GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

bebautes Grundstück

Einfamilienhaus mit Wirtschaftsgebäude (Garageneinbau)

in Lagerhausstraße 12, 94447 Plattling
Flurstück 483 der Gemarkung Plattling

Akten-/Geschäftszeichen: 1 K 41/25

Mandantennummer:	50724	
Gutachten Nr.:	060/2026	Auftraggeber:
Wertermittlungsstichtag:	18.06.2026	Amtsgericht Deggendorf
Qualitätsstichtag:	18.06.2026	Abteilung Vollstreckungssachen
Datum des Gutachtens:	30.07.2026	Amanstraße 17, 94469 Deggendorf

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 ... 9

6 Grundstücksbeschreibung ... 13

7 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung ... 14

8 Gebäudebeschreibung ... 16

9 Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarkts ... 28

10 Grundlagen für die Wertermittlung ... 30

11 Allgemeines Grundstückspreisniveau ... 32

12 Ermittlung Bodenwert ... 35

13 Ermittlung Sachwert ... 38

14 Wertplausibilisierung ... 44

15 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert ... 45

16 Schlussbemerkung ... 46

17 Abkürzungsverzeichnis ... 47

18 Verzeichnis der Anlagen ... 48

1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes Einfamilienhaus mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie einem Wirtschaftsgebäude, in das im Jahr 1973 Garagen eingebaut wurden. Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Straße. Äußerlich zeigt sich ein altersentsprechender Erhaltungszustand mit erkennbarem Modernisierungsbedarf. Die Heizungsanlage ist nach vorliegenden Angaben seit 2024 außer Betrieb, sodass von einem weitergehenden Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auszugehen ist. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.
Bewertungszweck:	Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Objektadresse:	Lagerhausstraße 12, 94447 Plattling
Flurstück und Grundstücksgröße:	Flurstück 483 der Gemarkung Plattling zu 741 m²
Objektart:	Einfamilienhaus mit Wirtschaftsgebäude (Garageneinbau)
Objektansicht:	
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1909 Umbau Wirtschaftsgebäude (Einbau Garagen) 1973
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Bruttogrundfläche:	Einfamilienhaus ca. 780 m² Wirtschaftsgebäude ca. 135 m²
Wohnfläche:	ca. 308 m²
Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:	18.06.2026 18.06.2026
Sachwert:	275.000 €
Verkehrswert:	**275.000 €** *(Es wurde ein Sicherheitsabschlag aufgrund einer nicht möglichen Innenbesichtigung berücksichtigt)*

2 Allgemeines und Auftrag

Das Amtsgericht Deggendorf erteilte mir mit Beweisbeschluss 1 K 41/25 vom 22.04.2026 den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für den nachfolgend beschriebenen Immobilienbesitz:

bebautes Grundstück
Einfamilienhaus mit Wirtschaftsgebäude
(Garageneinbau)
in Lagerhausstraße 12, 94447 Plattling
Flurstück 483 der Gemarkung Plattling
Akten-/Geschäftszeichen: 1 K 41/25

Das Verkehrswertgutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 04.05.2026 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.

Gemäß o.g. Beweisbeschluss wurde folgender Hinweis an die Eigentümer mitgeteilt:
Die Eigentümer erhalten die Möglichkeit, dem Sachverständigen den Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjekts zu gewähren, um eine realistische Verkehrswertermittlung zu ermöglichen. Wird dem Sachverständigen der Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjekts 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 die Eigentümer eine erneute Besichtigung aufgrund bloßer Meinungsänderung zu ermöglichen. Einwendungen gegen das Gutachten bzw. den festgesetzten Verkehrswert können hierauf nicht gestützt werden, vgl. BGH - Beschluss vom 07.12.2017, Az: V ZB 86/16.

Als Wertermittlungsstichtag wurde der Tag der Besichtigung beauftragt.

Eine Besichtigung des Objektes fand wie folgt statt.

Datum:	18.06.2026
Zeitraum:	9:00 – 9:20 Uhr
Teilnehmer:	Herr Rainer Priglmeier (ö. b. u. v. Sachverständiger) Frau Ingrid Zirngibl (Hilfskraft des Sachverständigen)
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt wurde außen, soweit zugänglich besichtigt. Eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses und des Wirtschaftsgebäudes wurde nicht ermöglicht.

Das in zweifacher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 48 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 Deggendorf, Grundbuch von Plattling, Blatt 7941
- Lageplan und Luftbild aus BayernAtlas-plus
- Informationen Staatsarchiv Landshut
- Auskunft bezüglich Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der Stadt Plattling
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Deggendorf
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Deggendorf
- Auskunft aus dem Altlastenregister, Landratsamt Deggendorf
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Deggendorf und 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:	01.04.2026, zuletzt geändert am 01.04.2026 Aktualität geprüft am 07.07.2026
Amtsgericht:	Deggendorf
Grundbuch von:	Plattling

4.1 Bestandsverzeichnis

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Flurstück im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen.

Blatt	Lfd. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Fläche
7941	1	Lagerhausstr. 12, Gebäude- und Freifläche	483	741 m²
7941	2/ zu 1	Geh- und Fahrtrecht an dem Grundstück Flst. 484/7 Gem. Plattling eingetragen im Grundbuch von Plattling Blatt 4945, Abt. II Nr. 3		
Bewertungsfläche:				741 m²

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist ein Herrschvermerk bezüglich eines Geh- und Fahrtrechts eingetragen. Dieser Vermerk weist darauf hin, dass zugunsten des Bewertungsgrundstücks ein Geh- und Fahrtrecht an dem Grundstück 484/7 besteht. Der Herrschvermerk dient dabei lediglich als Hinweis auf das zugunsten des Grundstücks bestehende Recht.

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:

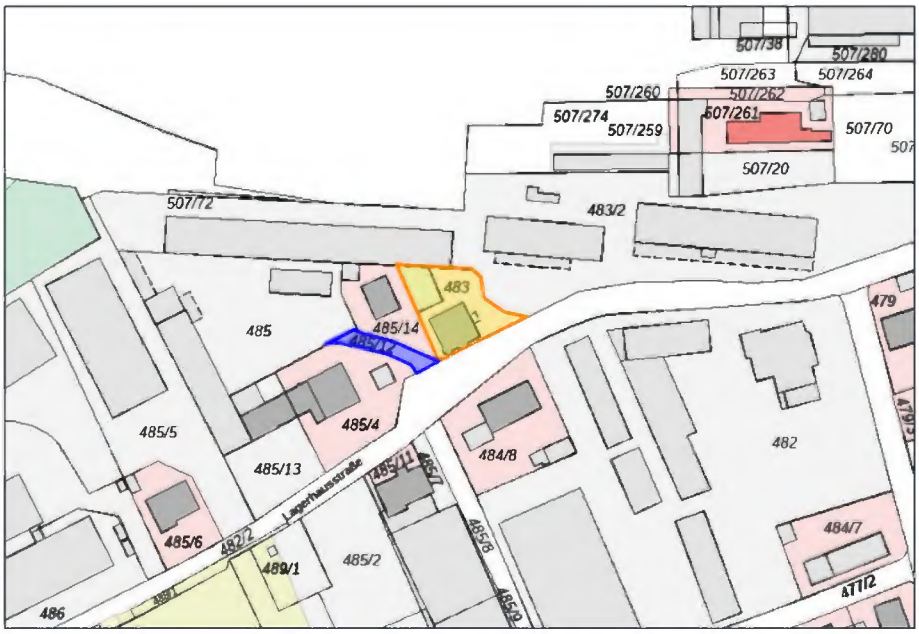
Lfd. Nr.	Lfd.Nr.	Flurstück	Eintragung
Abt II.	BV		
1	1	483	Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 485/12 Blatt 3074 BVNr. 14; gemäß Bewilligung vom 28.12.1972 eingetragen im Gleichrang mit Abt. II/2 und 3 am 22.11.1973 und hierher mitübertragen am 29.08.2013.
2	1	483	Bebauungsbeschränkung für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 28.12.1972 eingetragen im Gleichrang mit Abt. II/1 und 3 am 22.11.1973 und hierher mitübertragen am 29.08.2013.

3	1	483	Anbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 485/12 Blatt 3074 BVNr. 14; gemäß Bewilligung vom 28.12.1972 eingetragen im Gleichrang mit Abt. II/1 und 2 am 22.11.1973 und hierher mitübertragen am 29.08.2013.
4	1	483	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, Az: 1 K 41/25); eingetragen am 01.04.2026.

4.4 Stellungnahme zu Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Die in Abteilung II genannten Belastungen des Bewertungsgrundstücks sind zu Gunsten des Flurstücks 485/12 eingetragen. In der nachfolgenden Darstellung ist das Bewertungsgrundstück orange markiert und das herrschende Grundstück 485/12 blau.

Abbildung: Lageplan mit Bewertungsgrundstück und herrschendem Flurstück (Quelle: BayernAtlas-plus)



lfd. Nr. 1. 2, 3 Baubeschränkungen, Anbaurecht

Baubeschränkungen sind im Grundbuch eingetragene rechtliche Einschränkungen, die die Bebauung oder Nutzung eines Grundstücks begrenzen. Sie dienen häufig dem Schutz von Nachbargrundstücken oder der Sicherung bestimmter Flächen und sind regelmäßig in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.

