



Verkehrswert

gemäß § 194 BauGB



WE Nr. 24063778
Aktenzeichen 2 K 38/24

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

OBJEKT

Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Johann-Malterer-Ring 19
84164 Moosthenning

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

25.07.2024

VERKEHRSWERT GEMÄß § 194 BAUGB

600.000 EUR

Digitale Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen und Fotos 31 Seiten
und wurde für den Auftraggeber in dreifacher Ausfertigung erstellt.

Keber Königsberger

Sachverständige GmbH & Co. KG

von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige zur Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Diplom-Ingenieure
Immobilien Gutachter HypZert F
Chartered Surveyors (MRICS)

www.kk-sv.de

Büro München

Helmut Keber
Geschäftsführer

Brennereistraße 20
D-85662 Hohenbrunn

T + 49 (0) 81 02 / 77 79 - 90
F + 49 (0) 81 02 / 77 79- 91
buero.muenchen@kk-sv.de

Büro Landshut

Kilian Königsberger
Geschäftsführer

Kattowitzer Straße 12
D-84028 Landshut

T + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 - 75
F + 49 (0) 8 71 / 9 45 47-69
kilian.koenigsberger@kk-sv.de



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)



Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1 Grundlagen	
1.2 Hinweise	
1.3 Anlagen	
2. Standort, Lage	6
2.1 Makrolage	
2.2 Mikrolage	
2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen	
2.4 Beurteilung	
3. Grundstück	8
3.1 Grundbuch	
3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung	
3.3 Wertbeeinflussende Merkmale	
3.4 Art und Maß baulicher Nutzung	
3.5 Entwicklungszustand	
4. Gebäude / Gemeinschaftseigentum	11
4.1 Aufstehende Bebauung	
4.2 Wohnfläche / Grundriss	
4.3 Baubeschreibung	
4.4 Baulicher Zustand	
4.5 Außenanlagen / Freiflächen	
4.6 Beurteilung	
5. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert	14
5.1 Definition Verkehrswert	
5.2 Verfahren	
6. Ermittlung des Vergleichswertes	15
6.1 Ausgangssituation	
6.2 Marktgeschehen	
6.3 Vergleichspreise	
6.4 Kaufpreisauswertung	
6.5 Vergleichswert	
7. Verkehrswert	21
7.1 Zusammenfassung	
7.2 Ermittlung des Verkehrswertes	
8. Verfasser	22

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Bewertungsgegenstand

Zu bewerten ist das Flurstück 885/25 der Gemarkung Moosthenning (Gemeinde Moosthenning, Landkreis Dingolfing-Landau).

Die aufstehende Bebauung ist ein Wohnhaus mit Garage.

Auftraggeber

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Zweck der Wertermittlung

Der Verkehrswert des Beschlagnahmehobjektes und des Zubehörs ist im Sinne des § 194 BauGB nach § 74 a Abs. 5 ZVG gemäß Beschluss vom 31.05.2024 zu schätzen.

Die Schätzungsanordnung wurde schriftlich am 03.06.2024 erteilt.

Wertermittlungsstichtag

25.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag)

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 25.07.2024 vormittags statt.

Teilnehmer

Der Antragsteller

Herr Kilian Königsberger (Sachverständiger) mit Mitarbeiterin

Die Teilnahme am fristgerecht anberaumten Termin wurde von der Antragsgegnerin kurzfristig abgesagt.

Besichtigungsumfang

Am Termin konnten die Außenanlagen, das Grundstück und seine Bebauung von außen sowie das Umfeld ausführlich besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Bezüglich des Innenausbaus wurden vom Antragsteller Innenfotos vorgelegt, die Umfang, Zustand und Qualität erkennen lassen.

Identitätsfeststellung

Die Identität des Bewertungsgegenstandes ergibt sich an Hand des vorliegenden Grundbuchs sowie der Flurkarte und konnte bei der Besichtigung zweifelsfrei nachvollzogen werden.

Unterlagen

- Schätzungsanordnung vom 03.06.2024
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Grundbuch Blatt 1039 vom 14.05.2024
- Auskünfte der Gemeinde Moosthenning vom 23.07.2024 zu Bauakte, Bauplanungsrecht und Erschließungskosten
- Eingabeplan vom 30.11.2011 mit Genehmigungsstempel
- Altlastenauskunft vom 03.07.2024 durch das Landratsamt Dingolfing-Landau
- mündliche Angaben zur Mietssituation beim Ortstermin

- Flurkartenausschnitt M 1:1.000 vom 27.06.2024
- Aktuelle Auskunft zu Vergleichspreisen des Gutachterausschusses
- Einsicht in die online-Portale des Bayer. Landesamtes für Umwelt und des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege am 26.08.2024
- eigene Transaktionsdatenbank
- Statistik der Arbeitsagentur
- verschiedene Marktberichte, Reports und Informationen zum Wirtschaftsstandort und Immobilienmarkt der Region Dingolfing-Landau sowie
- Fotos des Bewertungsobjektes vom Tag der Besichtigung

1.2 Hinweise

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse auf Grund solcher Auskünfte keine Gewähr.

Berechnungen

Die der Wertermittlung zu Grunde liegenden Flächen wurden aus den Planunterlagen als zutreffend entnommen.

Die Zusammenstellung erfolgt augenscheinlich in Anlehnung an die WoFIVO.

Die Flächen konnten wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht plausibilisiert werden. Der Sachverständige übernimmt keine Haftung, sollte die Ausführung nicht mit den genehmigten Plänen übereinstimmen. Unabhängig davon sind die Ergebnisse der Berechnung grundsätzlich nur für diese Bewertung geeignet.

Währung

Alle Angaben im Gutachten sind in Euro (EUR) ausgewiesen und mathematisch / kaufmännisch auf ganze EUR gerundet.

Beschreibungen

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Der optisch erkennbare Gebäudezustand wird zum Bewertungsstichtag lediglich auf Grundlage der Objektbesichtigung von außen reflektiert.

Untersuchungen insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Korrosion, Rohrfraß in Leitungen sowie Funktionsüberprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen erfolgten nicht.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster ergibt sich, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst ist.

Bodenverhältnisse

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist von ausreichend tragfähigen Baugrundverhältnissen mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen auszugehen.

Grundsätzlicher Hinweis: Altlastenuntersuchungen sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Alle Ergebnisse dieser Ausarbeitung unterstellen Altlastenfreiheit. Finanzielle Auswirkungen von ggf. vorhandenen Altlasten in Grund und Boden oder aufstehender Bebauung wären durch umweltfachliche Sachverständige in einem gesonderten Fachgutachten festzustellen und separat zu berücksichtigen.

Hochwasser

Die Bewertungsfläche liegt nicht in einer Zone, die im online-Dienst „Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt als „Hochwassergefahrenfläche“ dargestellt wäre.

Denkmäler, Bodendenkmäler,
Ensemble

Das zu bewertende Grundstück ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Abkürzungen

BauGB	= Baugesetzbuch
BauNVO	= Baunutzungsverordnung
ImmoWertV	= Immobilienwertermittlungsverordnung
GEG	= Gebäudeenergiegesetz
KAG	= Kommunalabgabengesetz
Wfl.	= Wohnfläche
EG	= Erdgeschoss
OG	= Obergeschoss
DG	= Dachgeschoss

Zitate sind kursiv geschrieben.

Urheberrecht

Der Verfasser hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

1.3 Anlagen

- Flurkartenausschnitt
- Ortsplanausschnitt
- Übersichtskarte
- Grundrisse und Schnitt
- Objektfotos vom Tag der Besichtigung

2. Standort, Lage

2.1 Makrolage

Gemeinde	Moosthenning
Einwohner	ca. 5.144 (am 31.12.2023 laut Wikipedia)
Landkreis	Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk	Oberbayern
Bundesland	Freistaat Bayern

Beschreibung

Moosthenning ist eine ländlich geprägte Gemeinde im nordwestlichen Landkreis. Das Gemeindegebiet grenzt unmittelbar nördlich an die Stadt Dingolfing an, die im Isartal liegt und als BMW-Standort bekannt ist.

