Verdachtsmomente auf Altlasten.

7.6 Überschwemmungsgebiet

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

7.7 Naturschutz-/ Schutzgebiete

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

8 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung basiert auf den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Geiselhöring, den Auskünften des Staatsarchivs Landshut sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung nach äußerem Anschein. Ergänzend wurden Angaben der beim Ortstermin anwesenden Eigentümer berücksichtigt. Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war nicht möglich, sodass sich die Beurteilung insoweit ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen, den äußeren Eindruck sowie auf Eigentümerangaben stützt. Aussagen zum Innenzustand, zur technischen Ausstattung sowie zu eventuell vorhandenen Schäden können daher nur eingeschränkt getroffen werden.

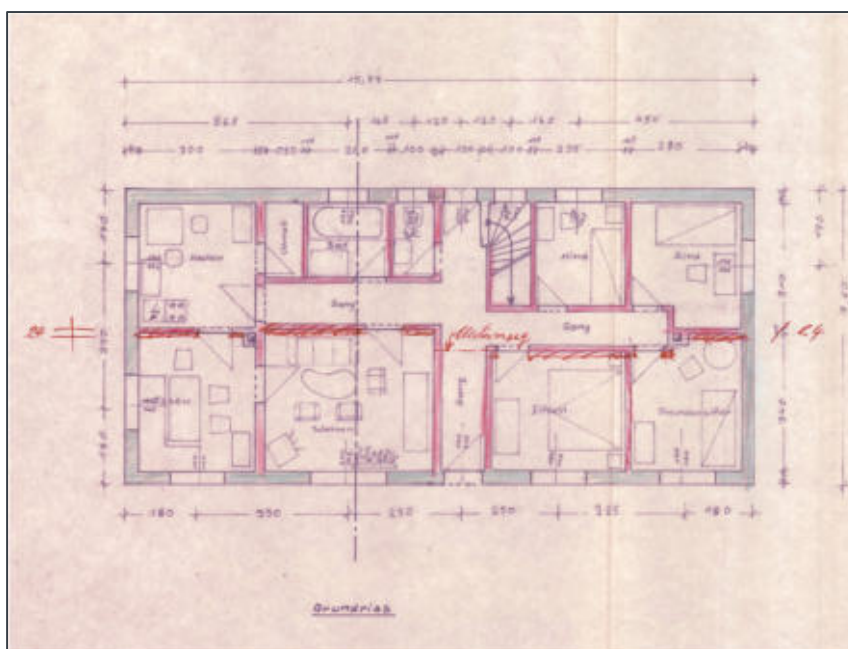
8.1 Wohnhaus

Nach Auskunft des Staatsarchivs Landshut vom 09.02.2026 wurde das ursprüngliche Gebäude im Jahr 1899 errichtet. Bis in die 1960er Jahre befand sich das Grundstück im Eigentum der damaligen Gemeinde Pönning. Die Bebauung wurde in historischen Unterlagen als Hirt- und Armenhaus bzw. Hirt- und Arbeiterhaus bezeichnet. Bauakten aus dieser Zeit sind nach Auskunft des Staatsarchivs nicht mehr vorhanden.

Das Flurstück 52/1 der Gemarkung Pönning ist zum Wertermittlungsstichtag bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, einer Doppelgarage sowie einem Nebengebäude (Holzschuppen).

Von der Stadt Geiselhöring konnten Bauakten für einen Umbau des Wohnhauses aus dem Jahr 1969 sowie für die Errichtung einer Doppelgarage aus dem Jahr 1974 zur Verfügung gestellt werden. Nach den vorliegenden Planunterlagen wurde das Wohnhaus 1968 umgebaut. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet, verfügt über ein Satteldach und besteht aus Erdgeschoss und Dachgeschoss. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Der Hauseingang befindet sich an der Nordseite des Gebäudes. Ein barrierefreier Zugang ist nach äußerem Anschein nicht gegeben.

Abbildung: Grundrissplan aus der Bauakte von 1968



Die nachfolgende Beschreibung der technischen Ausstattung sowie der Raumaufteilung erfolgt auf Grundlage der übermittelten Planunterlagen sowie der Angaben der Eigentümer beim Ortstermin. Die Elektroinstallation entspricht nach Angaben der Eigentümer im Wesentlichen dem baualtersbedingten Ausführungsstand des Umbaujahres. Es ist lediglich eine geringe Anzahl von Steckdosen vorhanden. Die Beheizung der Räume erfolgt über Einzelheizöfen; eine Zentralheizung ist nicht vorhanden. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen elektrischen Boiler. Das Badezimmer wird über einen Elektroofen beheizt.

