



B. Eng. Felix Knödseder

Wirtschaftsingenieur

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

Gutachten

Aktenzeichen 1 K 19/22 (1)

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebauten Grundstückes Fl. Nr. 955/19 der Gemarkung Engolling, unter der Anschrift Hengersberger Straße 28, 94530 Auerbach

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.11.2023

137.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 43 Seiten.

Es wurde in 5 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 19.02.2024

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	16
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Sachwertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Flächenberechnungen	27
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Wohnfläche	
6.3 Berechnung der Nutzfläche	
7. Photovoltaik-Anlage	29
Anlagen	32
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>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes.
Beschluss vom	04.08.2023
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück Flurnummer 955/19 der Gemarkung Engolling, unter der Anschrift Loh, Hengersberger Str. 28, 94530 Auerbach. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB (Ausnahme PV-Anlage und Küche; für die PV-Anlage wurde <u>im Wesentlichen in freier Schätzung (siehe hierzu Ziffer 7)</u> ein Wert von 18.500,00 € ermittelt. Der Küche ist kein Zeitwert mehr beizumessen).
Wohnfläche	ca. 110 m ² (siehe Ziffer 6.2)
Wertermittlungstichtag	24.11.2023
Qualitätsstichtag	24.11.2023

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 Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
- 1.2.5 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter oder besorgter und im Gutachten aufgelisteter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.6 Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund dieser Informationen wird keine Gewähr übernommen.
- 1.2.7 Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Dementsprechend sind Bewertung und Verfahrensauswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 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 GmbH	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 04.08.2023 - Grundbuchauszug, Abdruck vom 01.08.2023 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 27.07.2023 - Bebauungsanfrage des Amtsgericht Deggendorf vom 24.07.2023
Von der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> - Antrag auf Abbruch Stall, Errichtung Garage, Erneuerung Dachstuhl und Anbau Wintergarten (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) aus 1999
Vom Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> - Tekturplan Abbruch des bestehenden Stallgebäudes vom 15.02.1999 - Baubeschreibung zu v. a. Tekturplan vom 15.01.1999 - Nutzflächenberechnung zu v. a. Tekturplan vom 15.01.1999 - Bauantrag zum Neubau eines Holzunterstellplatzes, Wintergarten und Verschiebung eines bestehenden Containers, genehmigt am 08.02.2012 - Formblatt Wohnflächenberechnung Garagenanbau vom 15.01.1999
Recherchen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Gemeinde Auerbach – Bauamt - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Deggendorf
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none"> - Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	24.11.2023
Teilnehmer	Der Eigentümer sowie der Unterzeichner.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte größtenteils besichtigt werden. Wegen der großen Ansammlung an Gegenständen waren nicht alle Bereiche vollständig einsehbar.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (6 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben. Der Eigentümer ist mit der Veröffentlichung der Innenaufnahmen im Gutachten nicht einverstanden, sodass dementsprechend in Anlage 6 lediglich Außenaufnahmen eingefügt sind.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Deggendorf von Engolling, Band 21, Blatt 809

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	955/19	Loh, Hengersberger Str. 28, Gebäude- und Freifläche	1.184

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

2.3 Vermietung und Verpachtung

Das Objekt wird zum Stichtag eigengenutzt.

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

Gemäß Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 28.11.2023 ist das gegenständliche Objekt nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 28.11.2023, befindet sich das Objekt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück Fl. Nr. 955/19 der Gemarkung Engolling befindet sich im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung „Loh Mitte, Gemeinde Auerbach“ und ist planungsrechtlich nach Einschätzung des Bauamtes dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen.

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

Ausschnitt aus der Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung „Loh - Mitte“



3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Wertobjekt befindet sich in der Gemeinde Auerbach, im niederbayerischen Landkreis Deggendorf.