Vor allem nach 1945 entwickelte sich Dingolfing von einer Kleinstadt zum Industriestandort im ländlich geprägten Umland.

Dingolfing wird als Oberzentrum eingestuft (nach Definition des BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung - handelt es sich um eine sog. „kleine Mittelstadt“) und bietet gute Infrastruktur mit historischer Altstadt, umfangreichem Geschäftsangebot, breitem Schulangebot und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Kennzahlen des Standorts

Arbeitslosenrate im Landkreis im Juli 2024	3,3 % (Bayern 3,6 %, Bund 6,0 %)
Kaufkraftkennziffer (gemäß MB-Research 2023)	105,2 (Bundesdurchschnitt 100)
Einwohnerentwicklung	im bayr. Demographiespiegel von 2017 als „zunehmend“ bezeichnet

2.2 Mikrolage

Das Objekt liegt in einer Neubausiedlung, die sich am nordwestlichen Ortsrand in Hügellage oberhalb des Isartals in Aussichtslage erstreckt.

Der Johann-Malterer-Ring ist eine Erschließungsstraße, die schleifenartig durch die Siedlung führt. Die Straße ist schmal ausgebaut ohne Gehweg (Breite insgesamt um 6m), sie bietet eingeschränkt Parkmöglichkeiten und hat sehr geringes Verkehrsaufkommen.

Immissionen

ruhige Lage

Parkmöglichkeiten

gegeben, zudem Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück

Geschäfte

verschiedene kleinere Nahversorgungsmöglichkeiten im Ort bzw. Umgebung, Einkaufsmöglichkeiten des längerfristigen Bedarfs in Dingolfing

Schulen, Kita

Kita und grundlegendes Schulangebot in der Gemeinde vorhanden

soziale Struktur

durchschnittlich

2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen

Dingolfing liegt etwa 100 km nordöstlich von München und 32 km nordöstlich von Landshut und ist über die Autobahn A92 (München-Deggendorf), Staatsstraßen und Bahn erreichbar.

Öffentliche Verbindungen nach Moosthenning bieten Regionalbuslinien.

Alle Entfernungen Luftlinie:

Stadtmitte Dingolfing ca. 5 km

Autobahn A 92 Anschlussstelle Dingolfing Mitte ca. 3 km

Bahnhof Dingolfing ca. 4 km

Beurteilung der Verkehrsanbindung	individuell	gut im Hinblick auf Nähe zur A 92
	öffentlich	einfache örtliche Anbindung, nur Regionalbus, Pkw erforderlich

2.4 Beurteilung

Es handelt sich um eine mittlere, ländliche Wohnlage im Landkreis Dingolfing-Landau, dem Einzugsgebiet von Dingolfing zuzuordnen.

3. Grundstück

3.1 Grundbuch

Amtsgericht	Landau a.d.Isar	
Grundbuch von	Moosthenning	
Band	-	
Blatt	1039	
amtlicher Ausdruck vom	14.05.2024	
Bestandsverzeichnis	Ifd. Nr. der Grundstücke	1
	Gemarkung	Moosthenning
	Flurstück	885/25
	Wirtschaftsart u. Lage	Johann-Malterer-Ring 19, Gebäude- und Freifläche
	Größe	1.183 m ²
Abteilung I (Eigentümer)	siehe Grundbuch – im Hinblick auf die DSGVO hier nicht benannt	

3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung

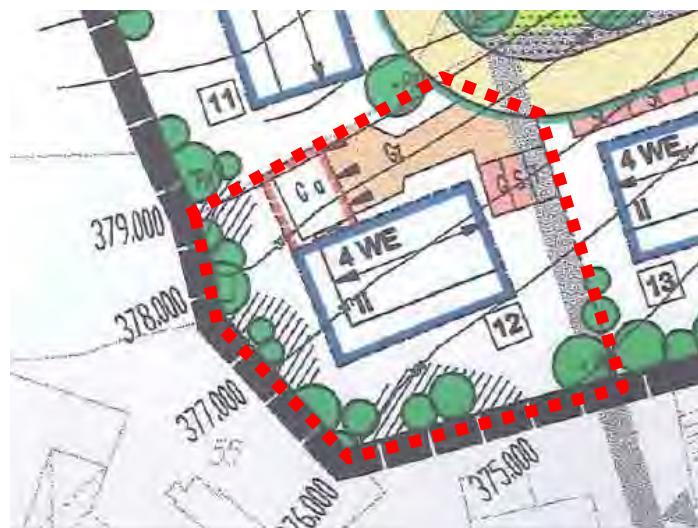
Oberfläche	im bebauten Bereich weitgehend eben, Zufahrt auf Straßenniveau gelegen, ansonsten leichter Südwesthang (von der Nordostecke zur Südwestecke laut Messtool des Bayernatlas um rund 3 m abfallend)
Zuschnitt	in etwa sechseckiger Zuschnitt
	siehe auch Lageplanendarstellung in der Anlage
Nutzbarkeit	normale bauliche Nutzbarkeit
Ausdehnungen	etwa 38 m x 40 m
Zufahrten	über öffentliche Straße
Versorgungsleitungen	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind augenscheinlich in der Straße vorhanden.
Erschließungskosten	Die angegebenen Werte gelten für erschließungskostenfreien Zustand von Grund und Boden. Gemäß Auskunft der Gemeinde Moosthenning wurden keine ausstehenden (offenen) Beträge genannt.

3.3 Wertbeeinflussende Merkmale

Begünstigende Rechte	Hinweise auf begünstigende Rechte bestehen nicht, auch wurden solche nicht benannt.
Abteilung II	Ifd. Nr. 1 Anordnung zur Zwangsversteigerung
Bemerkung zu Abt. II	Die im Grundbuch in Abteilung II eingetragene Last (Zwangsversteigerungsvermerk) hat im Hinblick auf den Verwendungszweck des Gutachtens keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
Abteilung III	Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.
Sonstige Einflüsse	Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, Lasten oder Beschränkungen schuldrechtlicher Art sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.4 Art und Maß baulicher Nutzung

Nutzung	<p>In der Bauakte ist ein Eingabeplan vom 30.11.2011 archiviert, der einen Genehmigungsstempel mit der Nummer B-022-2012 hat.</p> <p>Hinweise, dass das Objekt nicht zulässigerweise errichtet worden wäre oder nicht genehmigungsfähig wäre, bestehen nicht.</p> <p>Die Beurteilung von Art und Maß baulicher Nutzung richtet sich nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).</p> <p><i>(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.</i></p> <p>Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „B2000-2742 Breitenäcker“, bestandskräftig seit 05.08.2005.</p>
---------	--



Der Bebauungsplan hat folgende wesentliche Festsetzungen:

- Nutzung entsprechend § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“
- max. 4 Wohneinheiten zulässig
- der von Baugrenze (blau) definierte Bauraum ist einzuhalten
- max. GRZ = 0,3
- max. GFZ = 0,5
- max. zwei Vollgeschosse zulässig
- Firstrichtung gemäß Plandarstellung
- Doppelgarage
- ergänzende Vorschriften hinsichtlich Gestaltung und Grünordnung

Die vorhandene Bebauung fügt sich augenscheinlich in diese Kriterien ein. Ohne ausführliche Planung ist zudem davon auszugehen, dass bei etwaigen Neubaumaßnahmen eine in Art und Größe vergleichbare Wohnhausbebauung realisierbar sein sollte.

Hinweis:

Angaben zur Bebaubarkeit werden nur unverbindlich erteilt. Verbindliche Aussagen sind nur durch schriftlichen Antrag auf Vorbescheid oder Bauantrag erhältlich. Dies ist nicht Aufgabe des Gutachtens.

3.5 Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand eines Grundstücks ist in § 3 der ImmoWertV definiert:

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Bewertungsareal ist als „Baureifes Land“ gemäß ImmoWertV zu beurteilen, da es baulich nutzbar ist.