Solche Baubeschränkungen können sich grundsätzlich auf den Wert eines Grundstücks auswirken. In der Regel ist dabei von einer wertmindernden Auswirkung auszugehen. Das Ausmaß der Wertbeeinflussung hängt jedoch von der Art und dem Umfang der jeweiligen Beschränkung sowie von der konkreten Betroffenheit des Grundstücks ab.

Im vorliegenden Fall grenzt das belastete Flurstück 483 lediglich mit seinem südwestlichen Rand an das herrschende Flurstück 485/12. Bei dem herrschenden Grundstück handelt es sich um eine Verkehrsfläche, über die die benachbarten Grundstücke Flurstücke 485/14 und 485 straßenseitig erschlossen werden.

lfd. Nr. 4 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.

Ergänzende Hinweise für Sachverständige zum Beweisbeschluss:

Der Wert von Belastungen in Abt. II des Grundbuchs sind nur dann zu schätzen, wenn dies explizit beauftragt ist. Grundsätzlich sind die im Grundbuch eingetragenen Belastungen im Rahmen Ihrer Wertermittlung unbeachtlich, insbesondere weil Sie als Sachverständige/r nicht wissen können, ob das Recht im Fall des Zuschlags erlischt oder bestehen bleibt. Die Bestimmung des Werts dieser Rechte ist Sache des Gerichts im Versteigerungstermin. Ermitteln Sie also den Verkehrswert stets unabhängig von den Grundbuchbelastungen.

Eine gesonderte Bewertung der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Belastungen wurde nicht beauftragt. Die Verkehrswertermittlung erfolgt daher ohne Berücksichtigung etwaiger wertbeeinflussender Auswirkungen dieser Eintragungen. Urkunden zu den eingetragenen Belastungen wurden nicht angefordert.

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 der Stadt Plattling im niederbayerischen Landkreis Deggendorf. Die Stadt hat rund 13.000 Einwohner und befindet sich im südöstlichen Bereich des Landkreises. Aufgrund ihrer günstigen Lage und ihrer Funktion als wichtiger Verkehrs- und Eisenbahnknotenpunkt besitzt Plattling eine bedeutende Stellung innerhalb der Region Donau-Wald. Die Kreisstadt Deggendorf liegt etwa 10 km nordöstlich und ist über die Autobahn A92 sowie die Bundesstraßen B8 und B11 schnell erreichbar.

Der Landkreis Deggendorf verfügt über eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur mit mittelständisch geprägten Industrie-, Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Wichtige wirtschaftliche Impulse gehen insbesondere von den Gewerbe- und Industriestandorten in Deggendorf und Plattling aus. Darüber hinaus profitiert die Region von ihrer verkehrsgünstigen Lage zwischen den Wirtschaftsräumen München, Regensburg und Passau. Die Technische Hochschule Deggendorf trägt zusätzlich zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region bei. Von besonderer Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Plattling war die ehemalige Papierfabrik der Firma UPM. Nach der Schließung des Werkes Ende 2023 wird das ehemalige Werksgelände schrittweise zu einem Industrie- und Logistikstandort entwickelt, wodurch langfristig neue Arbeitsplätze und wirtschaftliche Impulse für die Region erwartet werden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleister, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind im Stadtgebiet von Plattling vorhanden. Ein erweitertes Angebot an Einzelhandel, Fachärzten sowie Krankenhäusern befindet sich in der nahegelegenen Kreisstadt Deggendorf. Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie Grund- und Mittelschulen sind in Plattling vorhanden. Weiterführende Schulen verschiedener Bildungsrichtungen befinden sich sowohl in Plattling als auch in Deggendorf.

Abbildung: Lage der Stadt Plattling im Landkreis Deggendorf



5.2 Beschreibung Mikrolage

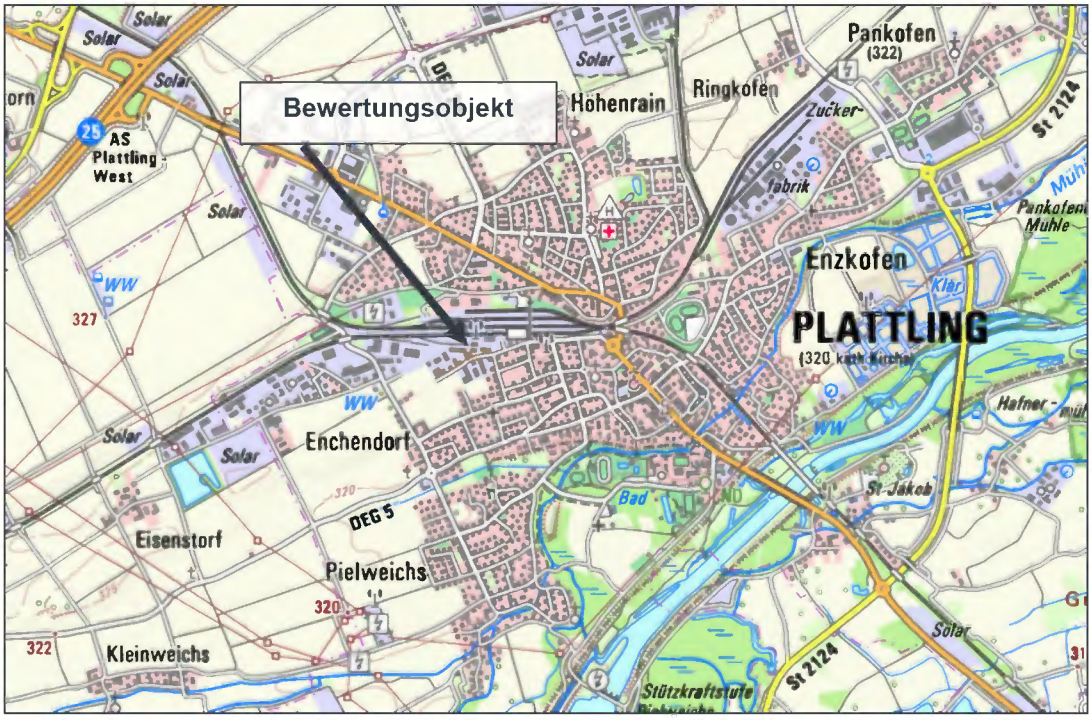
Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Lagerhausstraße 12 im Stadtgebiet von Plattling.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt. Die Lagerhausstraße befindet sich im Bereich des Bahnhofs- und Gewerbeareals von Plattling. Im näheren Umfeld befinden sich Lager- und Logistikflächen, Gewerbebetriebe sowie weitere gewerblich genutzte Grundstücke. Unmittelbar südlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein Standort der BayWa AG mit Lager- und Umschlagflächen. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Plattling und zur Bundesautobahn A92 verfügt der Standort über eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines gewerblich geprägten Umfelds. Die angrenzenden Grundstücke werden überwiegend gewerblich genutzt. Im weiteren Umfeld befinden sich Bahnanlagen, Logistikflächen sowie sonstige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt direkt über die Lagerhausstraße. Die Straße ist asphaltiert und ein Gehweg ist einseitig vorhanden. Die Erschließung ist gesichert. Eine Straßenbeleuchtung sowie die üblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Straßenraum vorhanden. Während des Ortstermins wurde ein mäßiges Verkehrsaufkommen wahrgenommen. Parkmöglichkeiten entlang der Lagerhausstraße waren in ausreichendem Umfang vorhanden und konnten während des Ortstermins problemlos genutzt werden.

Abbildung: Übersichtskarte (Quelle BayernAtlas-plus)



5.3 Regionale Infrastrukturinformationen

Die Stadt Plattling gehört zum Landkreis Deggendorf (Regierungsbezirk Niederbayern) und liegt im Donautal etwa 10 km südwestlich der Kreisstadt Deggendorf. Weitere regionale Zentren sind Straubing (ca. 30 km westlich), Passau (ca. 55 km östlich), Landshut (ca. 70 km südwestlich) sowie Regensburg (ca. 75 km nordwestlich). Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Bundesautobahn A92 (München–Deggendorf), die Bundesstraßen B8 und B11 sowie das regionale Kreisstraßennetz. Die Anschlussstellen Plattling-West und Plattling-Nord sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Der Bahnhof Plattling zählt zu den wichtigsten Eisenbahnknotenpunkten in Niederbayern. Hier treffen die Bahnstrecken München–Passau, Regensburg–Passau sowie die Waldbahnstrecke in Richtung Bayerischer Wald aufeinander. Neben zahlreichen Regionalverbindungen bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Deggendorf, Straubing, Regensburg, Passau, Landshut und München. Hierdurch sind Arbeitsstätten sowie Einkaufs-, Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen in der Region gut erreichbar.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch den Schienenpersonennahverkehr sowie regionale Buslinien sichergestellt. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger bzw. kurzer Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Der Flughafen München liegt in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von rund 110 km und ist über die Autobahn A92 direkt erreichbar.

5.4 Bevölkerungsentwicklung und statistische Daten

Die statistischen Kennzahlen zeigen für den Landkreis Deggendorf eine im Bundesvergleich leicht überdurchschnittliche Kaufkraft. Die Arbeitslosenquote liegt sowohl unter dem Bundesdurchschnitt als auch leicht über dem bayerischen Durchschnitt. Für die Stadt Plattling wird gemäß Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2038 ein leichtes Bevölkerungswachstum von rund 1,4 % erwartet. Insgesamt deuten die Kennzahlen auf stabile demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Bewertungsraum hin.

