



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

Anscheinsgutachten

Aktenzeichen 1 K 99/25

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes Flurnummer 24/3
der Gemarkung Tann, unter der Anschrift Zimmerner Straße 7, 84367 Tann

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.04.2026

100.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 34 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 07.05.2026

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	11
4.1 Wohnhaus	
4.2 Garage	
4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
4.4 Außenanlagen	
5. Verkehrswertermittlung	14
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Sachwertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Flächenberechnungen	25
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Wohnfläche	
Anlagen	26
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Planunterlagen	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht 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 Bewertungs- objektes.
Beschluss vom	03.02.2026.
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Einfamilienhaus mit im Erdgeschoss integrierter Einzelgarage bebaute Grundstück Flurnummer 24/3 der Gemarkung Tann, unter der Anschrift, Zimmerner Straße 7, 84367 Tann. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wertermittlungstichtag	23.04.2026
Qualitätstichtag	23.04.2026
Besonderheit	Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.

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 (notigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 57. Auflage 2026
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 Versteigerungssachen vom 03.02.2026 - Grundbuchauszug, Abdruck vom 27.10.2025 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 20.10.2025
Vom Bauamt	- Eingabeplan zum Einbau einer Garage und Änderung der Ost- und Nord-Ansicht, genehmigt am 31.01.1974 - Baubeschreibung vom 16.10.1973 - Bescheid vom 31.01.1974
Recherchen	- Bei der Verwaltungsgemeinschaft Tann-Reut, Bauamt - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Rottal-Inn und Landkreis Passau - Beim zuständigen Kaminkehrer
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	23.04.2026.
Teilnehmer	Der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (5 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Eggenfelden von Tann, Band 38, Blatt 1456

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	24/3	Zimmerner Str. 7, Gebäude- und Freifläche	199

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

2.3 Vermietung und Verpachtung

Das Objekt steht seit längerer Zeit leer.

2.4 Baulasten

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

2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 05.05.2026 ist das gegenständliche Objekt nicht in der Denkmalliste aufgeführt. Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 05.05.2026, befindet sich das Objekt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich nach Abfrage der Bauleitplanung im BayernAtlas nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. 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 Wertobjekt befindet sich im Markt Tann, im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn.

Gebietslage Bayern

Gemeindegliederung 104 Gemeindeteile

Einwohner ca. 3.813 (Stand 31.12.2024)

Höhe ca. 447 Meter über Normalnull

Infrastruktur Im Markt Tann sind Einrichtungen für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf wie Discounter, Supermarkt, Apotheke, Allgemeinarzt, Zahnarzt, Bank, Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Gasthäuser, Freibad etc. eingerichtet.
Weitere infrastrukturelle Einrichtungen wie Krankenhaus, Fachärzte, Realschule und Gymnasium sind in der ca. 13 km entfernten Stadt Simbach am Inn bzw. in der ca. 16 km entfernten Stadt Eggenfelden eingerichtet.
Die Landeshauptstadt München ist ca. 116 km entfernt.

Überörtliche Verkehrs-
anbindung Der Anschluss an das überregionale Straßenwegenetz besteht im Wesentlichen durch die ca. 6 km entfernte Bundesstraße 20 bzw. die ca. 12 km entfernte Bundesautobahn A94 (Auffahrt Marktl).
Der Flughafen München ist ca. 107 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich ca. 300 Meter nördlich des Marktzentrums. Die v. a. infrastrukturellen Einrichtungen sind größtenteils fußläufig bzw. in kurzer Zeit erreichbar.

Örtliche Verkehrs-
verhältnisse Zimmerner Straße (Kreis- bzw. Ortsdurchfahrtsstraße)
führt östlich an der zu bewertenden Flurnummer
vorbei.