4. Gebäude

4.1 Aufstehende Bebauung	Die aufstehende Bebauung ist ein frei stehendes Wohnhaus mit Doppelgarage
Baujahr	gemäß Bauunterlagen um 2012
Baukörper	ein Wohnhaus mit Doppelgarage
Konzeption	Laut Plan und Erläuterungen ist eine gängige Konzeption vorhanden mit Keller, Eingang und offenem Wohn-Ess-Kochbereich samt Nebenräumen im EG und Bad, Schlaf- und Kinderzimmern im OG. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut.
4.2 Wohnfläche / Grundriss	<p>Die Wohnfläche ergibt sich gemäß Berechnung zu rd. 158 m². Die Maße wurden dem Plan entnommen, ohne dass sie nachgemessen werden konnten.</p> <p>Die Wohnflächenberechnung lehnt sich an die Vorgaben der WoFIVO an, die sich so ergebende Wohnfläche ist zu informativen Zwecken hinreichend genau ermittelt.</p>

Geschoss	Raum	Fläche lt. Plan m ²	Faktor	Wohnfläche m ²	gesamt m ²
Erdgeschoss	Speis	5,50	0,97	5,34	
	Kochen	11,12	0,97	10,79	
	Wohnen-Essen	43,67	0,97	42,36	
	Diele	9,74	0,97	9,45	
	Dusche WC	6,30	0,97	6,11	
	Wäsche	5,92	0,97	5,74	
	Terrasse überdeckt ca.	5,5 x 2,75	0,25	3,78	
		3,8 x 2,75	0,25	2,61	
Obergeschoss	Galerie	13,67	0,97	13,26	
	Bad	15,69	0,97	15,22	
	Kind 1	14,61	0,97	14,17	
	Kind 2	14,63	0,97	14,19	
	Eltern	15,55	0,97	15,08	158,10

Das Objekt hat als Einfamilienhaus eine übliche und bewährte Grundrisslösung, mit Wohn-Ess-Kochbereich im Erdgeschoss und drei Individualräumen sowie Bad im Dachgeschoss.

Zubehörräume sind laut Plan im Keller ausreichend gegeben.

Derartige Einfamilienhäuser sind im regionalen Marktgeschehen normal marktgängig, konzeptionelle Mängel bestehen nicht.

4.3 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den augenscheinlich von außen erkennbaren, vorgefundenen Zustand. Die Fotodokumentation ist zudem Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung.

Konstruktion	gewöhnliche Massivbauweise, laut Angabe KfW-Standard 70
Außenwände	Mauerwerk, laut Plan 42,5 cm, verputzt ohne Vollwärmeschutz
Fundamente	objekttypisch massiv
Dach/Dachform	Walmdach
Dachtragwerk	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dacheindeckung	Dachsteine
Entwässerung	übliche Dachentwässerung
 Haustechnik	 üblicher Standard mit Zentralheizung
	ergänzend Kachelofen laut Angabe
 Ausbau	 üblicher Ausbaustandard angenommen
Treppe	angewandelte Treppe zwischen Keller und EG im Bereich des Übergangs zwischen Haus und Garage unabhängig davon eine angewandelte Treppe zwischen EG und OG im Wohnbereich (Massivtreppe mit Plattenbelag)
Fenster	dreifach isolierverglaste Fenster (soweit erkennbar innen Kunststoff, außen Alu), überwiegend mit außenliegende Jalousien
Böden	überwiegend mit großformatigen Fliesen oder Laminat belegt
Sanitärausstattung	objekt- und zeittypische Ausführung, teilverfliesst
 Sonstiges	 Doppelgarage in Mauerwerksbauweise, Rolltor elektrisch mit Fernbedienung

4.4 Baulicher Zustand

Das Objekt hat äußerlich einen dem geringen Alter entsprechenden gut gepflegt und instand gehaltenen Zustand.

Bei der Besichtigung von außen wurden keine ungewöhnlichen Schäden oder Mängel festgestellt, übliche Abnutzungsspuren, die beim Bewohnen entstehen, sind anzunehmen.

Der Verkehrswert bezieht sich auf den vorgefundenen Zustand und Bestand.

4.5 Außenanlagen / Freiflächen

Das Grundstück ist in dem Bereich, der von außen besichtigt werden konnte, gepflastert. Restliche Flächen sind offensichtlich gärtnerisch angelegt. Laut Angabe ist eine Regenwasserzisterne vorhanden. Eine relevante Einfriedung ist nicht vorhanden.

4.6 Beurteilung

Insgesamt handelt es sich um ein etwa 12 Jahre altes Wohnhaus mit Doppelgarage üblichen Standards.

Der vorgefundene Zustand drückt sich in der Auswahl der Vergleichsobjekte und den Parametern zur Adaption aus, gesonderte Ansätze sind nicht notwendig.

Siehe auch Fotodokumentation.

5. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert

5.1 Definition Verkehrswert

§ 194 BauGB:

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

5.2 Verfahren

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung.

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen oder Standard-Einfamilienhäusern durchgesetzt. Es basiert auf dem unmittelbaren Vergleich bekannter, möglichst zeitnaher Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke.

Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren maßgeblich angewendet, gerade auch weil genügend Vergleichsdaten für die Objektart Einfamilienhaus mit Garage für eine Wertableitung vorliegen.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Auf dem Immobilienmarkt hat es sich durchgesetzt für die Preisfindung von vermieteten und renditeorientierten Immobilien.

Da Ein- und Zweifamilienhäuser von der Mehrzahl potenzieller Erwerber nicht als Kapitalanlage zur Vermietung erworben werden, wird das Ertragswertverfahren nicht angewendet.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV beschrieben. Bei dem Sachwert handelt es sich um die Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen, marktangepasst mit einem Sachwertfaktor.

Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise für Eigennutzung, insbesondere für Wohnzwecke, gebaut und gekauft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser, wenn nicht genügend Vergleichsfälle vorliegen. Im vorliegenden Fall wird kein Sachwert ermittelt, da er nur in Verbindung mit einem Sachwertfaktor zutreffend wäre, der vom zuständigen Gutachterausschuss aber nicht ermittelt wird. Zudem ist die Datenlage von Vergleichsfällen gut.

6. Ermittlung des Vergleichswertes

6.1 Ausgangssituation

Die Preisbildung bei Standardobjekten wie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern oder auch vergleichbar großen Doppelhaushälften/ und Reihenhäusern erfolgt durch die Marktteilnehmer immer dann im Vergleich mit bekannten Kaufpreisen vergleichbarer Einheiten, wenn im relevanten Teilmarkt genügend Transaktionen bekannt sind.

Dabei werden Kaufpreise solcher Objekte herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Es spielen insbesondere folgende Merkmale eine Rolle:

- die Lagekomponente / Lage im Ortsgebiet
- Größe des Grundstücks
- Wohnwert und Wohnfläche
- Grundriss und Zimmerzahl
- Zustand, Ausstattung und Modernisierungsgrad
- Verfügbarkeit (vermietet/unvermietet).

Beim zu bewertenden Haus handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage Baujahr 2012, mit zeitgemäß-mittlerem Ausstattungsstandard, normalem Pflegezustand und rund 158 m² Wohnfläche laut Plan in einer Neubausiedlung der Gemeinde Moosthenning im Landkreis Dingolfing-Landau.

Die Grundrisslösung und Konzeption ist regional marktgängig, Stellplätze und Zubehörfächen sind laut Plan vorhanden.

Insgesamt handelt es sich um einen zustands- und ausstattungsbedingt normalen, mittleren Wohnwert.

6.2 Marktgeschehen

Moosthenning ist ein beliebter Wohnstandort im Landkreis Dingolfing-Landau, v.a. auch wegen der Nähe zu Dingolfing, dem BMW-Wek und zur A 92.

Der Eigentumsmarkt ist generell von Nachfrage gekennzeichnet, auch wenn seit der Zinswende und Beginn des Kriegs in der Ukraine seit 2022 keine Preissteigerungen, tendenziell eher Preisrückgänge oder Seitwärtsbewegungen zu verzeichnen sind.

