



**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 105/25

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)  
von 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 1178/2  
der Gemarkung Kirchdorf am Inn,  
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Garage Nr. 2,  
unter der Anschrift Von-Richingen-Straße 17a, 84375 Kirchdorf am Inn

### Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 26.02.2026

**175.000,00 €**

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 40 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 19.03.2026

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Grundlagen</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
<b>2. Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>7</b>
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Baulasten	
2.4 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.5 Vermietung und Verpachtung	
2.6 Verwaltung nach dem WEG/Hausgeld/Instandhaltungsrücklage	
2.7 Sondernutzungsrechte	
2.8 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>9</b>
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
<b>4. Gebäudebeschreibung</b>	<b>12</b>
4.1 Wohnhaus	
4.2 Garage	
4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
<b>5. Verkehrswertermittlung</b>	<b>16</b>
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Ertragswertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
<b>6. Wohnflächenberechnung</b>	<b>26</b>
<b>Anlagen</b>	<b>27</b>
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 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	20.11.2025.
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens sind die Wohnung und die Garage Nr. 2 laut Aufteilungsplan auf Grundstück Flurnummer 1178/2 der Gemarkung Kirchdorf am Inn, unter der Anschrift Von-Richingen-Straße 17a, 84375 Kirchdorf am Inn.  Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB (Ausnahme Küche mit einem frei geschätzten Zeitwert von 1.500,00 €).
Wohnfläche	ca. 102,50 m <sup>2</sup> (siehe Ziffer 6)
Wertermittlungstichtag	26.02.2026
Qualitätstichtag	26.02.2026

## 1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.2.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.2.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.
- 1.2.3 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht, da hierzu keine Bedenken/Unregelmäßigkeiten Anlass dazu geben.
- 1.2.4 Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
- 1.2.5 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter oder besorgter und im Gutachten aufgelisteter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.6 Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund dieser Informationen wird keine Gewähr übernommen.
- 1.2.7 Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Dementsprechend sind Bewertung und Verfahrensauswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

### 1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 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	<ul style="list-style-type: none"><li>- Beschluss des Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen vom 20.11.2025</li><li>- Grundbuchauszug, Abdruck vom 03.09.2025</li><li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 27.08.2025</li></ul>
Vom Bauamt	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bauplan für ein Einfamilienhaus, genehmigt am 03.02.1972</li><li>- Bauplan zum Anbau einer Garage und Aufstockung eines Wohnhauses, genehmigt am 20.04.1990</li><li>- Flächenberechnungen vom 20.02.1990</li><li>- Bauschreibung vom 10.07.1971</li><li>- Baubeschreibung vom 20.02.1990</li></ul>
Vom Grundbuchamt Eggenfelden	<ul style="list-style-type: none"><li>- Überlassungsvertrag und Begründung von Wohnungs- und Teileigentum vom 19.10.1990 mit Aufteilungsplänen</li></ul>
Recherchen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bei der Gemeinde Kirchdorf am Inn – Bauamt</li><li>- Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Bereich der Landkreise Rottal-Inn und Straubing-Bogen</li><li>- Beim zuständigen Kaminkehrer</li></ul>
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none"><li>- Eigenes Archiv</li><li>- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung</li></ul>

#### 1.5 Ortsbesichtigung

Datum	26.02.2026.
Teilnehmer	Frau Rechtsanwältin Monika Geisperger, Herr Karl-Heinz Bittermann, Herr Rechtsanwalt Oliver Niebler sowie der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Die gegenständliche Wohnung sowie die Garage konnten einwandfrei besichtigt werden.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (18 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

## 2. Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

**Grundbuch des Amtsgericht Eggenfelden von Kirchdorf am Inn, Blatt 3431**  
(Wohnungsgrundbuch)

#### Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Fl. Nr.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe (m<sup>2</sup>)</u>
1	1/2 Miteigentumsanteil an Grundstück		
	1178/2	Ritzing, von-Richingen-Straße 17, 17a, Gebäude- und Freifläche	805

verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Garage Nr. 2  
lt. Aufteilungsplan;

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer;

#### 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.

**Die im Bestandsverzeichnis eingetragene Veräußerungsbeschränkung, zu der in der Teilungserklärung folgendes ausgeführt wurde „Zur Vermietung und Veräußerung der Sondereigentumsräume bedarf jeder Wohnungseigentümer der schriftlichen Einwilligung der anderen Wohnungseigentümer, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf.“ soll auftragsgemäß nach fernmündlicher Rücksprache mit der zuständigen Rechtspflegerin im Rahmen dieses Gutachtens unberücksichtigt bleiben.**

### 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 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.

### 2.4 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 10.03.2026 ist das gegenständliche Gebäude nicht in der Denkmalliste aufgeführt und befindet sich gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus, Naturgefahren vom 10.03.2026 nicht im Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

### 2.5 Vermietung und Verpachtung

Das gegenständliche Objekt wird zum Stichtag vom Antragsgegner bewohnt.

### 2.6 Verwaltung nach dem WEG/Hausgeld/Instandhaltungsrücklage

Eine Hausverwaltung ist nicht bestellt, eine Hausgeldvorauszahlung nicht vereinbart. Folglich wird auch keine Instandhaltungsrücklage gebildet.