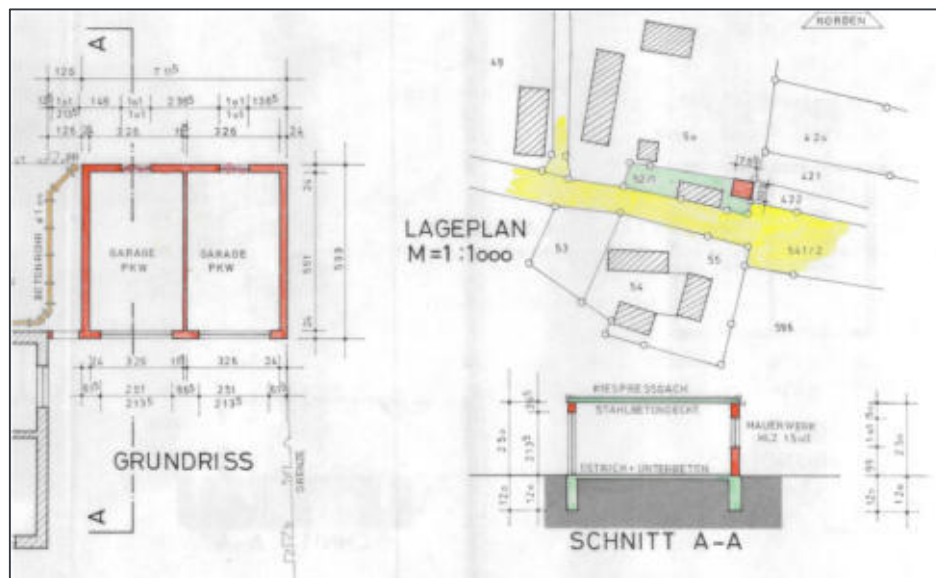
Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche mit Speisekammer, ein Badezimmer, ein separates WC, vier Schlafzimmer sowie ein Wohn- und Esszimmer. Die Räume sind über einen Flur erschlossen. Das Badezimmer ist nach Angaben der Eigentümer mit einer Dusch- und Badewanne sowie einem Waschtisch ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden. Die Kücheneinrichtung wird als etwa 50 Jahre alt beschrieben. Die Innentüren sind nach Angaben der Eigentümer teilweise als desolat zu beschreiben.

Das Dachgeschoss ist vom Flur des Erdgeschosses über eine Holzterasse erreichbar und nicht gedämmt. Im Obergeschoss befinden sich zwei Räume, die nach Angaben der Eigentümer als eingeschränkt bzw. derzeit nicht nutzbar beschrieben werden.

8.2 Doppelgarage

Auf dem Dach der Doppelgarage befindet sich die Terrasse bzw. ein Freisitz der über eine einfache Treppe an der Westseite zugänglich ist.

Auszug Bauakte, Grundriss Doppelgarage:



Die Doppelgarage verfügt über zwei Sektionaltore. Der Boden der Garage ist betoniert und zeigt schadhafte Stellen auf, die auf Eintritt von Feuchtigkeit hindeuten. Die westlich gelegene Garage konnte von innen in Augenschein genommen werden. Entlang der Innenmauer sind Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Die Gargenhöhe wurde mit 2,38 m vermessen.

8.3 Nebengebäude (Holzschuppen)

Das Nebengebäude befindet sich im westlichen Grundstücksbereich, ist in Holzbauweise ausgeführt und konnte lediglich von außen besichtigt werden. Die Höhe wurde beim Vororttermin mit 2,50 - 3,00 m gemessen. Die Länge und Breite beträgt rd. 5,00 m x 4,00 m.

8.4 Konstruktive Merkmale im Überblick

Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung, daher können in Teilbereichen durchaus Abweichungen vorhanden sein, welche aber keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Bau- und Gebäudeteil:	Ausstattung
Konstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Dach:	Satteldach, Dachziegel, keine Dämmung
Fassadenausführung:	einfacher Putz mit Farbanstrich
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Deckenausführung:	verputzt und gestrichen
Wandausführung:	verputzt und gestrichen, Sanitärbereiche gefliest
Treppen:	Holztreppe laut Baubeschreibung
Fenster:	Erdgeschoss: teilweise Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung (ca. 1995 - 2000 erneuert) und Holzfenster einfach verglast
Türen:	Hauseingang: Kunststoff einfache Innentüren
Fußböden:	PVC, Fliesen Laminat
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
sanitäre Installation:	einfache Ausstattung zuletzt modernisiert 1970 - 1980
Heizung:	Öleinzellöfen vorhanden, Warmwasser über Boiler
Sonstiges:	Terrasse/Freisitz auf der Garage
Barrierefreiheit:	ist nicht gegeben

8.5 Energieausweis

Nach Angabe im Ortstermin liegt für das Bewertungsobjekt kein Energieausweis vor.

Aufgrund des Gebäudealters, des Objektzustandes sowie der Erkenntnisse aus dem Ortstermin sind beim Bewertungsobjekt erhebliche energetische Defizite vorhanden. Die energetischen Eigenschaften sind als stark unterdurchschnittlich zu beurteilen.

8.6 Zuständiger Kaminkehrer

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

Kaminkehrermeister und Energieberater: Adolf Berger, Weiherweg 3, 94369 Rain

8.7 Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen im Wesentlichen:

- die Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- den gepflasterten Zufahrts- bzw. Zugangsbereich,
- Nebengebäude, Holzschuppen
- eine Gartenfläche mit Rasen und Bepflanzungen
- Einzäunung des Grundstücks mittels Mauer und Maschendrahtzaun.