6.3 Vergleichspreise

Das Vergleichswertverfahren berücksichtigt bekannte, tatsächlich bezahlte Kaufpreise von Objekten, die so ausgewählt wurden, dass deren wertbestimmende Eigenschaften möglichst genau mit dem Bewertungsgegenstand übereinstimmen.

Es wird dabei auf die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zurückgegriffen, in der die Daten aller Erwerbsvorgänge im relevanten Gebiet gesammelt werden.

Auszug aus der Kaufpreissammlung
des Gutachterausschusses

Die ausgewählten Kaufpreise von vergleichbaren Verkäufen werden
nachfolgend anonymisiert verwendet:

Ifd. Nr.	Datum	Kaufpreis EUR	Wohnfläche m ²
1	Q1/2020	500.000	164
2	Q2/2020	760.000	170
3	Q2/2020	481.000	170
4	Q1/2021	550.000	150
5	Q4/2021	600.000	170
6	Q1/2022	850.000	152
7	Q1/2022	825.000	170
8	Q2/2022	770.000	170
9	Q1/2023	495.000	167
10	Q3/2023	500.000	153

6.4 Kaufpreisauswertung

Alle Vergleichsobjekte sind Wohnhäuser mit vergleichbarem Nutzwert, die dem Verfasser hinsichtlich Ortslage, Wohnfläche und Grundstücksgröße, Baujahr, Modernisierungsgrad/Zustand, vermieteter oder unvermieteter Zustand, Umfang an Zubehörräumen und Stellplätzen sowie sonstiger Umstände genau bekannt sind.

Die Vergleichsobjekte wurden am 27.08.2024 persönlich vom Sachverständigen anonym von außen besichtigt und ein Abgleich mit den vom Gutachterausschuss mitgeteilten Objektdaten (Auswertung des Fragebogens zum Zustand etc.) vorgenommen sowie ggf. Korrekturen oder Ergänzungen vorgenommen.

Alle Verkaufsfälle beziehen sich auf den Ankauf von Bestandsobjekten ähnlichen Baujahres oder umfangreich modernisierte Häuser. Alle Objekte wurden in einer für das Baujahr üblichen Massivbauweise errichtet und können damit der Baujahresgruppe des Bewertungsobjekts mit grundlegend vergleichbaren Ausstattungen zugeordnet werden.

Die verwendeten Vergleichsfälle betreffen Häuser mit vergleichbarem oder ähnlichem Zustand ohne erkennbaren Modernisierungsbedarf.

Die angegebenen Kaufpreise beziehen sich alle auf ähnlich große Häuser mit Garagen oder innenliegenden Stellplätzen, insofern vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt.

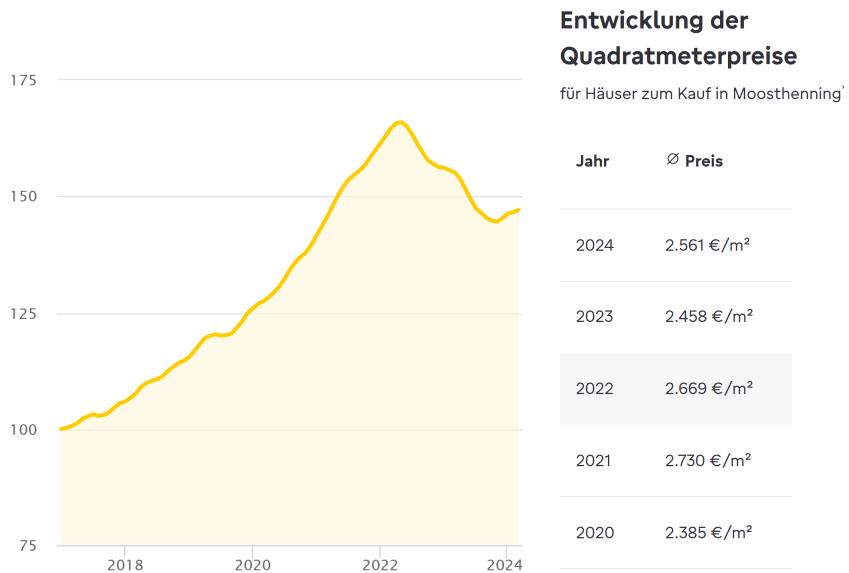
Wertbeeinflussende Mietverhältnisse sind in keinem Fall bekannt, alle Objekte wurden laut Kaufpreissammlung unvermietet und frei verfügbar veräußert.

Preisentwicklung

Die Kauffälle stammen aus den Jahren 2020 bis 2023. Die Kaufpreisentwicklung ist bei unmittelbaren Preisvergleichen grundsätzlich zu beachten, insbesondere in einem Marktgeschehen mit sich verändernden Preisen. Zur Preisentwicklung von Wohnhäusern (EFH/ZFH, auch DHH, RH) in Moosthenning sind dem Verfasser keine amtlichen Auswertungen oder Indexreihen bekannt. Es wird daher ersatzweise auf Veröffentlichungen von online-Immobilienbörsen zurückgegriffen, die die Preisänderungen der angebotenen Objekte

wiedergeben.

Dazu veröffentlicht „Immowelt“ online nachfolgende Graphik mit jährlichen Angaben des Durchschnittspreises in Moosthenning (online Einsicht am 27.08.2024):



Es ist grundsätzlich zu beachten, dass sich die skizzierten Preissteigerungen auf Angebotspreise beziehen, nicht auf verhandelte und beurkundete Kaufpreise. Sie bilden die Situation auf dem Immobilienmarkt dennoch gut ab.

Auch die vom Verfasser aus eigener überregionaler Tätigkeit beobachteten Preisentwicklungen decken sich mit diesen Zahlen und anderen Veröffentlichungen.

Etwa seit Ende 2021 lässt sich beobachten, dass analog zu den signifikant gestiegenen Kapitalmarktzinsen, aber auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Russland-Ukraine-Kriegs die Immobilienpreise nicht mehr steigen, vereinzelt preislich nachlassen und die Vermarktungsdauern erkennbar länger geworden sind. Auch die Graphik verdeutlicht diesen Umstand durch den Knick im Jahr 2022.

Für die Bewertung wird daraus nachfolgende Preisentwicklung abgeleitet:

Zeitraum	Ø Preis m ² 2024	Ø Preis m ² bei Kauf	Faktor Preis-anpassung
von 2020 bis 2024	2.561 €	2.385 €	1,07
von 2021 bis 2024	2.561 €	2.730 €	0,94
von 2022 bis 2024	2.561 €	2.669 €	0,96
von 2023 bis 2024	2.561 €	2.458 €	1,04

Eine weitere Differenzierung wird wegen ungesicherter statistischer Datenlage und des zu erwartenden geringen Einflusses nicht vorgenommen.

Lage

Alle Objekte liegen in Einzugsgebiet von Dingolfing, die Vergleichbarkeit der Lagequalitäten ist grundsätzlich gegeben. Alle Objekte befinden sich in ruhigen und geeigneten Wohnlagen bzw. Wohnsiedlungen.

Einige Objekte liegen näher zu Infrastruktureinrichtungen als das Bewertungsobjekt. In diesen Fällen wird der Lagevorteil in Form eines Abschlags von sachverständlich beurteilten 5 % ausgeglichen.

Eine ergänzende Anpassung von Lagevor- oder -nachteilen ist nicht notwendig.

Struktur

Die Kauffälle Nrn. 2, 3 und 10 betreffen Häuser mit einfacherer Struktur und schlichter architektonischer Anmutung. Solche Häuser erzielen i.d.R. geringere Kaufpreise und überaltern schneller. Dieser strukturelle Nachteil wird durch einen sachverständlich bemessenen Zuschlag unter „Objektstruktur“ bereinigt.

Sonstige Besonderheiten, die in Form von Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen wäre, sind nicht erkennbar.

