

B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
• fk-sachverstaendiger.de
☎ 0851/75663894
📍 Brunecker Str. 6, 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 65/25

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstückes Flurnummer 62/2 der Gemarkung Wurmannsquick, unter der Anschrift Marktplatz 38, 84329 Wurmannsquick

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.08.2025

70.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 32 Seiten.

Es wurde in 3 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 18.09.2025

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	8
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Wohn- und Geschäftshaus	
4.2 Nebengebäude	
4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
5. Verkehrswertermittlung	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Ertragswertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Flächenberechnungen	26
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	
Anlagen	27
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Planunterlagen	
Anlage 6: Digitale Außenaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstr. 22, 84028 Landshut
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	10.06.2025.
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und einem Nebengebäude bebaute Grundstück Flurnummer 62/2 der Gemarkung Wurmansquick, unter der Anschrift Marktplatz 38, 84329 Wurmansquick. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wohn-/Nutzfläche	ca. 123 m ² (siehe Ziffer 6.2)
Wertermittlungstichtag	25.08.2025
Qualitätsstichtag	25.08.2025

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) 56. Auflage 2024
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

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Landshut	- Beschluss des Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen vom 10.06.2025 - Grundbuchauszug, Ausdruck vom 14.05.2025 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 08.05.2025
Vom Bauamt Wurmansquick	- Eingabeplan zur Nutzungsänderung von einem Blumengeschäft zu einem Pizzaservice vom 26.10.2006
Vom Mieter	- Mietvertrag vom 24.10.2024
Recherchen	- Beim Markt Wurmansquick - Bauamt - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Rottal-Inn
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	25.08.2025.
Teilnehmer	Der Mieter sowie der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur tlw. besichtigt werden. Einzelne Räume sowie das Nebengebäude waren nicht zugänglich.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Außenaufnahmen (4 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgerichts Eggenfelden von Wurmansquick, Blatt 1140

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	62/2	Marktplatz 38, Gebäude- und Freifläche ½ Gemeinderecht und reale Bindergerechtigkeit	170

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

Das Grundstück befindet sich nach Auskunft des Bauamts im Sanierungsgebiet „Marktplatz“. Nach fernmündlicher Auskunft des Bauamts handelt es sich hierbei um ein einfaches Sanierungsverfahren, sodass mit keiner Sanierungsumlage gerechnet werden muss. 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 ist seit dem 24.10.2024 für insgesamt 550,00 € nettokalt vermietet, wobei laut Mietvertrag 300,00 € auf die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 250,00 € auf die Wohnung entfallen. Inwieweit zusätzlich eine Nebenkostenvorauszahlung vereinbart ist, oder ob der Mieter die Nebenkosten selbst trägt, kann aus dem Mietvertrag nicht entnommen werden.

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 der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 14.09.2025 steht das gegenständliche Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 15.09.2025 befindet sich das Grundstück nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und nicht im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und laut fernmündlicher Auskunft des Bauamts im Flächennutzungsplan als „MI“ (Mischgebiet) dargestellt. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 34 BauGB.

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Markt Wurmansquick, im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn. Wurmansquick liegt ca. 6 km südlich von Eggenfelden, 20 km nördlich von Altötting, 25 km nordwestlich von Simbach bzw. 19 km südwestlich von der Kreisstadt Pfarrkirchen entfernt.

Gebietslage	Bayern
Marktgliederung	93 Gemeindeteile
Einwohner	3.364 (Stand 31.12.2024)
Höhe	ca. 500 Meter über Normalnull
Infrastruktur	<p>In Wurmansquick sind Einrichtungen für den täglichen bis mittelfristigen Bedarf wie Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Discounter, Getränkemarkt, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Ärzte, Bankfilialen, Restaurants etc. eingerichtet.</p> <p>Weitere infrastrukturelle Einrichtungen wie Krankenhaus, Realschule, Gymnasium, Supermärkte etc. befinden sich in Eggenfelden.</p> <p>Die Universitätsstadt Passau ist ca. 67, die Hochschulstadt Landshut ca. 63 km und die Landeshauptstadt München ca. 105 km entfernt.</p>

Überörtliche Verkehrs-
anbindung

Der Anschluss an das überregionale Straßennetz besteht im Wesentlichen durch die ca. 1,5 km nördlich am Markt vorbeilaufende Bundesstraße B20. Die nächste Auffahrt zur Bundesautobahn A94 in Richtung München befindet sich in Töging am Inn in ca. 20 km Entfernung.
Der Flughafen München ist ca. 100 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Zentrumsbereich, direkt am Marktplatz. Die v. a. infrastrukturellen Einrichtungen des Marktes sind größtenteils fußläufig erreichbar.

Örtliche Verkehrs-
verhältnisse

Marktplatz führt westlich an der zu bewertenden Flurnummer vorbei.

ÖPNV-Anbindung

Eine öffentliche Busverbindung befindet sich im unmittelbaren Umfeld.
Der nächste Bahnhof mit Regionalbahnanschluss in Richtung Mühldorf am Inn bzw. Passau (Rottalbahn) ist in Eggenfelden eingerichtet.
Die nächsten Hauptbahnhöfe mit überregionaler Anbindung befinden sich in Landshut und Passau.