Der nördliche Grundstücksbereich liegt gegenüber den angrenzenden Flurstücken tiefer. Entlang der Grundstücksgrenze befindet sich eine ca. 60 cm hohe Stützmauer zur Geländesicherung.

8.8 Baumängel / Bauschäden

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

Im Rahmen des Ortstermins wurden per Augenschein folgende Schäden festgestellt:

- An den Außenfassaden sind Putzabplatzungen und Risse sichtbar. Die Mauer weist zum Teil große Risse auf. Ursachen sind meist Witterungs- und Feuchteeinwirkungen bzw. unzureichend tragfähiger Untergrund kann zu Spannungen in Mauerwerk führen, die sich in Rissbildungen äußern.
- An der Nordseite des Gebäudes sind Stromleitungen offen verlegt und nicht eingeputzt.
- Die Doppelgarage war bei der Objektbesichtigung zugänglich. Im Inneren sind Putzabplatzungen sichtbar; zudem waren Teilbereiche des Garagenbodens feucht.

Die Baumängel und Bauschäden sind in den nachfolgenden Kapiteln bei der Festsetzung der Restnutzungsdauer, des Gebäudestandards und des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Es werden keine weiteren Abschlüsse vorgenommen.

8.9 Zusammenfassung

Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in durchschnittlicher Wohnlage in einem Mischgebiet im Ortsteil Pönning der Stadt Geiselhöring. Das Bewertungsobjekt ist über die öffentliche Straße Antenringer Straße zugänglich.

Ausstattung:

Das Einfamilienhaus konnte nur von außen besichtigt werden.

Nach Information der beim Ortstermin anwesenden Eigentümer ist das Bewertungsobjekt einfach ausgestattet. Durchgeführte Modernisierungen (z. B. Austausch der Fenster) liegen bereits viele Jahre zurück. Die Ausstattung entspricht daher größtenteils nicht mehr den Wohnansprüchen der heutigen Zeit. Eine zweckentsprechende Nutzung für einfachste Wohnansprüche ist aber weiterhin möglich.

Raumaufteilung:

Typische Raumaufteilung für Gebäude dieser Gebäudealtersklasse. Die Raumaufteilung ist zweckmäßig. Alle Räume verfügen über ein Fenster.

Zustand:

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Es ist umfangreicher Modernisierungsbedarf erkennbar, insbesondere bestehen Defizite im energetischen Bereich.

8.10 Ausweis relevanter Flächenangaben

8.10.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

Die überbaute Grundfläche stellt sich wie folgt dar:

Bezeichnung	Grundfläche	Grundlagen
Einfamilienhaus	122 m ²	Planunterlagen: 15,99 x 7,60 m
Doppelgarage	39 m ²	Planunterlagen: 6,52 x 5,99 m
Nebengebäude (Holzschuppen)	20 m ²	eigene Vermessung vor Ort: 5,00 x 4,00 m
Grundfläche gerundet	181 m ²	

Bezogen auf die Grundstücksfläche von 517 m² ergibt dies eine Grundflächenzahl von ca. **0,35**.

8.10.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist nach den Außenmaßen aller Geschosse zu ermitteln. Für das Bewertungsobjekt sind das Erdgeschoss und Dachgeschoss zu berücksichtigen. Das Dachgeschoss weist laut Planunterlagen in der Mitte eine Höhe von bis zu ca. 2,10 m auf und wird bei der Bruttogrundfläche daher voll berücksichtigt. Als nicht nutzbar und somit nicht anrechenbar werden Dachgeschosse mit einer Höhe von $\leq$ ca. 1,25 m eingeordnet. Der Freisitz auf dem Garagendach wird ebenfalls nicht mit berücksichtigt.

Es ergibt sich folgende Bruttogrundfläche für das Bewertungsobjekt:

Bezeichnung	Grundfläche	Grundriss- ebenen	Bruttogrundfläche
Einfamilienhaus	122 m ²	2	244 m ²
Doppelgarage	39 m ²	1	39 m ²
Nebengebäude (Holzschuppen)	20 m ²	1	20 m ²
Bruttogrundfläche gerundet	181 m ²		303 m ²

8.10.3 Geschossflächenzahl

Der Begriff „Geschossflächenzahl (GFZ)“ stammt aus dem Baurecht. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen⁵ zu ermitteln. Es ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgende Geschossfläche:

Bezeichnung	Grundfläche	Grundrissebenen	Geschossfläche
Einfamilienhaus	122 m ²	1,00	122 m ²
Gesamtsumme gerundet	122 m ²		122 m ²

Bezogen auf eine Grundstücksfläche von 517 m² ergibt dies eine Geschossflächenzahl von **rund 0,24**.

8.10.4 Wohnfläche

In der Bauakte ist keine Wohnflächenberechnung enthalten. Im Grundrissplan fehlen teilweise die Angaben zu Innenmaßen, so dass eine Wohnfläche anhand der Planunterlagen nur näherungsweise ermittelt werden kann. Aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung konnten keine eigenen Vermessungen durchgeführt werden.