Tabellarisch ausgewertet ergeben sich folgende angepasste Kaufpreise:

Ifd. Nr.	Datum	Kaufpreis EUR/m ²	Wohnfläche m ²	Preisentwicklung	Anpassung Lage	Anpassung Objektstruktur	modifizierter Kaufpreis EUR/m ²
1	Q1/2020	3.049	164	1,07	0,95	1,00	3.099
2	Q2/2020	4.471	170	1,07	0,95	1,05	4.772
3	Q2/2020	2.829	170	1,07	1,00	1,05	3.179
4	Q1/2021	3.667	150	0,94	0,95	1,00	3.274
5	Q4/2021	3.529	170	0,94	0,95	1,00	3.152
6	Q1/2022	5.592	152	0,96	1,00	1,00	5.368
7	Q1/2022	4.853	170	0,96	0,95	1,00	4.426
8	Q2/2022	4.529	170	0,96	1,00	1,00	4.348
9	Q1/2023	2.964	167	1,04	0,95	1,00	2.929
10	Q3/2023	3.268	153	1,04	1,00	1,05	3.569

Ergebnis der Kaufpreisauswertung

Zahl und Art der Vergleichspreise eignen sich für eine aussagekräftige Ableitung (direkter Preisvergleich).

Die im Wege des interqualitativen und intertemporalen Abgleichs gleichnamig gemachten Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke weichen in einem gewissen Umfang immer noch voneinander ab, ohne dass diese Streuung der Kaufpreise auf bestimmte Umstände zurückgeführt werden kann. Hierfür sind vielmehr Zufälligkeiten verantwortlich, die für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr durchaus kennzeichnend sind. Denn in einem freien Grundstücksmarkt spielen regelmäßig auch Zufälligkeiten z.B. in Bezug auf subjektive Anschauungen der Vertragsparteien und ihr Verhandlungsgeschick eine Rolle, selbst wenn ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zum Tragen gekommen sind.

Aggregation der Vergleichspreise Die gleichnamig gemachten Kaufpreise sind deshalb in geeigneter Weise zusammenzufassen, um daraus den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis des Grundstücks und damit den Vergleichs- und Verkehrswert abzuleiten. Dabei müssen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse unterstellt werden, wenn ein Vergleichspreis von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweicht. Um dies festzustellen, werden statistische Methoden angewendet. Die Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern geht bei alledem mit der Ableitung des Verkehrswertes durch Aggregation der Vergleichspreise einher.

Zur Aggregation der gleichnamig gemachten Kaufpreise werden i.W. zwei statistische Rechentechniken angewendet:

Arithmetisches Mittel

Statistisch gesehen ist das arithmetische Mittel der „erwartete“ Marktwert (Verkehrswert), d.h. der Erwartungswert.

Das arithmetische Mittel errechnet sich aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Zahl der Stichprobe (Zahl der Vergleichsfälle).

Damit errechnet sich das arithmetische Mittel zu rund 3.812 EUR/m².

Median

Als Median bezeichnet man den Zentralwert, der sich als Mittelwert der aufgereihten Beobachtungsgrößen (angepassten Kaufpreise) ergibt.

Eine wichtige Eigenschaft des Medians ist Robustheit gegenüber Ausreißern.

Der Median gehört zur Gruppe der Quantile und kann auch als ½-Quantil (oder 50%-Perzentil) betrachtet werden.

Der Median liegt im Bewertungsfall bei rd. 3.421 EUR/m², d.h. die Hälfte der Kaufpreise liegt unter diesem Wert, die andere Hälfte darüber. Der Median bestätigt in seiner Größenordnung das arithmetische Mittel.

Prüfung auf „Ausreißer“

Das wohl wichtigste Kriterium für die Identifizierung von Kaufpreisen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, stellt eine erhebliche Abweichung eines einzelnen Kaufpreises gegenüber dem Mittelwert dar.

Kleiber empfiehlt in seinem Standardwerk „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ die Anwendung der sog. 2-Sigma-Regel, die Kaufpreise ausschließt, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen.

Die Standardabweichung ergibt sich zu rund 849 EUR/m² (berechnet gemäß Excel, auf Abdruck des Rechenschemas wird verzichtet).

Bei Anwendung der 2-Sigma-Regel ergibt sich eine Bandbreite um arithmetisches Mittel (3.812 EUR/m²) von ca. 2.114 bis 5.510 EUR/m², innerhalb der alle angepassten Kaufpreise liegen.

6.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich aus den vorstehenden Auswertungen.

Der nachfolgend ermittelte Vergleichswert ist daher der „vorläufige Vergleichswert“ nach dem Modell der ImmoWertV.

Unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Auswertungen und Überlegungen, der offensichtlichen Objekteigenschaften und Unwägbarkeiten erscheint ein Vergleichswert in Höhe von

3.800 EUR/m²

angemessen, unter sachverständiger Abwägung von arithmetischem Mittel und Median.

Damit ergibt sich

Wohnfläche	158 m ²
x vorläufiger Vergleichswert/m ²	3.800 EUR/m ²
vorläufiger Vergleichswert	600.400 EUR

7. Verkehrswert

7.1 Zusammenfassung

Bewertungsgegenstand ist ein Wohnhaus mit etwa 158 m² Wohnfläche mit Doppelgarage, Baujahr um 2012. Relevant wertsteigernde Modernisierungen sind nicht erkennbar. Das Objekt liegt in einer Neubausiedlung in Moosthenning (Landkreis Dingolfing-Landau).

Die Bebauung hat äußerlich normal bis gut gepflegt und instand gehaltenen Zustand bei bauzeitgemäßem Ausstattungsstandard.

Auf der Grundlage von vergleichbaren Bestandsobjekten wurde ein vorläufiger Vergleichswert von 600.400 EUR ermittelt.

7.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Derartige Objekte (Standard-Ein- und Zweifamilienhäuser) werden auf dem Grundstücksmarkt nach dem Vergleichswert unter Berücksichtigung von Marktlage und sonstigen besonderen Merkmalen gehandelt und von Eigennutzern erworben.

Ein Erwerb zur Kapitalanlage ist im Hinblick auf Lage und Objektstruktur nur bedingt vorstellbar, Renditeüberlegungen sind insofern nicht preisbestimmend.

Marktanpassung

Gemäß ImmowertV § 7 sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bereits in der Vergleichswertableitung und den angewendeten Bewertungsparametern berücksichtigt. Eine separate Marktanpassung gemäß ImmoWertV § 7 ist daher nicht erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß ImmowertV § 8 (3) sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Im gegenständlichen Fall liegen keine bekannten Besonderheiten vor, die einer separaten Betrachtung bedürfen.

Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert nach Marktanpassung und Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie Rundung, ergänzende Zu- oder Abschläge sind nicht vorzunehmen.

vorläufiger Vergleichswert	600.400 EUR
Marktanpassung	nicht erforderlich
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	nicht erforderlich
Rundung	- 400 EUR
Verkehrswert	600.000 EUR

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ergibt sich der lastenfreie Verkehrswert nach „boG“ und nach Rundung für das mit einem Wohnhaus mit Garage bebauten Flurstück 885/25 Gemarkung Moosthenning, Johann-Malterer-Ring 19 in 84164 Moosthenning zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2024 zu

600.000 EUR

in Worten: Sechshunderttausend EUR.