Gebietslage Bayern

Gemeindegliederung Auerbach mit 45 Gemeindeteilen

Einwohner ca. 2.141 (Stand 31.12.2021)

Höhe ca. 310 Meter über Normalnull

Infrastruktur In der Gemeinde Auerbach befinden sich mit Ausnahme einer Grundschule, eines kleinen Supermarktes mit Post, Kindergarten, Gasthaus, Bank, Getränkemarkt und einer Arztpraxis keinerlei infrastrukturelle Einrichtungen.

Weitere Einrichtungen für den täglichen- und mittelfristigen Bedarf sind u. a. im ca. 6 km entfernt gelegenen Markt Hengersberg (Supermärkte, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Bäckereien, Metzgereien, Gasthäuser, Pensionen, Mittelschule etc.) vorhanden. Alle weiteren Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in und um die ca. 16 km entfernte Hochschulstadt Deggendorf eingerichtet.

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

Überörtliche Verkehrs-
anbindung Der Anschluss an das überregionale Straßenwegenetz besteht im Wesentlichen durch die ca. 4 km entfernt gelegene Bundesstraße B355 und die Bundesautobahn A3. Die nächstgelegene Auffahrt zur A3 befindet sich in Hengersberg in ca. 6 km Entfernung. Der Flughafen München ist ca. 125 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich ca. 4 km südöstlich des Gemeindezentrums Auerbach, im Gemeindeteil Loh. In Loh selbst sind keinerlei infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden.

Örtliche Verkehrsverhältnisse	Hengersberger Straße (Verbindungsstraße) führt nördlich an der zu bewertenden Flurnummer vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine öffentliche Busverbindung u. a. in Richtung Deggendorf und Gemeindezentrum Auerbach befindet sich in fußläufiger Entfernung. Der Hauptbahnhof Deggendorf mit Anbindung nach Plattling, Bayerisch Eisenstein und Zwiesel ist ca. 16 km entfernt.
Umgebungsbebauung	Einzelne Wohnhäuser in offener Bauweise, vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe.
Immissionen	Lärmimmissionen durch die unmittelbar vorbeiführende Verbindungsstraße.
Lagebeurteilung	Einfache, ländliche Lage ohne Infrastruktur.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	1.184 m ²
Zuschnitt	Rechteckähnlicher Grundstückszuschnitt.
Topographie	Nahezu eben.
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.
Art der Bebauung	Einfamilienhaus mit Garagen- und Stallanbau und weiteren Nebengebäuden.
Grenzverhältnisse	Das Stallgebäude ist an der Ostseite als Grenzbebauung ausgeführt. Inwieweit hier ein Überbau vorliegt, konnte durch den Unterzeichner nicht in Erfahrung gebracht werden.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig durch die ausgebaute und asphaltierte Verbindungsstraße „Hengersberger Straße“ erschlossen. Kanal-, Wasser-, Stromanschluss sowie ein zusätzlicher Brunnen 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	↻
Auspender (30.06.2022)	17.297	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2022)	1.272	↻
▪ Neueintragungen	481	↻
Einkommen BP & Bruttoertschöpfung		
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	↻
Gewerbeanmeldungen	796	↻
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

Strukturdaten Landkreis Deggendorf, Stand Dezember 2023, IHK Niederbayern

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

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

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Nicht unterkellertes Einfamilienhaus, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und einfach ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes geht nach Angabe des Eigentümers auf das Jahr 1849 zurück. Ab 1989 erfolgten Angaben gemäß Umbaumaßnahmen.
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Nicht bekannt
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppen
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Ziegeldeckung
Fassade	Wandputz mit Anstrich
Spenglerarbeiten	In verzinkter Ausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Innenputz	Wand-/Deckenflächen verputzt oder verspachtelt
Fußböden	Holzdielen, Fliesen, Naturstein, Laminat, Teppich
Wand- / Decken- behandlungen	Anstrich, Wandfliesen in der Nasszelle und im Objektbereich der Küche, Holzdecken
Fenster	Holzsprossenfenster und Fenstertüren mit Isolierverglasung
Türen	Holzhaustüre mit Glasauslass, Holzinnentüren in Holzumfassungszargen, FH-Türe zum Garagenanbau
Heizung	Lediglich Grundofen
Warmwasser	Über Elektroboiler
Elektroausstattung	In einfacher, älterer Ausführung
Sanitäreinrichtung	Bad mit WC (EG) Wand-WC, Urinal, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken
Küche	Wertunbedeutende L-förmige Küche in Holz mit Ober- und Unterschränken, Geschirrspüler, Backofen mit Ceranfeld, Edelstahlspülbecken etc.
Bes. Einrichtungen	Möbliering, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.

