

Unter Berücksichtigung der seit dem Stichtag des Sachwertfaktors Mitte 2023 weiter sinkenden Kaufpreise, der Lage im benachbarten Landkreis Rottal-Inn, der sehr kleinen Grundstücksfläche sowie des unterstellten einfachen Ausstattungsstandards ohne Zentralheizung wird der v. a. durchschnittliche Sachwertfaktor insgesamt sachverständig um ca. 10 % reduziert.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird mit 1,20 festgesetzt.

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.

Modellbedingte Bodenwertdifferenz

Die unter Ziffer 5.2.3 ermittelte, modellbedingte Bodenwertdifferenz i. H. v. 6.368,00 € wird an dieser Stelle werterhöhend berücksichtigt.

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

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

Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.4)	78.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
78.000,00 € x 1,20	93.600,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>+ 6.368,00 €</u>
Sachwert (entspricht dem Verkehrswert)	99.968,00 €
	rd. 100.000,00 €

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Flurnummer 24/3 der Gemarkung Tann, unter der Anschrift Zimmerner Straße 7, 84367 Tann zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2026 **nach äußerem Anschein** aus dem Sachwert gerundet mit

100.000,00 €

in Worten **einhundert 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 23.04.2026 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 07.05.2026.

Passau, 07.05.2026

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 Bauplans ermittelt und mittels Messung im BayernAtlas plausibilisiert.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus mit integrierter Einzelgarage

Erdgeschoss:	11,60 m x 9,56 m + 2,00 m x 2,99 m =	116,88 m ²
--------------	---	-----------------------

Obergeschoss:	11,60 m x 9,56 m =	110,90 m ²
---------------	--------------------	-----------------------

<u>Dachgeschoss</u>	<u>11,60 m x 9,56 m =</u>	<u>110,90 m²</u>
---------------------	---------------------------	-----------------------------

Bruttogrundfläche Wohnhaus		338,68 m ² rd. 339,00 m²
-----------------------------------	--	--

6.2 Berechnung der Wohnfläche

Der nur digital vorliegende, nicht maßstabsgetreue Bauplan ist nicht ausreichend bemaßt und die tatsächliche Ausführung wegen nicht möglicher Innenbesichtigung nicht hinreichend bekannt, sodass an dieser Stelle lediglich anhand üblicher Ausbaufaktoren eine geschätzte Größenordnung der Wohnfläche abgeleitet werden kann. Unter Berücksichtigung der nicht zur Wohnfläche zu rechnenden Flächen im EG (Garage, Öllageraum, ggf. Werkraum) ist nach sachverständigem Ermessen von einem Ausbaufaktor zwischen 0,5 und 0,6 auszugehen. Bei einer Bruttogrundfläche von rd. 228 m² im EG und OG wird die Wohnfläche somit mit ca. 114 bis 137 m² geschätzt.