8. Verfasser

Keber Königsberger Sachverständige GmbH & Co. KG
Kattowitzer Straße 12
84028 Landshut

Landshut den 19.09.2024

Verfasser

Kilian Königsberger





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d.Isar

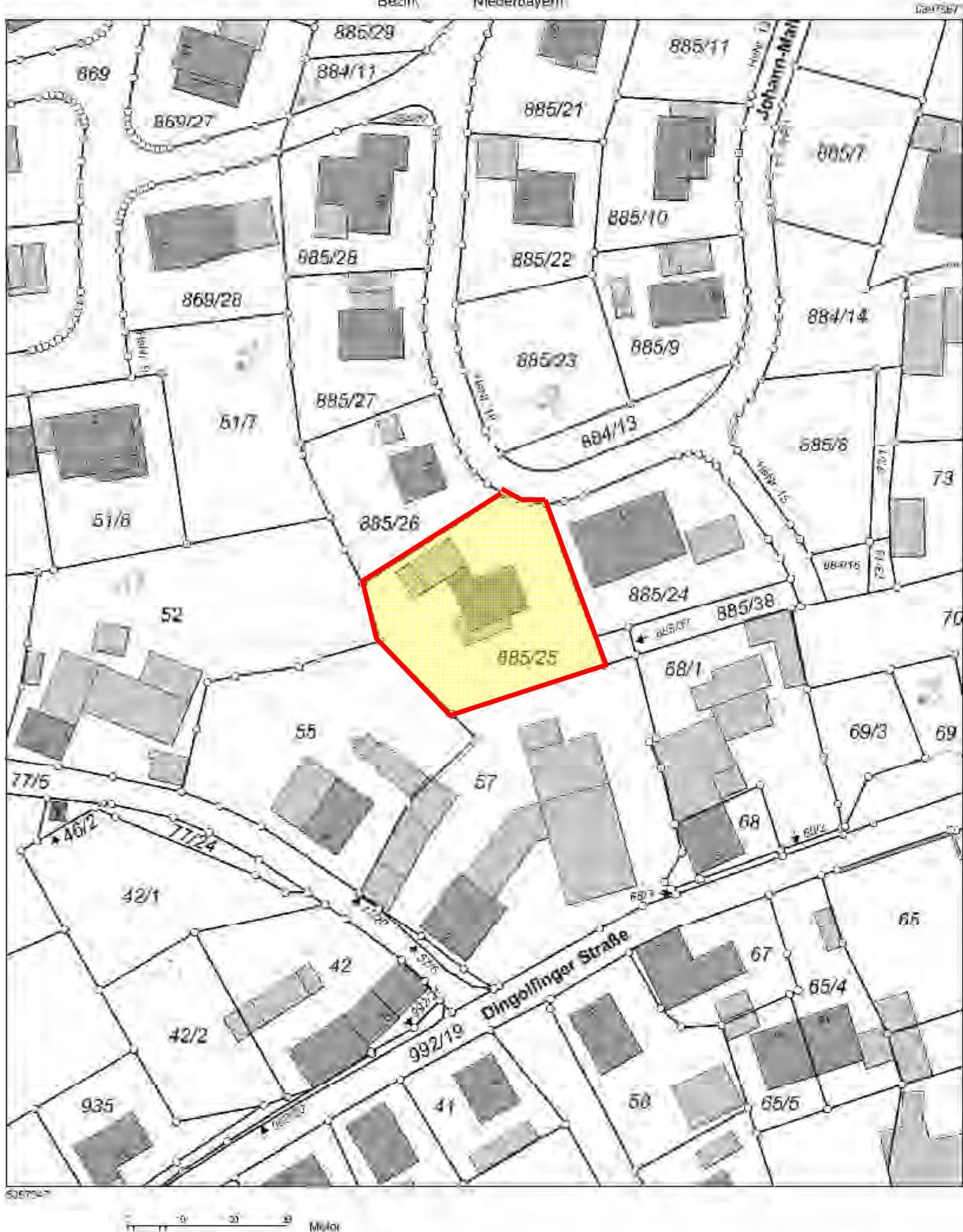
Marienplatz 5a
94405 Landau a.d.Isar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Erstellt am 27.06.2024

Flurstück 885/25
Gemarkung Moosthennig

Gemeinde: Moosthenning
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern





Regionalkarte MairDumont

84164 Moosthenning, Johann-Malteser-Ring 19



29.08.2024 | 02879246 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10,000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Ihr Inhalt u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topographie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Sie darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle:
MARDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

ON-QEO

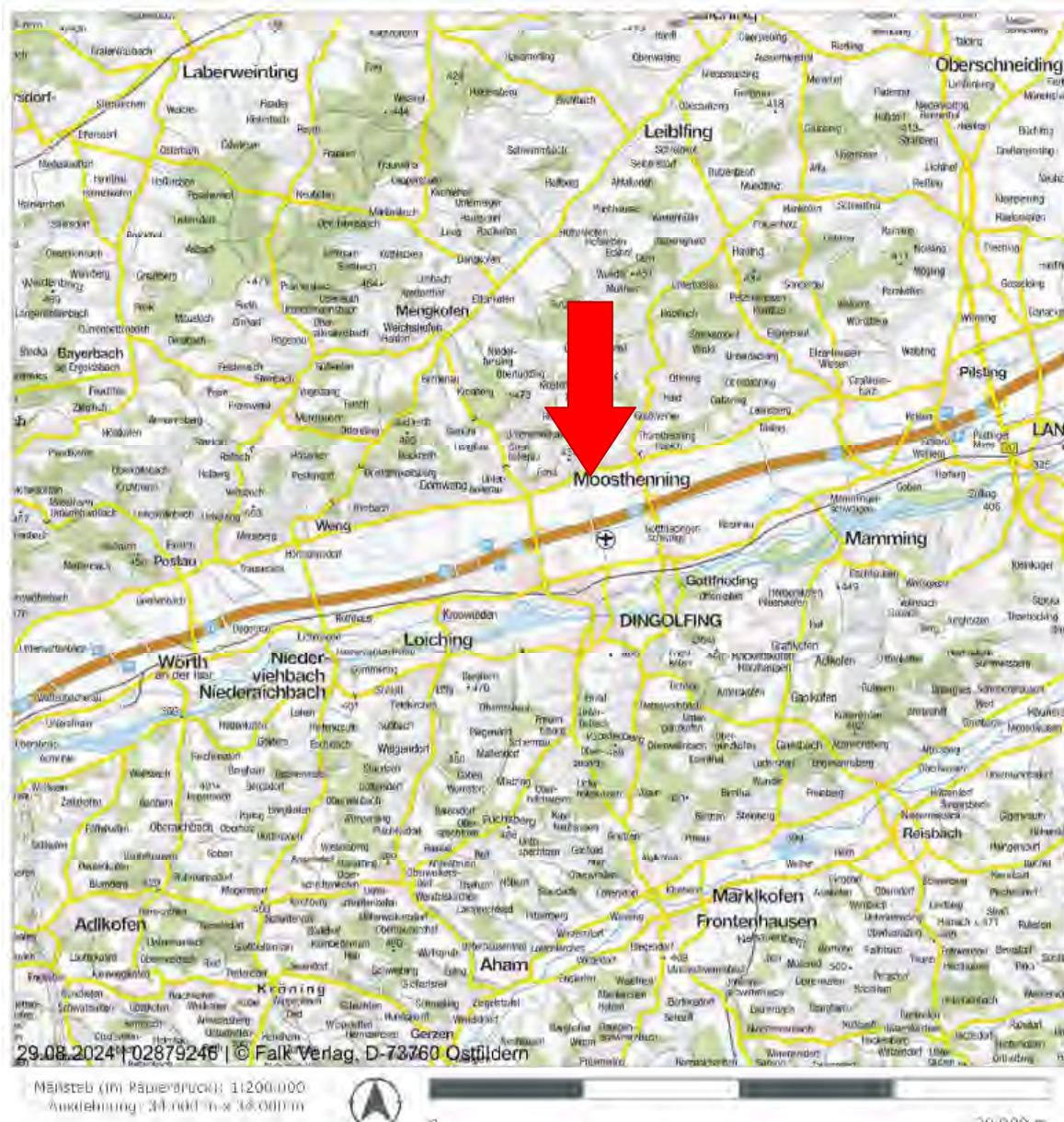
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02879246 vom 29.08.2024 auf www.geodaten-dienstleistungen.de. Es gelten die allgemeinen geodaten-Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright is by inn-geo & geopoint 2024.