Datenbezeichnung	Quelle	Statistikwert
Einwohner Stadt Plattling[1]	Bayer. Landesamt für Statistik	13.296
Einwohner Landkreis Deggendorf	Bayer. Landesamt für Statistik	121.886
Entwicklungsprognose Stadt Plattling Jahr 2024 bis 2038	Bayer. Landesamt für Statistik	+1,4 %
Kaufkraftindex Landkreis Deggendorf[2]	MB-Research GmbH	100,5
Kaufkraftindex Bayern	MB-Research GmbH	109,1
Kaufkraftindex Deutschland	MB-Research GmbH	100,0
Arbeitslosenquote Landkreis Deggendorf[3]	Bundesagentur für Arbeit	4,1 %
Arbeitslosenquote Bayern	Bundesagentur für Arbeit	3,5 %
Arbeitslosenquote Deutschland	Bundesagentur für Arbeit	6,3 %

[1] Stand 31.12.2025
[2] Stand 2026
[3] Stand Mai 2026

5.5 Beurteilung Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem gewerblich geprägten Bereich der Stadt Plattling. Die infrastrukturelle Ausstattung sowie die verkehrliche Anbindung sind aufgrund der Nähe zum Bahnhof Plattling, zur Bundesautobahn A92 und zu den Bundesstraßen B8 und B11 als gut zu beurteilen. Die demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen auf eine stabile Nachfrage schließen. Unter Berücksichtigung der gewerblichen Umgebungsnutzung und der Nähe zu Bahnanlagen wird die Wohnlage insgesamt als einfach eingestuft.

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Lageplan des Bewertungsgrundstückes

Das Bewertungsobjekt ist in nachstehender Abbildung gekennzeichnet.

Abbildung Lageplan Bewertungsobjekt (Quelle: BayernAtlas-plus)



6.2 Grundstücksbeschaffenheit der Bewertungsfläche

Grundstücksform:	Das Flurstück 483 ist als unförmig zu beschreiben. Die Grundstückstiefe beträgt von Nord nach Süd bis zu 26 m und von West nach Ost bis rd. 24 m.
Oberflächenform:	Das Gelände weist ein leichtes Gefälle auf. Anhand eigener Vermessung mit der Onlineanwendung BayernAtlas-plus fällt das Gelände auf einer Distanz von 24 m von West nach Ost ca. 1,2 m ab.
Bodenbeschaffenheit:	Soweit augenscheinlich erkennbar, besteht normaler tragfähiger Baugrund.
Grundwasser:	Die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.
Grenzverhältnisse:	Es besteht folgende Grenzbebauung: - Wirtschaftsgebäude; nördliche Grenze auf einer Länge von ca. 12 m und westliche Grenze von ca. 17 m. - Einfamilienhaus südlich entlang der Lagerhausstraße auf einer Länge von ca. 14 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

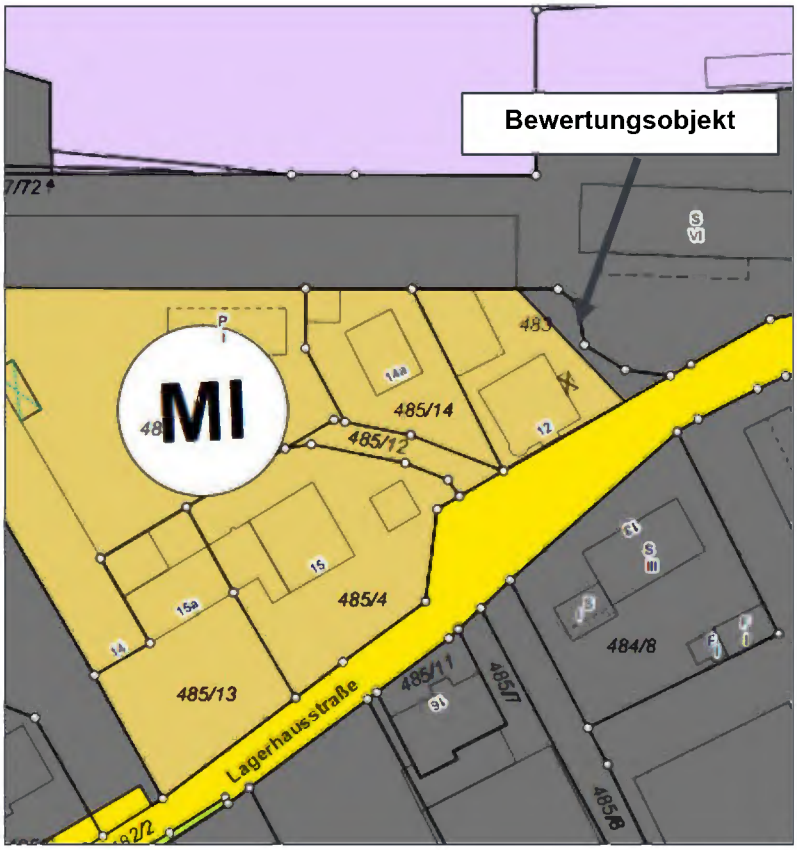
Das Bewertungsgrundstück ist damit als voll erschlossen anzusehen. Erschließungskosten (nach dem Baugesetzbuch sowie dem Kommunalabgabengesetz) fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an. Es sind keine Erschließungsbeiträge und Kommunalabgabegebühren offen gemäß Information der Stadtverwaltung Plattling vom 29.04.2026 per E-Mail.

7.2 Baurechtliche Verhältnisse

7.2.1 Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „MI - Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) und an der östlichen Grundstücksgrenze zum Teil als Gewerbefläche dargestellt. Die Stadt Plattling hat einen Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan übermittelt.

Abbildung: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Stadt Plattling



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 wird wohnwirtschaftlich genutzt, wirkt jedoch zum Wertermittlungsstichtag 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

Es wurden die Eintragungen im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt mittels der Webanwendung ABuDIS 3.0 überprüft. Es wurden Eintragungen für die Stadt Plattling gefunden.

Das zuständige Landratsamt hat auf Anfrage am 06.05.2026 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. Die Altlastenunbedenklichkeit wird unterstellt.

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 den Bauakten, die uns das Staatsarchiv und die Stadt Plattling zur Verfügung stellen konnten, sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung nach äußerem Anschein. Eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses und des Wirtschaftsgebäudes war nicht möglich, sodass sich die Beurteilung insoweit ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen und den äußeren Eindruck stützt. Aussagen zum Innenzustand, zur technischen Ausstattung sowie zu eventuell vorhandenen Schäden können daher nicht getroffen werden.

8.1 Einfamilienhaus

Nach Auskunft des Staatsarchivs Landshut wurde das Gebäude ursprünglich im Jahr 1909 von einem Kaufmann und Spediteur errichtet. Das Gebäude stellte damals ein repräsentatives Einfamilienhaus mit einem Turm an der westlichen Gebäudeseite dar, die Wirtschaftsgebäude sind in den Planunterlagen als Stallungen benannt.

Das Flurstück 483 der Gemarkung Plattling ist zum Wertermittlungsstichtag bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem Wirtschaftsgebäude.

Abbildung Einfamilienhaus zum Wertermittlungsstichtag



Das Staatsarchiv konnte Grundrisse aus dem Jahr 1909 zur Verfügung stellen.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet, verfügt über ein Walmdach mit Giebelgaube und an der Südwestseite einem Turm. Das Gebäude besteht aus Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss hat vermutlich einen ausgebauten und nichtausgebauten Teil. Der Hauseingang befindet sich an der Ostseite des Gebäudes und ist über Stufen erreichbar. Ein barrierefreier Zugang ist nach äußerem Anschein nicht gegeben.
Die Fenster wurden vermutlich in den 1960er Jahren erneuert und sind in Holzbauweise ausgeführt. Die in den ursprünglichen Planunterlagen dargestellten Fensterläden sind nicht mehr vorhanden. Außenrollläden

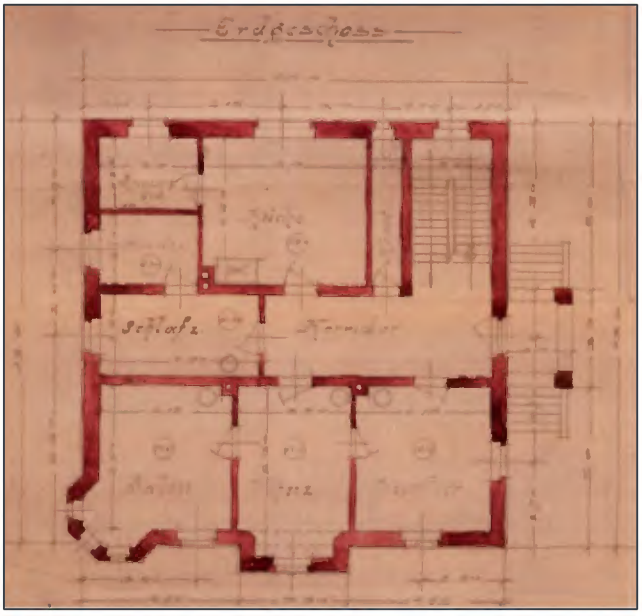
sind nicht vorhanden. Die Kellerfenster entlang der Lagerhausstraße sind als Kunststofffenster ausgeführt und wurden vermutlich in den 2010er Jahren ausgetauscht. Die Gebäudesubstanz vermittelt äußerlich einen guten Eindruck. Hinweise auf aufsteigende Feuchtigkeit waren im Rahmen der Außenbesichtigung nicht erkennbar.