4.2 Garage

Allgemeines	Garagengebäude mit Holzlagerraum
Baujahr	Um 1999
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Betonstreifenfundamente
Außenwände	Mauerwerk (Stärke: 36,5 cm)
Innenwände	Mauerwerk (Stärke: 24,5 cm)
Decke	Holzdecke
Fassade	Wandputz mit Anstrich

Treppe	Einfache Holztreppe
Wand-/Decken behandlung	Anstrich, Holzverkleidungen, tlw. unverputztes Mauerwerk
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Ziegeldecke
Innenputz	Wandflächen verputzt
Fußböden	Beton bzw. Estrich
Türen	Holztor mit Glasauslass, seitliche Zugangstüre in Metall, Holzinnentüre zum Holzlager
Fenster	Holzfenster mit Einfachverglasung

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Die Gebäude befinden sich in einem stark abgewohnten bzw. abgenutzten Zustand. Bauunterhalt wurde in den letzten Jahren nicht mehr durchgeführt. Eine zeitgemäße Beheizung ist nicht vorhanden. Im Wohnhaus sind, soweit einsehbar, an mehreren Stellen Feuchtigkeiterscheinungen vorhanden. Der Holzlagerraum im Garagenanbau befindet sich noch im Rohbauzustand. Eine umfangreiche Räumung des Gebäudes ist erforderlich.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Einfacher Grundriss im Bereich des Wohnhauses mit sehr niedriger Raumhöhe (2,00 m im Badezimmer im Erdgeschoss).

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Das Gartengrundstück ist im Wesentlichen nach Süden orientiert. Alle Wohnräume einschließlich Badezimmer im Erdgeschoss sind ausreichend belichtet und belüftet.

Energetische Eigenschaften

Das Gebäude verfügt über keine zeitgemäßen energetischen Eigenschaften.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Wirtschaftlich überaltertes, sanierungsbedürftiges Wohnhaus in ländlicher Lage, das allenfalls einfachen Wohnbedürfnissen genügen kann und am ehesten „handwerklich begabte“ Marktteilnehmer ansprechen wird. Die Marktgängigkeit kann unter Berücksichtigung des starken Anstiegs der Finanzierungs-, Bau- und Energiekosten als unterdurchschnittlich eingestuft werden.

4.4 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

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

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

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

Einfriedungen

Tlw. natürliche Einfriedung des Grundstücks.

Bodenbefestigungen

Gepflasterte Wegebefestigungen, Zufahrt und Terrasse.

Gartengestaltung

Gärtnerisch gestaltetes Grundstück mit Wiesenfläche, einzelnen Sträuchern, Büschen und Bäumen etc.

Sonstige Außenanlagen

Weitere Nebengebäude in Holzkonstruktion, Container.

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 und den vorhandenen Nebengebäuden mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren mit einem Hundertsatz der Gebäudewerte mit **5 v. H.** in Ansatz gebracht.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

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

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

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

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände geht der Unterzeichner davon aus, dass für das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden 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 00000013 folgenden Bodenrichtwert für Wohnbauflächen (W) veröffentlicht:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022) beitragsfrei 65,00 €/m²

5.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Die Preise für unbebaute Grundstücke sind im Jahr 2022 zunächst weiter angestiegen. Seit der Zinswende Mitte 2022 sind auch wegen der hohen Baukosten Nachfragerückgänge nach unbebauten Grundstücken zu verzeichnen. Da bis dato keine aktuellen Auswertungen vorliegen, wird sachverständig davon ausgegangen, dass die Bodenwertsteigerungen im ersten Halbjahr 2022 durch den seither eingetretenen Nachfragerückgang kompensiert wurde. Auf einen Zu- oder Abschlag wird dementsprechend verzichtet.

