



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 79/24

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes Fl. Nr. 45/24 der Gemarkung Kirchdorf, unter der Anschrift Kirchenweg 38, 84375 Kirchdorf am Inn

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 10.04.2025

390.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 42 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 25.04.2025

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	9
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Wohnhaus	
4.2 Garage	
4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
4.4 Außenanlagen	
5. Verkehrswertermittlung	17
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Sachwertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Flächenberechnungen	28
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	
7. Photovoltaikanlage	32
Anlagen	35
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Planunterlagen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22, 84028 Landshut
Zweck der Wert- Ermittlung	<u>Teilungsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes.
Beschluss vom	11.02.2025
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Pkw-Doppelgarage bebaute Grundstück Flurnummer 45/24 der Gemarkung Kirchdorf, unter der Anschrift Kirchenweg 38, 84375 Kirchdorf am Inn. Der Zeitwert der Einbauküche wird mit 1.000,00 € frei geschätzt. Für die Photovoltaikanlage wurde unter Ziffer 7 ein Wert von rd. 20.000,00 € ermittelt.
Wohnfläche	ca. 165 m ² (siehe Ziffer 6.2)
Wertermittlungstichtag	10.04.2025
Qualitätsstichtag	10.04.2025

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 Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
- 1.2.5 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter oder besorgter und im Gutachten aufgelisteter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.6 Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund dieser Informationen wird keine Gewähr übernommen.
- 1.2.7 Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Dementsprechend sind Bewertung und Verfahrensauswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (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
HypZert	Studie Photovoltaik im Fokus der Immobilienbewertung Stand Januar 2022, HypZert Fachgruppe Energie und Umwelt

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Landshut	<ul style="list-style-type: none">- Beschluss des Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen vom 11.02.2025- Grundbuchauszug, Abdruck vom 09.09.2024- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 05.09.2024
Von der Antragsgegnerin	<ul style="list-style-type: none">- Abrechnung PV-Anlage für das Jahr 2024- Versicherungsschein Elektronikversicherung- Mängelliste mit Bildaufnahmen, E-Mail vom 14.04.2025
Vom Bauamt	<ul style="list-style-type: none">- Bauplan zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage vom 08.02.1996- Baubeschreibung vom 08.02.1996- Formblatt Wohnflächenberechnung und Nutzflächenberechnung, jeweils vom 08.02.1996
Recherchen	<ul style="list-style-type: none">- Bei der Gemeinde Kirchdorf am Inn – Bauamt- Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Bereich der Landkreise Rottal-Inn und Altötting
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none">- Eigenes Archiv- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	10.04.2025.
Teilnehmer	Die Antragsgegnerin sowie der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte einwandfrei besichtigt werden.
Aufnahmen	Die Antragsgegnerin hat die Anfertigung von Innen- und Außenaufnahmen beim Ortstermin untersagt, sodass diesem Gutachten in Anlage keine Bildaufnahmen beigefügt werden können.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Eggenfelden von Kirchdorf, Blatt 4789

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	45/24	Kirchenweg 38, Gebäude- und Freifläche	907

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

2.3 Vermietung und Verpachtung

Das gegenständliche Objekt wird zum Stichtag von der Antragsgegnerin bewohnt.

2.4 Baulasten

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

2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

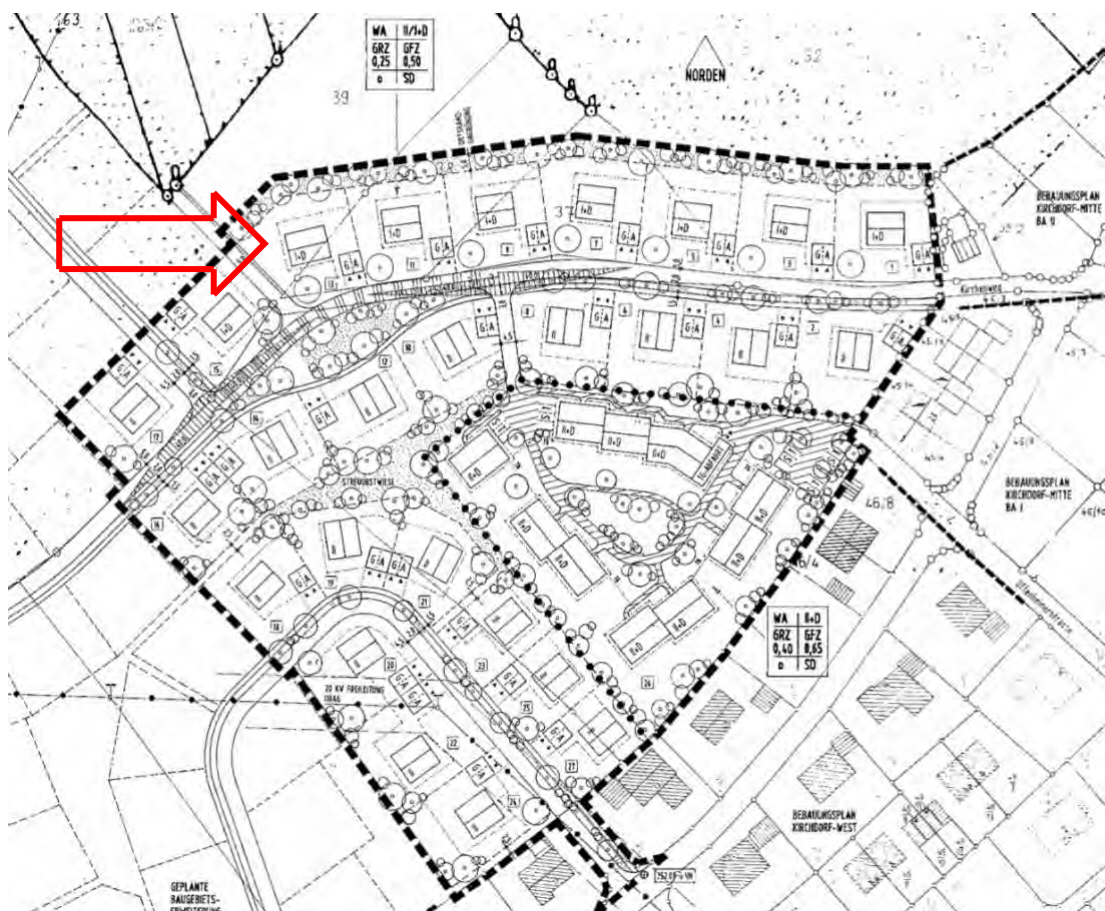
Das gegenständliche Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Das Grundstück befindet sich gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus, Naturgefahren vom 25.04.2025 nicht im Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Kirchdorf-Nord, Bauabschnitt I“. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 30 BauGB. Folgende wesentliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,25, GFZ = 0,50
- Anzahl der Vollgeschosse: I + D
- Bauweise: Offene Bauweise
- Dachform: Satteldach