Abbildung: Südansicht 1909



Die nachfolgende Beschreibung der technischen Ausstattung sowie der Raumaufteilung erfolgt auf Grundlage der übermittelten Unterlagen.

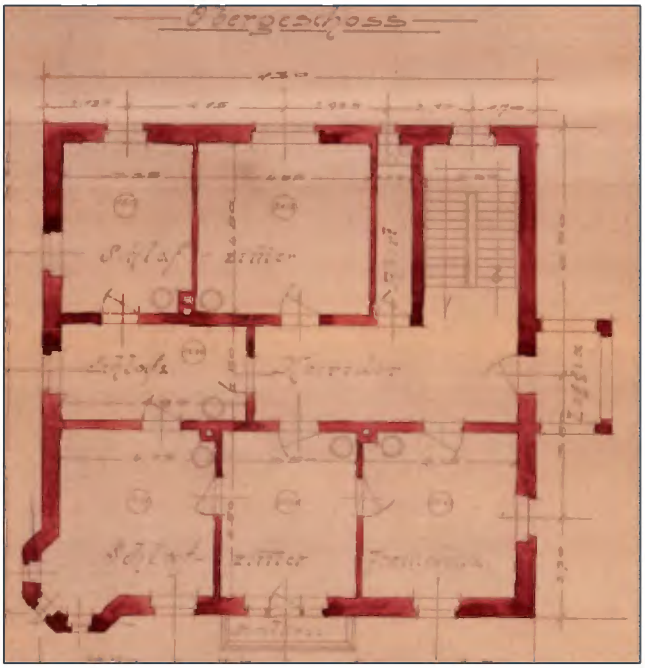
Abbildung: Grundriss Erdgeschoss 1909



Der Hauseingang befindet sich an der östlichen Gebäudeseite und ist über Stufen erreichbar. Der Eingangsbereich ist durch die östlich angebaute Loggia überdacht. Die Räume sind durch einen Korridor

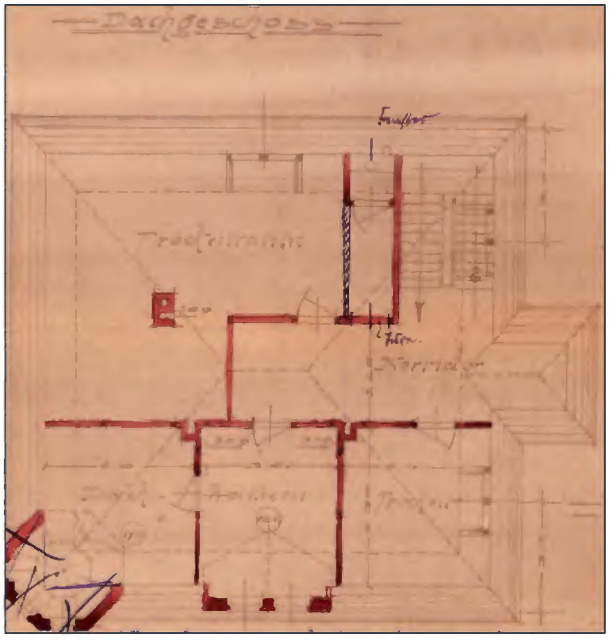
erschlossen und die weiteren Ebenen über ein Treppenhaus. Im Erdgeschoss befinden sich ein Büro, Salon mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Küche mit Speis und WC (Abort).

Abbildung: Grundriss Obergeschoss:



Im Obergeschoss sind die Schlafräume untergebracht. Insgesamt sind anhand des Grundrissplanes fünf Schlafräume und ein WC vorhanden. Die Räume sind durch einen Korridor erschlossen. Auf der östlichen Gebäudeseite ist eine Loggia vorhanden, die vom Korridor aus zugänglich ist.

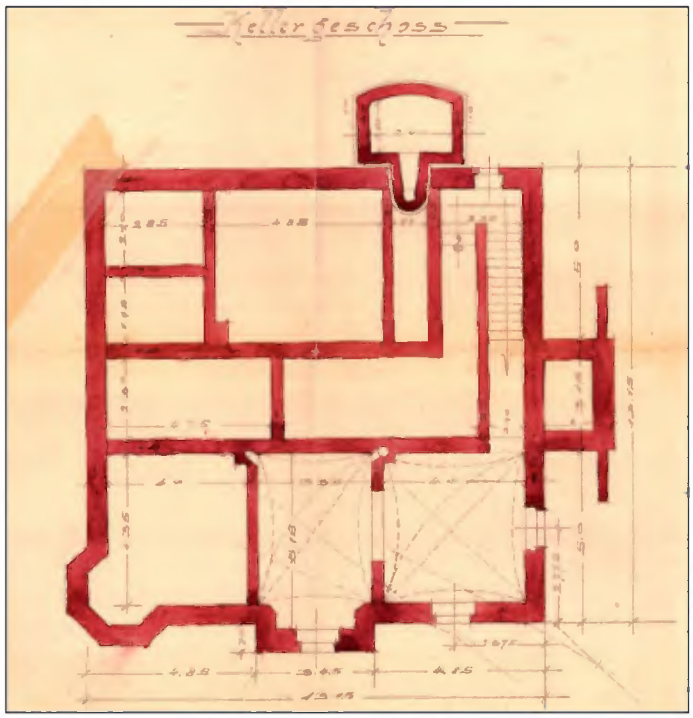
Abbildung: Grundriss Dachgeschoss



Das Dachgeschoss ist über Treppen erschlossen und anhand des Grundrisses zum Teil ausgebaut.

An der Nordseite war von außen ein Kunststofffenster erkennbar, das vermutlich wie die Kellerfenster in den 2010er Jahren getauscht wurde. Der Ausbauzustand des Dachgeschosses ist von außen nicht erkennbar.

Abbildung: Grundriss Kellergeschoss



Anhand des Grundrissplanes wird davon ausgegangen, dass das Einfamilienhaus voll unterkellert ist und die Haustechnik wie Heizung und Hausanschlüsse untergebracht sind. Zur Beheizung des Gebäudes konnte uns der zuständige Kaminkehrermeister, Herr Albrecht mitteilen, dass eine Gasheizung der Marke Sieger, mit einer Leistung von 20 kW vorhanden ist. Das Baujahr wird mit 2006 angegeben. Weiter wurde mitgeteilt, dass der Gasanschluss seit 2024 gesperrt ist.

8.2 Wirtschaftsgebäude

Das Wirtschaftsgebäude, in den Grundrissplänen von 1909 als Stallung bezeichnet, befindet sich im nordwestlichen Grundstücksbereich und grenzt an die Nachbarflurstücke an. An der nördlichen Gebäudeseite grenzt direkt ein Lagergebäude an. In den Planunterlagen von 1909 ist im Dachgeschoss ein Futterboden vorhanden.

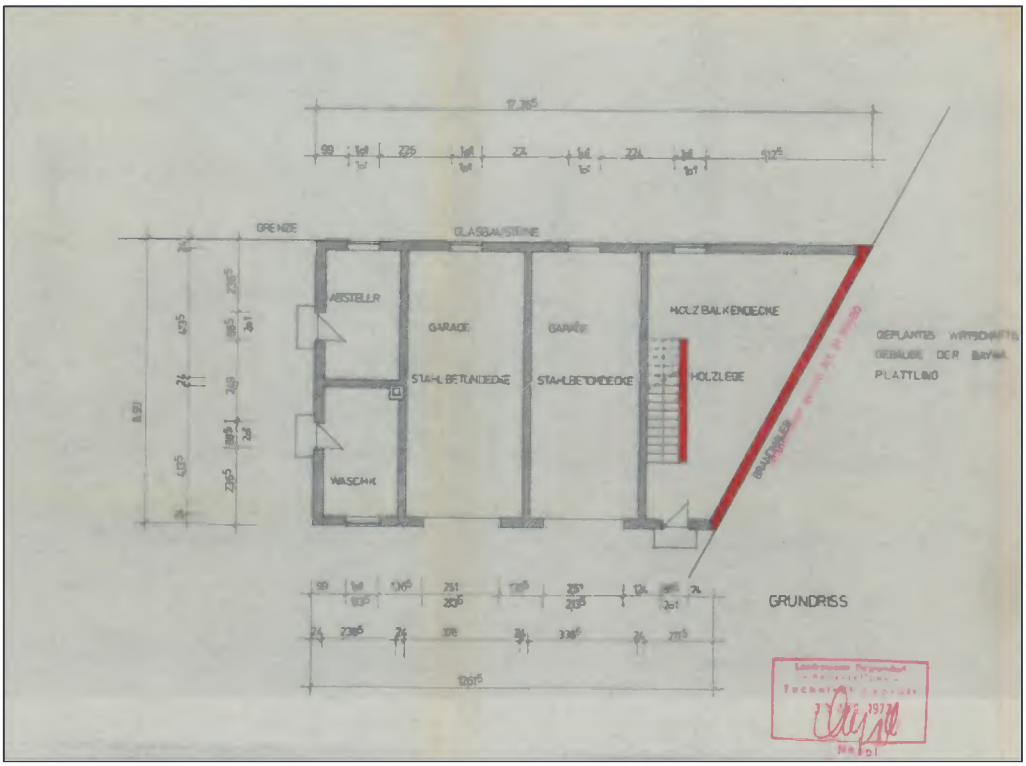
Die Stadt Plattling konnte uns Planunterlagen von 1973 und 1977 zur Verfügung stellen. 1973 ist das Vorhaben bezeichnet mit „Umbau des Wirtschaftsgebäudes mit Garageneinbau“ und 1977 mit „Neubau von Autogaragen“. Das Wirtschaftsgebäude war beim Ortstermin nicht zugänglich. Es konnten lediglich Aufnahmen außerhalb des Grundstücks erstellt werden.

