



B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
• fk-sachverstaendiger.de
☎ 0851/75663894
📍 Innstraße 81 a, 94036 Passau

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

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

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

Anscheinsgutachten

Aktenzeichen 1 K 3/24

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des mit einem Einfamilienhaus
bebauten Grundstückes Fl. Nr. 61/25 der Gemarkung Deggenu,
unter der Anschrift Lauchheimerstraße 3c, 94469 Deggendorf

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.07.2024

620.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 50 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 31.07.2024

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Vermietung und Verpachtung	
2.4 Baulasten	
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Wohnhaus	
4.2 Garage	
4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
4.4 Außenanlagen	
5. Verkehrswertermittlung	17
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Sachwertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Flächenberechnungen	30
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche und des umbauten Raums	
7. Photovoltaikanlage	35
Anlagen	39
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Planunterlagen	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Deggendorf Abteilung für Vollstreckungssachen Amanstraße 17, 94469 Deggendorf
Zweck der Wert- Ermittlung	<u>Teilungsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes.
Beschluss vom	12.04.2024
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Pkw-Einzelgarage und einem Carport bebaute Grundstück Flurnummer 61/25 der Gemarkung Deggenau, unter der Anschrift Lauchheimerstraße 3c, 94469 Deggendorf. Der Zeitwert für die nach Angabe schreinergefertigte Einbauküche wird auf der Grundlage von übersendetem Bildmaterial mit 12.000,00 € frei geschätzt. Für die beiden Photovoltaikanlagen wurde unter Ziffer 7 ein Gesamtwert von rd. 32.000,00 € ermittelt.
Wohnfläche	ca. 173 m ² (siehe Ziffer 6.2)
Wertermittlungstichtag	16.07.2024
Qualitätsstichtag	16.07.2024
Besonderheit	Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

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

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 55. Auflage 2023
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
HypZert	Studie Photovoltaik im Fokus der Immobilienbewertung Stand Januar 2022, HypZert Fachgruppe Energie und Umwelt

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Deggendorf	<ul style="list-style-type: none">- Beschluss des Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Vollstreckungssachen vom 12.04.2024- Grundbuchauszug, Abdruck vom 29.01.2024- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 01.03.2024- Antwort Bebauungsanfrage vom 11.03.2024
Von der Antragstellerin	<ul style="list-style-type: none">- Digitale Bildaufnahmen ohne Datum- Vorentwurf zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage + Carport vom 22.10.2015 mit Perspektiven und Schnitte- Photovoltaikverträge und Abrechnungen 2021 bis 2023- Angaben zur Ausstattung und zur Küche
Vom Antragsgegner	<ul style="list-style-type: none">- Eingabeplan Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport vom 26.02.2016- Baubeschreibung und Flächenberechnung
Recherchen	<ul style="list-style-type: none">- Bei der Stadt Deggendorf – Bauamt- Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Bereich der Landkreise Deggendorf und Passau
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none">- Eigenes Archiv- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	16.07.2024.
Teilnehmer	Der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen von der Nordseite her besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (4 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Deggendorf von Deggenau, Blatt 1978

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
5	61/25	Lauchheimerstraße 3c, Gebäude- und Freifläche	765

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

2.3 Vermietung und Verpachtung

Das gegenständliche Objekt wird zum Stichtag vom Antragsgegner bewohnt.

2.4 Baulasten

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

2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Das gegenständliche Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Das Objekt befindet sich gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus, Naturgefahren vom 24.07.2024 nicht im Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen und qualifizierten Bebauungsplans „An der Thanhofstraße“. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 30 BauGB. Folgende wesentliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,3, GFZ = 0,8
- Anzahl der Vollgeschosse: U + II
- Bauweise: Offene Bauweise
- Dachform: Sattel- oder Pultdach

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Kreis- und Hochschulstadt Deggendorf, im niederbayerischen Landkreis Deggendorf.

Gebietslage Bayern

Stadtgliederung 103 Gemeindeteile

Einwohner 35.757 (Stand 31.12.2023)

Höhe ca. 314 Meter über Normalnull

Infrastruktur Die am Fuße des bayerischen Waldes liegende Stadt Deggendorf verfügt über ein umfangreiches Angebot an Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur (Kindergärten, allgemeinbildende Schulen aller Art, Berufsschulen, technische Hochschule, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und nicht-täglichen Bedarf, Allgemeinärzte, Fachärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken, Restaurants, Hotels etc.).

Darüber hinaus sind in der Kreisstadt Deggendorf unter anderem ein Klinikum der II. Versorgungsstufe, das Bezirksklinikum Mainkofen sowie diverse Einrichtungen für Sport und Freizeit (Freizeit- und Erlebnisbad, Beach-Volleyball-Platz, Fußballplätze, Eisstadion etc.) eingerichtet. Auch wirtschaftlich bedeutende Betriebe sowie diverse mittelständische Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind in und um Deggendorf angesiedelt.

Herauszuheben ist dabei insbesondere die technische Hochschule der Stadt Deggendorf, deren Existenz nicht unerheblich die Bevölkerungsstruktur und den Gesamtcharakter der Stadt beeinflusst.

Überörtliche Verkehrs- Die Stadt Deggendorf ist durch die Bundesautobahn anbindung A3 und die Bundesautobahn A92 mit der Fortsetzung als Bundesstraße B11 nach Tschechien gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Hauptbahnhof Deggendorf bietet Anschluss u. a. an den zentralen Knotenpunkt Plattling. Von dort aus können die Städte München, Regensburg, Landshut und Passau erreicht werden. Der Flughafen München ist ca. 115 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Stadtteil Deggenau, ca. 4 km südöstlich des Stadtzentrums von Deggendorf. In noch fußläufiger Entfernung befinden sich Bäckerei, Discounter und Friseur.

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse	Lauchheimerstraße (Anliegerstraße) führt nördlich an der zu bewertenden Flurnummer vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine Stadtbushaltestelle mit Anschluss u. a. in Richtung Hauptbahnhof, Busbahnhof, Klinikum oder Hochschule Deggendorf etc. befindet sich in fußläufiger Entfernung. Mit der Stadtbuslinie 4 kann das Stadtzentrum in ca. 15 Minuten erreicht werden.
Umgebungsbebauung	Wohnhäuser in offener Bauweise.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Gute, ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum von Deggendorf.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	765 m ²
Zuschnitt	Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt.
Topographie	Nach Süden abfallend.
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.
Art der Bebauung	Einfamilienhaus mit Garage und Carport.
Grenzverhältnisse	Der Carport ist an der Nordseite als Grenzbebauung ausgeführt. Ein Überbau ist weder bekannt noch ersichtlich. Diesbezüglich wurden keine weiteren Recherchen angestellt.