Der Gutachterausschuss hat keine Abhängigkeit des Bodenwerts vom Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße ermittelt. Die Grundstücksgröße mit 1.184 m² ist für den gegenständlichen, ländlichen Raum noch an der oberen Grenze der Ortsüblichkeit. Auf einen entsprechenden Abschlag wegen Übergröße wird auch wegen des geringen Bodenrichtwertniveaus verzichtet. Weitere Anpassungen sind dementsprechend nicht erforderlich, sodass folgender Bodenwert als angemessen erachtet wird:

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert 65,00 €/m²

5.2.3 Ergebnis Bodenwert (modellkonform und tatsächlich)

Fl. Nr. 955/19 65,00 €/m² x 1.184 m² = 76.960,00 €
rd. 77.000,00 €

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 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 wurde nach Angabe des Eigentümers ursprünglich um 1849 errichtet und ab 1989 umgebaut bzw. modernisiert. Um 1999 erfolgte sodann die Errichtung der Garage samt Holzlagerraum. Insgesamt befinden sich die Gebäude baulich in einem schlecht unterhaltenen Zustand. Rein rechnerisch ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses, trotz einzelner Modernisierungen in den 1990er Jahren im Wesentlichen abgelaufen. Aufgrund des geringen Bodenwertniveaus ist jedoch nicht von einer Freilegung auszugehen, da derartige Objekte z. B. von handwerklich begabten Marktteilnehmer regelmäßig noch deutlich über dem reinen Bodenwert erworben werden. Die Restnutzungsdauer wird sachverständig **nach Entrümpelung und einfacher Renovierung** mit 20 Jahren geschätzt (vgl. hierzu besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale unter Ziffer 5.4.3).

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von $20/80 = 0,25$ 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: 1.32: Freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert.

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.32					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		620 €/m ²	690 €/m ²	790 €/m ²	955 €/m ²	1190 €/m ²	
Außenwände	23,00%	0,5	0,5				150,65 €
Dächer	15,00%			1			118,50 €
Außentüren und Fenster	11,00%		1				75,90 €
Innenwände und -türen	11,00%		1				75,90 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%		1				75,90 €
Fußböden	5,00%		0,5	0,5			37,00 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%		0,5	0,5			66,60 €
Heizung	9,00%	1					55,80 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%		1				41,40 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							697,65 €

Für das Wohnhaus werden Normalherstellungskosten von rd. 700,00 €/m² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten ermittelt. Dies entspricht in etwa der Standardstufe 2,1.

Garage

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

Indexierung (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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. 245 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	700,00 €/m ²
Baupreisindex (IV 2023)	179,1
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	1.254,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
245,00 m² x 1.254,00 €/m² = 307.230,00 €

Gebäudezeitwert Wohnhaus:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
307.230,00 € x 0,25 = 76.808,00 €

5.3.4 Gebäudezeitwert Garagengebäude mit Abstellraum

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.2)	rd. 126 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	245,00 €/m ²
Baupreisindex am WET (IV 2022)	179,1
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 12 % Baunebenkosten)	439,00 €/m ²

Herstellungskosten des Gebäudes am
Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
126,00 m² x 439,00 €/m² = 55.314,00 €

Gebäudezeitwert Garagengebäude:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
55.314,00 € x 0,25 = 13.829,00 €

5.3.5 Gebäudezeitwert Scheunenanbau

Für die Scheune in Holzkonstruktion unbekanntem Baujahrs wird ein frei geschätzter Gebäudezeitwert von 5.000,00 € in Ansatz gebracht.