Anlage 1

Generalkarte



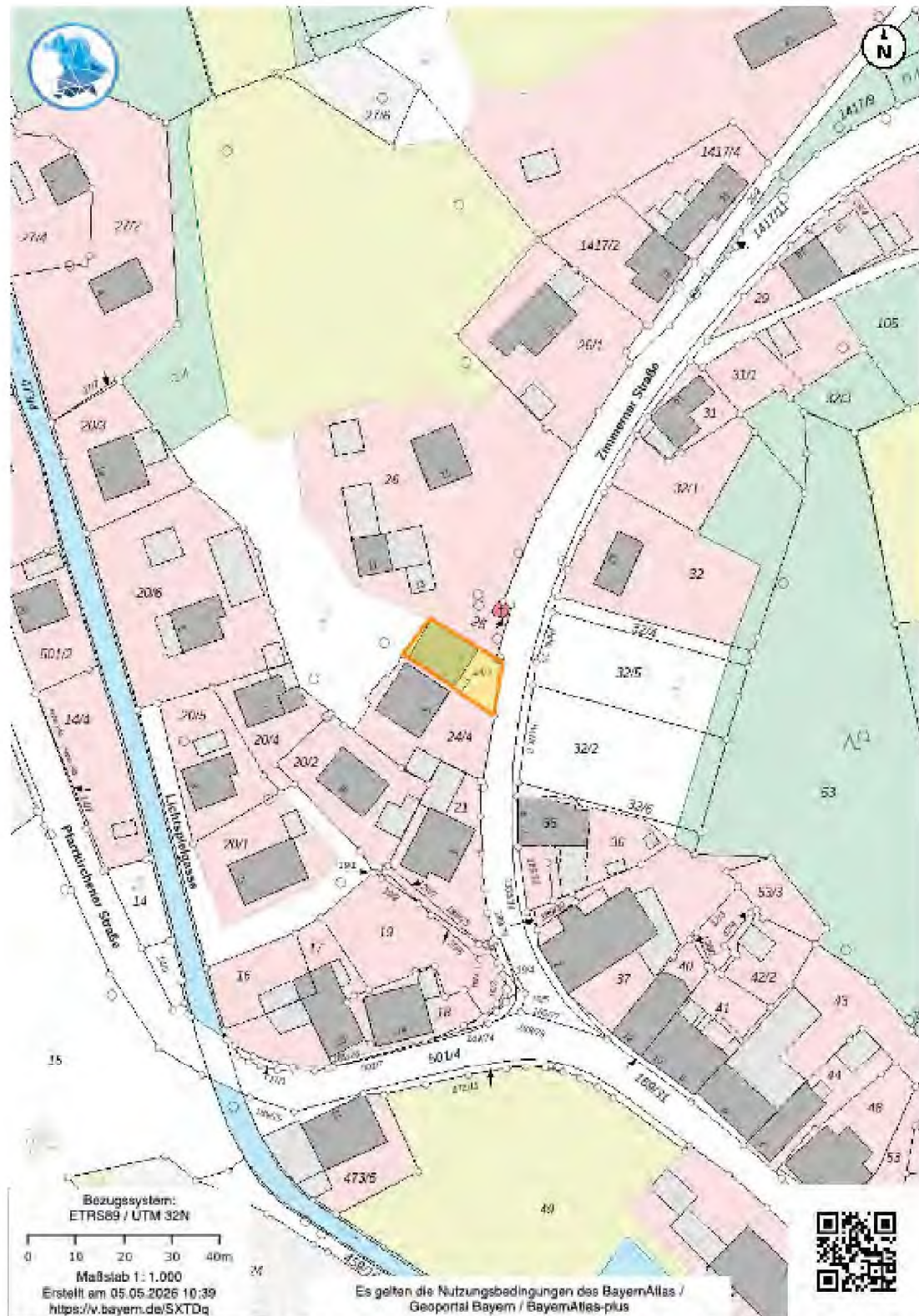
Anlage 2

Ortsplan



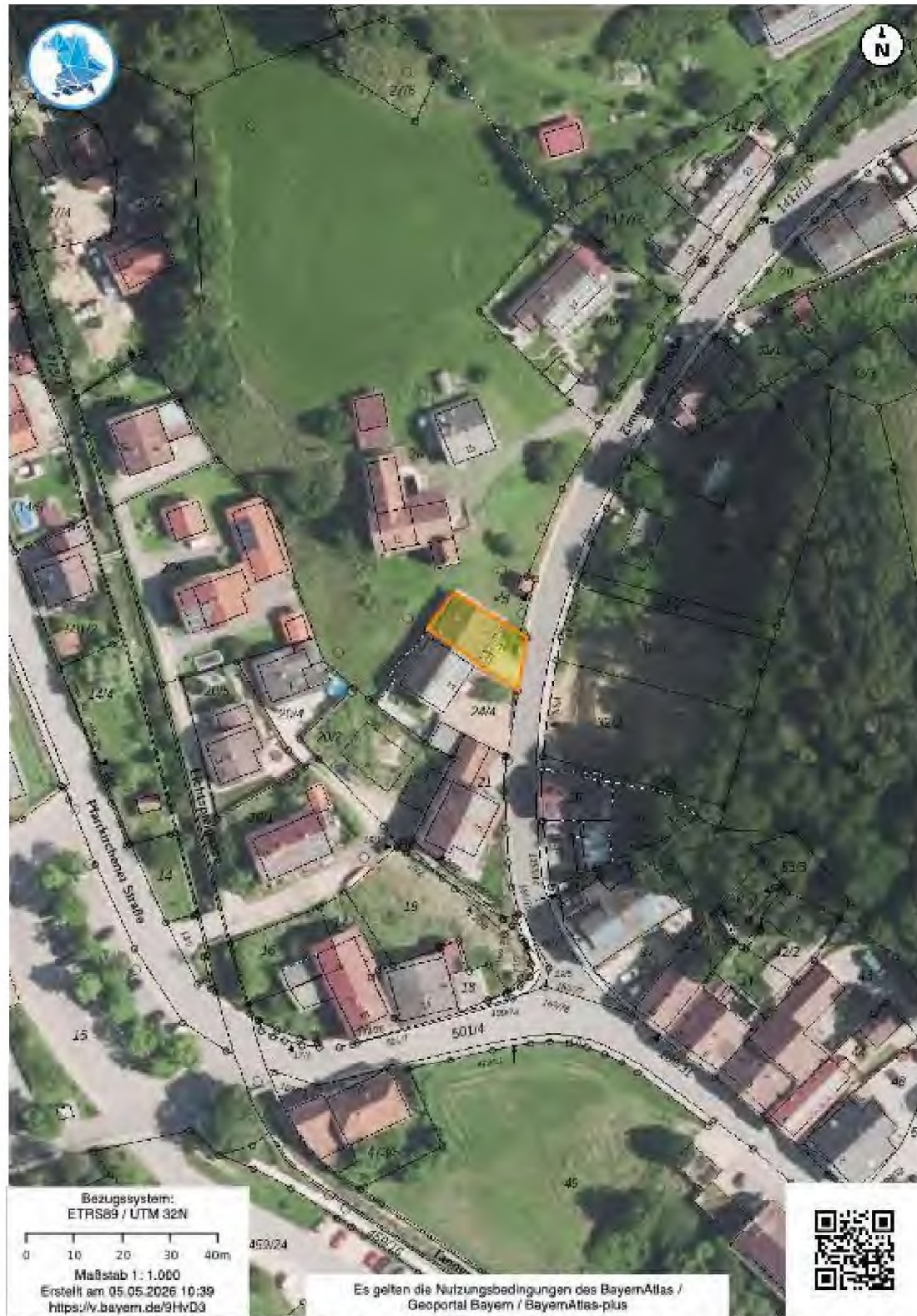
Anlage 3

Flurkarte



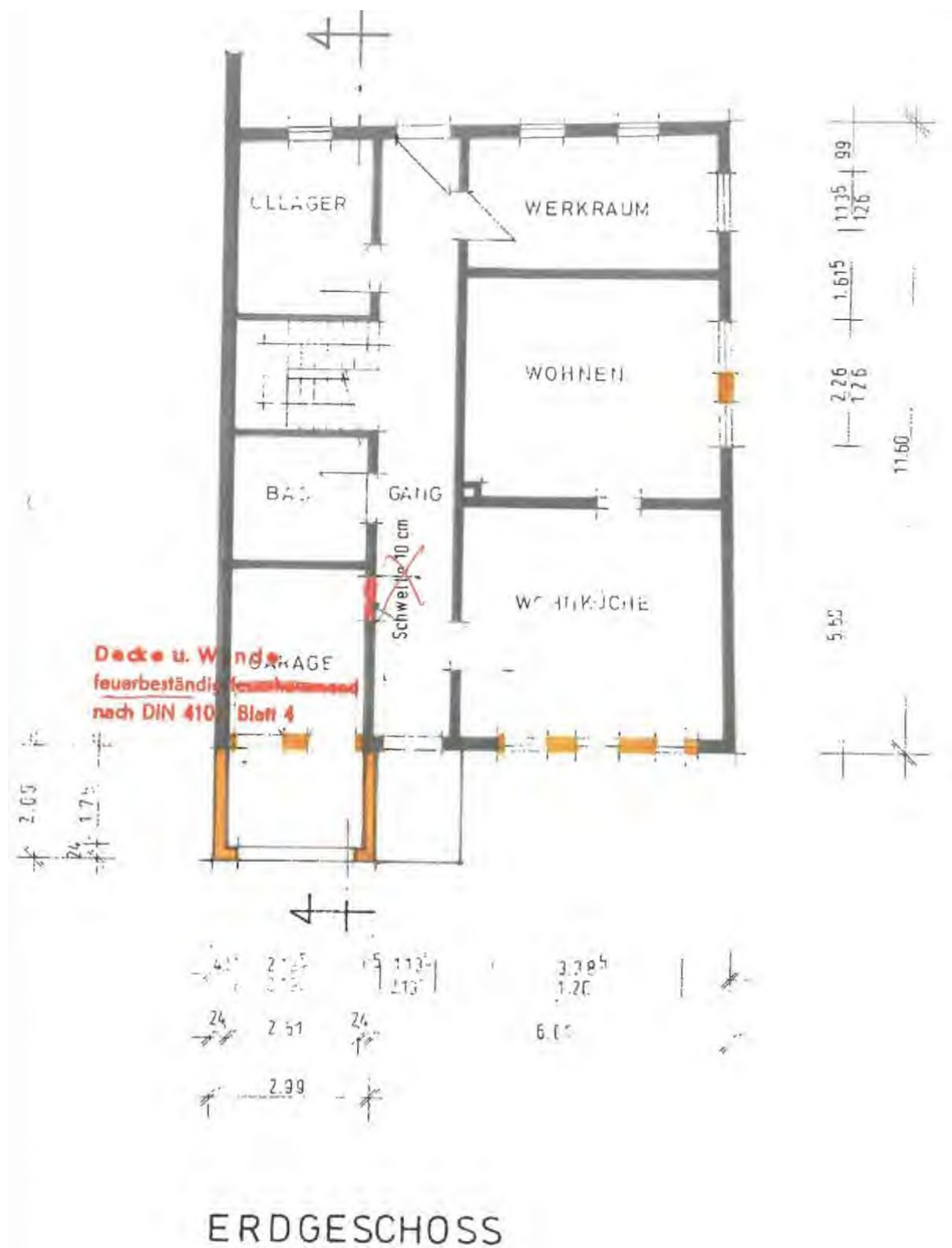
Anlage 4

Luftbild



Anlage 5

Planunterlagen