### 2.7 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sind laut Teilungserklärung nicht vereinbart.

### 2.8 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchdorf am Inn - West“. 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 = 0,4, bei E+1 GFZ = 0,8
- Anzahl der Vollgeschosse: E +1
- Bauweise: Offene Bauweise
- Dachform: Satteldach
- Mindestgröße der Baugrundstücke: 800m<sup>2</sup>
- Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Putzgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen

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 an Oberösterreich an.

Gebietslage	Bayern
Stadtgliederung	22 Gemeindeteile
Einwohner	5.341 (Stand 31.12.2024)
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. 61 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. 112 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 im Gemeindeteil Ritzing und liegt ca. 1 km westlich des Gemeindezentrums. Infrastrukturelle Einrichtungen wie Grund- und Mittelschule, Lebensmittelmarkt, Café, Bekleidungsgeschäft etc. befinden sich im näheren Umfeld.

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse	Anliegerstraßen führen östlich, südlich und westlich am Grundstück vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine Bushaltestelle ist im näheren Umfeld vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnhäuser in offener Bauweise.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Durchschnittliche, ländliche Wohnlage.

### 3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	805 m <sup>2</sup> .
Zuschnitt	Rechteckähnlicher Grundstückszuschnitt mit Abrundungen entlang des Straßenverlaufs.
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	Freistehendes Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garagen.
Außenanlagen	Holzzaun, größtenteils an Waschbetonmauer, Terrasse mit Bruchsteinplatten, Betonverbundpflaster vor den Garagen, etc.; ansonsten gärtnerisch gestaltetes Grundstück mit Rasenfläche, Heckenbepflanzung, Bäumen, Sträuchern und Büschen.
Grenzverhältnisse	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 Anliegerstraße erschlossen. Kanal-, Wasser- und Stromanschluss sind vorhanden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Stichtag keine Erschließungsbeiträge mehr offen sind.

### 3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

#### Strukturdaten für den Landkreis Rottal-Inn

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.281,20 km <sup>2</sup>	
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](http://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 Baupläne verwiesen.

### 4.1 Wohnhaus

#### 4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Voll unterkellertes Zweifamilienwohnhaus mit jeweils einer Wohnung im Erd- und im Dachgeschoss
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr um 1972, Aufstockung Wohnhaus und Anbau einer Garage um 1990
Nutzung	Wohnen

#### 4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Stampfbeton
Außenwände	Stampfbeton im KG, ansonsten Ziegelmauerwerk
Innenwände	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken	Beton
Treppen	Betontreppen
Dach	Dachkonstruktion: Pfettendachstuhl Dachform: Satteldach Dachdeckung: Pfannen
Fassade	Wandputz mit Anstrich (EG), Holzverkleidungen (DG)
Balkon	In Holz- bzw. tlw. als Dachterrassenkonstruktion
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

### 4.1.3 Ausbau

Innenputz	Wand-/Deckenflächen verputzt oder verspachtelt, soweit nicht mit Holz verkleidet
Fußböden	Teppich, Fliesen, Laminat
Wand- / Decken- behandlungen	Anstrich, Wandfliesen im Bad und im Objektbereich der Küche, Holzverkleidungen, tlw. mit Einbauspots
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster mit Dreh-/Kippbeschlag, tlw. mit Sprossenteilung, Holzdachliegefenster im DG; tlw. Kunststoffrollläden, tlw. Fensterläden in Holz
Türen	Holzhaustüre mit Glasauslass, Holzinrentüren in Holzumfassungszargen, tlw. mit Glasauslass, Holzschiebeelement zum Balkon
Heizung/Lüftung	Ölzentralheizung (Baujahr laut Kaminkehrer 1991), Beheizung der Wohnung im DG größtenteils über Fußbodenheizung; Heizkörper lediglich im nachträglich ausgebauten Speicher, im Abstellraum und im Bad; zusätzlich Kaminofen im Wohnzimmer
Warmwasser	Über v. a. Heizung
Elektroausstattung	In Standardausführung
Sanitäreinrichtung	<b>Bad (DG)</b> Eckbadewanne, Eckdusche mit Duschvorhang, zwei Waschbecken, Wand-WC an Vorsatzschale
Küche	Einbauküche mit Backofen, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Einbaukülschrank, Spülbecken, Ober- und Unterschränken in Holz, mit kleiner Insel <b>Frei geschätzter Zeitwert</b> <b>1.500 €</b>
Bes. Einrichtungen	Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.

## 4.2 Garage

Allgemeines	Großzügige Pkw-Einzelgarage mit darüberliegendem, ausgebautem Speicherraum.
Baujahr	Im zeitlichen Zusammenhang mit dem Ausbau der Wohnung im DG um 1990
Konstruktionsart	Massivbauweise
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk zwischen Garage und Treppenaufgang
Decke	Beton
Fassade	Wandputz mit Anstrich
Dach	Dachkonstruktion: Pfettendachstuhl Dachform: Satteldach Dachdeckung: Pfannen
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung
Innenputz	Vorhanden
Wand-/ Decken- behandlung	Anstrich
Beheizung	Heizkörper im Zimmer (DG)
Fußböden	Fliesen in der Garage, Laminat im ausgebautem Speicher
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen/Tore	Elektrisches Sektionaltor mit Holzverkleidung, Holztüre mit Glasausslass zum rückwärtigen Gartengrundstück
Elektroausstattung	Vorhanden

### 4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

#### Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Das Gebäude stellt sich am Tag der Besichtigung in einem durchschnittlichen Zustand dar. Gravierende, wertbeeinflussende Mängel oder Schäden, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen, waren mit Ausnahme des nach Angabe wiederkehrenden Wassereintritts bei den älteren Dachliegefenstern und des nach Angabe nicht einwandfrei funktionsfähigen Schiebetürelements zum Balkon am Tag der Besichtigung augenscheinlich nicht erkennbar. Die bewertungsgegenständliche Wohnung stellt sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand dar. Das Bad und auch die tlw. vorhandenen Teppichbeläge entsprechen nicht mehr dem heutigen Zeitgeist.

#### Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung im DG weist einen zweckmäßigen Grundriss mit Dachschrägen und ausreichender Kniestockhöhe auf.

#### Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss. Der Balkon ist vorteilhaft nach Süden ausgerichtet. Die Räume sind insgesamt ausreichend belichtet und belüftet.

#### Energetische Eigenschaften

Das Gebäude verfügt über keine besonderen, von den jeweiligen Baujahren abweichenden energetischen Eigenschaften.

#### Energieausweis

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

#### Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Insgesamt durchschnittliches Zweifamilienhaus mit einfach bis durchschnittlich ausgestatteter Wohnung im Dachgeschoss.

In Anbetracht der (im Vergleich zur Niedrigzinsphase) anhaltend hohen Finanzierungskosten, der ländlichen Lage sowie der eingetretenen Stabilisierung am Immobilienmarkt ist insgesamt von einer leicht unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit auszugehen.

## **5. Verkehrswertermittlung**

### **5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)**

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### **5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. Auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. Durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

#### **5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)**

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### 5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt; Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### 5.1.5 Gewähltes Verfahren

Zweifamilienhäuser werden nur äußerst selten nach WEG aufgeteilt, sodass für derartige Eigentumswohnungen keine hinreichende Anzahl an direkten Vergleichspreisen vorliegt. Der Verkehrswert wird folglich auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt. Die Begründung für das Ertragswertverfahren im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen liegt darin, dass für den Eigentümer die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und die damit verbundene Rendite bzw. bei Eigennutzung die eingesparte Miete im Vordergrund steht.

## 5.2 Ermittlung des Bodenwerts

### 5.2.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

In der zum Stichtag noch aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landkreises Rottal-Inn mit Stand 01.01.2024, herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landratsamt Rottal-Inn, ist für den betroffenen Bereich für Wohnbauflächen ein Bodenrichtwert von 89,00 €/m<sup>2</sup> beitragsfrei ausgewiesen.

### 5.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

#### Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke sind zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwernerhebung und dem Wertermittlungstichtag auch wegen der deutlich gestiegenen Erschließungskosten weiter angestiegen. Da bisher keine Auswertungen vorliegen, wird die Bodenwertsteigerung im gegenständlichen Bereich sachverständig mit 20 % geschätzt, somit:

$$89,00 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = \text{rd. } 107,00 \text{ €/m}^2$$

Der Gutachterausschuss hat in seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert keine durchschnittliche Grundstücksgröße bzw. durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) zum Bodenrichtwertgrundstück veröffentlicht. Eine diesbezügliche Abhängigkeit der Bodenpreise konnte bis dato nicht festgestellt werden. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich, sodass folgender Bodenwert als angemessen erachtet wird:

<b>Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>	<b>107,00 €/m<sup>2</sup></b>
--	-------------------------------

### 5.2.3 Ergebnis Bodenwert gesamt

Flurnummer 1178/2	107,00 €/m <sup>2</sup> x 805 m <sup>2</sup> =	86.135,00 €
-------------------	--	-------------

### 5.2.4 Bodenwert anteilig für die Sondereigentumseinheit

Wohnung Nr. 2	86.135,00 € x 1/2 =	43.068,00 €
		<b>rd. 43.000,00 €</b>

### 5.3 Ertragswertermittlung

#### 5.3.1 Allgemeines/Mietzins

Die gegenständliche Wohnung wird zum Stichtag eigengenutzt. Ein Mietverhältnis besteht nicht.

#### 5.3.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Auswertungen zu marktüblichen Mieten liegen für den Bereich Kirchdorf am Inn nicht vor.

Im Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien Frühjahr 2025 sind lediglich für die ca. 25 km entfernte Stadt Altötting Schwerpunktmieten angegeben. Für Bestandswohnungen (Baujahr ab 1950, 3-Zimmer, 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz) sind hierbei folgende (Neuvertrags-)Miete angegeben:

Mittlerer Wohnwert: 9,50 €/m<sup>2</sup>

Der mittlere Wohnwert ist gekennzeichnet durch eine „Normalausstattung“ (zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung). Die Wohnungen liegen in allgemeinen Wohngebieten mit gemischter Bevölkerungsstruktur.

Die Stadt Altötting weist wegen der guten Anbindung an die Autobahn A94 in Richtung München und der vorhandenen Infrastruktur jedoch ein deutlich höheres Mietniveau als die Gemeinde Kirchdorf am Inn auf.

Mir bekannte Mieten für vergleichbare, größere Wohnungen in ähnlichen, ländlichen Gemeinden bewegen sich in einer Größenordnung zwischen 6,50 und 8,00 €/m<sup>2</sup>.