5.3.6 Zusammenstellung

Gebäudezeitwert Wohnhaus	76.808,00 €
Gebäudezeitwert Garagengebäude	13.829,00 €
Gebäudezeitwert Scheune	5.000,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	95.637,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	
pauschal 5,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.4)	+ 4.782,00 €
zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.2.3)	+ 77.000,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	177.419,00 €
	rd. 177.000,00 €

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 in ländlichen Gebieten 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 noch durch höchste Nachfrage nach Wohnimmobilien jeglicher Art geprägt war. Das durchschnittliche Gebäudealter der v. a. Stichprobe liegt bei 28 Jahren, der durchschnittliche Bodenrichtwert bei 106 €/m². Unter Berücksichtigung des fortgeschrittenen Gebäudealters und des niedrigen Bodenrichtwertniveaus sowie der seit dem 3. Quartal 2022 wegen der stark gestiegenen Finanzierungskosten zu verzeichnenden Kaufpreistrückgänge wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor im vorliegenden Fall mit 1,00 als angemessen erachtet.

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

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

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

Wertminderungsansatz Renovierung/Entrümpelung

Für die zur Erreichung der angesetzten Restnutzungsdauer unter Ziffer 5.3.1 angeführte, durchzuführende einfache Renovierung sowie Entrümpelung des Gebäudes wird ein pauschaler Wertminderungsansatz von 300,00 €/m² Wohnfläche (Wohnhaus) bzw. 50,00 €/m² Nutzfläche (Garage) und 25,00 €/m² Nutzfläche (Scheune) als angemessen erachtet. Dieser Ansatz entspricht nicht den tatsächlich anfallenden Kosten, es handelt sich um einen Werteeinfluss, den ein potenzieller Erwerber diesem Umstand im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beimisst.

Wohnhaus: 300,00 €/m ² x 110 m ² Wohnfläche =	33.000,00 €
Garage: 50,00 €/m ² x 100 m ² Nutzfläche =	5.000,00 €
Scheune: 25,00 €/m ² x 75 m ² Nutzfläche =	1.875,00 €
Wertminderungsabschlag gesamt	39.875,00 €

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

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

Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.6)	177.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
177.000,00 € x 1,00	177.000,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>- 39.875,00 €</u>
Sachwert	137.125,00 €
	rd. 137.000,00 €

Plausibilisierung:

Der anteilige Sachwert für das Wohnhaus, bei einem pauschalen Abzug von ca. 12.000 € (entspricht in etwa den marktangepassten Gebäudezeitwerten für Garage und Scheune, unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) beträgt ca. 125.000,00 €. Dies entspricht bei einer Wohnfläche von ca. 110 m² einem Quadratmeterpreis von rd. 1.136 €. Im Immobilienmarktbericht 2022 des benachbarten Landkreises Passau wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Baujahresgruppe bis 1949 aus 8 ausgewerteten Kaufverträgen ein mittlerer Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche i. H. v. 1.313 €, bei einer mittleren Wohnfläche von 133 m² ermittelt. Dem v. a. Durchschnittswert liegt eine mittlere Grundstücksgröße von 801 m² und ein mittlerer Bodenrichtwert von 84,00 €/m² zugrunde. Der ermittelte Sachwert liegt, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche ca. 13 % unter dem Durchschnittswert der Verkaufspreise aus 2022, was unter Berücksichtigung der seit 2022 rückläufigen Immobilienpreise plausibel erscheint.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Fl. Nr. 955/19 der Gemarkung Engolling, unter der Anschrift Hengersberger Straße 28, 94530 Auerbach zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 aus dem Sachwert gerundet mit

137.000,00 €

in Worten **einhundertsiebenunddreißig 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 24.11.2023 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 19.02.2024.