Seite



Übersichtskarte Mai-Dumont

84164 Moosthenning, Johann-Malterer-Ring 19



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Exemplaren.)
Die Übersichtskarte wird heraugegeben vom FAIR-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:100.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exemplar verwandt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Vervielfältigung in Sachen von Zwangsverstüttungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

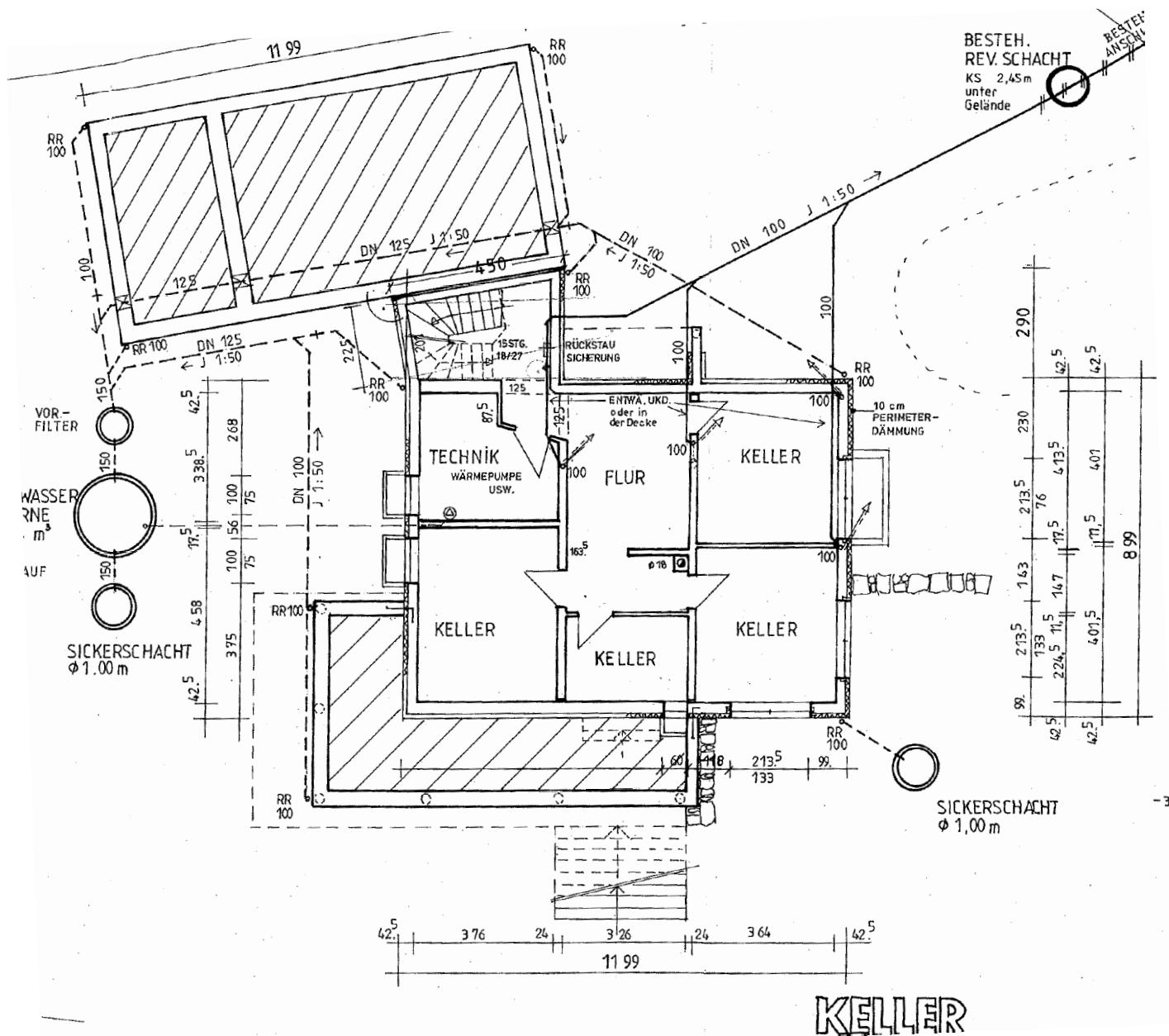
Datenquelle:
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

an-gebi

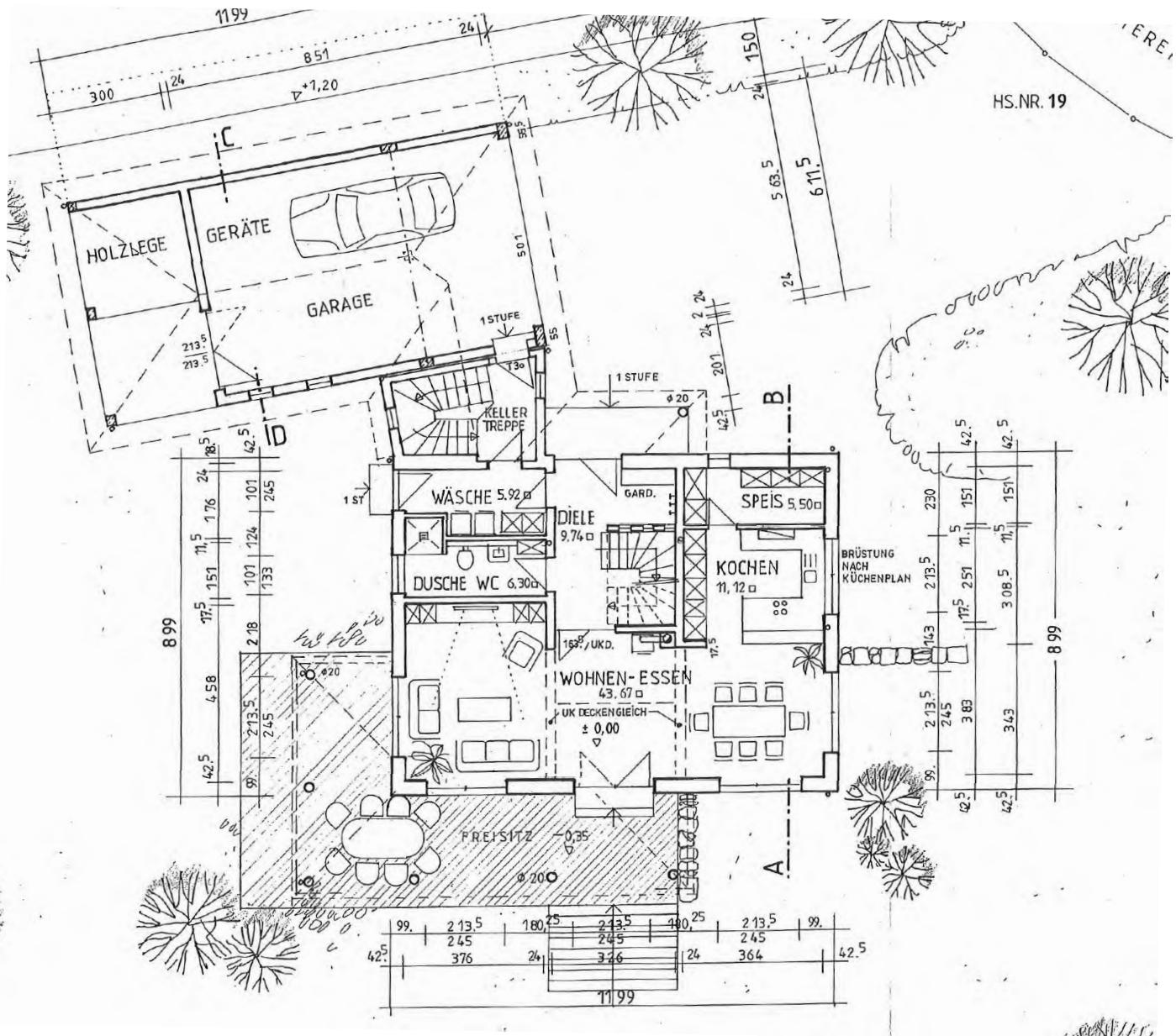
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02879246 vom 29.08.2024 auf www.geopart.de im Service „an-gebi“. Es gelten die dortigen geopart Vertrags- und Nutzungsbedingungen in einer elektronischen Form. Copyright © by an-gebi & geopart 2024