Umgebungsbebauung

Wohn- und Geschäftshäuser, überwiegend in geschlossener Bauweise.

Immissionen

Keine.

Lagebeurteilung

Einfache Wohn- und Geschäftslage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	170 m ² .
Zuschnitt	Rechteckähnlich.
Topografie	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	Wohn- und Geschäftshaus, Nebengebäude.
Grenzverhältnisse	Die Gebäude befinden sich augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen. Ein Überbau ist nicht bekannt oder ersichtlich. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Außenanlagen	Das gegenständliche Grundstück ist größtenteils überbaut. Die vorhandenen Wegebefestigungen sind überwiegend betonierte oder mit Betonsteinpflaster befestigt.

3.4 Erschließung


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

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Rottal-Inn

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.281,20 km ²	
Einwohner (31.12.2023)	124.911	
Bevölkerungsvorausberechnung (2022 bis 2042)	+5,8 %	

Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2023)	3,5 %	
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2023)	41.996	
▪ Verarbeitendes Gewerbe	10.708	
▪ Baugewerbe	4.459	
▪ Handel	6.725	
▪ Gastgewerbe	1.361	
▪ Verkehr & Lagerei	1.353	
▪ Sonstige Dienstleister	16.272	
Einpendler (30.06.2023)	10.088	
Auspendler (30.06.2023)	20.916	
IHK-Auszubildende (31.12.2023)	854	
▪ Neueintragungen	382	

Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2022	27.157 EUR	
Kaufkraft 2024 (Index Deutschland=100)	98,2	
Bruttoinlandsprodukt 2022	5.174 Mio. EUR	
Bruttowertschöpfung 2022	4.684 Mio. EUR	
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	184 Mio. EUR	
▪ Produzierendes Gewerbe	1.873 Mio. EUR	
▪ Dienstleistungen	2.627 Mio. EUR	

Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2023		
IHK-Mitgliedsunternehmen	10.429	
Gewerbebeanmeldungen	1.122	
Unternehmensinsolvenzen	13	

Verarbeitendes Gewerbe 2023		
Betriebe	104	
Umsatz (in 1.000)	2.303.865 EUR	
Exportquote	23,0 %	

Stand: Dezember 2024; 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 Rottal-Inn, Stand Dezember 2024, 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 Wohn- und Geschäftshaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Nicht unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus EG, 1. und 2. OG sowie nicht ausgebautem DG mit erdgeschossigem Anbau an der Ostseite
Baujahr	Nicht bekannt
Nutzung	Wohnen (im 1. und 2. OG) sowie Gewerbe (Pizza-/Dönerimbiss mit Lagerflächen im EG)

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Vermutlich Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppen
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Blechdeckung
Fassade	Wandputz mit Anstrich, tlw. unverputztes Mauerwerk, tlw. Holzverkleidung
Balkon/Terrasse	Dachterrasse (konnte nicht eigesehen werden)
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Innenputz	Wand-/Deckenflächen verputzt oder verspachtelt
Fußböden	PVC, Teppich, Holzdielen, Kunststein, Fliesen
Wand- / Decken- behandlungen	Anstrich, tlw. Wandfliesen
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster, kleines, altes Schaufensterelement an der Westfassade im Bereich des Ladens im EG
Türen	Alte Zugangstüren in unterschiedlicher Ausführung
Heizung	Lediglich Holzöfen
Elektroausstattung	In einfacher, veralteter Ausführung, tlw. auf Putz verlegt
Sanitäreinrichtung	Die sanitären Anlagen konnten beim Ortstermin nicht eingesehen werden, sodass diesbezüglich keine Angaben gemacht werden können
Bes. Einrichtungen	Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.

4.2 Nebengebäude

Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich ein stark sanierungsbedürftiges, verfallenes Nebengebäude in Massivbauweise mit einfacher, zweiflügliger Zugangstüre in Holz und alten Holzfenstern, das wegen der umfangreichen Sperrmüllansammlung nicht betreten werden konnte.

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Bei dem Wohn- und Geschäftshaus handelt es sich um ein stark sanierungsbedürftiges, wirtschaftlich überaltertes Gebäude ohne zeitgemäße Beheizung. Bauunterhalt und Modernisierungen wurden hier in den letzten Jahrzehnten nicht durchgeführt.

Auch das Nebengebäude befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Sowohl im Haupt- als auch im Nebengebäude sind umfangreiche Müll- bzw. Sperrmüllentsorgungen erforderlich.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Altbautypischer Grundriss mit normalen Raumhöhen.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Die vom Haupthaus her zugängliche Dachterrasse ist nach Osten orientiert. Die Räumlichkeiten sind, wie für Altbauten üblich, unterdurchschnittlich belichtet und belüftet.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäude verfügen über keine besonderen energetischen Eigenschaften.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Ertragsfähigkeit sowie des stark sanierungsbedürftigen Zustandes ist auch wegen der (im Vergleich zur Niedrigzinsphase) hohen Finanzierungskosten und anhaltend hoher Handwerkerkosten von einer eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen.