Passau, 19.02.2024

Der Sachverständige

Felix Knödlseher, 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 Berechnung zugrunde gelegten Maße wurden überschlägig aus den vom Bauamt digital zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen. Die Gebäudeaußenmaße wurden mit Hilfe von Messungen im BayernAtlas überprüft. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt bzw. wäre ohnehin wegen der Ansammlung an Unrat in den Gebäuden nicht möglich gewesen. Die Wohnfläche wurde überschlägig aus v. a. digitalen Planunterlagen herausgemessen und kann nur eine grobe Orientierung darstellen. Das einfach ausgebaute, unbeheizte Dachgeschoss wurde hierbei nicht berücksichtigt. Die Wohnfläche hat im gegenständlichen Fall aufgrund des in Ansatz gebrachten Sachwertverfahrens ohnehin keine ausschlaggebende Bedeutung. Maßstabsgetreue Pläne wurden weder vom Bauamt noch vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Abweichend vom Plan wurden im Obergeschoss des Wohnhauses das Kinderzimmer und der Abstellraum zu einem größeren Wohn-/Essraum zusammengelegt. Der in der Bauplänen eingezeichnete, ursprünglich geplante Wintergarten wurde nicht ausgeführt.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus

Erdgeschoss:	7,27 m x 11,23 m =	81,64 m ²
Obergeschoss	7,27 m x 11,23 m =	81,64 m ²
<u>Dachgeschoss</u>	<u>7,27 m x 11,23 m =</u>	<u>81,64 m²</u>
Bruttogrundfläche Wohnhaus		244,92 m²
		rd. 245,00 m²

6.1.2 Garage mit Holzlagerraum

Erdgeschoss	7,93 m x 11,93 m =	94,60 m ²
<u>Obergeschoss</u>	<u>7,93 m x 3,99 m =</u>	<u>31,64 m²</u>
Bruttogrundfläche Garage mit Holzlagerraum		126,24 m²
		rd. 126,00 m²

6.1.3 Scheune

Erdgeschoss	7,00 m x 11,93 m =	83,51 m ²
		rd. 84,00 m²

6.2 Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoss:

Flur	6,30 m x 1,60 m –	
	1,00 m x 2,50 m =	7,58 m ²
Küche	4,00 m x 4,10 m =	16,40 m ²
Speis	2,00 m x 4,10 m =	8,20 m ²
Wohnen	3,10 m x 3,90 m =	12,09 m ²
Bad	3,00 m x 3,90 m =	11,70 m ²
Zwischensumme		55,97 m ²

Obergeschoss:

Flur	6,30 m x 1,60 m –	
	1,00 m x 1,80 m =	8,28 m ²
Wohnen/Essen	6,30 m x 3,90 m =	24,57 m ²
Eltern	4,10 m x 4,10 m =	16,81 m ²
Schrankraum	2,00 m x 4,10 m =	8,20 m ²
Zwischensumme		113,83 m ²
abzgl. 3 % Putz		- 3,41 m ²
Wohnfläche Erd- und Obergeschoss		110,42 m ²
(entspricht einem Ausbaufaktor von ca. 0,67)		ca. 110,00 m²

6.3 Berechnung der Nutzfläche

6.3.1 Nutzfläche Garage

Formblatt Wohnflächenberechnung
ABBRUCH DES BEST. STALLGEBÄUDES UND
ERRICHTUNG EINER GARAGE MIT LAGERRAUM,
DACHSTUHLERNEURUNG, WINTERGARTENANBAU
 GEMARKUNG: ENGOLLING FLUR-NR.: 955/19

BAUHERR: [REDACTED]

Nutzfläche: privat

Raumbezeichnung	Grundfläche maxm ²	m ²
GARAGE	7.20 * 7.575	54.54
HOLZLAGER	7.20 * 3.385	24.37
ABST. (IM 1.OG)	7.20 * 3.385	24.37
Grundflächensumme (bei Fertigmaß)		103,28
bei Rohbaumaß abzüglich 3 %		3,10
Anrechenbare Nutzfläche		100,18

6.3.2 Nutzfläche Stall

Die Nutzfläche des Stalls wird auf der Grundlage der ermittelten Bruttogrundfläche mit 75 m² geschätzt.

7. Photovoltaik-Anlage

Anmerkung

Der Schuldner hat keine Unterlagen bzgl. der auf dem Dach situierten PV-Anlage zur Verfügung gestellt, sodass nachfolgende Berechnung in freier Schätzung auf der Grundlage tlw. gemachter, mündlicher Angaben beim Ortstermin basiert.