Für die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung erscheint aus Sicht des Sachverständigen zum Stichtag ein marktüblich erzielbarer Ertrag von monatlich 7,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt als angemessen und ortsüblich. Dies entspricht bei einer Wohnfläche von ca. 102,50 m<sup>2</sup> einer monatlichen Nettokaltmiete von rd. 720,00 €. Der nachträglich ausgebaute und beheizte Speicherraum ist in v. a. Mietzins bereits inbegriffen.

Für vergleichbare Garagenstellplätze im ländlichen Raum sind mir mehrere Mietverträge bekannt. Die üblichen Mieten bewegen sich hierbei zumeist in einer Spanne zwischen 35,00 und 50,00 €/Monat. Für die gegenständliche, großzügige Einzelgarage wird eine marktübliche Miete von 50,00 €/Monat angesetzt.

### 5.3.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

#### Verwaltungskosten

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

#### Instandhaltungskosten

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

#### Mietausfallwagnis

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

#### Betriebskosten

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

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

Den Ausgangswerten in Anlage 3 ImmoWertV liegt der Verbraucherpreisindex (VPI) Oktober 2001 mit 77,1 (2020 = 100) zugrunde. Der VPI zum Oktober 2025 beträgt 123,0 (2020 = 100). Die indexierten Modellansätze werden wie folgt in Ansatz gebracht:

<b>Verwaltungskosten:</b>	Eigentumswohnung	275,00 € x 123,0 / 77,1	<b>439,00 €</b>
	Garage	30,00 € x 123,0 / 77,1	<b>48,00 €</b>
<b>Instandhaltungskosten:</b>	Wohnung	9,00 €/m <sup>2</sup> x 123,0 / 77,1	<b>14,40 €/m<sup>2</sup></b>
	Garage	68,00 € x 123,0 / 77,1	<b>108,00 €</b>
<b>Mietausfallwagnis:</b>	<b>2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags</b>		

### 5.3.4 Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss beim Landratsamt Rottal-Inn und auch von den unmittelbar angrenzenden Landkreisen wurden keine aktuellen Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Der Gutachterausschuss des niederbayerischen Landkreises Straubing-Bogen hat letztmalig aus Verkäufen aus den Jahren 2022 und 2023 Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Für wiederverkaufte Wohnungen wurde aus einer Stichprobe von 30 Verkäufen ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,27 % bei einer mittleren Wohnfläche von 71 m<sup>2</sup>, einem mittleren Baujahr 1988 und einer mittleren Nettokaltmiete von 7,80 €/m<sup>2</sup> abgeleitet.

Das Preisniveau im Landkreis Straubing-Bogen ist etwas höher als im Landkreis Rottal-Inn, sodass nachfolgend eine sachverständige Anpassung erfolgt.

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

**Niedrigerer Liegenschaftszinssatz wenn:**

- Bessere Lage (höherer Bodenrichtwert)
- Höhere Nachfrage
- Geringeres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Eigennutzung überwiegt
- Wachsende Bevölkerung
- Je weniger Wohneinheiten im Haus
- Wohn-/Nutzfläche kleiner
- Kürzere Restnutzungsdauer
- Niedrigere Nettokaltmiete
- Geringeres Leerstandsrisiko
- Kein Modernisierungsbedarf

**Höherer Liegenschaftszinssatz wenn:**

- Schlechtere Lage (niedriger Bodenrichtwert)
- Niedrigere Nachfrage
- Höheres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Kapitalanlage steht im Vordergrund
- Abnehmende Bevölkerung
- Je mehr Wohneinheiten im Haus
- Wohn-/Nutzfläche größer
- Längere Restnutzungsdauer
- Höhere Nettokaltmiete
- Höheres Leerstandsrisiko
- Modernisierungsbedarf besteht

Unter Würdigung aller Umstände wird es als sach- und marktgerecht betrachtet, gemäß der örtlichen Marktlage einen **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,5 %** zugrunde zu legen.

### 5.3.5 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

#### Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

#### Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV wird für das Gebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht.

#### Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Das Wohnhaus wurde ursprünglich um 1972 errichtet. Die Aufstockung und folglich auch die Schaffung der Wohnung im Dachgeschoss erfolgten um 1990. Die Ölzentralheizung ist nach fernmündlicher Auskunft des Kaminkehrers ca. 35 Jahre alt. Weiter wurden nach Angabe drei Dachliegefenster erneuert. Die Restnutzungsdauer wird nach sachverständigem Ermessen mit 35 Jahren festgesetzt.

### 5.3.6 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

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

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

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

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

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von  $p = 2,5 \%$  (vgl. Z. 5.3.4) und einer Restnutzungsdauer (n) von 35 Jahren (vgl. Ziffer 5.3.5) errechnet sich der Barwertfaktor wie folgt:

$$\text{KF} = (1,025^{35} - 1) / (1,025^{35} \times (1,025 - 1)) =$$

**23,15**

**5.3.7 Ertragswertberechnung**

<u>Jahresrohertrag</u>		
Wohnung	720,00 €/Monat x 12 =	8.640,00 €
Garage	50,00 €/Monat x 12 =	600,00 €
Jahresrohertrag gesamt 770,00 €/Monat x 12 =		9.240,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.3.3)</u>		
Verwaltungskosten		
- Wohnung	439,00 €	
- Garage	48,00 €	
Instandhaltungskosten		
- Wohnung	14,40 €/m <sup>2</sup> x 102,50 m <sup>2</sup> =	1.476,00 €
- Garage		108,00 €
Mietausfallwagnis 2 % aus 9.240,00 €		185,00 €
<u>Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 24,4 % vom Rohertrag)</u>		<u>- 2.256,00 €</u>
* Jahresreinertrag		6.984,00 €
* <u>abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.2.4 und 5.3.4)</u>		
43.000,00 € x 2,5/100 =		<u>- 1.075,00 €</u>
* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		5.909,00 €
Kapitalisierung		
* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.3.6)		
5.909,00 € x 23,15 =		136.793,00 €
* <u>zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.2.4)</u>		<u>+ 43.000,00 €</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		179.793,00 €
		<b>rd. 180.000,00 €</b>

## 5.4 Verkehrswert

### 5.4.1 Verkehrswertdefinition

Für den Wert eines Grundstückes bestehen in unterschiedlichen Gesetzen und höchstrichterlicher Rechtsprechung übereinstimmende Begriffsdefinitionen. So ist im Baugesetzbuch BauGB § 194 der Grundstückswert als Verkehrswert bezeichnet und definiert (Legaldefinition):

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

### 5.4.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

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

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

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert 180.000,00 €

### 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.

Bei dem in Ansatz gebrachten Jahresrohertrag wurde unterstellt, dass die nicht mehr zeitgemäßen Teppichbeläge im Kinder- und Schlafzimmer erneuert werden. Weiter ist an dieser Stelle auch die Reparatur der Balkontüre bzw. der ggf. kurz- bis mittelfristig erforderliche Austausch der noch nicht getauschten,

nach Angabe undichten Dachliegefenster zu berücksichtigen. Insgesamt wird an dieser Stelle in freier Schätzung ein Abschlag von pauschal 5.000,00 € in Abzug gebracht. Dieser Ansatz entspricht nicht den tatsächlich anfallenden Kosten – es handelt sich um einen geschätzten Werteinfluss, den ein potenzieller Erwerber diesem Umstand beimisst.

#### 5.4.4 Ableitung Verkehrswert

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert (siehe Ziffer 5.4.2)	180.000,00 €
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)	- 5.000,00 €
<b>Ertragswert (entspricht dem Verkehrswert)</b>	<b>175.000,00 €</b>

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** von 1/2 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl. Nr. 1178/2 der Gemarkung Kirchdorf am Inn, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Garage Nr. 2 zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2026 aus dem Ertragswert gerundet mit

**175.000,00 €**

in Worten **ehnhundertfünfundsiebzig 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 26.02.2026 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 19.03.2026.

Passau, 19.03.2026

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. Wohnflächenberechnung

Nachfolgend ist die vom Bauamt übersendete Wohnflächenberechnung auszugsweise eingefügt. Abweichend vom Aufteilungsplan wurde das WC im Dachgeschoss nicht ausgeführt. Stattdessen wurde das Bad vergrößert und um eine Dusche ergänzt. Es ist nicht davon auszugehen, dass dies die Wohnfläche nennenswert beeinflusst.