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

Der Verkehrswert von gemischt genutzten Gebäuden wie dem gegenständlichen wird auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt. Die Begründung für das Ertragswertverfahren liegt darin, dass für den Eigentümer die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und die damit verbundene Rendite im Vordergrund steht. Für den erdgeschossigen Anbau sowie das Nebengebäude im östlichen Grundstücksbereich kann nach durchgeführter Müllentsorgung allenfalls noch Wertneutralität unterstellt werden. Folglich wird in Bezug auf diese Gebäude auf einen Mietansatz bzw. einen Ansatz von Freilegungskosten verzichtet.

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 Rottal-Inn hat für die gegenständliche Bodenrichtwertzone 5301010 (Marktkern) folgenden Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen veröffentlicht:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024) beitragsfrei 87,00 €/m²

5.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die Preise für unbebaute, erschlossene Grundstücke sind in der gegenständlichen Region zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung und dem Wertermittlungstichtag auch wegen gestiegener Erschließungskosten weiter angestiegen.

Da bis dato keine Auswertungen vorliegen, wird die Bodenwertsteigerung sachverständig mit 10 % geschätzt, somit:

$87,00 \text{ €/m}^2 \times 1,10 =$ rd. 96,00 €/m²

Der Gutachterausschuss hat in seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert keine durchschnittliche Grundstücksgröße bzw. durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) zum Bodenrichtwertgrundstück veröffentlicht. Im Allgemeinen gilt, je kleiner ein Grundstück, desto höher der Kaufpreis/m² Grundstücksfläche. Für das gegenständliche, sehr kleine, bebaute Grundstück mit einer Fläche von 170 m² erscheint aus Sicht des Unterzeichners ein Zuschlag von 40 % als angemessen, somit:

$96,00 \text{ €/m}^2 \times 1,40 =$ rd. 134,00 €/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert 134,00 €/m²

5.2.3 Ergebnis Bodenwert

Fl. Nr. 62/2 $134,00 \text{ €/m}^2 \times 170 \text{ m}^2 =$ 22.780,00 €
rd. 23.000,00 €

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Allgemeines/Mietzins

Das gegenständliche Objekt ist zum Stichtag für insgesamt 550,00 €/Monat nettokalt vermietet, wobei laut Mietvertrag 300,00 € auf die Gewerbefläche im EG und 250,00 € auf die Wohnung entfallen. Dies entspricht in Bezug auf das EG einer Miete von ca. 7,30 €/m² Nutzfläche bzw. in Bezug auf die Wohnflächen im 1. Und 2. OG einer Miete von rd. 3,00 €/m² Wohnfläche.

5.3.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Für den Bereich Wurmansquick gibt es keine Auswertungen zu marktüblich erzielbaren Mieten.

Wohnflächen 1. und 2. OG

Der Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien Frühjahr 2025, herausgegeben von der IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist für einzelne Gemeinden/Städte im Landkreis Rottal-Inn Schwerpunktmieten aus. Mieten für Altbauwohnungen (Baujahr vor 1950) werden hierbei jedoch lediglich für die ca. 27 km entfernte Kreisstadt Mühldorf am Inn ausgewiesen. Für Wohnungen mit einfachem Wohnwert in Mühldorf am Inn wird eine Schwerpunktmiete von 7,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen. Grundlage hierfür bilden Neuvertragsmieten von Wohnungen mit 3 Zimmern, 70 m² Wohnfläche ohne PKW-Stellplatz. Der „einfache Wohnwert“ markiert untere Preissegmente für Wohnhäuser ohne zentralem Heizungssystem. Die durchschnittlichen Mieten in Mühldorf am Inn liegen jedoch deutlich über denen des Marktes Wurmansquick.

Mir bekannte Mieten für einfach ausgestattete Wohnungen ohne zeitgemäße Beheizung in einfachen Lagen bewegen sich zwischen 5,00 und 6,00 €/m².

Eine nachhaltige Vermietung ist aus Sicht des Unterzeichners im derzeitigen Zustand nicht möglich. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ein potenzieller Erwerber vor erneuter Nutzung/Vermietung eine Renovierung durchführen wird. Aufgrund der insgesamt geringen Ertragsfähigkeit des Objekts ist hierbei jedoch von einer einfachen Renovierung auszugehen.

Die marktüblich erzielbare Miete im einfach renovierten Zustand wird für die Wohnflächen mit 6,00 €/m² als angemessen erachtet.

Laden EG

Im Preisspiegel Bayern Gewerbeimmobilien Frühjahr 2025 werden für Ladenlokale im 1a-Geschäftskern mit einer Nutzfläche von ca. 60 m² Schwerpunktmieten ausgewiesen. Für Altötting ist hierbei eine Miete von 6,50 €/m², für Mühldorf am Inn von 6,70 €/m² angegeben. Unter Berücksichtigung der kleineren Nutzfläche wird für die gewerblich genutzte Fläche im Erdgeschoss ein marktüblich erzielbarer Ertrag von 7,00 €/m² Nutzfläche zugrunde gelegt.