ÖPNV-Anbindung Eine öffentliche Busverbindung, jedoch nur mit
einzelnen Anbindungen befindet sich im näheren
Umfeld. Der Bahnhof Markt mit
Regionalbahnanschluss nach Simbach und Mühldorf
am Inn ist ca. 12 km entfernt.

Umgebungsbebauung Wohnhäuser in offener Bauweise.

Immissionen Leichte Lärmimmissionen wegen der unmittelbaren
Lage an der Straße.

Lagebeurteilung Einfache, ländliche Lage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße 199 m².

Zuschnitt Trapezähnlich.

Topografie Nahezu eben.

Bodenbeschaffenheit/
Altlasten Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, even-
tuelle Altlasten und eventuelle unterirdische
Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des
Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird
unterstellt, dass keine besonderen, wertbeein-
flussenden Boden- und Baugrundverhältnisse,
insbesondere keine Kontamination, vorliegen.
Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche
Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.

Art der Bebauung Einfamilienhaus mit integrierter Garage.

Grenzverhältnisse Das Gebäude ist an der Südwestseite als
Grenzbebauung ausgeführt. Das Dach grenzt hier
unmittelbar an das Dach des Nachbargebäudes. Ein
Überbau ist nicht bekannt oder ersichtlich.
Diesbezüglich wurden auch keine Nachforschungen
angestellt.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig durch die ausgebaute und asphaltierte Ortsdurchfahrts-/Kreisstraße 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 (31.12.2024)	120.467	
Bevölkerungsvorausberechnung (2023 bis 2043)	+7,4 %	

Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2024)	3,7 %	
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2024)	42.571	
▪ Verarbeitendes Gewerbe	10.433	
▪ Baugewerbe	4.524	
▪ Handel	6.870	
▪ Gastgewerbe	1.479	
▪ Verkehr & Lagerei	1.311	
▪ Sonstige Dienstleister	16.901	
Einpendler (30.06.2024)	10.274	
Auspendler (30.06.2024)	20.915	
IHK-Auszubildende (13.01.2025)	896	
▪ Neueintragungen	361	

Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2023	29.379 EUR	
Kaufkraft 2025 (Index Deutschland=100)	99,0	
Bruttoinlandsprodukt 2023	5.396 Mio. EUR	
Bruttowertschöpfung 2023	4.926 Mio. EUR	
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	165 Mio. EUR	
▪ Produzierendes Gewerbe	1.879 Mio. EUR	
▪ Dienstleistungen	2.882 Mio. EUR	

Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2024		
IHK-Mitgliedsunternehmen	10.704	
Gewerbeanmeldungen	1.165	
Unternehmensinsolvenzen	14	

Verarbeitendes Gewerbe 2024		
Betriebe	104	
Umsatz (in 1.000)	2.213.692 EUR	
Exportquote	23,6 %	

Stand: Dezember 2025; 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 2025, IHK Niederbayern

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

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

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Nicht unterkellertes Einfamilienhaus, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	Nicht bekannt, vermutlich Ende des 19. Jahrhunderts
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Erdgeschoss in Massivbauweise, Obergeschoss größtenteils in Holzbauweise
Fundamente	Vermutlich Beton
Außenwände	Mauerwerk, Holz, im Dachgeschoss an der Südwestfassade lediglich Holzverschlag
Innenwände	Nicht bekannt
Geschossdecken	Vermutlich Holzbalkendecken
Treppen	Nicht bekannt
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Pfannendeckung
Fassade	Wandputz mit Anstrich, Holzverkleidungen, (vermutlich asbesthaltige) Plattenverkleidung an der Nordostfassade
Balkon	Als Betonkragplatte mit Holzgeländer (Südostfassade, oberhalb der Garage) bzw. in Holzkonstruktion (Nordwestfassade)

Spenglerarbeiten In verzinkter Ausführung

Abdichtungen Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung können hierzu keine bzw. nur vereinzelt Aussagen getroffen werden. Soweit ersichtlich wurden einzelne Fenster erneuert bzw. durch Kunststofffenster ersetzt. An der Nordwestfassade wurde eine weiße Kunststoffzugangstüre eingebaut. Ansonsten ist das Gebäude mit Holzfenstern und einer Holzhaustüre ausgestattet. Nach telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Kaminkehrer ist im Gebäude keine Zentralheizung verbaut. Es befindet sich jedoch ein Ölverdampfer-Kachelofen (Baujahr 2017) mit 1.000 Liter Tank im Erdgeschoss des Gebäudes.