- 2 -

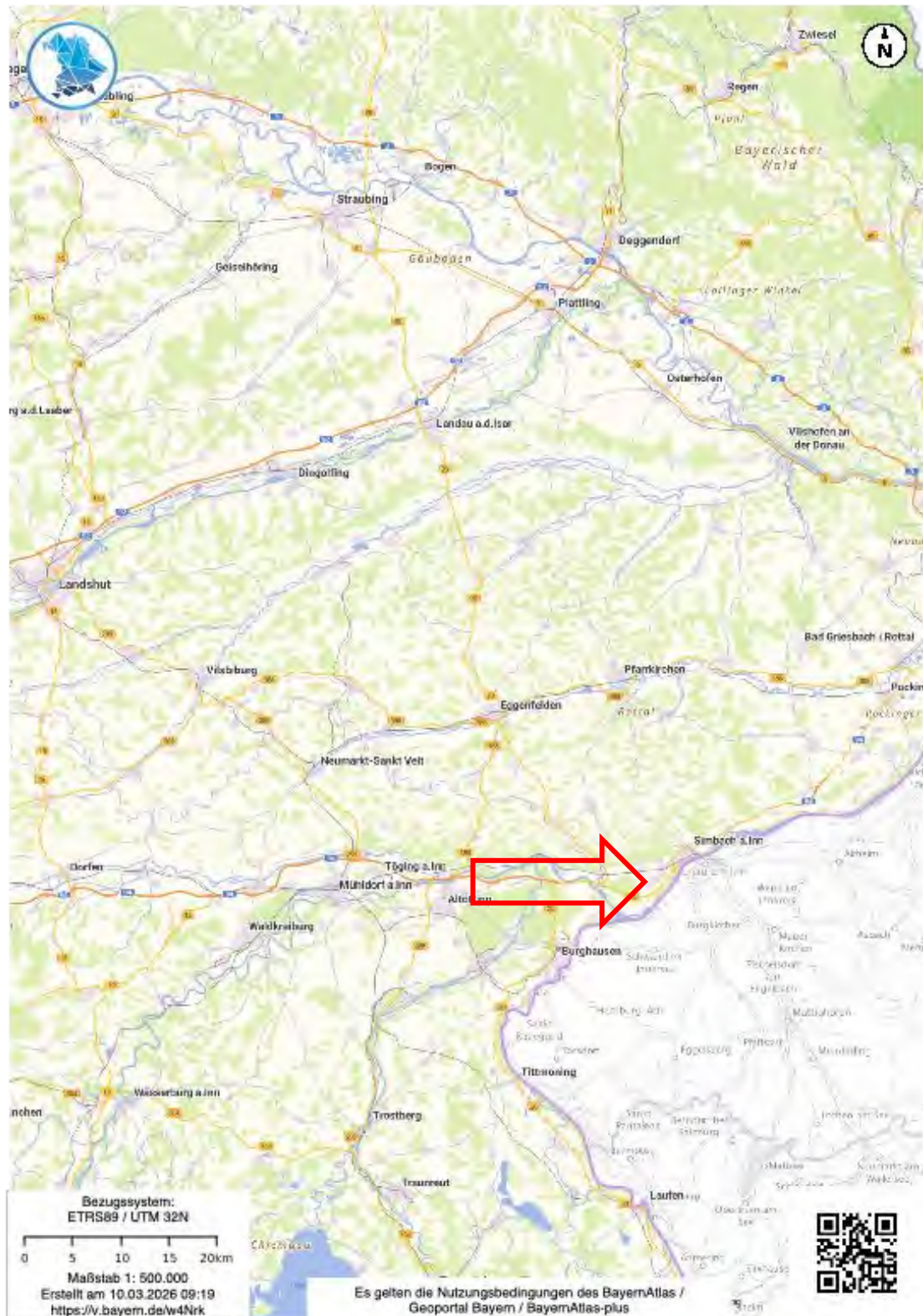
Wohnung 107, - neu

Wohnen	$\left[ (7,42 \times 3,38^5) + (3,60^5 \times 1,25) + (1,51 \times 0,50) \right] - (3,60^5 \times 0,65/2)$	=	30,57 m <sup>2</sup>
Schlafen	$(4,76 \times 3,63^5) - \left[ (1,12^5 \times 2,76) + (4,76 \times 0,65/2) \right]$	=	12,64 m <sup>2</sup>
Essen / Küche	$\left[ (5,23 \times 2,88^5) + (1,25 \times 1,42) \right] - \left[ (1,42 \times 0,65/2) + (1,37^5 + 1,75/2 \times 0,50) \right]$	=	15,63 m <sup>2</sup>
Abstellraum	$(2,01 \times 3,69^5) - (2,01 \times 0,65/2)$	=	6,78 m <sup>2</sup>
Kind	$(4,70^5 \times 2,82^5) - \left[ (0,38^5 \times 0,50) + (4,70^5 \times 0,65/2) \right]$	=	11,57 m <sup>2</sup>
Bad	$(3,88^5 \times 2,51) - (3,88^5 \times 0,65/2)$	=	8,49 m <sup>2</sup>
WC	$(1,13^5 \times 2,51) - (1,13^5 \times 0,65/2)$	=	2,48 m <sup>2</sup>
Diele	$\left[ (8,38^5 \times 1,51) + (1,12^5 \times 8,01) \right] - \left[ (3,50 + 4,00/2 \times 0,50) + (4,37^5 + 4,75/2 \times 0,50) \right]$	=	17,51 m <sup>2</sup>
		=	105,67 m <sup>2</sup>
	- 3% Putz	=	3,17 m <sup>2</sup>
		=	102,50 m <sup>2</sup>