Abbildung: Wirtschaftsgebäude am Wertermittlungsstichtag



Anhand des äußeren Eindrucks wird davon ausgegangen, dass drei Autogaragen in das ehemalige Wirtschaftsgebäude eingebaut und mit einem Schwingtor versehen wurden. Von außen betrachtet und anhand der Darstellung in der Onlineanwendung BayernAtlas-plus entspricht das Gebäude den Planunterlagen von 1973. Die Maße für die Flächenberechnung werden dem Grundriss von 1973 entnommen.

Abbildung: Grundriss von 1973



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 Einfamilienhaus
Konstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	vermutlich Streifenfundament
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	vermutlich Ziegelmauerwerk
Dach:	Walmdach mit Giebelgaube, Eindeckung mit Dachschindeln
Fassadenausführung:	einfacher Putz mit Farbanstrich
Geschossdecke:	vermutlich Holzbalkendecke
Deckenausführung:	nicht bekannt
Wandausführung:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Fenster:	Holzfenster und in Teilbereichen Kunststofffenster
Türen:	nicht bekannt
Fußböden:	nicht bekannt
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
sanitäre Installation:	nicht bekannt
Heizung:	Gasheizung, Baujahr 2006
Barrierefreiheit:	ist nicht gegeben

Bau- und Gebäudeteil:	Ausstattung Wirtschaftsgebäude
Konstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	vermutlich Streifenfundament
Geschossdecke:	Stahlbetondecke im Bereich der Garagen bzw. Holzbalkendecke im nördlichen Gebäudebereich. Angaben aus den Planunterlagen von 1973 übernommen

8.3 Energieausweis

Ein Energieausweis lag für die Gutachtenserstellung nicht vor.
Aufgrund des Gebäudealters, des Objektzustandes sowie der Erkenntnisse aus dem Ortstermin sind beim Bewertungsobjekt erhebliche energetische Defizite vorhanden. Es sind keine Angaben zu Sanierungsmaßnahmen z. B. zur Dachdämmung etc. bekannt. Die energetischen Eigenschaften sind daher als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Nach Rückfrage per E-Mail beim zuständigen Kaminkehrer liegen ebenfalls keine Informationen bezüglich eines Energieausweises vor.

8.4 Zuständiger Kaminkehrer

Gemäß Online-Abfrage beim Landesinnungsverband für das Bayerische Kaminkehrer Handwerk ist für das Bewertungsobjekt zuständig:
Kaminkehrermeister: Stephan Albrecht, Josef-Krieger-Ring 7a, 94363 Oberschneiding

8.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen im Wesentlichen:

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

Die Außenanlagen konnten lediglich von außerhalb des Grundstücks in Augenschein genommen werden.

Die Einfriedung entlang der westlichen Grundstücksgrenze besteht aus einem Maschendrahtzaun. Im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich erfolgt die Einfriedung durch eine Betonmauer mit aufgesetztem Stahlgitterzaun, wobei die Mauer vermutlich zugleich dem Ausgleich des vorhandenen Geländehöhenunterschieds dient. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Stahlgitterzaun zwischen verputzten Mauerpfeilern angeordnet. Der nördliche Grundstücksbereich liegt gegenüber den angrenzenden Flurstücken tiefer. Entlang der Grundstücksgrenze befindet sich eine ca. 60 cm hohe Stützmauer zur Geländesicherung.

Das Grundstück ist überwiegend von Hecken und sonstigem Bewuchs umgeben und von außen nur eingeschränkt einsehbar. Die Zuwegung zum Wirtschaftsgebäude ist gepflastert. Die Zufahrt zum Grundstück sowie der Zugang zum Einfamilienhaus sind jeweils durch Stabgittertore gesichert. Soweit von außen erkennbar, vermittelt der Außenbereich einen insgesamt ungepflegten Eindruck; erforderliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen erscheinen teilweise rückständig. Vor dem Wirtschaftsgebäude waren drei Kraftfahrzeuge abgestellt. Darüber hinaus befanden sich dort verschiedene Lager- und Abstellgegenstände.

8.6 Baumängel / Bauschäden

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

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustands sowie möglicher verdeckter Baumängel oder Bauschäden erfolgen. Die Gebäudesubstanz vermittelt nach dem äußeren Erscheinungsbild einen insgesamt ordentlichen Eindruck. Hinweise auf aufsteigende Feuchtigkeit waren im Rahmen des Ortstermins nicht erkennbar.

Der zuständige Kaminkehrer hat uns auf Anfrage mitgeteilt, dass der Gasanschluss seit 2024 gesperrt ist und die Heizung damit seit mindestens zwei Wintern nicht mehr betrieben wurde. Der Grund für die Sperrung des Gasanschlusses konnte nicht mitgeteilt werden. Durch die Sperrung besteht die Möglichkeit,

dass Schäden an der Anlage aufgetreten sind (Frostschäden oder Roststellen durch Schwitzwasser im Kessel). Eine mögliche Schädigung der Heizung wird im Sachwertfaktor mitberücksichtigt.

Für die weitere Wertermittlung wird unterstellt, dass keine über das Alter hinausgehenden Baumängel oder Bauschäden vorhanden sind. Das Risiko aus der fehlenden Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Eine Aussage zum Vorliegen von holzzerstörenden Pilzen, insbesondere echtem Hausschwamm, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht getroffen werden. Der echte Hausschwamm ist ein holzzerstörender Pilz, der insbesondere in feuchten und schlecht belüfteten Gebäudebereichen auftreten und erhebliche Schäden an Holzkonstruktionen verursachen kann. Hinweise auf einen entsprechenden Befall waren von außen nicht erkennbar.

Die vorgenannten Annahmen werden der Wertermittlung zugrunde gelegt.

8.7 Zusammenfassung

Lage:
Das Bewertungsobjekt befindet sich in einfacher Wohnlage in einem Mischgebiet in Plattling in der Nähe des Bahnhofes. Das Bewertungsobjekt ist über die öffentliche Straße Lagerhausstraße zugänglich.

Ausstattung:
Das Einfamilienhaus konnte nur von außen besichtigt werden.

Raumaufteilung:
Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die Raumaufteilung den vorliegenden Grundrissplänen entspricht und seit deren Erstellung keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen wurden. Unter dieser Annahme ist von einer für Gebäude dieser Altersklasse typischen und zweckmäßigen Raumaufteilung auszugehen.

Zustand:
Die Gebäudesubstanz vermittelt äußerlich einen insgesamt ordentlichen Eindruck; Hinweise auf aufsteigende Feuchtigkeit waren nicht erkennbar. Nach vorliegenden Angaben ist die Heizungsanlage seit dem Jahr 2024 außer Betrieb. Mangels Innenbesichtigung war eine abschließende Beurteilung des Gebäudezustands sowie möglicher verdeckter Schäden nicht möglich. Aufgrund des Gebäudealters und der außer Betrieb befindlichen Heizungsanlage sind energetische Defizite sowie ein entsprechender Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf zu unterstellen, die bei der Wertermittlung berücksichtigt werden.

8.8 Ausweis relevanter Flächenangaben

8.8.1 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.

Die überbaute Grundfläche stellt sich wie folgt dar:

Bezeichnung	Grundfläche	Berechnungsgrundlage
Einfamilienhaus	195 m²	Planunterlagen: EFH 15,0 x 13,0
Wirtschaftsgebäude	135 m²	Planunterlagen
Summe:	330 m²	

Bezogen auf die Grundstücksfläche von 741 m² ergibt dies eine Grundflächenzahl von ca. **0,45.**

8.8.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist nach den Außenmaßen aller Geschosse zu ermitteln. Für das Bewertungsobjekt sind das Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss zu berücksichtigen. Als nicht nutzbar und somit nicht anrechenbar werden Dachgeschosse mit einer Höhe von ≤ ca. 1,25 m eingeordnet.

Es ergibt sich folgende Bruttogrundfläche für das Bewertungsobjekt:

Bezeichnung	Grundfläche	Anzahl Vollgeschosse	Bruttogrundfläche
Einfamilienhaus (KG, EG, OG, DG)	195 m²	4	780 m²
Wirtschaftsgebäude	135 m²	1	135 m²
Summe	330 m²		915 m²

8.8.3 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 Vollgeschossen[4] zu ermitteln.
Es ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgende Geschossfläche:

Bezeichnung	Grundfläche	Anzahl Geschosse	Geschossfläche
Einfamilienhaus	195 m²	2	390 m²
Wirtschaftsgebäude	135 m²	1	135 m²
Summe:	330 m²		525 m²

Bezogen auf eine Grundstücksfläche von 741 m² ergibt dies eine Geschossflächenzahl von **rund 0,71.**

8.8.4 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 anhand der Grundrisspläne wie folgt dar:

Bezeichnung		Wohnfläche
Erdgeschoss		
	Korridor	24 m²
	Büro	19 m²
	Salon und Wohnzimmer	39 m²
	Schlafzimmer	12 m²
	Bad	6 m²
	Speis	7 m²
	Küche	33 m²
	Abort (WC)	2 m²
	Treppenhaus	17 m²
Zwischensumme		159 m²

[4] 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.