Die Wohnfläche stellt sich näherungsweise wie folgt dar:

Wohnfläche EG	Wohnfläche
Küche	11,00 m ²
Speis	1,70 m ²
Bad	3,80 m ²
WC	1,90 m ²
Kind 1	7,50 m ²
Kind 2	8,50 m ²
Fremdenzimmer	9,00 m ²
Eltern	11,00 m ²
Wohnen	16,50 m ²
Essen	12,00 m ²
Gang/Flur	10,00 m ²
Fläche (gerundet)	93 m ²

Für das Einfamilienhaus ergibt sich damit eine Wohnfläche von insgesamt rund 93 m².

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

Die Wohnfläche stellt sich im Verhältnis zur Geschossfläche mit 122 m² (Grundfläche für Erdgeschoss) mit einem Ausbaufaktor von rund 0,76 für Gebäude dieser Altersklasse als plausibel dar⁶.

Hinweis:

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

⁶ Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes, Stand September 2017. 8.2.2. Wohnfläche nach WoFIV und DIN 277, Onlineabruf am 06.08.2025

8.11 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlagen. Das Ursprungsbaupjahr ist datiert auf 1899 gemäß Information des Staatsarchives Landshut vom 09.02.2026.

In den Jahren 1968/1969 wurde das Einfamilienhaus umgebaut. Für die Wertermittlung wird als fiktives Baujahr das Jahr 1969 zugrunde gelegt. Es ergibt sich damit zum Wertermittlungsstichtag ein rechnerisches Alter der baulichen Anlagen von 57 Jahren.

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

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

Im vorliegenden Fall ergibt sich zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag ein rechnerischer Unterschiedsbetrag von 23 Jahren. Wesentliche Modernisierungen sind nicht zu berücksichtigen. Für die Wertermittlung wird daher zum Wertermittlungsstichtag eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren zugrunde gelegt.

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

9 Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts

Der oberste Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern hat von den bayerischen Gutachterausschüssen aggregierte Daten aus 2024 zur Erstellung des Immobilienmarktberichts 2025 erhalten.

Als bayernweiter Vorabauszug dieser Daten werden bereits jetzt, zur zeitnahen Information der Marktteilnehmer die vier folgenden, typischen Kennzahlen bereitgestellt (Verhältnis 2023 zu 2024):

- Veränderung der registrierten Transaktionen,
- Veränderung des Bodenpreisniveaus im individuellen Wohnungsbau
- Veränderung des Preisniveaus beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen
- Veränderung des Preisniveaus beim Weiterverkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser

Für den Landkreis Straubing-Bogen wird die Veränderung bei der Anzahl der registrierten Transaktion und die Preisentwicklung für individuelles Bauland mit einem Plus von $\geq 12,5\%$ angegeben. Was laut Information des Gutachterausschusses auf eine starke Steigerung hindeutet. Auch bei der Preisentwicklung im Bereich des individuellen Wohnbaus (EFH/ZFH) wird mit einer Steigerung von bis zu $12,5\%$ gerechnet. Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung war der Marktbericht für 2025 noch nicht veröffentlicht.

9.1 Grundstücksmarktbericht 2024

Landkreis Straubing-Bogen, veröffentlicht August 2024

Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen hat den Grundstücksmarktbericht 2024 im August 2024 veröffentlicht, welcher die Umsätze und Preisentwicklung im Zeitraum 2022 - 2023 umfasst.

Die in den Jahren 2022 und 2023 in allen Teilmärkten insgesamt erfassten und auswertbaren Kaufurkunden beliefen sich auf 1.691 Stück; ein starker Rückgang zum Stichtag 31.12.2020 (Jahre 2019 und 2020). Damals waren es 2.458 Stück. Den größten Anteil 2022 und 2023 hat der Teilmarkt unbebaut mit 52% , die Teilmärkte bebaut und Wohneigentum folgen mit 32% bzw. 16% .

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich der Grundstücksmarkt im Jahr 2023 gegenüber 2022 in einer Phase der Konsolidierung befindet. Die Anzahl der Transaktionen ist rückläufig, während das Preisniveau im Bereich des unbebauten Baulandes weitgehend stabil bleibt. Im Segment der bebauten Grundstücke zeigt sich hingegen eine moderate Marktanpassung mit leicht rückläufigen Marktanpassungsfaktoren. Von einem deutlichen Markteinbruch kann jedoch nicht gesprochen werden; vielmehr ist von einer Normalisierung nach der vorangegangenen Hochpreisphase auszugehen.

Ein aktuellerer Grundstücksmarktbericht war zum Wertermittlungstichtag nicht abrufbar.

9.2 Aktuelle Marktentwicklungen

(Quelle: IVD Marktbericht Wohnimmobilien Bayern – Herbst 2025)

Der bayerische Wohnimmobilienmarkt war in den Jahren bis Anfang 2022 durch eine außerordentlich hohe Nachfrage geprägt. Historisch niedrige Bauzinsen führten zu einer erheblichen Ausweitung der Kaufbereitschaft und ließen sowohl Preise als auch Transaktionsvolumina deutlich ansteigen. Diese

langjährige Aufwärtsentwicklung wurde infolge der ab 2022 stark veränderten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen beendet.