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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Kirchdorf am Inn, im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn. Kirchdorf am Inn ist die südlichste Gemeinde Niederbayerns und grenzt unmittelbar an den Regierungsbezirk Oberbayern sowie Oberösterreich an.

Gebietslage	Bayern
Stadtgliederung	22 Gemeindeteile
Einwohner	5.341 (Stand 31.12.2023)
Höhe	ca. 350 Meter über Normalnull
Infrastruktur	<p>In der Gemeinde Kirchdorf am Inn bzw. der unmittelbar nordöstlich angrenzenden Stadt Simbach am Inn sind infrastrukturelle Einrichtungen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf wie Kindergarten, Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gymnasium, Volkshochschule, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken, Metzgereien, Bäckereien, Post, Lebensmittelmärkte und Discounter, Restaurants etc. eingerichtet. Am gegenüberliegenden Innufer der Stadt Simbach am Inn liegt die österreichische Stadt Braunau am Inn mit ca. 18.000 Einwohner und weiteren infrastrukturellen Einrichtungen. Die Universitätsstadt Passau sowie die österreichische Stadt Salzburg sind jeweils ca. 63 km entfernt.</p>
Überörtliche Verkehrs- anbindung	<p>Die Gemeinde Kirchdorf am Inn ist durch die Bundesstraße B12, die unmittelbar am südlichen Gemeinderand vorbeiführt und im ca. 11 km entfernten Markt in die Bundesautobahn A 94 übergeht, gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Landeshauptstadt München ist ca. 113 km bzw. 75 Fahrminuten, der Flughafen München ca. 110 km bzw. ebenfalls ca. 75 Fahrminuten entfernt. Der Bahnhof Simbach am Inn, mit Regionalbahnanschluss nach Mühldorf, Neumarkt-Kallham und zum Hauptbahnhof Linz ist ca. 5 km entfernt.</p>

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich am nördlichen Rand des Gemeindekerns. Infrastrukturelle Einrichtungen wie Lebensmittelmarkt, Postfiliale und Bekleidungsgeschäft sind noch fußläufig erreichbar.

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse	Kirchenweg (Ortsstraße) führt südliche an der zu bewertenden Flurnummer vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine Bushaltestelle ist im näheren Umfeld vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnhäuser in offener Bauweise.
Immissionen	Lärmimmissionen durch die nahe gelegene Kreisstraße PAN 26.
Lagebeurteilung	Durchschnittliche, lärmbehaftete Wohnlage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	907 m ² .
Zuschnitt	Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt.
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	Einfamilienhaus mit Doppelgarage.
Grenzverhältnisse	Die Garage ist an der Ostseite als Grenzbebauung ausgeführt. Ein Überbau ist weder bekannt noch ersichtlich. Diesbezüglich wurden keine weiteren Recherchen angestellt.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig durch die ausgebaute und asphaltierte Ortsstraße 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 km²	
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	↻
Gewerbeanmeldungen	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 beigelegten Baupläne verwiesen.