Bezeichnung		Nutzfläche
Obergeschoss		
	Korridor	24 m²
	Fremdenzimmer	19 m²
	Schlafzimmer 1	18 m²
	Schlafzimmer 2	21 m²
	Schlafzimmer 3	12 m²
	Schlafzimmer 4	15 m²
	Schlafzimmer 5	21 m²
	Abort (WC)	2 m²
	Treppenhaus	17 m²
Zwischensumme		149 m²
Wohnfläche gesamt (gerundet)		**308 m²**

Für das Einfamilienhaus ergibt sich laut Grundrissplänen eine Wohnfläche von insgesamt rund 308 m².

Die Wohnfläche stellt sich im Verhältnis zur Geschossfläche mit 390 m² mit einem Ausbaufaktor von rund 0,79 für Gebäude dieser Altersklasse als plausibel dar[5].

Die Nutzfläche für das Wirtschaftsgebäude wird mittels Ausbaufaktoren ermittelt und beträgt für das Wirtschaftsgebäude rund 108 m².

Bezeichnung	Grundfläche	Ausbaufaktor	Nutzfläche
Wirtschaftsgebäude	135 m²	0,80	108 m²

Hinweis:
Die Angabe der Wohnfläche und Nutzfläche 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.

[5]Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts. Stand September 2017. 8.2.2. Wohnfläche nach WoFlV und DIN 277, Onlineabruf am 19.06.2026

8.9 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlagen. Das Ursprungsbaujahr ist datiert auf 1909.

In den Jahren 1973/1977 wurde das Wirtschaftsgebäude umgebaut bzw. ergänzt. Informationen zu Umbaumaßnahmen für das Einfamilienhaus liegen nicht vor. Es ergibt sich damit zum Wertermittlungsstichtag ein rechnerisches Alter der baulichen Anlagen von 117 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.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte nicht überprüft werden, ob in der Vergangenheit wertrelevante Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Ausgehend vom Baujahr und unter Berücksichtigung der Regelansätze der ImmoWertV wäre die rechnerische Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag grundsätzlich aufgebraucht.

Unter Berücksichtigung des insgesamt ordentlichen äußeren Erscheinungsbildes und der augenscheinlich soliden Gebäudesubstanz wird jedoch eine weitere wirtschaftliche Nutzbarkeit unterstellt. Für die Wertermittlung wird daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

Die angesetzte Restnutzungsdauer berücksichtigt, dass die Nutzbarkeit historischer Massivgebäude regelmäßig deutlich über der rechnerischen Gesamtnutzungsdauer liegen kann, sofern die tragende Bausubstanz erhalten ist.

Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt keine rechnerische Ableitung, sondern eine sachverständige Einschätzung unter Berücksichtigung der augenscheinlich noch vorhandenen baulichen Substanz und der weiterhin bestehenden Nutzbarkeit dar.

Das Wirtschaftsgebäude bildet 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

9.1 Grundstücksmarktbericht 2025

Landkreis Deggendorf, veröffentlicht Februar 2026

Grundlage des Berichts sind die im Berichtsjahr 2024 ausgewerteten Kaufverträge sowie die daraus abgeleiteten Analysen des örtlichen Grundstücksmarktes.

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 1.523 auswertbare Kaufverträge registriert. Davon entfielen 42 % auf unbebaute Grundstücke, 31 % auf bebaute Grundstücke und 27 % auf Wohnungs- und Teileigentum. Gegenüber dem Vorjahr zeigt sich eine deutliche Belebung des Grundstücksmarktes. Insbesondere der Geldumsatz stieg gegenüber 2023 um rund 41 % auf insgesamt 432,3 Mio. €. Auch die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke und des Wohnungs- und Teileigentums verzeichneten deutliche Zuwächse.

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke entwickelte sich im Jahr 2024 deutlich positiv. Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 59,7 %. Nach der Marktberuhigung der Jahre 2022 und 2023 weisen die Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke wieder eine überwiegend stabile bis leicht steigende Tendenz auf. Ein erneuter starker Preisanstieg ist jedoch nicht festzustellen; vielmehr deutet die Entwicklung auf eine Marktstabilisierung hin.

Auch der Teilmarkt der bebauten Grundstücke entwickelte sich positiv. Mit einem Geldumsatz von rund 200 Mio. € wurde gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg von rund 8,9 % erreicht. Im Segment der Einfamilienhäuser zeigt sich weiterhin ein funktionsfähiger Markt. Marktseitig werden insbesondere modernisierte und energetisch zeitgemäße Wohngebäude bevorzugt, während bei älteren und sanierungsbedürftigen Objekten eine differenziertere Preisentwicklung zu beobachten ist."

Zusammenfassend befindet sich der Grundstücks- und Immobilienmarkt im Landkreis Deggendorf nach der zinsbedingten Marktanpassung der Jahre 2022 und 2023 wieder in einer Erholungs- und Stabilisierungsphase. Die Anzahl der Transaktionen sowie der Geldumsatz haben gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen. Hinweise auf einen nachhaltigen Preisrückgang oder einen Markteinbruch ergeben sich aus dem Grundstücksmarktbericht nicht. Vielmehr ist von einem insgesamt stabilen Markt mit moderaten Preissteigerungen, insbesondere bei Wohnbaugrundstücken und Einfamilienhäusern, auszugehen.

9.2 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 Wertermittlungsstichtag nicht abrufbar.

9.3 Beurteilung der Marktgängigkeit zum Wertermittlungsstichtag

Seit dem Jahr 2022 führten das deutlich gestiegene Zinsniveau sowie die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung zu einer rückläufigen Nachfrage nach Wohnimmobilien und einer Marktanpassung der Kaufpreise. Im Verlauf des Jahres 2024 zeigte sich jedoch eine Stabilisierung des Grundstücks- und Immobilienmarktes, die sich zum Wertermittlungsstichtag fortsetzt.

Die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum, insbesondere nach Einfamilienhäusern, ist grundsätzlich weiterhin vorhanden. Bevorzugt werden modernisierte und energetisch zeitgemäße Wohngebäude, die ohne größeren Modernisierungs- oder Sanierungsaufwand kurzfristig bezogen werden können. Ältere Wohngebäude mit erheblichem Modernisierungs- und Sanierungsbedarf sind dagegen weniger gefragt und weisen häufig längere Vermarktungszeiten auf. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus hat sich die finanzielle Umsetzbarkeit für viele Kaufinteressenten erschwert.

Das Bewertungsobjekt weist aufgrund seines Alters und des baulichen Zustands einen erheblichen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf. Nachteilig wirken sich zudem die unmittelbare Lage an den Bahngleisen, die Nähe zu gewerblichen Nutzungen mit Anlieferverkehr sowie die Lage an einer stärker frequentierten Straße aus. Diese Merkmale wirken sich im derzeitigen Marktumfeld nachteilig auf die Vermarktung des Bewertungsobjekts aus.

Die Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts wird aufgrund der energetischen Defizite und der Lagegegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag als eingeschränkt 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 Allgemeines Grundstückspreisniveau

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 Deggendorf wurde für das Bewertungsgrundstück der nachfolgende Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwert per 01.01.2026	**75 €/m²**
Bodenrichtwert 01.01.2024 - informativ	*75 €/m²*
Bodenrichtwertzone:	Zone 11 GE Sanierung und Bahnhofsumfeld Süd
Art der Nutzung:	Gewerbe
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung:	keine Angabe

Informativ wird der Bodenrichtwert der angrenzenden Zone mitaufgeführt:

Bodenrichtwert per 01.01.2026	**230 €/m²**
Bodenrichtwert 01.01.2024 - informativ	*250 €/m²*
Bodenrichtwertzone:	Zone 3 Plattling Mitte (südlich B8)
Art der Nutzung:	M 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.

11.2 Vergleichskaufpreise

Beim Gutachterausschuss wurden Vergleichskaufpreise für unbebaute Flurstücke für das Stadtgebiet Plattling nachfolgenden Kriterien angefordert:

- Auswertungszeitraum 01.01.2024 – 18.06.2026
- Grundstücksgröße 500 – 1.000 m²

Der Gutachterausschuss konnte mir insgesamt drei Vergleichskaufpreise 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 118 €/m² bis 471 €/m². Zwei Vergleichskaufpreise scheiden aufgrund deutlich abweichender Lagequalitäten und Grundstücksmerkmale (Wohnbaugrundstück bzw. Parkplatzfläche) als Vergleichsobjekte aus.

Der verbleibende Kauffall befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, die im Hinblick auf Lage und Beschaffenheit mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar ist. Das Grundstück wurde im Jahr 2026 zum Preis von 118 €/m² veräußert.

Da lediglich ein einzelner vergleichbarer Kauffall vorliegt, fehlt eine ausreichende Datengrundlage für die Ableitung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren. Der Vergleichskaufpreis kann daher lediglich zur Plausibilisierung des ermittelten Bodenwertes herangezogen werden.

11.3 Recherche Immobilienangebote

IMV-Potal:

Das IMV-Portal bündelt Angebote der marktgängigen Immobilienportale (u. a. ImmoScout24, Immowelt und Kleinanzeigen) und ermöglicht deren gemeinsame Recherche. Mittels der Onlineanwendung wurde nach unbebauten Wohnbaugrundstücken in Plattling und im Umkreis von 5 km gesucht.
Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung wurde kein Grundstück auf dem freien Markt zum Verkauf angeboten, das mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar ist.