3.4 Erschließung

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

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Deggendorf

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	861,17 km ²	
Einwohner (31.12.2022)	122.121	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2021 bis 2041)	+1,3 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2022)	2,8 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2022)	53.074	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	12.552	↻
▪ Baugewerbe	7.806	↻
▪ Handel	8.023	↻
▪ Gastgewerbe	1.179	↻
▪ Verkehr & Lagerei	1.640	↻
▪ Sonstige Dienstleister	20.580	↻
Einpendler (30.06.2022)	17.102	↻
Auspendler (30.06.2022)	17.297	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2022)	1.272	↻
▪ Neueintragungen	481	↻
Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2021	25.041 EUR	↻
Kaufkraft 2023 (Index Deutschland=100)	99,6	↻
Bruttoinlandsprodukt 2021	5.308 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2021	4.802 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	86 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	1.872 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	2.844 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2022		
IHK-Mitgliedsunternehmen	10.230	↻
Gewerbebeanmeldungen	795	↻
Unternehmensinsolvenzen	25	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2022		
Betriebe	104	↻
Umsatz (in 1.000)	3.002.043 EUR	↻
Exportquote	47,8 %	↻

Stand: Dezember 2023; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research
Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten



4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

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

Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung erfolgt nachfolgende Beschreibung auf der Grundlage der Baubeschreibung sowie der von der Antragsstellerin übersendeten Bildaufnahmen bzw. gemachten Angaben und erhebt keinen Anspruch auf Richtigkeit bzw. Vollständigkeit.

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Einfamilienwohnhaus, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausbaufähigem Dachgeschoss (kalter Dachraum).
Baujahr	Um 2016
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Hochlochziegel (d= 36,5 cm)
Innenwände	Tragende Wände mit Hochlochziegel (d= 24,0 cm oder 17,5 cm), Trennwände mit Hochlochziegel (d= 17,5 cm oder d= 11,5 cm)
Geschossdecken	Beton C25/30, Filigranelementendecke mit Überbeton, bewehrt nach Statik
Treppen	Holztreppe (Eiche)
Dach	Dachkonstruktion: Pfettendachstuhl Dachform: Pultdach Dachdeckung: Pfannen
Fassade	2-lagiger Kalkzementputz, Holzverkleidung

Spenglerarbeiten In verzinkter Ausführung

Abdichtungen Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Innenputz Wand-/Deckenflächen verputzt oder verspachtelt

Fußböden Parkett im Wohn-/Essbereich, Fliesen, Vinyl, Teppich, WPC-Terrassenbelag

Wand- / Decken-
behandlungen Anstrich, Wandfliesen in den Nasszellen

Fenster Dreifachverglaste Kunststofffenster, Raffstore im Wohn-/Essbereich sowie im Kinderzimmer, ansonsten tlw. elektrische Rollläden

Türen Leichtmetalltüre mit seitlicher Verglasung, weiß beschichtete Innentüren, Glastüre, Schiebetüre etc.

Heizung/Lüftung Luft-Wärmepumpe; Beheizung der Räume über Fußbodenheizung, Handtuchrockner in den Bädern, tlw. Wandheizung im Bad UG; offener Kamin im Wohn-/Essbereich

Warmwasser Über v. a. Heizung

Elektroausstattung In Standardausführung

Sanitäreinrichtung **Bad (UG)**
Wand-WC, Badewanne, ebenerdige Dusche, zwei Waschbecken

Bad (EG)
Wand-WC, ebenerdige Dusche, zwei Waschbecken

Küche U-förmige, schreinergefertigte Einbauküche, bestehend aus Cerankochfeld, Bora-System, Edelstahlspülbecken, Kühl-/ Gefrierschrank, Backofen, Dampfgarer, Tellerwärmer, Mikrowelle, Hochschranke etc.; Fronten des Hochschanks aus Eichenholz, Silestone-Arbeitsplatte.

**Frei geschätzter Zeitwert 12.000 €
(auf der Grundlage der übersendeten Bilder)**

Bes. Einrichtungen Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.

4.2 Garage

Allgemeines	Pkw-Einzelgarage mit angrenzendem Carport
Baujahr	Um 2016
Konstruktionsart	Garage in Massivbauweise, Carport in Holzkonstruktion
Außenwände	Im Bereich der Garage Hochlochziegel
Innenwände	Entfällt
Decke	Beton
Fassade	Garage verputzt mit Anstrich
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Pultdach Dachdeckung: Pfannen
Innenputz	Im Bereich der Garage vorhanden
Fußböden	Fliesen in der Garage, Betonsteinpflaster im Bereich des Carports
Türen	Elektrisches Sektionaltor im Bereich der Garage
Fenster	Kunststofffenster im Bereich der Garage
Elektroausstattung	Nicht bekannt

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden, sodass keine Aussage zu möglicherweise vorhandenen Schäden/Mängel bzw. Reparaturstau getroffen werden kann.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Moderner Grundriss mit zeitgemäßen Raumhöhen.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Das Grundstück sowie die Terrasse im UG mit vorgelagertem Pool sind vorteilhaft nach Süden ausgerichtet. Soweit aus dem Luftbild ersichtlich grenzt jedoch unmittelbar südlich umfangreicher Baumbestand an das Grundstück, der das Grundstück möglicherweise tlw. beschattet.

Energetische Eigenschaften

Das um 2016 errichtete Gebäude verfügt über eine zeitgemäße energetische Ausstattung.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Seit der Zinswende ist im Allgemeinen ein deutlicher Nachfrage- und auch Kaufpreistrückgang nach Wohnimmobilien zu verzeichnen. Dieser Trend ist jedoch bei energetisch gut ausgestatteten Immobilien in guten Lagen nicht ganz so ausgeprägt wie bei älteren Bestandsimmobilien. Insgesamt wird im vorliegenden Fall auch unter Berücksichtigung der nicht möglichen Innenbesichtigung von einer leicht unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit ausgegangen.

4.4 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

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

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Strom- und Wasserversorgung, Kanalanschluss, Telefon- und Medien-Anschluss.

Einfriedungen

Nicht ersichtlich.

Bodenbefestigungen

Gepflasterter Garagenvorplatz, Holzdielen im Bereich der Terrasse und des Pools.

Gartengestaltung

Von der Nordseite her nicht ersichtlich; laut Bildmaterial und Luftbild: Stuttgarter Mauerscheiben zur Abfangung des Hangs, Wiesenfläche.