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Voll unterkellertes Einfamilienwohnhaus, ansonsten bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	Um 1996
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton B15
Außenwände	Beton B15 im Keller, ansonsten Poroton (d= 36,5 cm)
Innenwände	Hochlochziegel HLZ (d= 24,0, 17,5 und 11,5 cm)
Geschossdecken	Beton B25
Treppen	Betontreppe mit Holzstufen, Holzeinschubtreppe zum Spitzboden
Dach	Dachkonstruktion: Pfettendachstuhl Dachform: Satteldach Dachdeckung: Pfannen (Haupthaus) bzw. Biberschwanzdeckung (Erker)
Fassade	Wandputz mit Anstrich (EG), Holzverkleidungen (DG)
Balkon	Als Betonkragplatte mit Holzgeländer
Spenglerarbeiten	In Kupferblechdurchführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Innenputz	Wand-/Deckenflächen verputzt oder verspachtelt, soweit nicht mit Holz verkleidet
Fußböden	Laminat, Parkett, Fliesen, tlw. roher Estrich im Keller
Wand- / Decken- behandlungen	Anstrich, Wandfliesen in den Nasszellen und im Objektbereich der Küche, Holzkleidungen
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster mit Sprossenteilung und Dreh-/Kippbeschlag, Holzdachliegefenster im DG; überwiegend manuelle Kunststoffrollläden
Türen	Holzhaustüre mit Glasauslass, Holzinnentüren in Holz- oder Stahlumfassungszargen, Holzschiebetüre zur Küche, tlw. FH-Türen im Keller, Holzgangstüre zum KG
Heizung/Lüftung	Ölzentralheizung (Baujahr 1996), Beheizung der Räume (auch größtenteils im Keller) über Heizkörper; Heizölbevorratung in Kunststoffbatterietanks; zusätzlich Kachelofen im Wohnzimmer
Warmwasser	Über v. a. Heizung
Elektroausstattung	In Standardausführung
Sanitäreinrichtung	<p>WC (KG) Wand-WC an Vorsatzschale, kleines Handwaschbecken</p> <p>Dusche mit WC (EG) Dusche mit Duschkabine, Wand-WC an Vorsatzschale, Waschbecken</p> <p>Bad mit WC (DG) Badewanne, Wand-WC, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, Waschtisch mit Unterbau</p>
Küche	<p>Ältere Einbauküche mit Backofen, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Einbaukühlschrank, Spülbecken, Ober- und Unterschränken</p> <p>Frei geschätzter Zeitwert 1.000 €</p>
Bes. Einrichtungen	Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.

4.2 Garage

Allgemeines	Unterkellerte Doppelgarage mit Werkstattgrube
Baujahr	Um 1996
Konstruktionsart	Massivbauweise
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Entfällt
Decke	Beton
Fassade	Wandputz mit Anstrich
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Pfannen
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung
Innenputz	Vorhanden
Heizung	Heizkörper in der Unterkellerung vorhanden
Fußböden	Beton/Estrich
Türen	Manuelles, holzverkleidetes Garagentor, Holzzugangstüren
Fenster	Isolierverglaste Fenster
Elektroausstattung	Vorhanden

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

- Türstock im Zugangsbereich Keller wurde entfernt → hier keine Türe mehr vorhanden
- Wasserschaden mit größeren Putz- und Farbabplatzungen im Bereich der Terrassentüre
- Schadhafte, tlw. nicht mehr schließende Innentüren im DG
- Vereinzelt kleinere Wand- bzw. Fliesenrisse im DG
- Verbrauchte Anstriche
- Feuchtigkeits-/Schimmelerscheinungen im Bereich der Holzverkleidungen über der Dusche im DG sowie im Bereich der Holzdachliegefenster
- Schadhafte bzw. brüchige Holzterrassenfliesen im Bereich des Balkons

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Baujahrtypischer Grundriss mit normalen Raumhöhen im KG und EG sowie überdurchschnittlicher Kniestockhöhe im ausgebauten Dachgeschoss.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Das Grundstück ist im Wesentlichen nach Süden orientiert. Wegen der Nähe zur Kreisstraße ist wie bereits angeführt mit Straßenverkehrslärm zu rechnen. Terrasse und Balkon sind nach Westen ausgerichtet. Die Räume sind insgesamt ausreichend belichtet und belüftet.

Energetische Eigenschaften

Das Gebäude verfügt über keine besonderen, vom Gebäudealter abweichenden energetischen Eigenschaften.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Das Wohnhaus befindet sich insgesamt, in Bezug auf das Gebäudealter in einem leicht abgenutzten Zustand und weist, wie o. a., Mängel und Schäden auf. Zudem sind Schönheitsreparaturen erforderlich.

Seit der Zinswende ist im Allgemeinen ein deutlicher Nachfrage- und auch Kaufpreisrückgang nach Bestandsimmobilien der vorliegenden Art zu verzeichnen.

Die Marktgängigkeit wird insgesamt als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

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, SAT-Anschluss.

Einfriedungen

Holz- und Maschendrahtzaun.

Bodenbefestigungen

Neue Verfliesung der Terrasse nach Angabe im Jahr 2023, Betonsteinpflaster im Bereich des Garagenvorplatzes.

Gartengestaltung

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

Sonstige Außenanlagen

Wertunbedeutende, kleinere Nebengebäude/ Abstellflächen in Holzkonstruktion, äußerer Kellerabgang als Betontreppe mit Fliesenbelag.