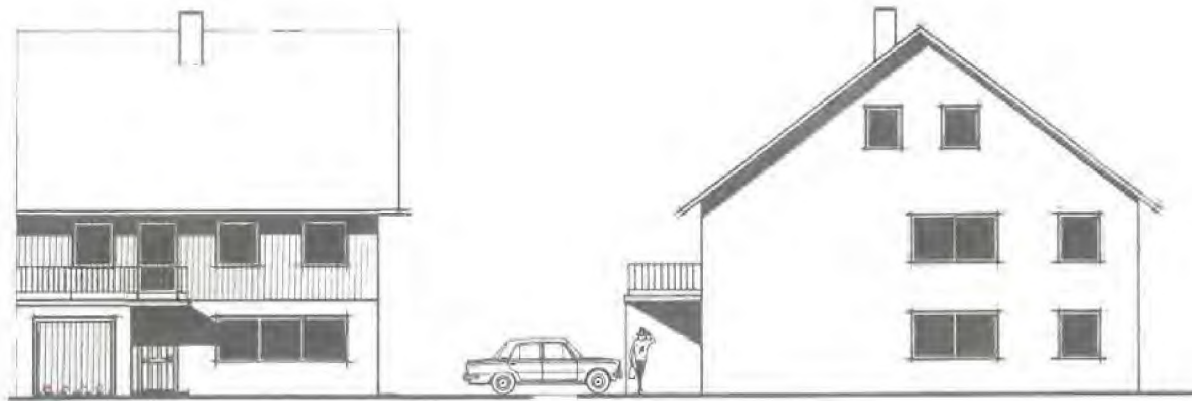


Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)



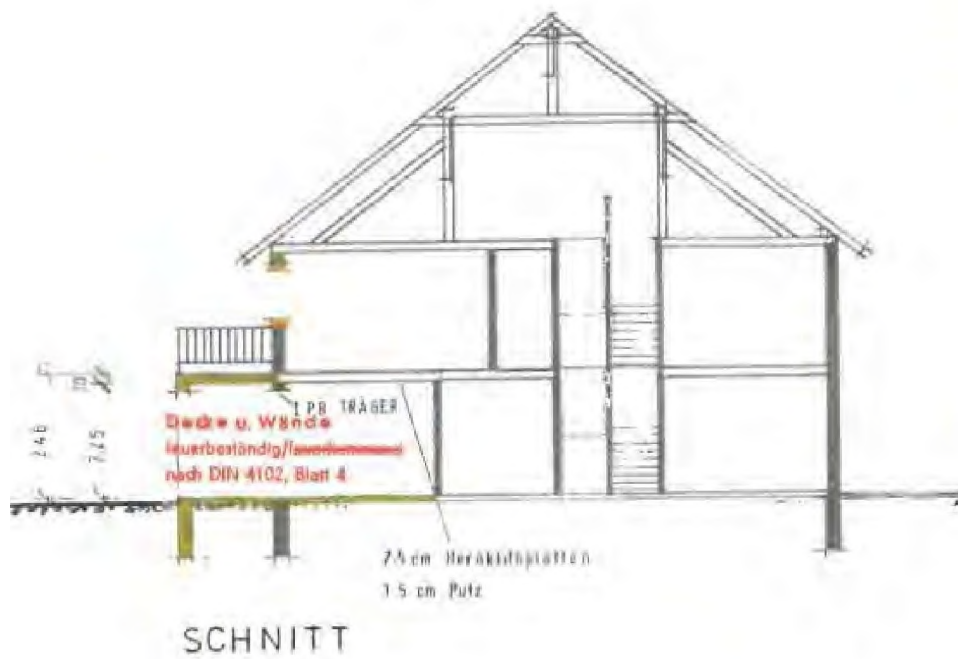
OBERGESCHOSS

Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab)



OSTANSICHT

NORDANSICHT



SCHNITT

Ost- und Nordansicht, Gebäudeschnitt (ohne Maßstab)

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 23.04.2026



Südostansicht



Südostansicht



Nordostansicht



Nordwestansicht



Südwestliche Außenwand