5.3.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

Verwaltungskosten

Kosten, der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten

Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Betriebskosten

Im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland indexiert, auf den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag vorausgeht. Als Ausgangswert sind in Anlage 3 ImmoWertV folgende Modellansätze angegeben:

Verwaltungskosten	3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags
Instandhaltungskosten	9,00 €/m ² jährlich je m ² Wohn-/Nutzfläche
Mietausfallwagnis	4 % des marktüblich erzielbaren Ertrags

V. a. Ausgangswerten liegt der Verbraucherpreisindex (VPI) Oktober 2001 mit 77,1 (2020 = 100) zugrunde. Der VPI zum Oktober 2024 beträgt 120,2 (2020 = 100). Die indexierten Modellansätze werden wie folgt in Ansatz gebracht:

Instandhaltungskosten: 9,00 €/m² x 120,2/77,1 =

14,00 €/m²

5.3.4 Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Die größte Gewähr für eine marktkonforme Ertragswertermittlung bieten i. d. R. die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung periodisch abgeleiteten und zumeist in den von ihnen herausgegebenen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze.

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Rottal-Inn veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Auch von den benachbarten Gutachterausschüssen werden weder für gemischt genutzte Objekte noch für Mehrfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht in seiner Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige durchschnittliche Liegenschaftszinssätze, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierten Daten vorhanden sind.

Mit Stand 1. Januar 2025 wird für Wohn- und Geschäftshäuser mit 20 bis 80 % Gewerbeflächenanteil eine Spanne von 4,0 bis 7,5 % angegeben.

Folgende wesentliche Umstände sind im Allgemeinen ursächlich dafür, ob ein Liegenschaftszinssatz am unteren oder oberen Ende der vorgenannten Bandbreite zu verwenden ist:

Niedrigerer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Bessere Lage (höherer Bodenrichtwert)
- Nachfrage größer als Angebot
- Geringeres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Wachsende Bevölkerung
- Geringerer gewerblicher Anteil
- Je besser die Drittverwendungsfähigkeit
- Wohn-/Nutzfläche kleiner
- Kürzere Restnutzungsdauer
- Niedrigere Nettokaltmiete
- Geringeres Leerstandsrisiko

Höherer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Schlechtere Lage (niedriger Bodenrichtwert)
- Nachfrage kleiner als Angebot
- Höheres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Abnehmende Bevölkerung
- Höherer gewerblicher Anteil
- Je geringer die Drittverwendungsfähigkeit
- Wohn-/Nutzfläche größer
- Längere Restnutzungsdauer
- Höhere Nettokaltmiete
- Höheres Leerstandsrisiko

Unter Würdigung aller Umstände wird es als sach- und marktgerecht betrachtet, gemäß der örtlichen Marktlage einen **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 5,0 %** zugrunde zu legen.

5.3.5 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

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 Anlage 1 ImmoWertV ist für Wohnhäuser mit Mischnutzung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt. In den letzten Jahrzehnten wurden keine größeren Modernisierungen durchgeführt. Eine nachhaltige Vermietung ist im derzeitigen Zustand aus Sicht des Unterzeichners nicht möglich. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass ein potenzieller Erwerber insbesondere im Bereich der Wohnflächen einfache Modernisierungsmaßnahmen durchführt, um die Ertragsfähigkeit zu steigern. Die Restnutzungsdauer wird im einfach renovierten Zustand mit 25 Jahre geschätzt.

5.3.6 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$$

wobei $q = 1 + \text{Liegenschaftszinssatz (LZ)}$ und $\text{LZ} = \text{Zinsfuß (p)} / 100$

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von $p = 5,0 \%$ (vgl. Z. 5.3.4) und einer Restnutzungsdauer (n) von 25 Jahren (vgl. Ziffer 5.3.5) errechnet sich der Barwertfaktor wie folgt:

$$\text{KF} = (1,05^{25} - 1) / (1,05^{25} \times (1,05 - 1)) =$$

14,09

5.3.7 Ertragswertberechnung

<u>Jahresrohertrag</u>		
Gewerbe EG	$7,00 \text{ €/m}^2 \times 41 \text{ m}^2 = 287,00 \text{ €/Monat} \times 12 =$	3.444,00 €
Wohnen 1. u. 2. OG	$6,00 \text{ €/m}^2 \times 82 \text{ m}^2 = 492,00 \text{ €/Monat} \times 12 =$	<u>5.904,00 €</u>
Jahresrohertrag gesamt		9.348,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.3.3)</u>		
Verwaltungskosten 3 % aus 9.348,00 €	280,00 €	
Instandhaltungskosten $14,00 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 =$	1.722,00 €	
Mietausfallwagnis 4 % aus 9.348,00 €	374,00 €	
<u>Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 25,4 % vom Rohertrag)</u>		<u>- 2.376,00 €</u>
* Jahresreinertrag		6.972,00 €
* <u>abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.2.3 und 5.3.4)</u>		
$23.000,00 \text{ €} \times 5,0/100 =$		<u>- 1.150,00 €</u>
* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		5.822,00 €
Kapitalisierung		
* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.3.6)		
$5.822,00 \text{ €} \times 14,09 =$		82.032,00 €
* <u>zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.2.3)</u>		<u>+ 23.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		105.032,00 €
		rd. 105.000,00 €