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

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

Im vorliegenden Fall wird der Sachwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie der **Modellkonformität** mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren im Rahmen des Sachwertverfahrens mit **4 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 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 Rottal-Inn hat für die gegenständliche Bodenrichtwertzone Nr. 2801020 folgenden Bodenrichtwert für Wohnbauflächen veröffentlicht:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024) beitragsfrei 89,00 €/m²

5.2.2 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Die Kaufpreise für unbebaute, baureife Grundstücke sind zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 10.04.2025 auch wegen höherer Erschließungskosten weiter angestiegen. Die Bodenwertsteigerung wird sachverständig mit 15 % geschätzt, somit:

$89,00 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = 102,00 \text{ €/m}^2$

Weitere Anpassungen sind, auch unter Berücksichtigung der Modellkonformität nicht erforderlich, sodass ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert von 102,00 €/m² in Ansatz gebracht wird.

Bodenwert zum Stichtag 10.04.2025:

$102,00 \text{ €/m}^2 \times 907 \text{ m}^2 = 92.514,00 \text{ €}$
rd. 93.000,00 €

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 samt Garage wurde um 1996 errichtet und ist zum Stichtag ca. 29 Jahre alt. Die Restnutzungsdauer wird aus der Differenz der GND und des Gebäudealters mit 51 Jahren in Ansatz gebracht. Der über die Alterswertminderung hinausgehende, vorhandene Instandhaltungsstau wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen unter Ziffer 5.4.3 berücksichtigt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von $51/80 = 0,6375$ 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: 1.01: Freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.01					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1005 €/m ²	1260 €/m ²	
Außenwände	23,00%			1			192,05 €
Dächer	15,00%			1			125,25 €
Außentüren und Fenster	11,00%			1			91,85 €
Innenwände und -türen	11,00%			1			91,85 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%			1			91,85 €
Fußböden	5,00%			1			41,75 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%			1			75,15 €
Heizung	9,00%		0,5	0,5			70,20 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%			1			50,10 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							830,05 €

Für das Wohnhaus werden Normalherstellungskosten von rd. 830,00 €/m² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten ermittelt. Dies entspricht in etwa der Standardstufe 2,95.

Garage

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

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. 352 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	830,00 €/m ²
Baupreisindex (I 2025)	187,2
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	1.554,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 352,00 m ² x 1.554,00 €/m ² =	547.008,00 €
---	--------------

Gebäudezeitwert Wohnhaus:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor 547.008,00 € x 0,6375 =	348.717,00 €
--	--------------

5.3.4 Gebäudezeitwert Garage

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.2)	rd. 72 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	485,00 €/m ²
Baupreisindex am WET (I 2025)	187,2
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 12 % Baunebenkosten)	908,00 €/m ²

Herstellungskosten des Gebäudes am
Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 72,00 m ² x 908,00 €/m ² =	65.376,00 €
--	-------------

Gebäudezeitwert Garage:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor 65.376,00 € x 0,6375 =	41.677,00 €
---	-------------

5.3.5 Zusammenstellung

Gebäudezeitwert Wohnhaus	348.717,00 €
Gebäudezeitwert Garage	41.677,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	390.394,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen pauschal rd. 4,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.4)	+ 15.600,00 €
zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2)	+ 93.000,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	498.994,00 €
	rd. 499.000,00 €

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.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Rottal-Inn werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Der Gutachterausschuss des benachbarten, unmittelbar angrenzenden Landkreises Altötting hat kürzlich Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, die aus Kaufpreisen aus den Jahren 2022 und 2023 abgeleitet wurden. Hierbei wurde aus einer Stichprobe von 91 Objekten ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,09 (Spanne 0,36 – 1,78) bei einer Standardabweichung von $\pm 0,28$ ermittelt. In der Tabelle auf Seite 16 ist bei einem vorläufigen Sachwert von 500.000,00 € ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,06 angegeben. Anzumerken ist, dass in v. a. Auswertung tlw. noch Kaufpreise aus der Hochpreisphase am Immobilienmarkt (1. Jahreshälfte 2022) eingeflossen sind. Seit dem 3. Quartal 2022 sind u. a. wegen der deutlich angestiegenen Finanzierungskosten vor allem bei energetisch weniger effizienten Gebäuden deutliche Kaufpreisabschläge zu verzeichnen. Zudem ist das durchschnittliche Kaufpreisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Altötting im Allgemeinen höher als im Landkreis Rottal-Inn. Laut Immobilienmarktbericht 2024 des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern liegt der durchschnittliche Kaufpreis von weiterverkauften Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Altötting im Jahr 2023 ca. 13 % über demjenigen des Landkreises Rottal-Inn.

Wegen v. a. Gegebenheiten ist der als Ausgangswert herangezogene, durchschnittliche Sachwertfaktor des Landkreises Altötting nach sachverständigem Ermessen, auch unter Berücksichtigung des seit der Erhebung stark angestiegenen Baupreisindex und der bereits berücksichtigten Bodenwerterhöhung, um insgesamt 25 % zu mindern, somit:

$$1,06 \times 0,75 = 0,80$$

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird somit mit 0,80 in Ansatz gebracht.