Sonstige Außenanlagen

Außenpool, Abmessung laut überschlägiger Messung im BayernAtlas ca. 7 m x 3 m, nach Angabe Beheizung über separate Wärmepumpe.

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

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

Im vorliegenden Fall wird der Sachwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie der **Modellkonformität** mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren im Rahmen des Sachwertverfahrens mit dem vom Gutachterausschuss angegebenen Höchstsatz von **5 v. H.** in Ansatz gebracht.

Da dieser Ansatz aus Sicht des Unterzeichners unter Berücksichtigung des Außenpools nicht ausreichend ist, erfolgt im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein zusätzlicher Ansatz i. H. v. 3 % der Gebäudewerte.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

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

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

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

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

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.5 Gewähltes Verfahren

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

aufzubringen wären und bestimmen ausgehend vom Alter, Erhaltungszustand, vom Grundrisszuschnitt und der Lage, in welcher sich das Gebäude befindet, ihren individuellen Nutzungswert.

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

5.2.1 Bodenrichtwert

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Deggendorf hat für die gegenständliche Bodenrichtwertzone Nr. 26 folgenden Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen (M) veröffentlicht:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024) beitragsfrei 185,00 €/m²

5.2.2 Modellkonformer Bodenwert

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

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

Als Ausgangswert für die Ermittlung des modellkonformen Bodenwertes wird der v. a. Bodenrichtwert zum 01.01.2024 i. H. v. 185,00 €/m² zugrunde gelegt.

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Die allgemeinen Wertverhältnisse haben sich aus Sicht des Unterzeichners zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 16.07.2024 nicht wesentlich verändert, sodass der modellkonforme Bodenwert mit 185,00 €/m² in Ansatz gebracht wird.

Modellkonformer Bodenwert zum Stichtag 16.07.2024:

185,00 €/m² x 765 m² =

141.525,00 €
rd. 142.000,00 €

5.2.3 Abweichungen vom modellkonformen Bodenrichtwert

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Bei der gegenständlichen Bodenrichtwertzone handelt es sich um eine sehr große Zone, die mit Ausnahme des Gewerbegebiets den Großteil von Deggenau erfasst. Das gegenständliche Grundstück liegt sehr ruhig am östlichen Rand der Bodenrichtwertzone. Es handelt sich planungsrechtlich um ein allgemeines Wohngebiet. Aus Sicht des Unterzeichners ist hierfür ein Zuschlag erforderlich, der sachverständig mit 20 % geschätzt wird, somit:

$$185,00 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = \text{rd. } 220,00 \text{ €/m}^2$$

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich, sodass folgender Bodenwert als angemessen erachtet wird:

Tatsächlicher Bodenwert zum Stichtag 16.07.2024:

$$220,00 \text{ €/m}^2 \times 765 \text{ m}^2 = \text{rd. } 168.000,00 \text{ €}$$

Modellbedingte Bodenwertdifferenz (boG)

Bodenwert (tatsächlich) 168.000,00 €

Bodenwert (modellkonform) 142.000,00 €

Modellbedingte Bodenwertdifferenz + 26.000,00 €

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer/Alterswertminderungsfaktor

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Wohnhaus samt Garage wurde um 2016 errichtet und ist zum Stichtag ca. 8 Jahre alt. Die Restnutzungsdauer wird aus der Differenz der GND und des Gebäudealters mit 72 Jahren in Ansatz gebracht.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von $72/80 = 0,90$ in Ansatz gebracht.

5.3.2 Gebäudewerte

Bruttogrundfläche

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

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i. d. R. modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum-, oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

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

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

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

Zusatzbauteile

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

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

Einstufung des Wertermittlungsobjektes**Wohnhaus**

Typ und Art: ähnlich 1.33: Freistehende Einfamilienhäuser mit Erdgeschoss und Obergeschoss (bzw. Untergeschoss und Erdgeschoss) sowie flach geneigtem Dach.

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.33					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		785 €/m ²	870 €/m ²	1000 €/m ²	1205 €/m ²	1510 €/m ²	
Außenwände	23,00%				1		277,15 €
Dächer	15,00%			0,5	0,5		165,38 €
Außentüren und Fenster	11,00%				1		132,55 €
Innenwände und -türen	11,00%			0,5	0,5		121,28 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%			0,5	0,5		121,28 €
Fußböden	5,00%			0,5	0,5		55,13 €
Sanitärreinrichtungen	9,00%				1		108,45 €
Heizung	9,00%				0,5	0,5	122,18 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%				1		72,30 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							1.175,68 €

Für das Wohnhaus werden Normalherstellungskosten von rd. 1.175,00 €/m² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten ermittelt. Dies entspricht in etwa der Standardstufe 3,85.

Garage

Typ und Art: 14.1 Einzelgaragen in Massivbauweise
 Kostenkennwert **485,00 €/m² BGF**

Carport

Kostenkennwert **190,00 €/m² BGF**
 (in Anlehnung an das herangezogene Modell des Sachwertfaktors)

Indexierung (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

5.3.3 Gebäudezeitwert Wohnhaus

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.1)	rd. 278 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	1.175,00 €/m ²
Baupreisindex (I 2024)	181,3
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	2.130,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
278,00 m² x 2.130,00 €/m² = 592.140,00 €

Gebäudezeitwert Wohnhaus:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
592.140,00 € x 0,90 = 532.926,00 €

5.3.4 Gebäudezeitwert Garage

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.2)	rd. 24 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	485,00 €/m ²
Baupreisindex am WET (I 2024)	181,3
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 12 % Baunebenkosten)	879,00 €/m ²

Herstellungskosten des Gebäudes am
Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
24,00 m² x 879,00 €/m² = 21.096,00 €

Gebäudezeitwert Garage:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
21.096,00 € x 0,90 = 18.986,00 €

5.3.5 Gebäudezeitwert Carport

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.3)	rd. 23 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	190,00 €/m ²
Baupreisindex am WET (I 2024)	181,3
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 12 % Baunebenkosten)	344,00 €/m ²

Herstellungskosten des Gebäudes am
Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 23,00 m ² x 344,00 €/m ² =	7.912,00 €
--	------------

Gebäudezeitwert Carport:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor 7.912,00 € x 0,90 =	7.121,00 €
--	------------

5.3.6 Zusammenstellung

Gebäudezeitwert Wohnhaus	532.926,00 €
Gebäudezeitwert Garage	18.986,00 €
Gebäudezeitwert Carport	7.121,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	559.033,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen pauschal 5,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.4)	+ 27.952,00 €
<u>zzgl. modellkonformer Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2)</u>	<u>+ 142.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	728.985,00 €
	rd. 729.000,00 €

5.4 Verkehrswert

5.4.1 Verkehrswertdefinition

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

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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat für das Jahr 2022 für freistehende Einfamilienhäuser aus einer ausgewerteten Stichprobe von 59 verkauften Objekten einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,12, bei einer Standardabweichung von 0,19 ermittelt. Der veröffentlichte Sachwertfaktor bezieht sich auf den Stichtag 30.06.2022, der den Zenit der Kaufpreise für Wohnimmobilien darstellt. Das durchschnittliche Gebäudealter der v. a. Stichprobe liegt bei 27 Jahren, die durchschnittliche Wohnfläche bei 153 m², die durchschnittliche Grundstücksgröße bei 807 m².