Im Zuge der gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen kam es innerhalb kurzer Zeit zu einem signifikanten Anstieg der Bauzinsen. Gleichzeitig erhöhten sich die Bau- und Energiepreise sowie die allgemeine Inflationsrate spürbar. Diese veränderten Rahmenbedingungen führten insgesamt zu einer deutlichen Verschlechterung der Finanzierbarkeit von Wohneigentum und reduzierten die Kaufkraft potenzieller Erwerber erheblich.

In der Folge kam es ab dem Jahr 2022 bayernweit zu einem spürbaren Rückgang der Transaktionszahlen. Die Preiskorrekturen setzten zunächst in besonders hochpreisigen Märkten – insbesondere in München – ein und breiteten sich in den Folgequartalen auch auf weitere Groß- und Mittelstädte aus. Die in den Tabellen ausgewiesenen Kaufpreise für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften zeigen gegenüber den Höchstständen der Vorjahre überwiegend rückläufige bzw. stagnierende Tendenzen.

Gleichzeitig weisen die Marktdaten für die Jahre 2024/2025 auf eine beginnende Stabilisierung hin. Die Zinssätze für Wohnungsbaukredite haben sich gegenüber den Höchstständen zuletzt leicht rückläufig entwickelt bzw. auf einem konstanten Niveau eingependelt. Auch die Inflationsentwicklung zeigt im Vergleich zu den Spitzenwerten der Jahre 2022/2023 eine deutliche Abschwächung. Diese Entwicklungen tragen zu einer vorsichtigen Belebung der Nachfrage bei.

Nach den aktuellen Ergebnissen des IVD-Preisspiegels Herbst 2025 bewegen sich die Kaufpreise in zahlreichen Städten auf einem konsolidierten Niveau. Während in einzelnen Lagen weiterhin leichte Preisanpassungen nach unten zu beobachten sind, zeigen sich in nachgefragten und wirtschaftlich starken Standorten überwiegend stabile Preisniveaus mit punktuellen, moderaten Erholungstendenzen.

9.3 Beurteilung der Marktgängigkeit zum Wertermittlungstichtag

Aufgrund der Marktentwicklungen war seit dem Jahr 2022 u.a. aufgrund des deutlich gestiegenen Zinsniveaus allgemein eine sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien zu beobachten. Am Markt waren deutliche Preisrückgänge zu beobachten. Das Preisniveau hat sich in 2025 stabilisiert und der Vorabauszug der Preisentwicklung 2024 des obersten Gutachterausschusses deutet auf eine Erholung des Immobilienmarktes hin.

Der Wunsch nach eigenem Wohneigentum bzw. eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist weiter vorhanden. Gefragt sind dabei insbesondere neuwertige Bestandsimmobilien, die ohne größeren Sanierungs- und Kostenaufwand kurzfristig bezogen werden können. Sanierungsbedürftige Immobilien sind dagegen wenig gefragt. Es wird mehr Wert auf moderne Heizsysteme und eine gute Energiebilanz gelegt. Für viele Kaufinteressenten hat sich die finanzielle Umsetzbarkeit aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus deutlich erschwert. Der Anteil der Vollfinanzierer unter den Käufern ist merklich zurückgegangen. Die auftretenden Käufer verfügen meist über hohe Eigenkapitalquoten.

Aufgrund des Gebäudealters und des Gebäudezustandes ist beim Bewertungsobjekt hoher Modernisierungs- und auch Sanierungsbedarf erkennbar. Derartige Gebäude werden in der derzeitigen Marktsituation kaum nachgefragt. Nachteilig wirkt sich auch die Lage direkt an der Straße aus.

Insgesamt wird die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes als durchschnittlich beurteilt.

10 Grundlagen für die Wertermittlung

10.1 Allgemeine Beschreibung der möglichen Bewertungsmethoden

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

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

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes,

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

10.2 Berücksichtigung der Grundstückqualität

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

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

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

10.3 Verfahrensauswahl für die Wertermittlung

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

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

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

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

11 Ermittlung Bodenwert

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

11.1 Bodenrichtwert

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

Bodenrichtwert per 01.01.2024	80,00 €/m²
Bodenrichtwertzone:	Zone 108111
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung:	keine Angabe

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

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

Hinweis.

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 war zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung noch nicht veröffentlicht.

11.2 Vergleichskaufpreise

Beim Gutachterausschuss wurden Vergleichskaufpreise für unbebaute Flurstücke für die Gemarkungen Pönning, Metting, Feldkirchen, Hainsbuch, Oberhartshausen, Hirschling und Geiselhöring nach folgenden Kriterien angefordert:

- Auswertungszeitraum 01.01.2024 - 29.01.2026
- Grundstücksgröße 400 - 1.000 m²

Der Gutachterausschuss konnte mir insgesamt 3 Vergleichskaufpreise für die Gemarkungen Feldkirchen, Geiselhöring und Pönning zur Verfügung stellen.

Die Vergleichsobjekte wurden unter Verwendung der Onlineanwendung „BayernAtlas-plus“ hinsichtlich Lage, Zuschnitt und Umgebung überprüft. Aus Gründen des Datenschutzes und zur Wahrung berechtigter Interessen der Beteiligten erfolgt im vorliegenden Gutachten keine Benennung dieser Objekte.