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

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

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

Schäden und Mängel/Unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Wie unter Ziffer 4.3 ausführlich beschrieben, weist das gegenständliche Wohnhaus diverse kleine Schäden und Mängel auf und befindet sich insgesamt in Bezug auf das Gebäudealter in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Sachwertermittlung in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer wird hierfür ein Wertminderungsansatz von pauschal 10.000,00 € in Abzug gebracht.

Dieser Ansatz entspricht nicht den tatsächlich anfallenden Kosten. Es handelt sich um einen geschätzten Werteinfluss, den ein potenzieller Erwerber diesem Umstand im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beimisst.

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

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

Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.5)	499.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
499.000,00 € x 0,80	399.200,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>- 10.000,00 €</u>
Sachwert	389.200,00 €
	rd. 390.000,00 €

Plausibilisierung:

Zur Plausibilisierung wurden beim gegenständlichen Gutachterausschuss Kaufpreise von freistehenden Einfamilienhäusern aus dem Bereich Kirchdorf am Inn eingeholt. Hierbei konnten 3 bedingt vergleichbare Objekte in Erfahrung gebracht werden, die in den Jahren 2023 bis 2024 verkauft wurden. Die Objekte befinden sich in einem Umkreis von max. 1,5 km zum gegenständlichen Wohnhaus. Da aus der Kaufpreissammlung weder die Wohnfläche noch das Baujahr hervorgeht, wurden diese Angaben durch den Unterzeichner auf der Grundlage des BayernAtlas und des StreetViewers mit einer zu Plausibilisierungszwecken ausreichenden Genauigkeit geschätzt. Die drei Vergleichspreise mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen sind nachfolgend dargestellt:

Lfd. Nr.	Verkaufsdatum	Baujahresklasse	Grundstücksgröße	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis/qm
1	Jan 23	2000er	691	350.000 €	130	2.692 €
2	Feb 23	1990er	838	445.000 €	190	2.342 €
3	Jan 24	1980er	712	330.000 €	170	1.941 €
arithmetischer Mittelwert			747	375.000 €	163	2.325 €

Für das bewertungsgegenständliche Objekt wurde ein Verkehrswert von rd. 390.000,00 € ermittelt, was bei einer Wohnfläche von ca. 165 m² einem Quadratmeterwert von 2.364 € entspricht. Die drei Vergleichspreise mit jeweils kleinerer Grundstücksfläche und im Durchschnitt vergleichbarer Baujahresklasse bestätigen den ermittelten Verkehrswert hinreichend.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Fl. Nr. 45/24 der Gemarkung Kirchdorf, unter der Anschrift Kirchenweg 38, 84375 Kirchdorf am Inn zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2025 aus dem Sachwert gerundet mit

390.000,00 €

in Worten **dreihundertneunzig 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 10.04.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 25.04.2025.

Passau, 25.04.2025

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 der Bruttogrundflächenberechnung zugrunde gelegten Maße wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen. Die Gebäudeaußenmaße wurden mit Hilfe von Messungen im BayernAtlas überprüft. Der im Plan eingezeichnete Windfang im Erdgeschoss wurde nicht ausgeführt.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus

Kellergeschoss	12,24 m x 9,49 m =	116,16 m ²
Erdgeschoss	12,24 m x 9,49 m + 0,75 m x (1,50 m + 1,12 m /2 + 0,75 m/2) + (1,50 m + 1,12 m/2 + 0,75 m/2) x 0,75 m =	119,81 m ²
Dachgeschoss	12,24 m x 9,49 m =	116,16 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus		352,13 m ² rd. 352,00 m²

6.1.2 Garage

Kellergeschoss	5,00 m x 5,99 m =	29,95 m ²
Erdgeschoss	7,00 m x 5,99 m + 0,24 m x 1,75 m =	42,35 m ²
Bruttogrundfläche Garage		72,30 m ² 72,00 m²

Berechnung der GRZ u. GFZ zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in
84375 Kirchdorf/Im, Kirchenweg 38

Grundflächenzahl:

Bebaute Fläche:	=	163,33m ²
Grundstücksfläche:	=	907,00m ²
GRZ lt. Bebauungsplan:	=	0,40
GRZ $163,33 : 907,00$	=	0,18

Geschoßflächenzahl:

Geschoßfläche	=	282,81m ²
Grundstücksfläche	=	907,00m ²
GRZ lt. Bebauungsplan:	=	0,65
GFZ $282,81 : 907,00$	=	0,31

Hitznau, den 08.02.1996

I. Nutzfläche:

Keller I	4,51x4,135	=	18,65m ²
Keller II	4,01x3,51	=	14,08m ²
Keller III	4,70x5,39	=	25,33m ²
Keller IV	2,385x2,76	=	6,58m ²
Waschen	4,51x4,51	=	20,34m ²
Heizung	2,135x2,76	=	5,89m ²
Öllager	2,01x2,76	=	5,55m ²
Gang	(2,01x5,385)+(2,51x0,625)	=	12,39m ²
Abst.	1,26x2,01	=	2,53m ²
Doppelgarage	6,76x5,51	=	37,25m ²
		=	148,59m ²
		1,3%	= 4,46m ²
		ges.	= <u>144,13m²</u>