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 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Ertragswertermittlung beim Ansatz des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags sowie beim objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert somit 105.000,00 €

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 für anstehende einfache Modernisierung

Im Rahmen des Ertragswertverfahren wurde beim Ansatz des Jahresrohertrags sowie bei der geschätzten Restnutzungsdauer ein einfach renovierter Zustand der Wohnflächen unterstellt. Für die anstehende Modernisierung wird an dieser Stelle ein frei geschätzter Wertminderungsansatz von pauschal 30.000,00 € (entspricht rd. 365,00 €/m² Wohnfläche) in Abzug gebracht.

Weiter wird für die Entrümpelung der Gebäude ein Abschlag von pauschal 5.000,00 € in Abzug gebracht.

Insgesamt erfolgt an dieser Stelle ein Abschlag von 35.000,00 €.

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Markangepasster vorläufiger Ertragswert (siehe Ziffer 5.4.2)	105.000,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>- 35.000,00 €</u>
Ertragswert/Verkehrswert	70.000,00 €

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Fl. Nr. 62/2 der Gemarkung Wurmansquick, unter der Anschrift Marktplatz 38, 84329 Wurmansquick zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 aus dem Ertragswert gerundet mit

70.000,00 €

in Worten **siebzig 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 25.08.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 17.09.2025.

Passau, 18.09.2025

Der Sachverständige

Felix Knödseder, B. Eng.

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

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

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

6. Flächenberechnungen

Anmerkung:

Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage des vorliegenden Grundrisses des Erdgeschosses sowie Messungen im BayernAtlas ermittelt.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohn- und Geschäftshaus

Erdgeschoss:	11,40 m x 5,70 m – 3,50 m x 1,60 m =	59,38 m ²
1. Obergeschoss:	11,40 m x 5,70 m – 3,50 m x 1,60 m =	59,38 m ²
2. Obergeschoss:	11,40 m x 5,70 m – 3,50 m x 1,60 m =	59,38 m ²
Nicht ausgebautes Dachgeschoss:	11,40 m x 5,70 m – 3,50 m x 1,60 m =	59,38 m ²
Bruttogrundfläche Wohn- und Geschäftshaus		237,52 m² 238,00 m²

6.1.2 Östlicher Anbau an das Wohn- und Geschäftshaus

Erdgeschoss	6,50 m x 4,00 m =	26,00 m²
-------------	-------------------	----------------------------

6.1.3 Nebengebäude

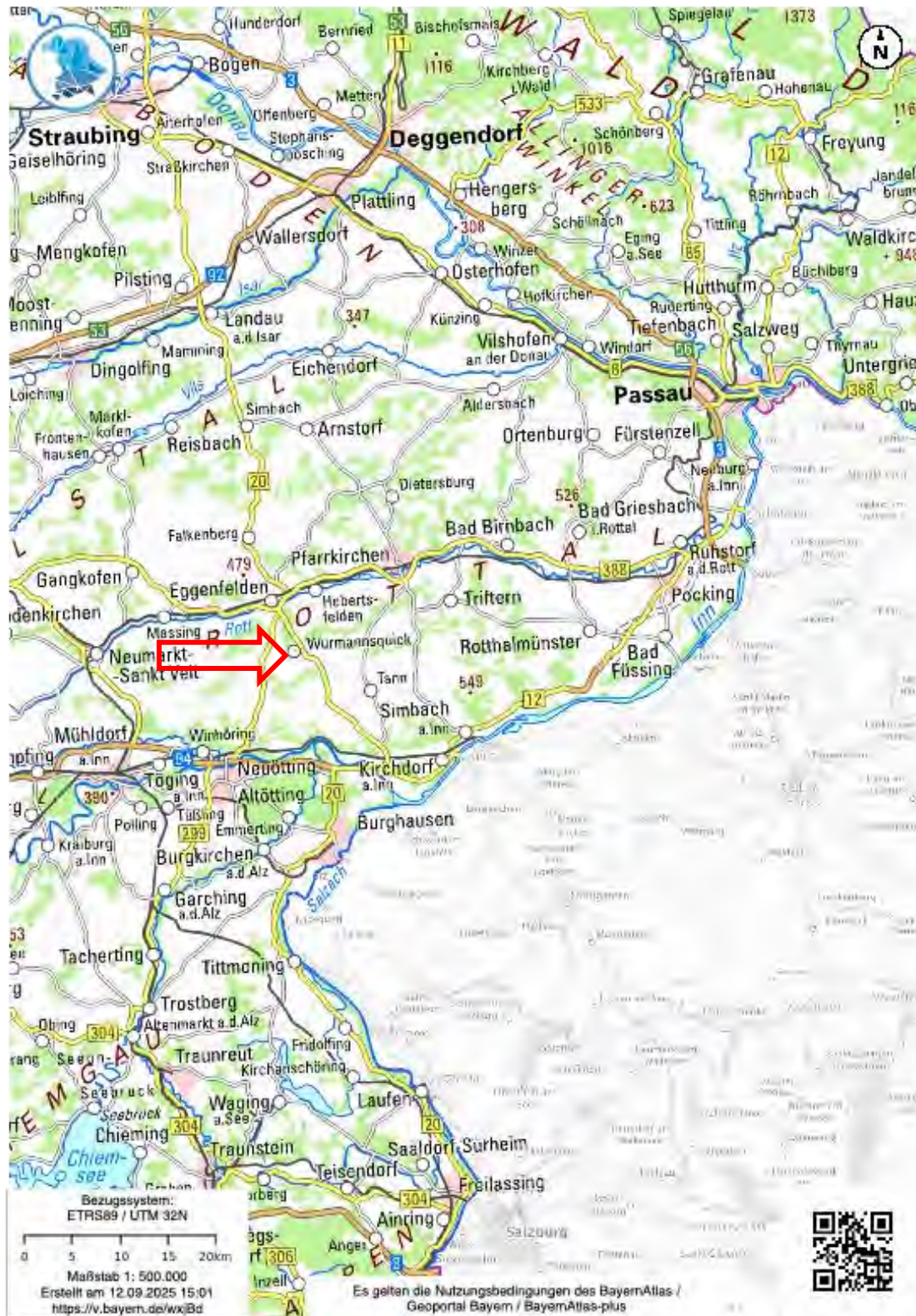
Erdgeschoss	6,90 m x 6,00 m =	41,40 m ²
Obergeschoss	6,90 m x 6,00 m =	41,40 m ²
Bruttogrundfläche Nebengebäude		82,80 m² rd. 83,00 m²