4.2 Garage

An der Südostfassade des Wohnhauses auskragende Pkw-Einzelgarage mit Schwingtor.

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Zum baulichen Zustand des Gebäudes kann folglich keine Aussage getroffen werden.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Laut Bauplänen bzw. Gebäudeschnitt ist von einem einfachen Grundriss mit baujahrtypisch unterdurchschnittlichen Raumhöhen auszugehen.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Das kleine Grundstück ist großflächig überbaut. Ein kleiner Freibereich ist lediglich im südöstlichen Grundstücksteil vorhanden.

Energetische Eigenschaften

Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude über keine zeitgemäßen energetischen Eigenschaften verfügt.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Wirtschaftlich überaltertes Wohnhaus in einfacher, ländlicher Lage, das vermutlich allenfalls einfachen Wohnbedürfnissen genügen kann und am ehesten „handwerklich begabte“ Marktteilnehmer ansprechen dürfte. Die Marktgängigkeit kann auch wegen der (im Vergleich zur Niedrigzinsphase) anhaltend hohen Finanzierungskosten als eingeschränkt eingestuft werden.

4.4 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

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

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Strom- und Wasserversorgung, Kanalanschluss.

Einfriedungen

Maschendrahtzaun.

Bodenbefestigungen

Betonverbundpflaster vor der Garage bzw. der Haustüre.

Gartengestaltung

Verwildertes Gartengrundstück.

Sonstige Außenanlagen

Entfällt.

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 mit einem Hundertsatz der Gebäudewerte mit **3 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. Unter Berücksichtigung der kleinen Grundstücksfläche, des geringen Bodenwerterniveaus sowie des folglich geringen Gesamtbodenwertes erscheint eine Freilegung nicht marktgerecht. Derartige Objekte werden z. B. von handwerklich begabten Marktteilnehmern regelmäßig noch deutlich über dem reinen Bodenwert erworben.

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 zum Stichtag 01.01.2024 für die gegenständliche Bodenrichtwertzone einen beitragsfreien Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen i. H. v. 70,00 €/m² veröffentlicht.

5.2.2 Modellkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der Modellkonformität in Bezug auf die herangezogenen Sachwertfaktoren erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes durch Multiplikation des auf den Kaufzeitpunkt (Wertermittlungstichtag) angepassten Bodenrichtwertes (Stichtag 01.01.2024) mit der Grundstücksgröße.

Die Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Merkmale erfolgt bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Als Ausgangswert für die Ermittlung des modellkonformen Bodenwertes wird der v. a. Bodenrichtwert zum 01.01.2024 i. H. v. 70,00 €/m² zugrunde gelegt.

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die Grundstückspreise im Landkreis Rottal-Inn sind zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung und dem Wertermittlungstichtag weiter angestiegen. Da bisher keine Auswertungen vorliegen, wird die Bodenwertsteigerung sachverständig mit 15 % in Ansatz gebracht, somit:

$$70,00 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = \text{rd. } 81,00 \text{ €/m}^2$$

Modellkonformer Bodenwert zum Stichtag 23.04.2026:

$$81,00 \text{ €/m}^2 \times 199 \text{ m}^2 = \textbf{16.119,00 €}$$

5.2.3 Abweichungen vom modellkonformen Bodenwert

Grundstücksgröße

Das gegenständliche Grundstück mit einer Fläche von 199 m² weist in Bezug auf das durchschnittliche Wohnbaugrundstück im gegenständlichen, ländlichen Raum eine stark unterdurchschnittliche Grundstücksgröße auf. In Anlehnung an die Empfehlungen in der Fachliteratur (*Kleiber, Bodenwert in Abhängigkeit der Grundstücksgröße*) erfolgt hierfür ein Zuschlag von 40 %.