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) und der 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. Da der Zinssatz bei kurzer Restnutzungsdauer nur einen geringen Einfluss auf die Höhe des Barwertfaktors hat, wird nach sachverständigem Ermessen für die gegenständliche Wertermittlung trotz hohem Risiko wegen fehlender Angaben ein auf Basis der Restlaufzeit angemessener Kapitalisierungszinssatz in Höhe von **8,75 %** als sach- und marktgerecht erachtet. Dem Risiko in Bezug auf die Restlaufzeit sowie die Höhe der Einspeisevergütung wird durch den Ansatz einer frei geschätzten, kurzen Restnutzungsdauer Rechnung getragen.

Vertragsgrundlagen/allgemeine Angaben

Modulleistung (Peak) gesamt	11,5 kWp (mündliche Angabe Schuldner)
Erstmalige, dauerhafte Inbetriebnahme	k. A.
Anschaffungskosten (netto)	k. A.
Laufzeit gesamt	k. A.
Laufzeit zum Wertermittlungstichtag (Alter ca.)	k. A.

Der Ertragswertberechnung zugrunde gelegte Werte und Kosten (netto)

Erzielbare Einspeisungsvergütung ca. 4.032,00 €

Nach mündlicher Angabe des Schuldners beim Ortstermin beträgt die monatliche Einspeisevergütung ca. 400,00 €. Inwieweit es sich hierbei um den Brutto- oder Nettobetrag handelt, wurde nicht kommuniziert, sodass vom Unterzeichner 19 % Mehrwertsteuer in Abzug gebracht werden und ein monatlicher Nettoertrag von rd. 336,00 € (entspricht einer jährlichen Einspeisevergütung von 4.032 € netto) zugrunde gelegt wird. Gemäß HypZert Studie kann in Süddeutschland bei guter Ausrichtung mit einem Jahresertrag von bis zu 1.000 kWh pro 1kWp Leistung gerechnet werden. Bei der gegenständlichen Anlage (Modulleistung nach Angabe 11,5 kWp) wären dies in etwa 11.500 kWh pro Jahr. Die Höhe der Einspeisevergütung würde sodann ca. 35 Cent/kWh netto betragen. Solch hohe Vergütungen wurden laut Recherchen des Sachverständigen letztmalig um 2010 gewährt, was auf ein Alter von mindestens 13 Jahren schließen lässt.

Restlaufzeit zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023

7 Jahre

Der Schuldner hat keine Angaben zur Restlaufzeit der Anlage gemacht. Auch seitens der Bayernwerke wurden trotz zweimaliger Anfrage keine Angaben gemacht. In der Regel wird die Einspeisevergütung ab Vertragsbeginn für 20 Jahre zzgl. dem Jahr der Erstinbetriebnahme garantiert. Gemäß HypZert Studie sind die meisten PV-Anlagen wegen seinerzeit attraktiven Einspeisevergütungen zwischen 2010 und 2012 installiert worden. Im vorliegenden Fall wird auch unter Berücksichtigung der angegebenen Einspeisevergütung davon ausgegangen, dass die Anlage zu Beginn v. a. Zeitraums montiert wurde und die **Restlaufzeit mit 7 Jahren frei geschätzt.**

Gewählter Zinssatz:

8,75 %

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 (vermutlich 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.

Ertragswertberechnung

* Jahresrohertrag (nach mündlicher Angabe)	4.032,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten (rd. 9,4 % des Jahresrohertrags)</u>	
33,00 €/kWp x 11,5 kWp	380,00 €
* Jahresreinertrag	3.652,00 €

Restnutzungsdauer: 7 Jahre
Vervielfältiger 5,08 (8,75 v. H. Zinssatz)

**Barwert der Anlage
(entspricht dem Ertragswert)**

18.552,00 €
rd. 18.500,00 €

Der Wert der Photovoltaikanlage kann, abgeleitet aus dem Ertragswert, zum WET 24.11.2023 mit rd. 18.500,00 € angegeben werden.