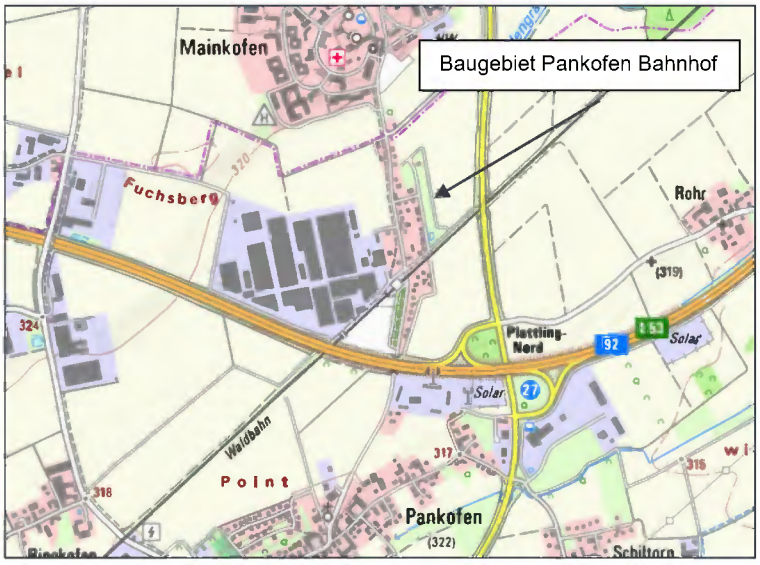
Sonstige Portale:

Im Rahmen der Marktrecherche wurden zusätzlich die gängigen Immobilienportale, insbesondere ImmoScout24 und Immowelt, Immonet ausgewertet. Dabei konnten keine Grundstücksangebote ermittelt werden, die hinsichtlich Lage, Größe, Nutzbarkeit und sonstiger wertrelevanter Merkmale mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend vergleichbar sind.

Stadt Plattling:

Die Stadt Plattling bietet zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung Baugrundstücke im Baugebiet „Pankofen Bahnhof“ zum Verkauf an. Das Baugebiet liegt laut Beschreibung in unmittelbarer Nähe zum Bezirksklinikum Mainkofen und grenzt an Gewerbegebiete an. Der Bahnhof Pankofen ist ca. 400 m entfernt. Die Parzellen werden zum Preis von 245 €/m² inkl. Straßenerschließungskosten in Höhe von 65 €/m² angeboten. Zusätzlich zum Kaufpreis sind vom Erwerber noch sämtliche Nebenkosten zu tragen.
Es gelten die üblichen Bedingungen der Stadt für Bauzwang, Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot bei allen Parzellen. Das Baugebiet ist in nachfolgender Abbildung gekennzeichnet.

Abbildung: Lageplan mit eigenen Markierungen (Quelle; BayernAtlas-plus)



12 Ermittlung Bodenwert

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert im unbebauten Zustand zu ermitteln. Maßgeblich ist daher die für das Grundstück zulässige Nutzung und nicht die derzeit vorhandene Bebauung bzw. Nutzung.

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone „GE Sanierung und Bahnhofsumfeld Süd“. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist die Umgebung durch Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt. Die Lage- und Nutzungsverhältnisse des Bewertungsgrundstücks entsprechen insgesamt den für die Bodenrichtwertzone charakteristischen Gegebenheiten.

Der für die Bodenrichtwertzone veröffentlichte Bodenrichtwert beträgt sowohl zum Stichtag 01.01.2024 als auch zum Stichtag 01.01.2026 unverändert 75 €/m².

Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Vergleichskauffälle ist eine belastbare Ableitung des Bodenwertes aus Vergleichskaufpreisen nicht möglich. Der einzige vergleichbare Kauffall kann lediglich zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Darüber hinaus wurden von der Stadtverwaltung Baugrundstücke in einem Wohnbaugebiet zu einem Kaufpreis von 245 €/m² veräußert. Diese Grundstückspreise verstehen sich einschließlich der Straßenerschließungskosten und werden unter besonderen Vergabebedingungen bzw. Auflagen abgegeben, sodass sie mit dem Bewertungsgrundstück nur eingeschränkt vergleichbar sind.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert von 75 €/m² liegt zwar deutlich unter dem Preisniveau der recherchierten Vergleichs- und Angebotsdaten. Nach sachverständiger Würdigung rechtfertigen jedoch insbesondere die unmittelbare Lage an der Bahntrasse, das überwiegend gewerblich geprägte Umfeld, die hieraus resultierende eingeschränkte Wohnlagequalität sowie der ungünstige Grundstückszuschnitt kein höheres Bodenwertniveau.

Anhaltspunkte dafür, dass der veröffentlichte Bodenrichtwert die örtlichen Grundstücksmarktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag nicht zutreffend abbildet, ergeben sich aus den ausgewerteten Marktdaten nicht. Unter Berücksichtigung der für das Grundstück maßgeblichen Nutzungs- und Lageverhältnisse sowie der vorliegenden Marktdaten wird der veröffentlichte Bodenrichtwert zum 01.01.2026 von 75 €/m² der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Für das Bewertungsgrundstück sind folgende wertbeeinflussende Merkmale zu berücksichtigen:

12.1 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 6 ImmoWertV wird nicht vorgenommen. Der maßgebliche Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2026 und liegt damit zeitlich nahe am Wertermittlungsstichtag.

Den Auswertungen des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses für den Landkreis Deggendorf ist zu entnehmen, dass sich der Grundstücksmarkt nach der Marktanpassung der Jahre 2022 und 2023 stabilisiert hat. Die Kaufpreise entwickelten sich überwiegend stabil bis leicht steigend; Hinweise auf eine wesentliche Änderung des allgemeinen Preisniveaus ergeben sich daraus jedoch nicht.

12.2 Anpassung an Lage, Grundstücksform, Bebaubarkeit

Das Flurstück 483 der Gemarkung Plattling weist einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt auf und fällt in westöstlicher Richtung leicht ab. Auf einer Länge von rund 24 m beträgt der Höhenunterschied ca. 1,20 m, was einem durchschnittlichen Gefälle von etwa 5 % entspricht. Hierdurch ergeben sich geringfügige Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit sowie ein erhöhter Aufwand für die Bebauung und Freiflächengestaltung.

Darüber hinaus befindet sich das Bewertungsgrundstück gemäß Flächennutzungsplan innerhalb eines Mischgebiets. Die unmittelbare Umgebung ist jedoch überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Zusätzlich wirken sich die direkte Lage an den Bahngleisen sowie die benachbarten Gewerbebetriebe mit regelmäßigem Anliefer- und Lieferverkehr nachteilig auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität aus. Gegenüber einem typischen Wohnbaugrundstück ist daher von einer verminderten Lagequalität auszugehen.

Nach Auffassung des Sachverständigen sind die Lage- und Grundstücksmerkmale, insbesondere der unregelmäßige Grundstückszuschnitt, die topografischen Verhältnisse sowie die gewerblich geprägte Umgebung und die unmittelbare Bahnlage, im veröffentlichten Bodenrichtwert bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt. Zusätzliche Zu- oder Abschläge auf den Bodenwert sind daher nicht vorzunehmen.

12.3 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.

12.4 Ableitung Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Beschreibung	Verweis	Wertanpassung:	Ansatz:
Ausgangswert:	11.1		75 €/m²
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	11.4.1	0 %	x 1,00
Anpassung wegen Lage, Grundstücksform, Nutzungseinschränkung	11.4.2	0 %	x 1,00
Anpassung weitere wertbeeinflussenden Merkmale	11.4.3	0 %	x 1,00
Bodenwertansatz:			75 €/m²

Für die Wertermittlung wird ein Bodenwertansatz von 75 €/m² zugrunde gelegt.

12.5 Berechnung Bodenwert

Die Bodenwertberechnung stellt sich damit insgesamt wie folgt dar:

Bezeichnung	Flurstück	Fläche	Bodenwertansatz	Bodenwert
Lagerhausstr. 12, Gebäude- und Freifläche	483	741 m²	75 €/m²	55.575 €
Bodenwert gerundet:		741 m²		60.000 €

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes beträgt damit insgesamt rund 60.000 €

13 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 Wertermittlungsstichtag 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 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 Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Deggendorf hat keine wertbestimmenden Faktoren wie Sachwertfaktoren ermittelt. Dies wurde auch nach telefonischer Nachfrage vom Gutachterausschuss bestätigt, somit ist auf alternative Quellen, beispielsweise Grundstücksmarktberichte und Marktanpassungsfaktoren aus benachbarten Gutachterausschüssen oder vergleichbarer Gebiete, zurückzugreifen. Aufgrund der Nähe zum Landkreis Straubing-Bogen wird daher hilfsweise auf die vom Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen ermittelten Sachwertfaktoren zurückgegriffen.

13.1 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.

13.2 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 Einfamilienhaus dem Gebäudetyp 1.12 (freistehendes EFH, Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) zugeordnet. Dieser Gebäudetyp entspricht am ehesten dem des Bewertungsobjekt.

Das Wirtschaftsgebäude mit den Autogaragen wird dem Gebäudetyp 14.1 (Einfachgarage/Mehrfachgaragen) zugeordnet.

13.3 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 unter Abwägung sämtlicher Ausstattungsdetails wird eine Einstufung des Einfamilienhauses in die Standardstufe 2,0 vorgenommen. Damit ergibt sich für das Einfamilienhaus ein Basiskostenansatz nach NHK 2010 von rund 635 €/m² Bruttogrundfläche.