6.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Eine Wohn-/Nutzflächenberechnung liegt nicht vor. Weiter liegt lediglich für das Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses ein Grundriss mit einzelnen Flächenangaben vor, der in Anlage 5 eingefügt ist. Die Wohn-/Nutzfläche wird mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf der Grundlage üblicher Ausbaufaktoren, die das Verhältnis zwischen Wohn-/Nutzfläche und Bruttogrundfläche darstellen, geschätzt. Für das gegenständliche Objekt wird ein geschätzter Ausbaufaktor von 0,7 in Ansatz gebracht. Folglich ist in Bezug auf das Wohn-/Geschäftshaus bei einer Bruttogrundfläche von ca. 59 m² pro Geschoss von einer gewerblichen Nutzfläche im EG von ca. 41 m² bzw. von jeweils 41 m² Wohnfläche im 1. und 2. Obergeschoss auszugehen. Die Wohn-/ Nutzfläche wird insgesamt mit ca. 123 m² geschätzt.

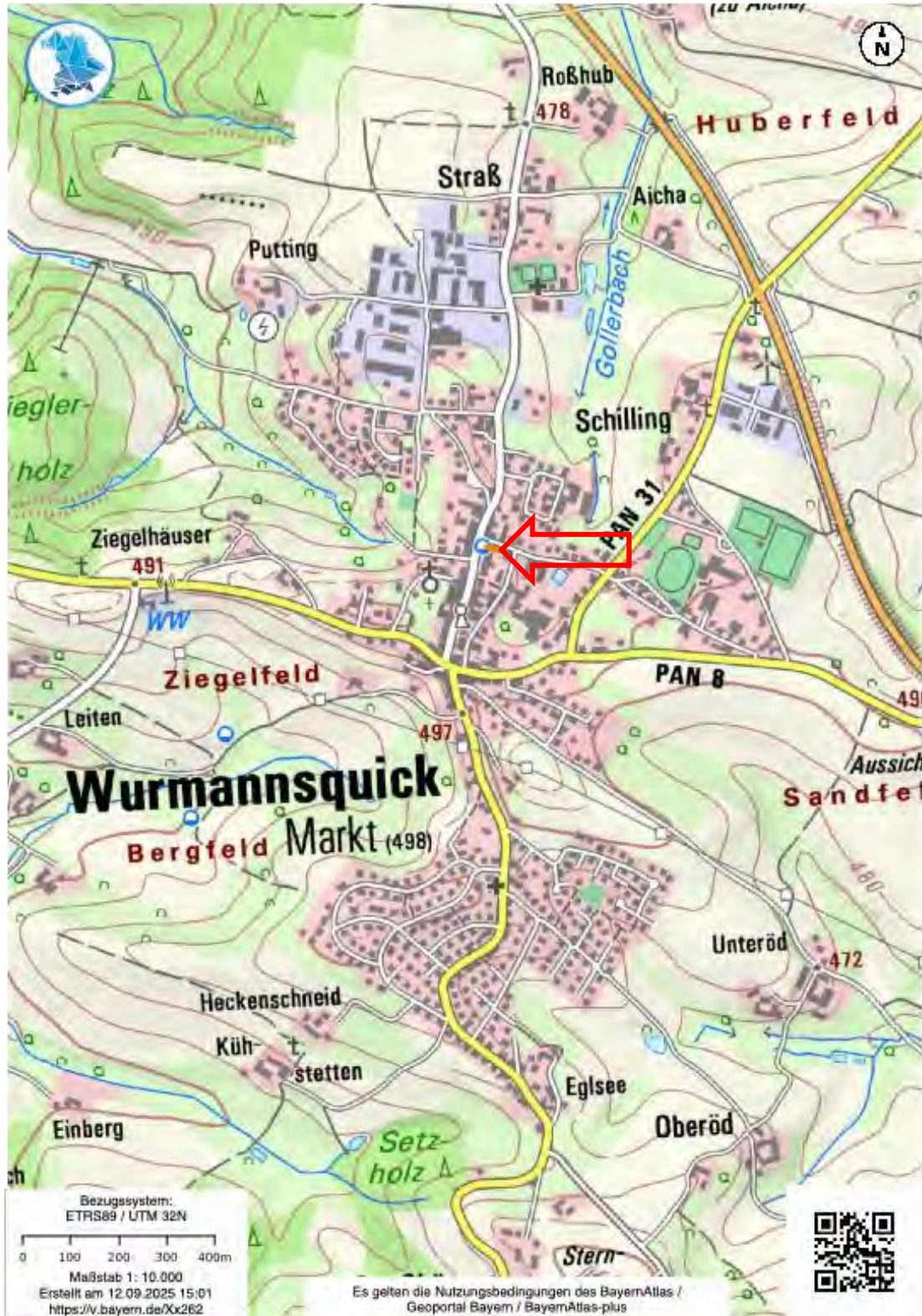