Hitzmann, den 20.02.1990

Anlage 1

Generalkarte



Anlage 2

Ortsplan





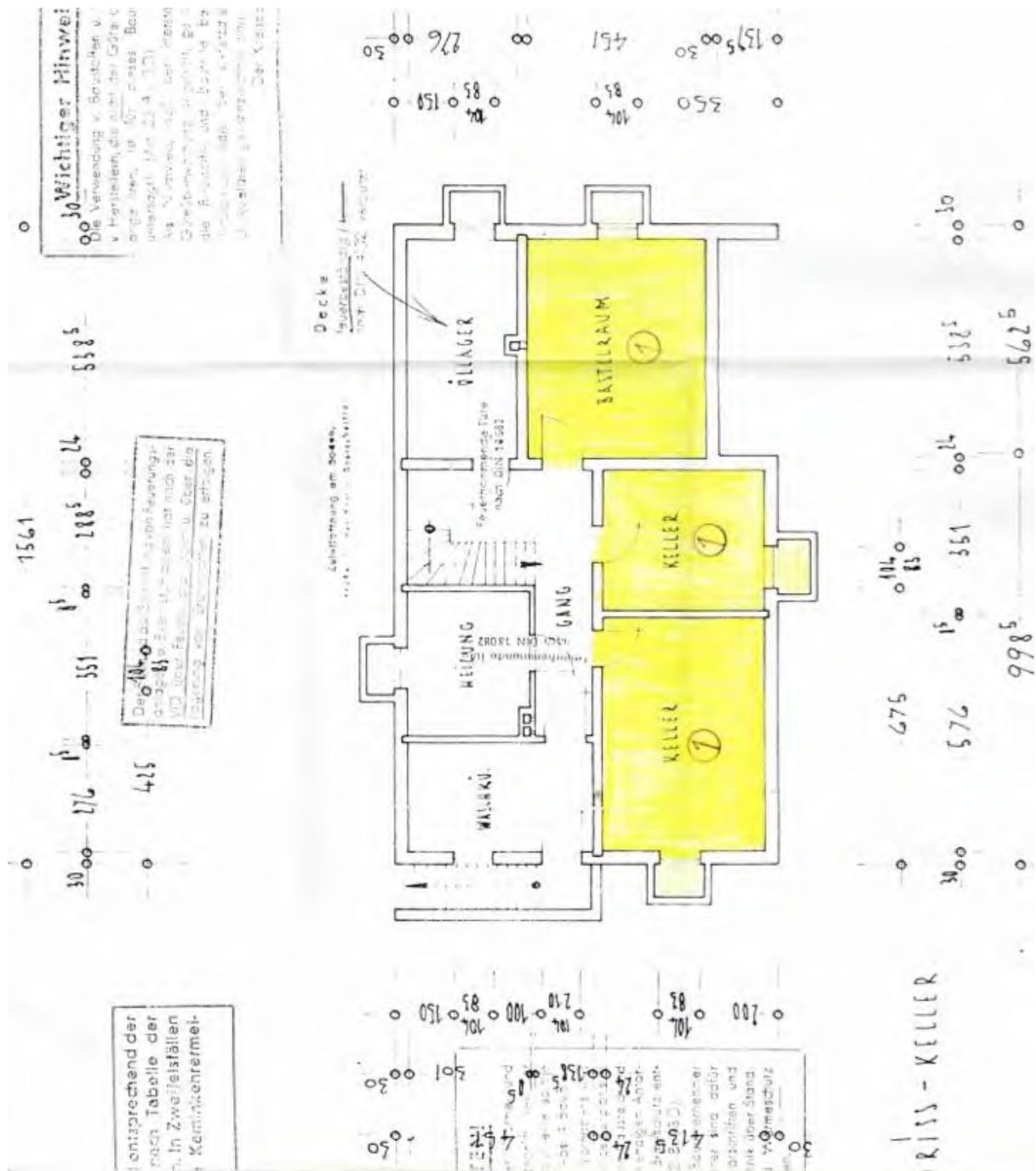
Anlage 4

Luftbild

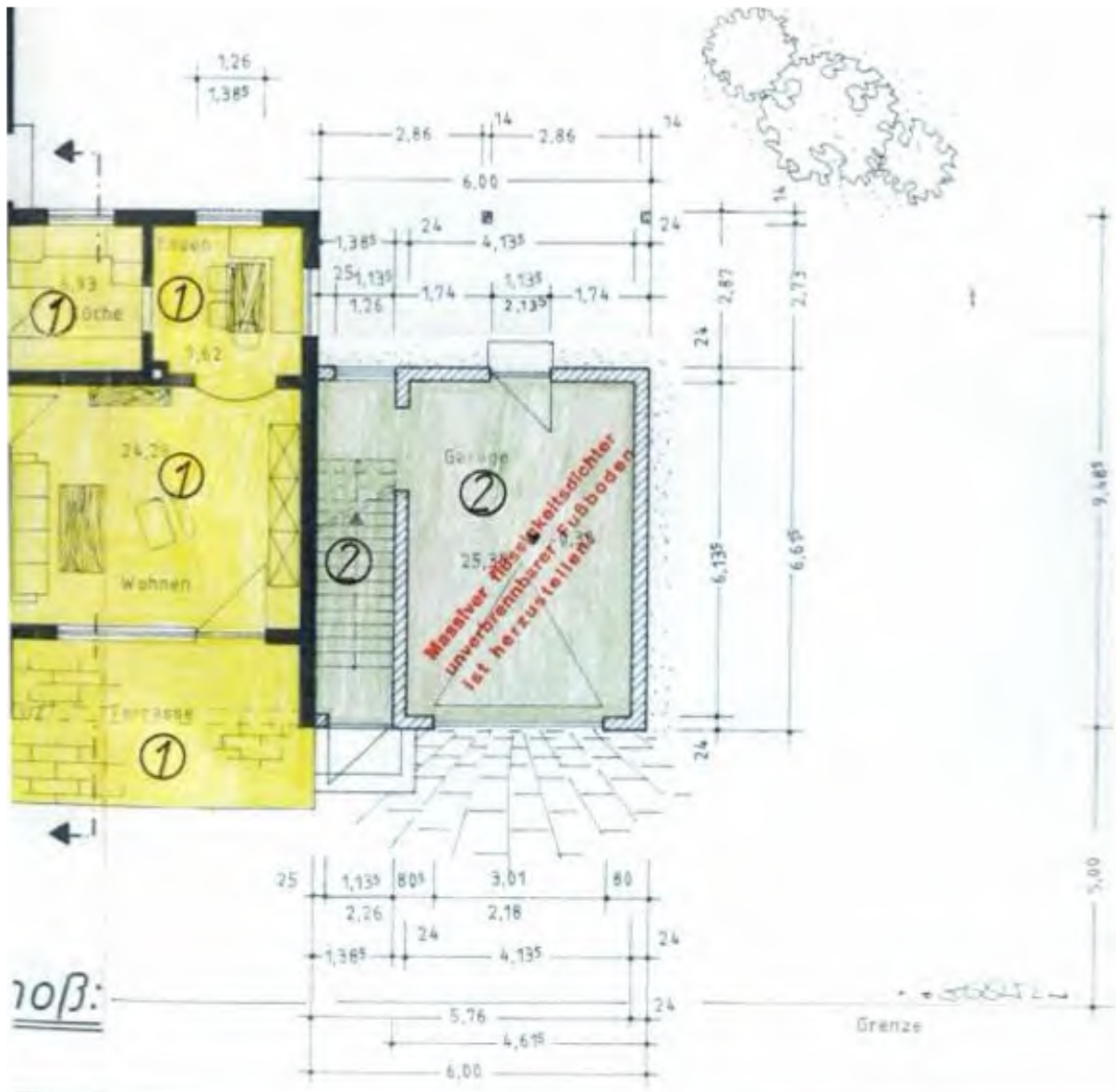


Anlage 5

Planunterlagen

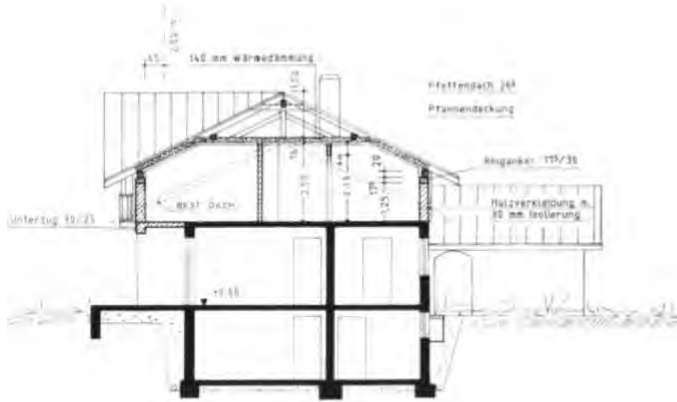


Aufteilungsplan Kellergeschoss (ohne Maßstab)



Ausschnitt Aufteilungsplan Erdgeschoss mit Garage Nr. 2 und Treppenaufgang zur Wohnung Nr. 2 (ohne Maßstab)





Schnitt:



Garagenschnitt:



Norden:



Osten:



Süden:



Westen:

Gebäudeschnitt und Ansichten (ohne Maßstab)