Die angegebene Regressionsgleichung errechnet bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 729.000 € einen Sachwertfaktor von 0,91. Unter Berücksichtigung des jungen Gebäudealters und der dementsprechend guten energetischen Eigenschaften, der guten Lageeigenschaften sowie der seit Mitte 2022 u. a. wegen der stark gestiegenen Finanzierungskosten zu verzeichnenden Kaufpreistrückgänge wird der mittels Regressionsgleichung ermittelte Sachwertfaktor insgesamt sachverständig um 10 % reduziert. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird somit mit 0,82 festgesetzt.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

Risikoabschlag wegen nicht möglichen Innenbesichtigung

Der Zutritt zum Gebäude wurde dem Unterzeichner nicht gestattet. Im Rahmen der Sachwertermittlung wurde davon ausgegangen, dass sich das Gebäude, dem jungen Alter entsprechend, in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet. Für ggf. doch vorhandene Mängel oder Schäden wird an dieser Stelle in freier Schätzung ein Risikoabschlag von 3 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts in Ansatz gebracht, somit:

597.780,00 € x 0,03 = 17.933,00 €
rd. 18.000,00 €

Modellbedingte Bodenwerterhöhung

Die unter Ziffer 5.2.3 ermittelte **modellbedingte Bodenwertdifferenz** i. H. v. **26.000,00 €** wird an dieser Stelle **werterhöhend** berücksichtigt.

Modellbedingter zusätzlicher Wertansatz für Außenanlagen

Das Sachwertfaktor-Modell des Gutachterausschusses sieht einen Maximalansatz der Außenanlagen i. H. v. 5 % der Gebäudewerte vor. Da dies aus Sicht des Unterzeichners wie unter Ziffer 4.4 beschrieben nicht ausreichend ist, erfolgt an dieser Stelle ein modellbedingter zusätzlicher Ansatz i. H. v. 3 % der unter Ziffer 5.3.6 ermittelten Gebäudewerte, somit:

559.033,00 € x 0,03 = 16.771,00 €
rd. 17.000,00 €

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

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

Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.6)	729.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
729.000,00 € x 0,82	597.780,00 €
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)	
- Risikoabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung	- 18.000,00 €
- Modellbedingte Bodenwerterhöhung	+ 26.000,00 €
- Modellbedingter zusätzlicher Wertansatz Außenanlagen	+ 17.000,00 €
Sachwert	622.780,00 €
	rd. 620.000,00 €

Plausibilisierung:

Der ermittelte Verkehrswert entspricht bei einer Wohnfläche von ca. 173 m² einem Quadratmeterpreis von rd. 3.583 €. Beim Gutachterausschuss des angrenzenden Landkreises Passau konnten 4 vergleichbare Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern in Massivbauweise in Erfahrung gebracht werden. Die Verkäufe stammen aus den Jahren 2023 und 2024, demnach aus der Zeit nach der Zinswende und sind nachfolgend mit Ihren wertrelevanten Eigenschaften tabellarisch dargestellt:

Lfd. Nr.	Verkaufsdatum	Baujahr	Grundstücksgröße	Bodenrichtwert	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis/qm
1	Mär 23	2012	548	180 €	550.000 €	140	3.929 €
2	Mai 23	2012	696	230 €	660.000 €	197	3.350 €
3	Dez 23	2012	563	180 €	738.500 €	221	3.342 €
4	Apr 24	2016	793	200 €	694.500 €	204	3.404 €
arithmetischer Mittelwert			650	198 €	660.750 €	191	3.506 €

Der ermittelte Verkehrswert wird durch die v. a. Verkäufe, die aus Gegenden mit ähnlichem Bodenwertniveau stammen, hinreichend bestätigt.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Fl. Nr. 61/25 der Gemarkung Deggendorf, unter der Anschrift Lauchheimerstraße 3c, 94469 Deggendorf zum Wertermittlungstichtag 16.07.2024 **nach äußerem Anschein** aus dem Sachwert gerundet mit

620.000,00 €

in Worten **sechshundertzwanzig Tausend Euro**

abgeleitet.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 16.07.2024 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 31.07.2024.

Passau, 31.07.2024

Der Sachverständige

Felix Knödseder, B. Eng.

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

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

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

6. Flächenberechnungen

Anmerkung:

Die der Bruttogrundflächenberechnung zugrunde gelegten Maße wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen. Die Gebäudeaußenmaße wurden mit Hilfe von Messungen im BayernAtlas überprüft. Die auf den nachfolgenden Seiten eingefügte Wohnflächenberechnung konnte wegen nicht möglichem Zutritt nicht überprüft werden.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus

Untergeschoss	9,49 m x 14,79 m –	
	6,50 m x 1,50 m –	
	3,33 m x 2,55 m +	
	4,12 m x 6,99 m =	150,91 m ²

Erdgeschoss	9,54 m x 14,79 m –	
	6,50 m x 1,50 m –	
	3,33 m x 2,55 m +	
	0,58 m x 6,99 m =	126,91 m ²

Bruttogrundfläche Wohnhaus		277,82 m ²
		rd. 278,00 m²

6.1.2 Garage

Erdgeschoss	3,49 m x 6,99 m =	24,39 m ²
		24,00 m²

6.1.3 Carport

Erdgeschoss	3,25 m x 6,99 m =	22,72 m ²
		rd. 23,00 m²

6.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche und des umbauten Raums