Grundstücksgrößenangepasster Bodenwert: $81,00 \text{ €/m}^2 \times 1,40 = 113,00 \text{ €/m}^2$

Bodenwert tatsächlich somit: $113,00 \text{ €/m}^2 \times 199 \text{ m}^2 = 22.487,00 \text{ €}$

Bei den boG (s. Ziffer 5.4.3) zu berücksichtigende Differenz + 6.368,00 €

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 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 ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt (nach Angabe der Nachbarin vermutlich Ende 19. Jahrhundert). Die letzten größeren baulichen Maßnahmen (Einbau einer Garage und Änderung der Ost- und Nord-Ansicht)

erfolgten laut vorliegendem Bauplan vermutlich um 1973. In den letzten Jahren wurden soweit bekannt bzw. ersichtlich einzelne Fenster, eine Kunststoffzugangstüre und der Ölverdampfer-Kachelofen erneuert.

Die RND wird in Anlehnung an die Empfehlungen in der Fachliteratur bzw. den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV mit 12 Jahren in Ansatz gebracht.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von $12/80 = 0,15$ 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: am ehesten 2.32: Doppelhaushälfte, nicht unterkellert mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 2.32					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		580 €/m ²	645 €/m ²	745 €/m ²	895 €/m ²	1120 €/m ²	
Außenwände	23,00%	1					133,40 €
Dächer	15,00%	0,5	0,5				91,88 €
Außentüren und Fenster	11,00%	0,5	0,5				67,38 €
Innenwände und -türen	11,00%	0,5	0,5				67,38 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%	0,5	0,5				67,38 €
Fußböden	5,00%		1				32,25 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%		1				58,05 €
Heizung	9,00%	1					52,20 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%	0,5	0,5				36,75 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							606,65 €

Für das Wohnhaus samt integrierter Garage werden Normalherstellungskosten von rd. 610,00 €/m² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten ermittelt. Dies entspricht in etwa der Standardstufe 1,4.

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 mit integrierter Garage

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1)	rd. 339 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	610,00 €/m ²
Baupreisindex (I 2026)	193,5
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	1.180,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
339,00 m² x 1.180,00 €/m² = 400.020,00 €

Gebäudezeitwert Wohnhaus mit integrierter Garage:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
400.020,00 € x 0,15 = 60.003,00 €

5.3.4 Zusammenstellung

Gebäudezeitwert Wohnhaus mit integrierter Garage (entspricht dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen)	60.003,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen pauschal 3,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.4)	+ 1.800,00 €
<u>zzgl. modellkonformer Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2)</u>	<u>+ 16.119,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	77.922,00 €
	rd. 78.000,00 €

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 Landkreises Passau hat für das Jahr 2023 für freistehende Einfamilienhäuser aus einer ausgewerteten Stichprobe von 48 verkauften Objekten einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 0,96, bei einer Standardabweichung von 0,15 ermittelt. Der veröffentlichte Sachwertfaktor bezieht sich auf den Stichtag 30.06.2023. Das durchschnittliche Gebäudealter der v. a. Stichprobe liegt bei 34 Jahren, der durchschnittliche Bodenrichtwert bei 109 €/m². Die angegebene Regressionsgleichung errechnet bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 78.000 € einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,34. In der Stichprobe des Gutachterausschusses sind keine Objekte mit vergleichbar niedrigem vorläufigem Sachwert und geringer Grundstücksfläche enthalten, sodass der v. a. rechnerische Durchschnittswert einer sachverständigen Anpassung bedarf.