Die Vergleichskaufpreise weisen eine sehr breite Streuung auf und liegen in einer Spanne von 110 €/m² bis 298 €/m². Ein Vergleichskaufpreis ist aufgrund der Lagemerkmale (Zweite Baureihe, Zufahrt nur über

Vordergrundstück möglich) und des unterdurchschnittlichen Preisniveaus nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Ein weiterer Kauffall liegt in einem Baugebiet mit Bebauungsplan und weist ein überdurchschnittliches Preisniveau auf.

Der Kauffall in Pönning liegt wie das Bewertungsgrundstück in einem Dorfgebiet und befindet sich im Umkreis von 250 m zum Bewertungsobjekt und weist hinsichtlich seiner Lage die größte Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück auf. Das Preisniveau liegt mit 110 €/m² ca. 40 % über dem ausgewiesenen Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Höhe von 80 €/m².

Aufgrund der breiten Streuung sind die Vergleichskaufpreise nicht zur Bodenwertableitung geeignet.

11.3 Recherche Immobilienportale

Mittels der Onlineanwendung IMV wurde nach unbebauten Wohnbaugrundstücken in Pönning und im Umkreis von 5 km gesucht. Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung wurde kein Grundstück auf dem freien Markt zum Verkauf angeboten. Das IMV-Portal bietet die Möglichkeit nach aktuellen Angeboten auf den allgemein zugänglichen Portalen wie ImmoWelt, eBay Kleinanzeigen, ImmoScout 24 nach unbebauten und bebauten Grundstücken zu recherchieren.

11.4 Bodenwertansatz

Als Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung wird der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert per 01.01.2024 verwendet in Höhe von 80 €/m².

Die zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise weisen eine sehr breite Streuung auf und sind aufgrund verschiedener Kriterien, z. B. Lage, unterschiedliche Bodenrichtwertzonen nicht direkt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Für das Bewertungsgrundstück sind jedoch folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

11.4.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Wertermittlungstichtag (29.01.2026) liegt rund 24 Monate nach dem Stichtag der Bodenrichtwerte (01.01.2024).

Nach der Vorabauswertung des Oberen Gutachterausschusses für das Jahr 2025 ist im Landkreis Straubing-Bogen für individuelles Bauland von einer Preissteigerung von mindestens 12,5 % p. a. auszugehen. Diese Angaben beziehen sich jedoch auf eine allgemeine Marktentwicklung und sind nicht ohne Weiteres auf den konkreten Teilmarkt sowie das Bewertungsobjekt übertragbar.

Vor dem Hintergrund der zwischenzeitlichen Marktentwicklung sowie regionaler und objektspezifischer Einflussfaktoren wird im Rahmen der Wertermittlung eine Anpassung in Höhe von rd. 15 % vorgenommen und als sachgerecht erachtet.

11.4.2 Anpassung an Lage, Grundstücksform, Bebaubarkeit

Das Flurstück 52/1 der Gemarkung Pönning weist einen rechteckigen Zuschnitt mit einer maximalen Tiefe von ca. 12 m auf. Aufgrund der geringen Grundstückstiefe sind die baulichen Nutzungsmöglichkeiten deutlich begrenzt. Die südliche Gebäudeseite grenzt unmittelbar an die vorbeiführende Hauptstraße. Auch bei ländlich geprägter Verkehrsdichte wirkt sich die direkte Straßenlage nachteilig auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie auf die Privatheit aus. Die eingeschränkten Grundstücksabmessungen in Verbindung mit der unmittelbaren Straßenlage stellen wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale dar und rechtfertigen im Rahmen der Verkehrswertermittlung einen entsprechenden Abschlag gegenüber vergleichbaren, günstiger geschnittenen und zurückversetzt gelegenen Grundstücken.

Für die Wertermittlung wird insgesamt ein Abschlag von 10 % berücksichtigt.

11.4.3 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

Sonstige Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen (z. B. Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, etc.) wurden nicht festgestellt.

11.5 Ableitung Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Beschreibung	Verweis	Wertanpassung:	Ansatz:
Ausgangswert:	11.1		80 €/m ²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	11.4.1	15 %	x 1,15
Anpassung wegen Lage, Grundstücksform, Nutzungseinschränkung	11.4.2	-10 %	x 0,90
Bodenwertansatz:			83 €/m ²

Für die Wertermittlung wird ein Bodenwertansatz von 83 €/m² zugrunde gelegt.

11.6 Berechnung Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Flurstück	Fläche	Bodenwertansatz	Bodenwert
Antenringer Straße 12, Wohnhaus, Hofraum, Garten	52/1	517 m ²	83 €/m ²	42.911 €
Bodenwert gerundet:		517 m ²		42.911 €

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes beträgt damit insgesamt rund 40.000 €

12 Ermittlung Sachwert

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

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

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

12.1 Hinweis, fehlende Innenbesichtigung

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte nicht durchgeführt werden. Die nachfolgenden Feststellungen zu Ausbauzustand, Ausstattung, Modernisierungsgrad sowie zum baulichen Zustand beruhen daher ausschließlich auf äußeren Eindrücken, vorliegenden Unterlagen sowie sachverständigen Annahmen. Die Wertermittlung erfolgt insoweit fiktiv und modellhaft unter Zugrundelegung marktüblicher Standards vergleichbarer Objekte entsprechenden Baujahrs und entsprechender Nutzung.