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG				
Auflistung nach Geschossbezeichnung				
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 0.0%	GF
UG				
BAD	1.000*1.000	1.000 m ²		
	2.095*1.000	2.095 m ²		
	0.5*(2.101+2.090)*1.000	2.096 m ²		
	1.885*1.010	1.904 m ²		
	1.620*0.185	0.300 m ²		
	3.325*0.700	2.328 m ²		
	Summe GF:	9.72 m ²		9.72 m ²
DIELE	3.265*1.215	3.967 m ²		
	0.5*(1.575+1.565)*0.550	0.864 m ²		
	0.5*(2.577+2.575)*0.010	0.026 m ²		
	Summe GF:	4.86 m ²		4.86 m ²
ESSEN	5.299*1.600	8.479 m ²		
	5.575*1.700	9.478 m ²		
	2.275*2.005	4.561 m ²		
	Summe GF:	22.52 m ²		22.52 m ²
KOCHEN	2.785*0.750	2.089 m ²		
	1.575*0.175	0.276 m ²		
	2.900*2.645	7.671 m ²		
	Summe GF:	10.04 m ²		10.04 m ²
SCHLAFEN	3.650*1.775	6.479 m ²		
	3.660*3.290	12.041 m ²		
	1.540*0.850	1.309 m ²		
	1.800*0.735	1.323 m ²		
	Summe GF:	21.15 m ²		21.15 m ²
WOHNEN	4.475*0.450	2.014 m ²		
	6.075*3.810	23.146 m ²		
	Summe GF:	25.16 m ²		25.16 m ²
	Grundfläche UG			93.45 m ²
	WOHNFLÄCHE:			93.45 m ²

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 0.0%	GF
<u>EG</u>				
BAD	3.385*1.826	6.181 m ²		
	2.375*1.124	2.669 m ²		
	1.010*1.010	1.020 m ²		
		Summe GF:		9.87 m ²
DIELE	2.950*1.200	3.540 m ²		
	2.760*0.125	0.345 m ²		
	2.310*1.765	4.077 m ²		
	1.315*0.450	0.592 m ²		
		Summe GF:		8.55 m ²
GARD.	2.885*1.200	3.462 m ²		
	5.060*1.835	9.285 m ²		
	1.050*1.010	1.061 m ²		
		Summe GF:		13.81 m ²
GAST	5.745*2.760	15.856 m ²		
		Summe GF:		15.86 m ²
KIND 1	3.810*3.200	12.192 m ²		
	2.690*1.200	3.228 m ²		
	0.770*0.510	0.393 m ²		
		Summe GF:		15.81 m ²
KIND 2	4.885*3.200	15.632 m ²		
		Summe GF:		15.63 m ²
		Grundfläche EG		79.53 m ²
		WOHNFLÄCHE:		79.53 m ²
				SEITE: 2

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG				
Aufstufung nach Geschossbezeichnung				
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 0.0%	GF
<u>EG</u>				
FAHRRAD	4.010*2.385	9.564 m ²		
		Summe GF: 9.56 m ²		9.56 m ²
GARAGE	6.510*3.250	21.158 m ²		
		Summe GF: 21.16 m ²		21.16 m ²
		Grundfläche EG		30.72 m ²
<u>UG</u>				
HWS/TECHNIK	5.410*2.285	12.362 m ²		
	5.290*2.410	12.749 m ²		
	0.615*0.565	0.347 m ²		
		Summe GF: 25.46 m ²		25.46 m ²
		Grundfläche UG		25.46 m ²
		NUTZFLÄCHE:		56.18 m²
			SEITE:	1

Wohnflächenberechnung:

UG: sh. Computerermittlung = 93,45 m²

EG: sh. Computerermittlung = 79,53 m²

Wohnfläche gesamt: = 172,98 m²

Nutzflächenberechnung:

UG+EG: sh. Computerermittlung = 56,18 m²

Nutzfläche gesamt: = 56,18 m²

Umbauter Raum Wohnhaus:Wohnhaus:

UG:	9,49	x	10,74	x	3,24	=	330,23 m ²
	6,17	x	2,55	x	3,24	=	50,94 m ²
	1,50	x	7,105	x	3,24	=	34,53 m ²
	4,12	x	5,49	x	3,24	=	73,20 m ²

EG:	10,74	x	6,87	x	2,86	=	210,87 m ²
	6,22	x	2,55	x	2,86	=	45,33 m ²
	2,68	x	1,99	x	2,86	=	15,22 m ²
	1,50	x	7,11	x	2,86	=	30,48 m ²
	6,74	x	5,49	x	2,86	=	105,83 m ²

Dachraum:	0,25	x	6,87	x	10,74	=	18,06 m ²	
	6,87	x	2,50	/ 2	x	10,74	=	92,16 m ²
	0,25	x	6,74	x	6,99	=	11,78 m ²	
	6,74	x	1,19	/ 2	x	6,99	=	<u>28,03 m²</u>

Umbauter Raum Wohnhaus mit Garage gesamt: = 1.046,65 m²

Carport:

6,99	x	3,25	x	2,67	=	60,66 m ²	
3,25	x	0,57	/ 2	x	6,99	=	<u>6,47 m²</u>

Umbauter Raum Carport gesamt: = 67,13 m²

Umbauter Raum gesamt: = 1.113,78 m²

7. Photovoltaikanlage

Anmerkung

Auf dem gegenständlichen Gebäude befinden sich zwei PV-Anlagen, die 2017 bzw. 2019 installiert wurden und separat abgerechnet werden.

Erläuterung der Bewertungssystematik

Die Bewertung der gegenständlichen Photovoltaikanlage erfolgt auf der Grundlage einer Studie über die Bewertung von Immobilien mit Photovoltaikanlagen der Fachgruppe Energie und Umwelt der HypZert GmbH (Juli 2011 und Januar 2022). Dabei wird davon ausgegangen, dass eine Photovoltaikanlage primär der Ertragserzielung dient. So hat eine Untersuchung ergeben, dass bei der Entscheidung zum Erwerb einer Photovoltaikanlage (auch im Einfamilienhausbereich) Ertrags- bzw. Renditeerwartungen (in Verbindung mit staatlichen Förderungen) kaufentscheidend waren.

Folglich wird der Wert einer Photovoltaikanlage üblicherweise auf Grundlage des Barwerts der zu erwartenden Erträge ermittelt. Der Reinertrag wird aus der Differenz der jährlichen Einspeisevergütung (netto) bzw. der eingesparten Stromkosten und den Bewirtschaftungskosten ermittelt. Dieser wird mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (der sich aus der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und dem marktgerechten Kapitalisierungszinssatz ergibt) multipliziert.