Für das Wirtschaftsgebäude 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	anzusetzender Wert gem. Gutachterausschuss
Nebengebäude (Wirtschafts-gebäude)	14.1	3,0	245 €/m²

13.4 Baupreisindex / Regionalfaktor

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Für das erste Quartal 2026 ergibt sich ein Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden von 193,50 (Basis 2010 = 100). Dies entspricht einer Erhöhung der Baukosten um 93,5 % 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).

13.5 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.

13.6 Alterswertminderung

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

13.7 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 in Bereich des Landkreises Deggendorf hat keine wertbestimmenden Faktoren wie Sachwertfaktoren ermittelt. Dies wurde auch nach telefonischer Nachfrage vom Gutachterausschuss bestätigt.

Somit ist auf alternative Quellen, beispielsweise Grundstücksmarktberichte und Marktanpassungsfaktoren aus benachbarten Gutachterausschüssen oder vergleichbarer Gebiete, zurückzugreifen. Aufgrund der Nähe zum Landkreis Straubing-Bogen wird daher hilfsweise auf die vom Gutachterausschuss des Landkreises Straubing-Bogen ermittelten Sachwertfaktoren zurückgegriffen.

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 für das Bewertungsobjekt anzusetzende Sachwertfaktor bewegt sich nach den vorliegenden Daten des Gutachterausschusses in einer Spanne von 0,72 bis 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 ein vorläufiger Sachwert in Höhe von rund 320.000 €.

Für die Festlegung des Sachwertfaktors werden die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjekts nachfolgend gegenübergestellt und gewürdigt.

Zuschläge Sachwertfaktor	Abschläge Sachwertfaktor
- niedriger vorläufiger Sachwert	- energetische Defizite, - Zustand Heizung - Lage im Gewerbegebiet, direkt an Durchfahrtsstraße

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt rd. 320.000 € und liegt damit im unteren Bereich der vom Gutachterausschuss ausgewerteten Sachwertspanne. Da die Sachwertfaktoren mit zunehmender Höhe des vorläufigen Sachwertes tendenziell abnehmen, ist für das Bewertungsobjekt grundsätzlich ein über dem Durchschnitt liegender Sachwertfaktor anzusetzen.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der verbleibenden Restnutzungsdauer sowie der eingeschränkten Erkenntnisse zum Gebäudezustand infolge der ausschließlich von außen möglichen Besichtigung werden die alten Fenster, die möglichen Mängel an der Heizung durch den gesperrten Gasanschluss, sowie der fehlende Nachweis energetischer Modernisierungen wertmindernd gewürdigt. Demgegenüber vermittelt die von außen erkennbare Gebäudesubstanz insgesamt einen ordnungsgemäßen Eindruck. Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird ein Sachwertfaktor von 0,95 als marktgerecht angesehen.

Zur Plausibilisierung des angesetzten Sachwertfaktors wurden die vom Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise ausgewertet. Neben den Angaben der Kaufpreissammlung wurden die Vergleichsobjekte anhand der verfügbaren Informationen in BayernAtlas-plus sowie der Luftbild- und Straßenansichten (Google Maps/Street View) hinsichtlich ihrer Lage, Grundstückssituation, Gebäudekubatur, des äußeren Erhaltungszustands und erkennbarer Modernisierungsmaßnahmen beurteilt und mit dem Bewertungsobjekt verglichen.

Die den Auswertungen zugrunde liegenden Kaufpreise liegen in einer Spanne von 229.000 € bis 432.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt rd. 319.000 €. Ergänzend wurden aus den vorliegenden Kaufpreisdaten die jeweiligen Bodenwerte, Sachwerte der baulichen Anlagen sowie Gesamtsachwerte rechnerisch ermittelt und den Kaufpreisen gegenübergestellt.

Die hieraus nachvollzogenen Sachwertfaktoren weisen innerhalb der ausgewerteten Vergleichsfälle eine Spanne von 0,57 bis 1,25 auf. Der rechnerische Mittelwert beträgt 0,99, die Standardabweichung 0,24.

Unter Berücksichtigung der veröffentlichten Marktdaten des Gutachterausschusses Straubing-Bogen, der objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts sowie der ergänzenden Plausibilisierung anhand der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Deggendorf ist der festgelegte Sachwertfaktor von 0,95 (Abschlag von 5 %) insgesamt als marktgerecht und plausibel anzusehen.

13.8 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 beimisst.

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.

13.8.1 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 % berücksichtigt[6]. 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 Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

In der Fachliteratur wird auf folgendes hingewiesen[7]:
Wer dem Gutachter den Zutritt verweigert hat, kann die Festsetzungen des Verkehrswertes nicht mit der Begründung anfechten, dass der Wert unrichtig sei.

[6] § 24 BelWertV
[7] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage, Seite 124, Randnummer 194

13.9 Sachwertberechnung

Die Sachwertberechnung stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Gebäude	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)				Durchschnittl. Herstell.kosten
	BGF	Kosten €/BGF	Regionalfaktor	Faktor BPI	EUR
Einfamilienhaus	780 m²	635	1,000	1,935	958.406
Wirtschaftsgebäude	135 m²	245	1,000	1,935	64.000
Summe:	915 m²				1.022.406

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:			1.022.406
Restnutzungsdauer:	20 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor			x 0,2500
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:			255.602
Anteil der Außenanlagen:	3%		7.668
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen			**263.270**
Bodenwert			55.575
Vorläufiger Sachwert:			**318.845**
Marktanpassung:	-5%	(SW-Faktor 0,95)	-15.942
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:			**302.902**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung			-30.290
SACHWERT:			**272.612**

Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2026 rund 275.000. €.

14 Wertplausibilisierung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Deggendorf konnte 7 Vergleichskaufpreise für bebaute Wohnbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser) aus der Kaufpreissammlung für die Gemarkungen Pielweichs und Plattling übermitteln. Die Kauffälle wurden im Zeitraum von April 2024 bis März 2026 beurkundet.

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

Zum Vergleich wird der Sachwert des Bewertungsobjektes ohne Berücksichtigung des Sicherheitsabschlages (bog) in Höhe von rd. 300.000 € herangezogen.

lfd. Nr.	Zeitraum	Grund-stücks - größe	Kaufpreis	€/ m² Wfl.	Wfl. (m²)	Baujahr	Standard-stufe
1	März 26	640 m²	432.000 €	2.107 €/m²	205 m²	1975	2,51
2	April 24	590 m²	315.000 €	1.567 €/m²	201 m²	1967	1,73
3	Juni 24	631 m²	290.000 €	2.417 €/m²	120 m²	1960	1,19
4	Juli 24	1.341 m²	340.000 €	2.297 €/m²	148 m²	1968	2,32
5	Juli 24	668 m²	229.000 €	1.908 €/m²	120 m²	1957	2,01
6	November 25	702 m²	330.000 €	2.129 €/m²	155 m²	1960	1,4
7	Dezember 24	1.973 m²	300.000 €	2.000 €/m²	150 m²	1973	2,93
Arithmetisches Mittel	Dezember 24	935 m²	319.429 €	2.061 €/m²	157 m²	1966	2,01
Standardabweichung		488 m²	56.880 €	256 €/m²	32 m²		
Variationskoeffizient			18%	12%			

Der Mittelwert der herangezogenen Vergleichskaufpreise beträgt rd. 320.000 € bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 157 m² und einer mittleren Grundstücksgröße von 935 m². Hieraus ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 2.061 €/m² Wohnfläche.

Der Spannbereich der Kaufpreis liegt im Bereich von 229.000 – 432.000 € bei einem Mittelwert von 319.000 €. Der ermittelte vorläufige Sachwert in Höhe von rd. 300.000 € liegt im Spannbereich der Vergleichskaufpreise. Ein Kauffall liegt in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt in der gleichen Bodenrichtwertzone.

Ein unmittelbarer Vergleich der Quadratmeterpreise (€/m² Wohnfläche) ist aufgrund der deutlich größeren Wohnfläche des Bewertungsobjekts nur eingeschränkt aussagekräftig. Bei größeren Wohngebäuden fällt der auf die Wohnfläche bezogene Wert regelmäßig geringer aus als bei kleineren Wohngebäuden.

14.1 Fazit

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

15 Zusammenstellung und Ableitung Verkehrswert

Die ermittelten Werte stellen sich wie folgt dar:

	Objekt Lagerhausstraße 12, 94447 Plattling Stichtag 18.06.2026
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	302.902 €
+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sicherheitsabschlag)	-30.290 €
= Sachwert	272.612 €
Sachwert gerundet	**275.000 €**
Verkehrswert *(abgeleitet aus Sachwert)*	**275.000 €**

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 Lagerhausstraße 12, 94447 Plattling (Flurstück 483 der Gemarkung Plattling) zum Stichtag 18.06.2026 begutachtet auf insgesamt rund

275.000 Euro.

16 Schlussbemerkung

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

Dieser kann jedoch, da er aus empirisch abgeleiteten Daten (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 30.07.2026

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Rainer Priglmeier
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

17 Abkürzungsverzeichnis

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

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Brutto-Grundfläche
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRI	Bruttorauminhalt
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GB	Grundbuch
GBO	Grundbuchordnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, 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

18 Verzeichnis der Anlagen

- Lageplan
- Luftbild
- Grundbuchauszug ohne Abteilung III
- Grundrisse
- Fotodokumentation