Abweichungen der tatsächlichen Verhältnisse von den getroffenen Annahmen können zu einer veränderten Beurteilung führen. Die Einordnung in die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) wird entsprechend auf Basis dieser Annahmen vorgenommen.

12.2 Bewertungsbasis und Klassifizierung der baulichen Anlagen

Der Sachwert wird nach den durchschnittlichen Normalherstellungskosten auf Basis des Jahres 2010 (NHK 2010) berechnet. Gemäß der dabei vorzunehmenden Gebäudekategorisierung wird das Wohnhaus dem Gebäudetyp 1.22 (freistehendes EFH, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) zugeordnet. Dieser Gebäudetyp entspricht am ehesten dem Bewertungsobjekt. Bei den im Dachgeschoss ausgebauten zwei Zimmern handelt es sich nach Information der Eigentümer um Räume, die kaum bzw. nicht mehr nutzbar sind. Bauunterlagen, Genehmigungsbescheide konnten nicht zur Verfügung gestellt werden.

Das Nebengebäude (Holzschuppen) wird dem Gebäudetyp 16.1 (Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager) und die Garage dem Gebäudetyp 14.1 (Einfachgarage/Mehrfachgaragen) zugeordnet.

12.3 Basispreis

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

Aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung, den vorhandenen Objektunterlagen und der Schilderung der Eigentümer vor Ort wurde unter Abwägung sämtlicher Ausstattungsdetails eine Einstufung des Einfamilienhauses in die Standardstufe 2,0 ermittelt. Damit ergibt sich für das Einfamilienhaus ein Basiskostenansatz nach NHK 2010 von rund 650 €/m² Bruttogrundfläche.

Für das Nebengebäude (Holzschuppen) und die Garage ergeben sich nachfolgende Einstufungen und Basiskostensätze. Da für die Ableitung der Sachwertfaktoren das Modell des Gutachterausschusses im Landkreis Straubing-Bogen berücksichtigt wird, sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes auch die angegebenen Modellparameter zu verwenden. Für Nebengebäude ist der gleiche Wertansatz wie für Garagen zu wählen.

Gebäude- beschreibung	Typ	Stufe	€/m ² BGF NHK 2010	anzusetzender Wert gem. Gutachterausschuss	Beschreibung
Nebengebäude (Holzschuppen)	16.1	3,0	350 €/m ²	245 €/m ²	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Garage	14.1	3,0	245 €/m ²	245 €/m ²	Fertigarage

12.4 Baupreisindex / Regionalfaktor

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungstichtag, wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Für das vierte Quartal 2025 ergibt sich ein Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden von 190,6 (Basis 2010 = 100). Dies entspricht einer Erhöhung der Baukosten um 90,6 % gegenüber den ausgewiesenen Baukosten im Jahr 2010.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen verwendet keinen Regionalfaktor. Es erfolgt daher der Standardansatz nach NHK 2010 (entspricht somit Regionalfaktor 1,0).

12.5 Baunebenkosten, Außenanlagen

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

Die Außenanlagen beinhalten beispielsweise ebenso Kanal, öffentliche Anschlüsse wie auch Wege, Plätze, Einfriedungen oder sonstige Anlagen.

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wird das Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Straubing-Bogen verwendet. Um im Modell zu bleiben, werden die Pauschalansätze für einfache bauliche Außenanlagen in Höhe von 3 % berücksichtigt.

12.6 Alterswertminderung

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

12.7 Sachwertfaktor

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

Hierzu sind vorrangig die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren heranzuziehen. Der Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenbasis: 67 Kauffälle aus 2022, 2023) ermittelt.

Abbildung: Tabelle Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zum 01.01.2024

	Wohn- bzw. Nutzflächen [m²]	Baujahr	Bodenrichtwert [€/m²]	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwert- faktor
Spanne	77 – 266	1962 – 2022	45 – 200	190.000 – 730.000	0,72 – 1,51
Mittelwert	155	1997	133	404.000	1,12
Median	145	1996	135	390.000	1,13

Der Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt bewegt sich demnach in einer Spanne von 0,72 - 1,51.

Der Gutachterausschuss konnte dabei eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert feststellen. Je höher der vorläufige Sachwert, desto niedriger ist der Sachwertfaktor. Beim Bewertungsobjekt ergibt sich u.a. aufgrund der kurzen Restnutzungsdauer und der geringen Grundstücksgröße auch ein geringer vorläufiger Sachwert in Höhe von rund 140.000 €.

Aufgrund des niedrigen vorläufigen Sachwertes wird unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, des Baualters, des Gebäudezustandes, der energetischen Defizite und der festgestellten Schäden ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,10 als sachgerecht erachtet. Es wird ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,10 für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

12.8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

12.8.1 Sicherheitsabschlag

Die nicht mögliche Innenbesichtigung und die eingeschränkte Betrachtungsmöglichkeit von außen birgt ein Bewertungsrisiko. Dieses Risiko wird in der Bewertungspraxis mit einem Abschlag in einer Spanne von 5 - 10 % berücksichtigt⁷. Bei einer fehlenden Innenbesichtigung können zwangsläufig der Innenausbau und der Innenzustand nur geschätzt werden und basieren somit auf Unterstellungen. Es wird ein Abschlag von 10 % zum Wertermittlungstichtag berücksichtigt.