II. Bebaute Fläche:

Wohnhaus	$(12,24x9,49)+(3,365+1,50/2x0,75)+(2,50+1,50/2x0,75)=$	119,48m ²
Doppelgarage	$(7,24x5,99)+(0,24x2,00)$	= 43,85m ²
	ges.	= <u>166,33m²</u>

III. Umbauter Raum:

Wohnhaus	$(119,48x6,785)+(9,49+5,365/2x1,41)+$ $(5,365x1,55x12,24/6)$	= 838,109m ²
Garage	$(5,99x5,00x2,34)+(7,99x7,24x2,83)+$ $(7,99x2,45/2)x7$	= 304,655m ²
	ges.	= <u>1.142,764m²</u>

Hitznau, den 08.02.1996

7. Photovoltaikanlage

Anmerkung

Auf dem gegenständlichen Gebäude befindet sich eine PV-Anlage, die erstmalig am 19.03.2013 in Betrieb genommen wurde. Der Betreibervertrag liegt zur Bewertung nicht vor. Zur Bewertung liegt lediglich die letzte Abrechnung für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 vor. Es wird unterstellt, dass sich die eingespeiste und eigenverbrauchte Strommenge in den vergangenen Jahren in einer ähnlichen Größenordnung bewegt hat.

Erläuterung der Bewertungssystematik

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

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

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

Folgende Bewirtschaftungskosten sind in Abzug zu bringen:

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

Gemäß der Studie über die Bewertung von Immobilien mit Photovoltaik-Anlagen der Fachgruppe Energie und Umwelt der HypZert GmbH ist üblicherweise von durchschnittlichen, jährlichen Bewirtschaftungskosten in Höhe von 25,00 €/kWp auszugehen.

Liegenschaftszinssatz

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

Berücksichtigung sonstiger Umstände/Degradation

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

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

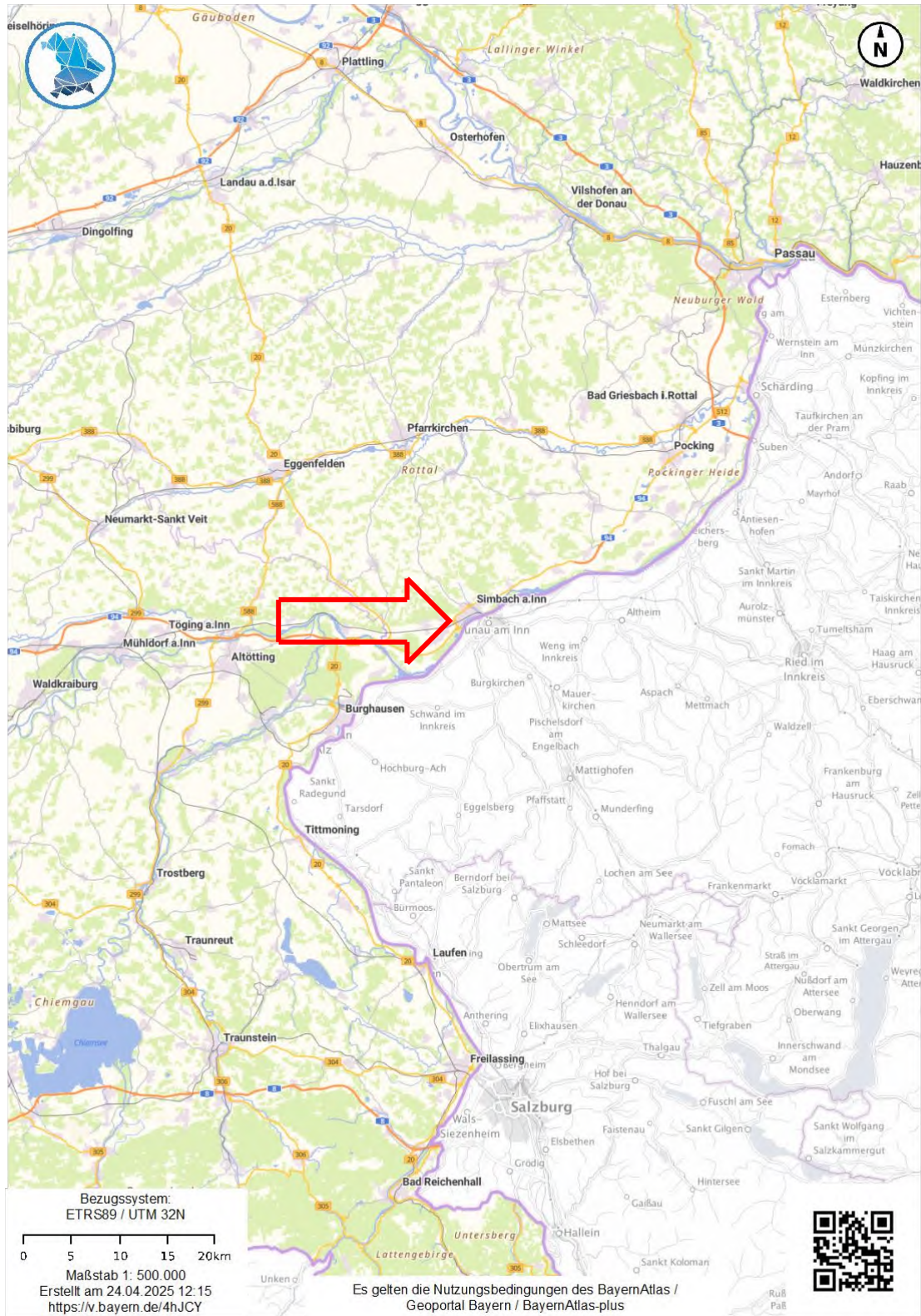
Andererseits kann aus heutiger Sicht davon ausgegangen werden, dass die Anlage vermutlich auch über die 20 Jahre hinaus noch wirtschaftlich betrieben werden kann, so dass auf einen gesonderten Zu- oder Abschlag verzichtet werden kann.