Schutz

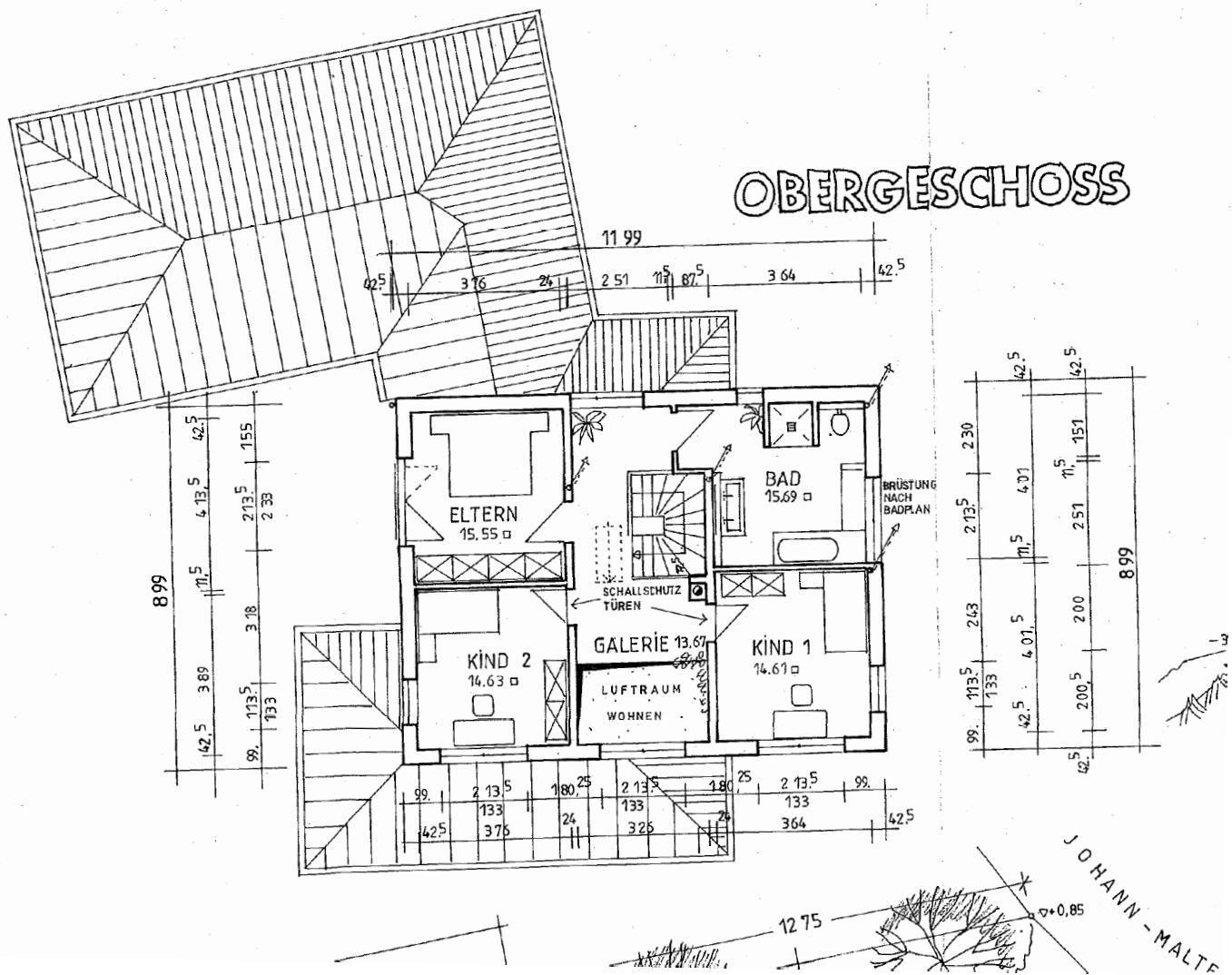
Kellergrundriss unmaßstäblich



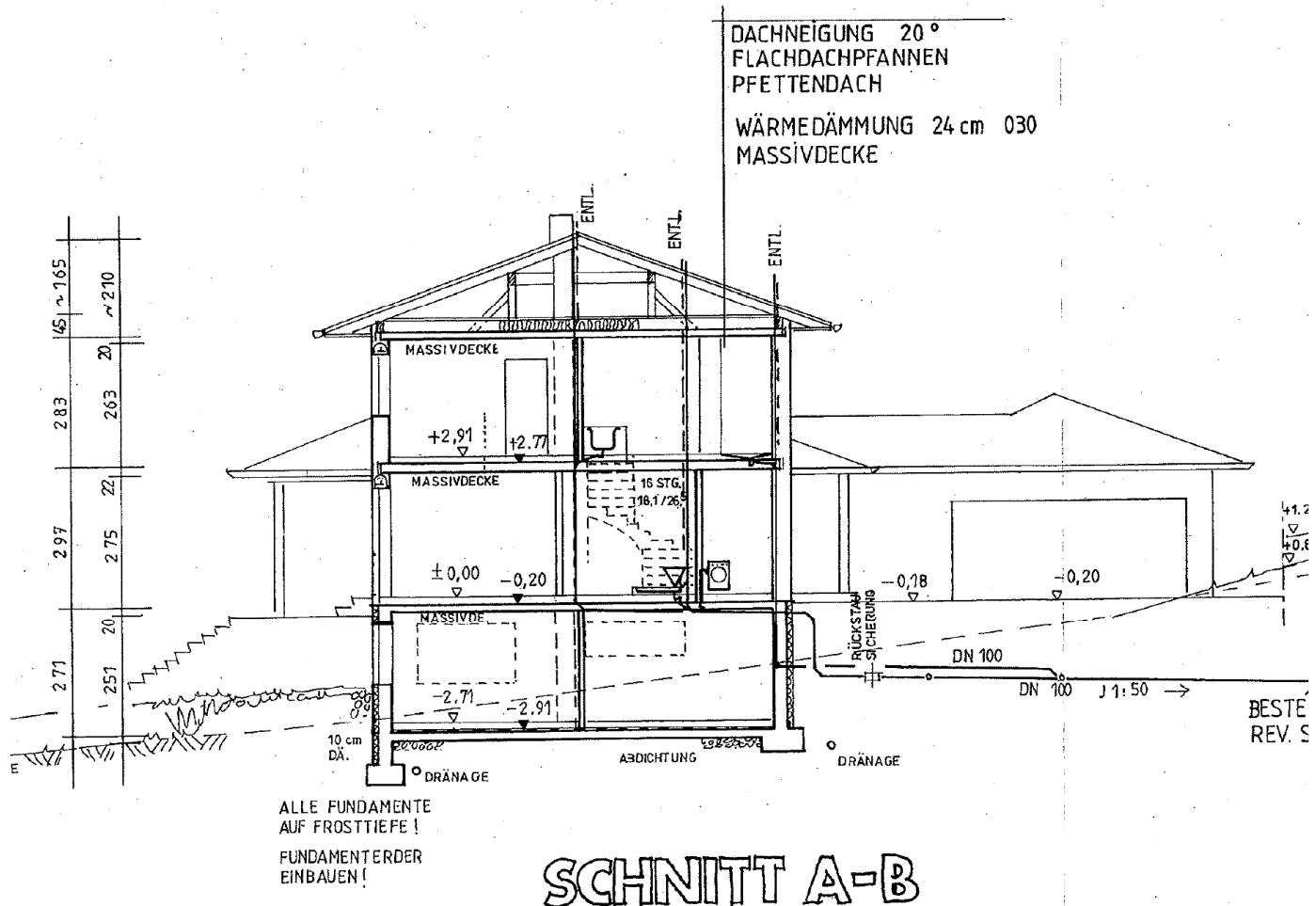
Erdgeschossgrundriss unmaßstäblich



Obergeschoß Grundriss unmaßstäblich



Schnitt unmaßstäblich



Fotodokumentation

Objekt am Johann-Malterer-Ring



Hauseingang



Doppelgarage





Objekt und Umgebung



Umgebung



rückwärtige Seite