In der Fachliteratur wird auf folgendes hingewiesen⁸:

Wer dem Gutachter den Zutritt verweigert hat, kann die Festsetzungen des Verkehrswertes nicht mit der Begründung anfechten, dass der Wert unrichtig sein.

⁷ § 24 BelWertV

⁸ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage, Seite 124, Randnummer 194

12.9 Sachwertberechnung

Die Sachwertberechnung stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Gebäude	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)				Durchschnittl. Herstell.kosten
	BGF	Kosten €/BGF	Korrekturfaktor	Faktor BPI	EUR
Einfamilienhaus	244 m²	650	1,00	1,906	302.292
Doppelgarage	39 m²	245	1,00	1,906	18.212
Nebengebäude (Holzschuppen)	20 m²	245	1,00	1,906	9.339
Summe	303 m²				329.843

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen			329.843
Restnutzungsdauer	23 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
ergibt Alterswertminderungsfaktor	x 0,2875		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			94.830
Anteil der Außenanlagen:	3%		2.845
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen			97.675
Bodenwert			42.911
Vorläufiger Sachwert			140.586
Marktanpassung	10 %		14.059
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			154.645
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0
Sicherheitsabschlag	10 % vom vorläufigen Sachwert		-15.464
SACHWERT			139.181

Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 140.000 €.

13 Wertplausibilisierung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen hat vier Vergleichskaufpreise für bebaute Wohnbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser) aus der Kaufpreissammlung für die Gemarkungen Geiselhöring und Hainsbuch übermittelt. Die Kauffälle wurden im Zeitraum von Juni 2024 bis Oktober 2025 beurkundet.

Die Vergleichsobjekte sind hinsichtlich Baujahr und Standardstufe mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar und werden zur Markt- und Wertplausibilisierung herangezogen.

lfd. Nr.	Zeitraum	Größe Grundstück (m²)	Preis (€):	Preis Wfl. (€/m²)	Wfl. (m²)	Baujahr	Standardstufe
1	Jun 2024	1.194	180.000	2.143	84	1950	1
2	Sep 2024	1.989	300.000	1.786	168	1954	1,4
3	Apr 2025	825	280.000	1.944	144	1962	2
4	Okt 2025	1.027	350.000	2.188	160	1970	2,16
Arithmetisches Mittel		1.259	277.500	2.015	139		
Standardabweichung				186			
Variationskoeffizient				9,23%			

Der Mittelwert der herangezogenen Vergleichskaufpreise beträgt rd. 277.000 € bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 139 m² und einer mittleren Grundstücksgröße von 1.259 m². Hieraus ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 2.015 €/m² Wohnfläche.

Für das Bewertungsobjekt wurde ein marktangepasster vorläufiger Sachwert in Höhe von rd. 155.000 € bei einer Wohnfläche von 93 m² und einer Grundstücksgröße von 517 m² ermittelt. Dies entspricht einem Wertansatz von rd. 1.667 €/m² Wohnfläche.

Der so abgeleitete Quadratmeterpreis liegt unterhalb der aus den Vergleichsfällen ermittelten Spannbreite von 1.786 €/m² bis 2.188 €/m² Wohnfläche. Unter Berücksichtigung der statistischen Streuung (Standardabweichung rd. 186 €/m²) bewegt sich der Wertansatz jedoch im Bereich der üblichen Streuung, wenn auch am unteren Rand.

13.1 Fazit

Die Abweichung vom arithmetischen Mittel (rd. 2.015 €/m²) erscheint vor dem Hintergrund objektspezifischer Merkmale, insbesondere der geringeren Wohn- und Grundstücksgröße sowie des Baualters, plausibel und marktgerecht.

Der ermittelte vorläufige Sachwert stellt sich anhand der Vergleichskaufpreise plausibel dar.

14 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

	Objekt Antenringer Straße 12 Stichtag 29.01.2026
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	154.645 €
+/- besondere objektspezifisch Grundstücksmerkmale (Sicherheitsabschlag)	-15.464 €
= Sachwert	139.181€
Sachwert gerundet	140.000 €
Verkehrswert (abgeleitet aus Sachwert)	140.000 €

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

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

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt in Antenringer Straße 12, Pönning, 94333 Geiselhöring (Flurstücke 52/1 der Gemarkung Pönning) zum Stichtag 29.01.2026 begutachtet auf insgesamt rund

140.000 Euro.

15 Schlussbemerkung

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

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

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

Dingolfing, den 31.03.2026



Rainer Priglmeier

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

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

16 Abkürzungsverzeichnis

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

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

17 Verzeichnis der Anlagen

- Lageplan
- Luftbild
- Grundbuchauszug ohne Abteilung III
- Bauplanunterlagen aus der Bauakte (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Fotodokumentation