Vertragsgrundlagen/allgemeine Angaben

Modulleistung (Peak) gesamt	12,6 kWp	
Erstmalige, dauerhafte Inbetriebnahme	2013	
Anschaffungskosten (netto)	k. A.	
Laufzeit gesamt	20 Jahre zzgl. Jahr der Inbetriebnahme, Restlaufzeit demnach bis zum 31.12.2033	
Restlaufzeit zum Wertermittlungstichtag	rd. 9 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	(RLZ 9 Jahre)	7,5 %

Anlage 1

Generalkarte



Anlage 2

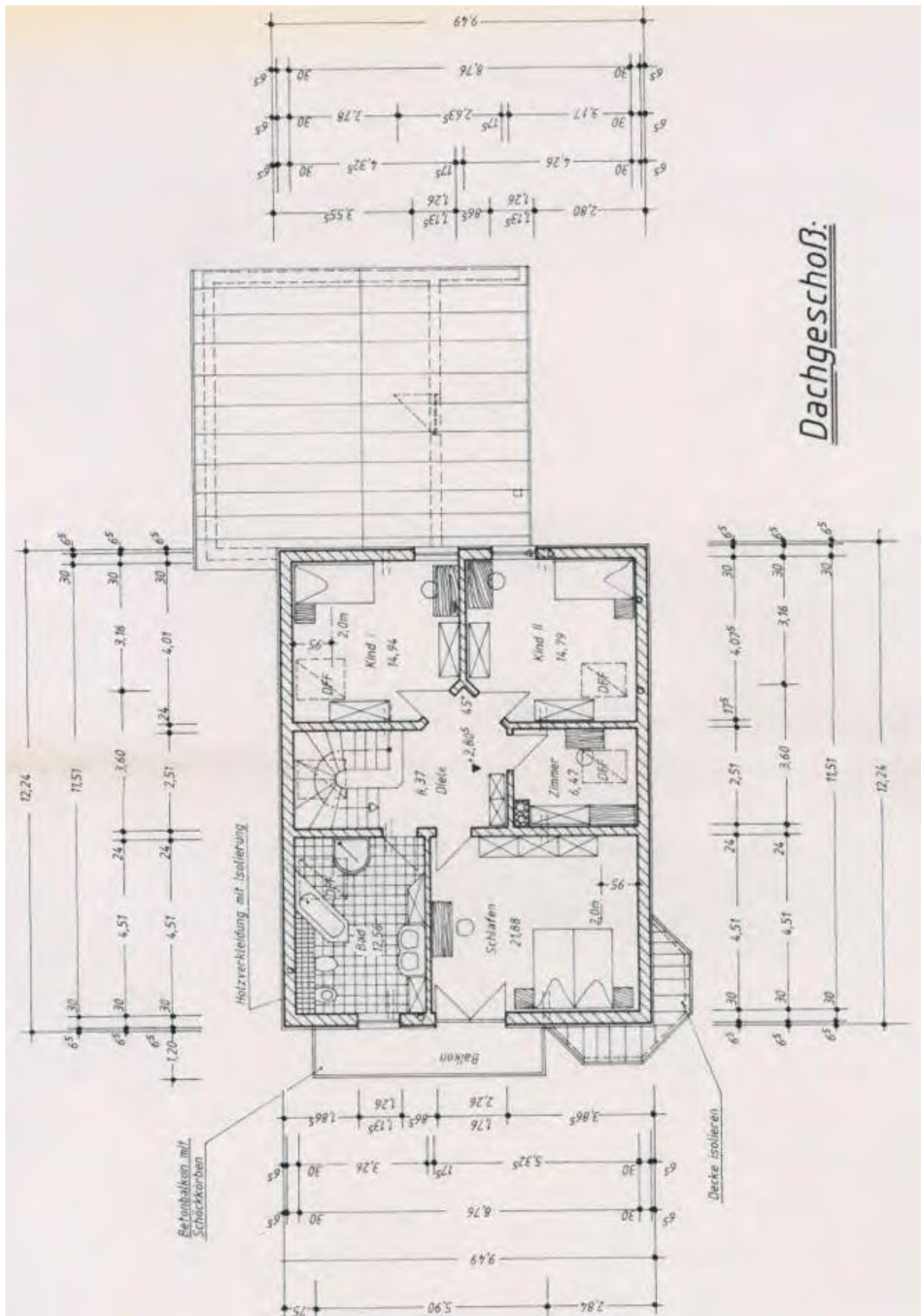
Ortsplan



Anlage 4

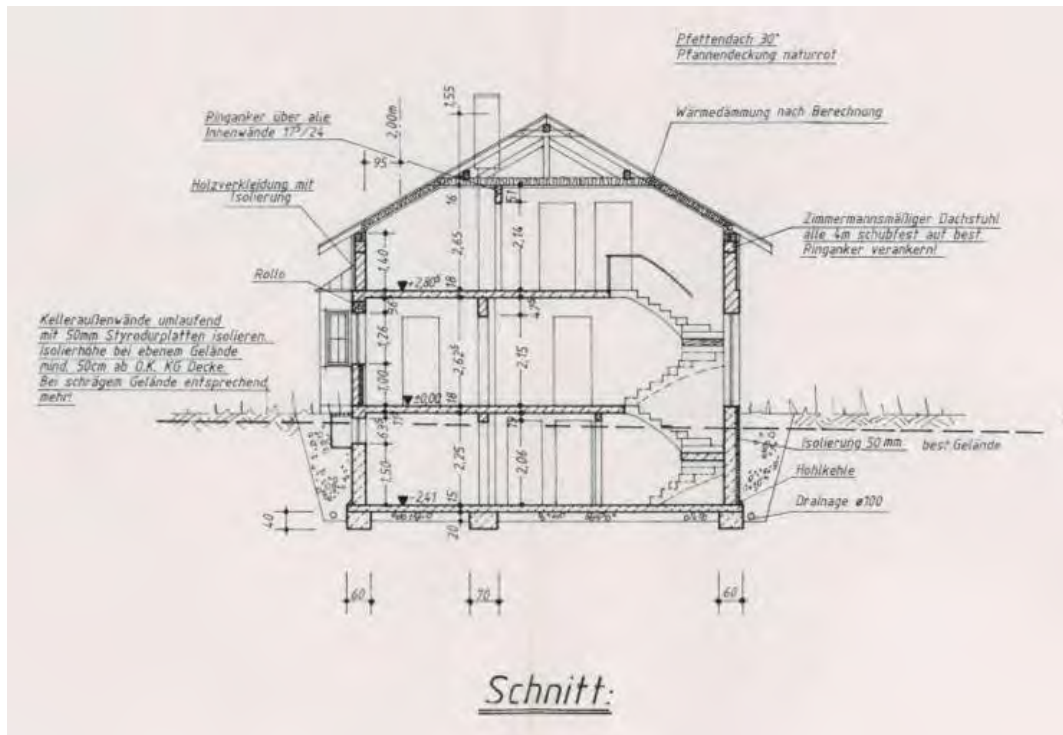
Luftbild



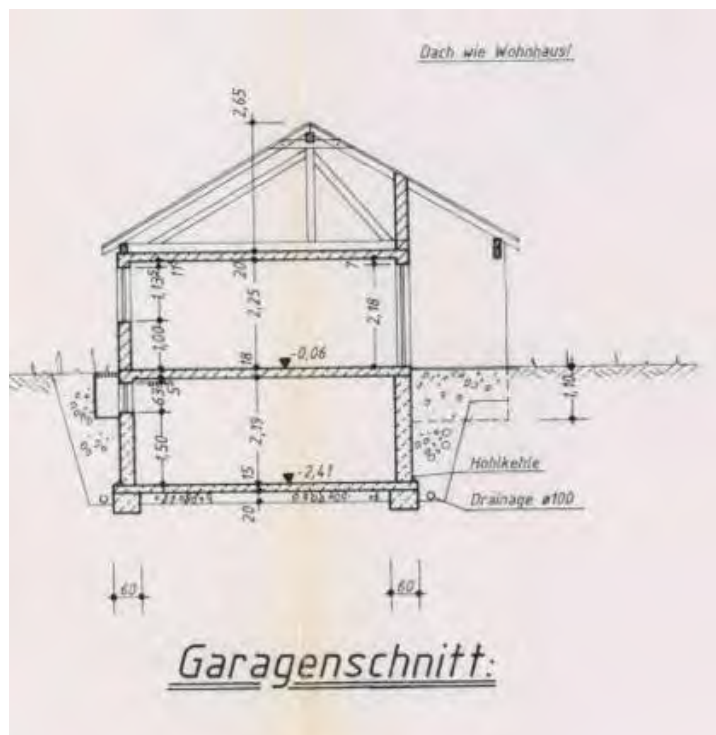


Dachgeschoss:

Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab)



Gebäudeschnitt Wohnhaus (ohne Maßstab)



Gebäudeschnitt Garage (ohne Maßstab)