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 26.02.2026



Südostansicht



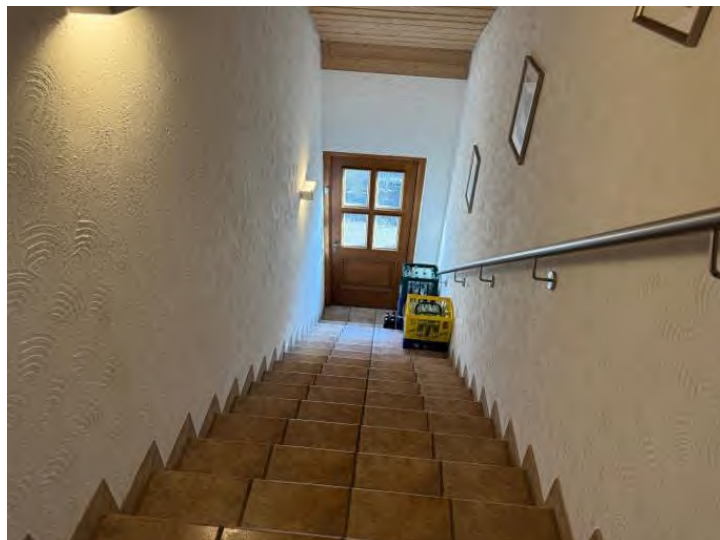
Südwestansicht



Westansicht



Nordansicht



Zugangstreppe zur Wohnung im Dachgeschoss



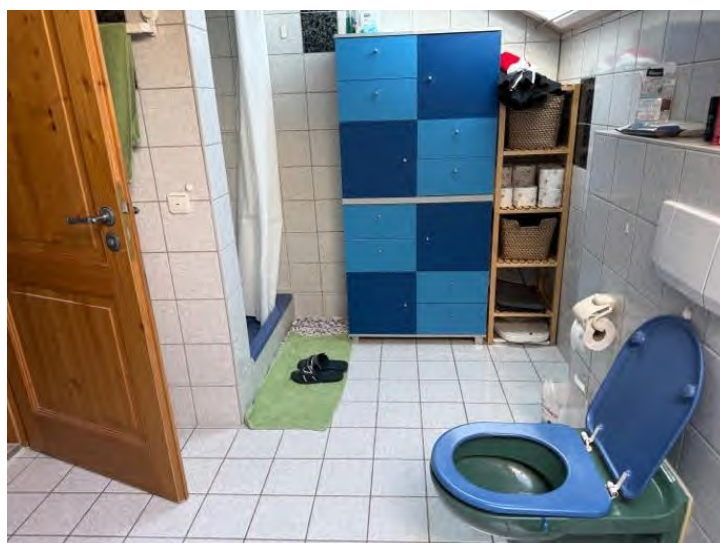
Diele (DG)



Kind (DG)



Bad (DG)



Bad (DG)



Schlafen (DG)



Wohnen (DG)



Wohnen (DG)



Balkon (DG)



Essen/Küche (DG)



Küche (DG)



Abstell-/Waschraum (DG)



Ausgebauter Speicher oberhalb der Garage



Innenaufnahme Garage Nr. 2