Rohertrag

Das deutsche Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Kurztitel: Erneuerbare Energien-Gesetz, EEG) regelt die bevorzugte Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Quellen in das Stromnetz und garantiert deren Erzeugern feste Einspeisevergütungen. Eine Einspeisevergütung ist eine staatlich festgelegte Vergütung von Strom, die dazu dient, bestimmte Arten der Stromerzeugung zu fördern. In der Regel handelt es sich dabei um erneuerbare Energien, d.h. Windkraft-, Solar-, Wasserkraft-, Geothermie- und Biomasseanlagen.

Bewirtschaftungskosten

Folgende Bewirtschaftungskosten sind in Abzug zu bringen:

- Betriebskosten (Versicherung und Zählermiete)
- Wartungskosten
- Rückstellungen für Wechselrichter
- Verwaltungskosten
- Sonstige Kosten (Reinigung, Verwaltung, Steuerberatung etc.)

Gemäß der Studie über die Bewertung von Immobilien mit Photovoltaik-Anlagen der Fachgruppe Energie und Umwelt der HypZert GmbH ist bei kleineren Anlagen üblicherweise von durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten in Höhe von 33,00 €/kWp auszugehen.

Liegenschaftszinssatz

Von der HypZert GmbH wird in der Studie aus dem Jahr 2022 für PV-Anlagen mit einer Restlaufzeit von 5 bis < 15 Jahren eine Spanne der Zinssätze von 4 bis 10 % angegeben. Neuere PV-Anlagen mit langen Restlaufzeiten erzielten laut HypZert höhere Kaufpreise, wohingegen ältere Anlagen bereits mit Risikoaufschlägen gehandelt werden. Der Liegenschaftszinssatz ist demnach umso niedriger, je länger die Restlaufzeit der EEG-Vergütung ist.

Berücksichtigung sonstiger Umstände/Degradation

Darunter versteht man allgemein den alterungsbedingten Rückgang des Wirkungsgrads über die Betriebsdauer. Man betrachtet die Module über einen Zeitraum von 20 Jahren. In dieser Zeit verlieren die Module zwischen 10 und 20 % ihrer Leistung. Zum Teil durch Verschmutzung der Oberflächen, Veralgung mit Teilabschattung der Zellen, Vergilbung des polymeren Einbettungsmaterials zwischen Zelle und Glas.

Die Produktgarantie für die Module ist i.d.R. mit 25 Jahren (80 %) angegeben, die des Wechselrichters mit 2 Jahren (bereits abgelaufen), wobei jedoch die Beweislast im Schadensfall bei dem Eigentümer liegt, d. h. bei einem ggf. vorliegenden Mangel oder Schaden ist durch aufwändige Gutachten bzw. Laborgutachten zu beweisen, dass ein Herstellermangel vorliegt.

Andererseits kann aus heutiger Sicht davon ausgegangen werden, dass die Anlage vermutlich auch über die 20 Jahre hinaus noch wirtschaftlich betrieben werden kann, so dass auf einen gesonderten Zu- oder Abschlag verzichtet werden kann.

Vertragsgrundlagen/allgemeine Angaben

Modulleistung (Peak) gesamt	5,2 kWp und 9,75 kWp	
Erstmalige, dauerhafte Inbetriebnahme	Die kleinere Anlage wurde 2017, die größere 2019 in Betrieb genommen	
Anschaffungskosten (netto)	k. A.	
Laufzeit gesamt	jeweils 20 Jahre, die 5,2 kWp-Anlage läuft demnach bis zum 31.12.2037, die 9,75 kWp-Anlage bis zum 31.12.2039.	
Restlaufzeit zum Wertermittlungstichtag	5,2 kWp-Anlage:	rd. 13 Jahre
	9,75 kWp-Anlage:	rd. 15 Jahre
Liegenschaftszinssatz	5,2-kWp-Anlage (RLZ 13 Jahre)	5,0 %
	9,75 kWp-Anlage (RLZ 15 Jahre)	4,0 %

Der Ertragswertberechnung zugrunde gelegte Werte und Kosten (netto)**5,2 kWp-Anlage**

Durchschnittlich erzielbare Einspeisungsvergütung 5,2 kWp-Anlage 258,00 €
(Mittelwert aus Einspeisungsvergütung 2021 – 2023)

Stromersparnis Eigenverbrauch 992,00 €

Angaben zum Eigenverbrauch liegen nicht vor. Gemäß HypZert Studie und fernmündlicher Auskunft der Stadtwerke Deggendorf kann in der betroffenen Region bei guter Ausrichtung mit einem Jahresertrag von bis zu 1.000 kWh pro 1kWp Leistung gerechnet werden. Die gegenständlichen 5,2 kWp-Anlage kann demnach einen Ertrag von ca. 5.200 kWh erwirtschaften. Im Durchschnitt wurden davon in den Jahren 2021 bis 2023 rd. 2.100 kWh eingespeist. Folglich wird von einem Eigenverbrauch von ca. 3.100 kWh ausgegangen. Die Stadtwerke Deggendorf gibt die derzeitigen Kosten für eine kWh mit ca. 32 Ct. an. Folglich kann von einer jährlichen Ersparnis von ca. 992,00 € ausgegangen werden.

Angesetzter Jahresrohertrag 1.250,00 €

9,75 kWp-Anlage

Durchschnittlich erzielbare Einspeisungsvergütung 9,75 kWp-Anlage 419,00 €
(Mittelwert aus Einspeisungsvergütung 2021 – 2023)

Stromersparnis Eigenverbrauch 1.860,00 €

In Anlehnung an v. a. Ausführungen kann die gegenständlichen 9,75 kWp-Anlage einen jährlichen Ertrag von ca. 9.750 kWh erwirtschaften. Im Durchschnitt wurden davon in den Jahren 2021 bis 2023 rd. 3.937 kWh eingespeist. Folglich wird von einem Eigenverbrauch von ca. 5.813 kWh ausgegangen. Dies entspricht bei einem Strompreis von ca. 32 Ct. /kWh einer jährlichen Ersparnis von ca. 1.860,00 €.

Angesetzter Jahresrohertrag 2.279,00 €

Ertragswertberechnung 5,2 kWp-Anlage

* Jahresrohertrag		1.250,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten (rd. 13,8 % des Jahresrohertrags)</u>		
	<u>33,00 €/kWp x 5,2 kWp</u>	<u>172,00 €</u>
* Jahresreinertrag		1.078,00 €
Restnutzungsdauer: 13 Jahre Vervielfältiger 9,39 (5,0 v. H. Zinssatz)		
Barwert der Anlage	1.078,00 € x 9,39 =	10.122,00 €
(entspricht dem Ertragswert)		rd. 10.000,00 €

Der Wert der 2017 installierten Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 5,2 kWp kann, abgeleitet aus dem Ertragswert, zum WET 16.07.2024 mit rd. 10.000,00 € angegeben werden.