Anlage 1

Generalkarte



Anlage 2

Ortsplan



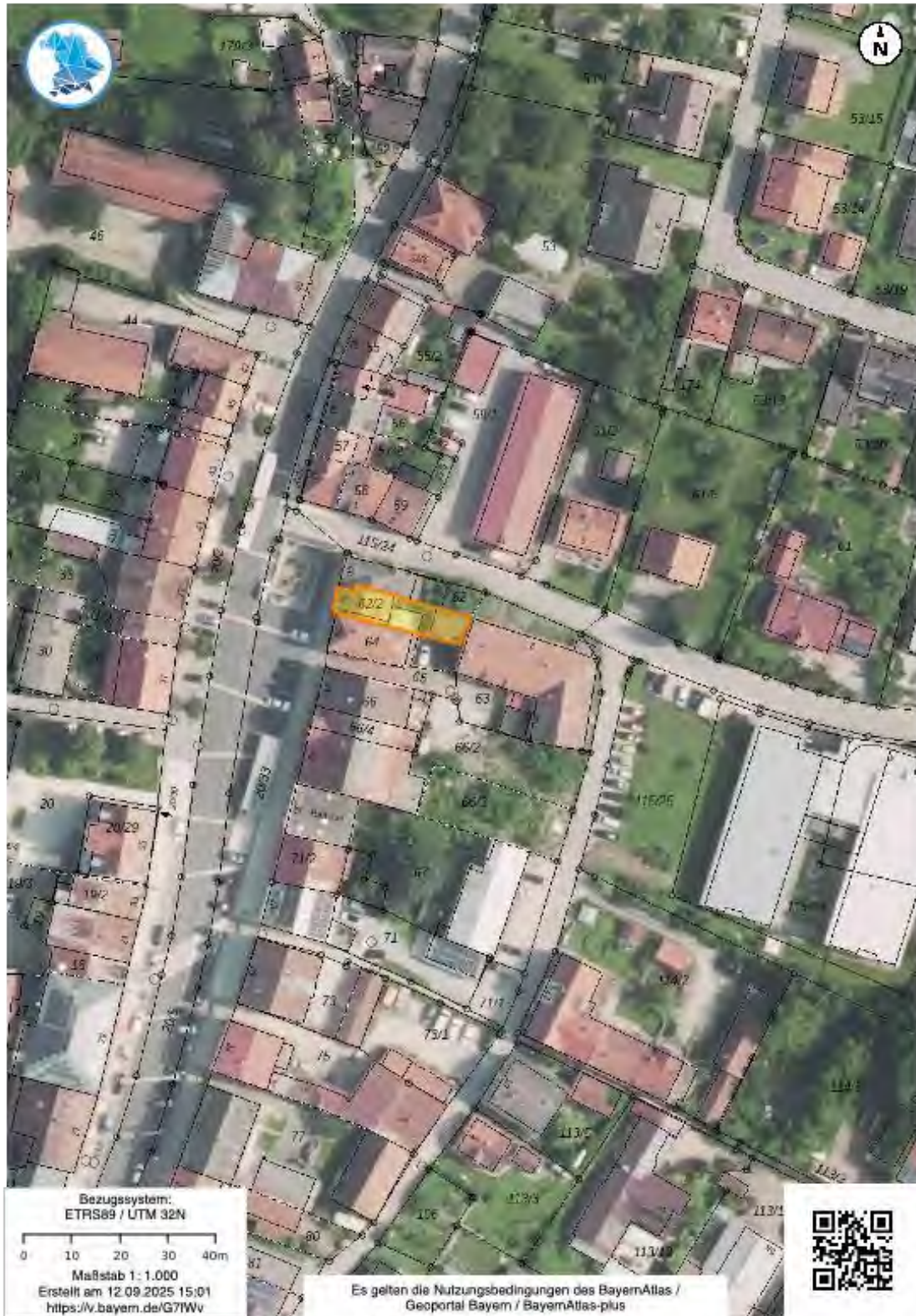
Anlage 3

Flurkarte



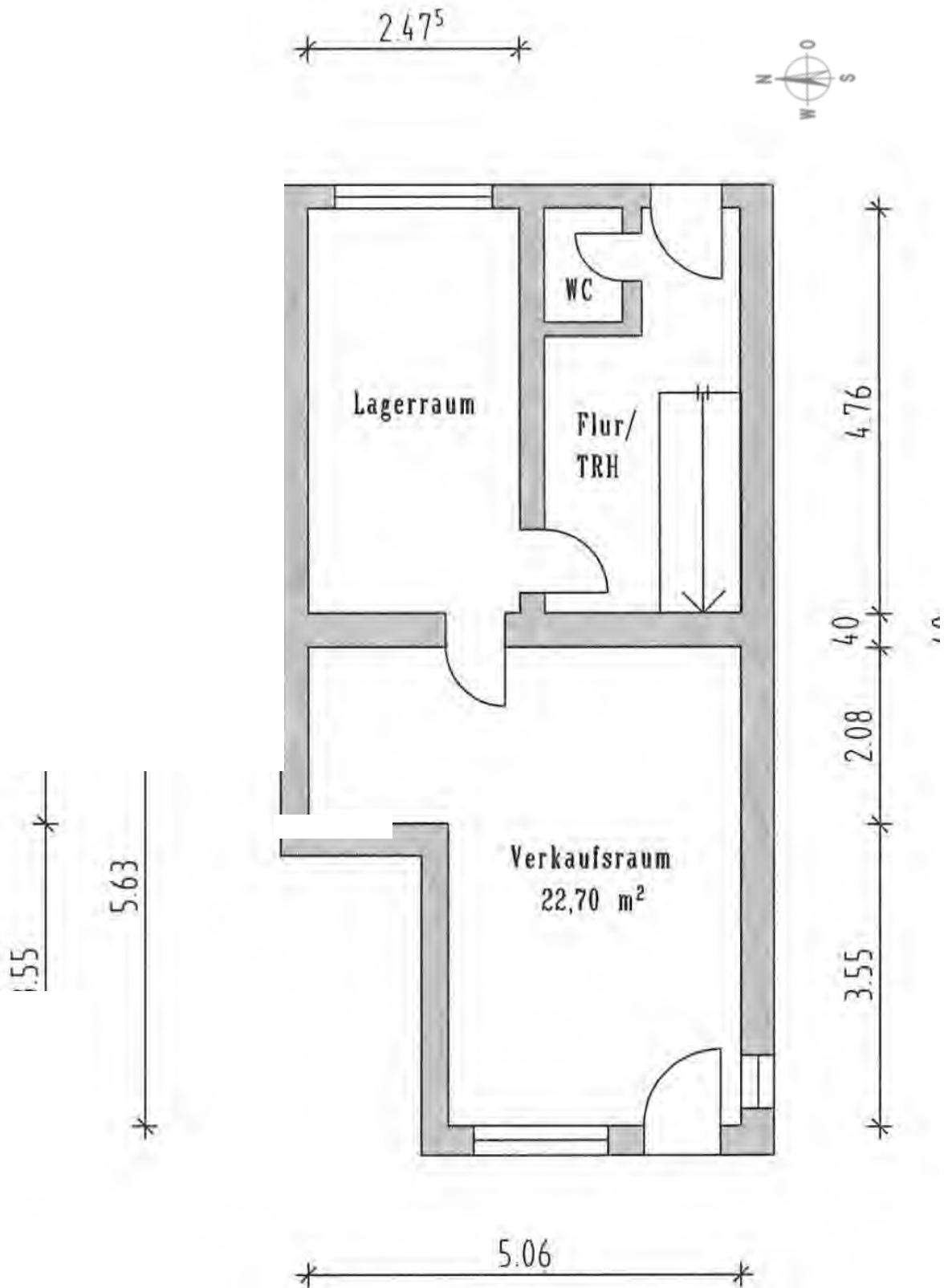
Anlage 4

Luftbild



Anlage 5

Planunterlagen



Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)

Anlage 6

Digitale Außenaufnahmen vom 25.08.2025



Westansicht Hauptgebäude



Nordfassade erdgeschossiger Anbau



Nordwestansicht Marktplatz



Westansicht Nebengebäude