Ertragswertberechnung 9,75 kWp-Anlage

* Jahresrohertrag		2.279,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten (rd. 14,1 % des Jahresrohertrags)</u>		
	<u>33,00 €/kWp x 9,75 kWp</u>	<u>322,00 €</u>
* Jahresreinertrag		1.957,00 €
Restnutzungsdauer: 15 Jahre Vervielfältiger 11,12 (4,0 v. H. Zinssatz)		
Barwert der Anlage	1.957,00 € x 11,12 =	21.762,00 €
(entspricht dem Ertragswert)		rd. 22.000,00 €

Der Wert der 2019 installierten Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 9,75 kWp kann, abgeleitet aus dem Ertragswert, zum WET 16.07.2024 mit rd. 22.000,00 € angegeben werden.

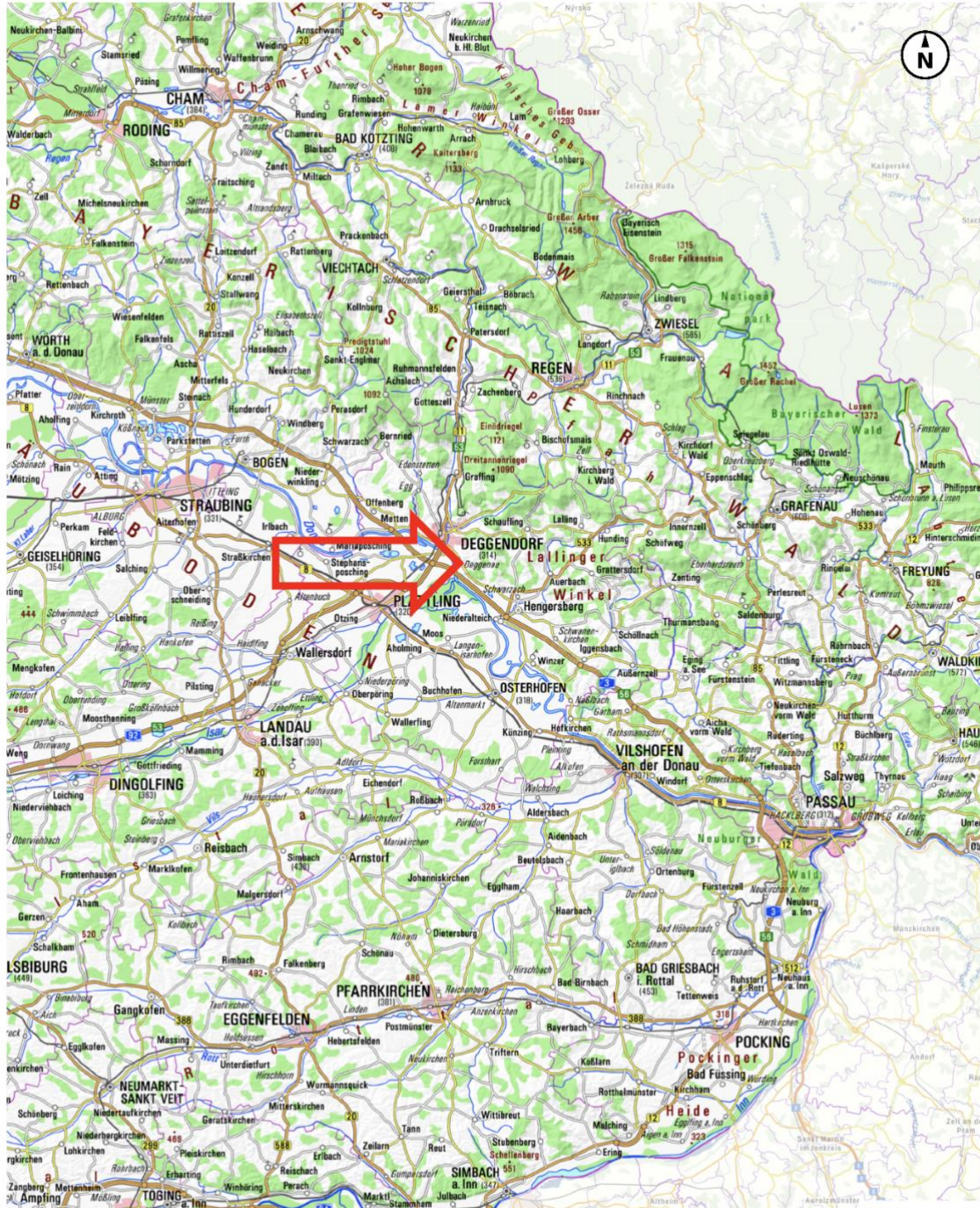
Anlage 1

Generalkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 2 4 6 8 km
Maßstab 1:500.000
Gedruckt am 16.07.2024 09:28
<https://n.bayern.de/2DGGQ>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



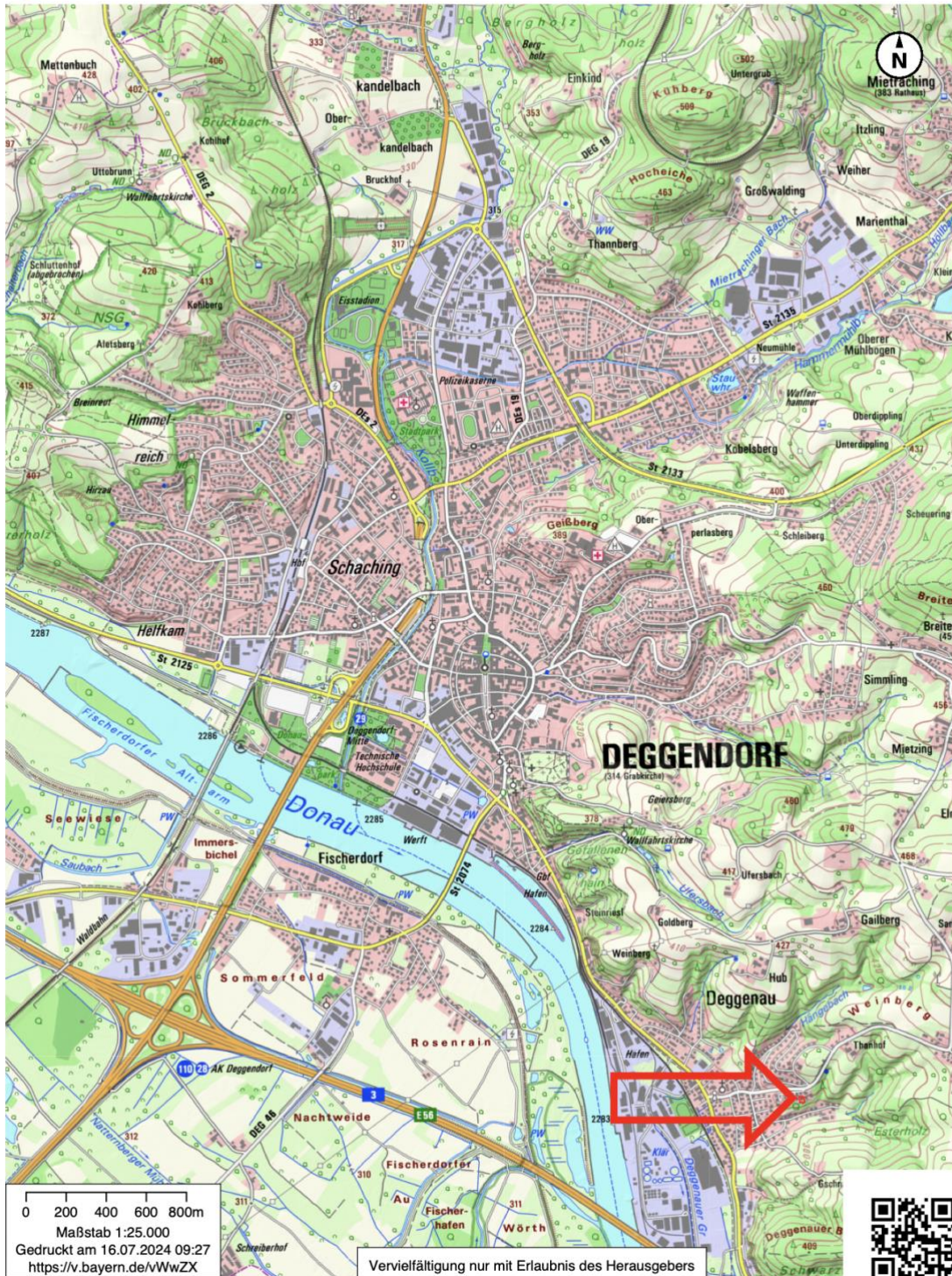
Anlage 2

Ortsplan



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage 3

Flurkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



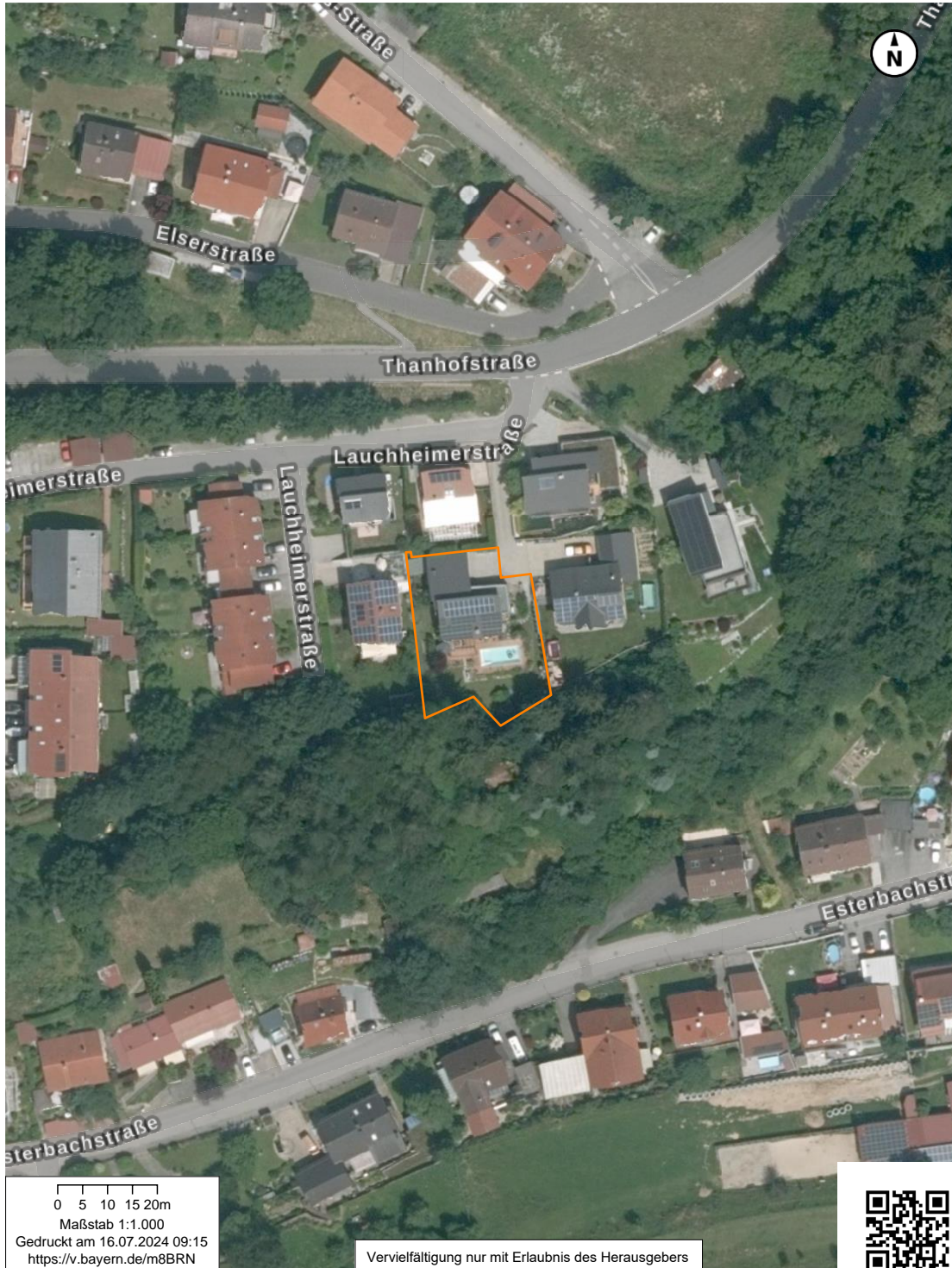
Anlage 4

Luftbild



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 16.07.2024 09:15
<https://v.bayern.de/m8BRN>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

