B-I-5

B. Eng. Felix Knödlseder
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 2 K 136/25

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes Fl. Nr. 834/16 der Gemarkung Peterskirchen, unter der Anschrift Dürrwimmer Straße 24, 84307 Eggenfelden

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.06.2026

450.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 43 Seiten.

Es wurde in 4 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 21.07.2026

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 15
5.1 Auswahl des Verfahrens
5.2 Ermittlung des Bodenwertes
5.3 Sachwertermittlung
5.4 Verkehrswert

6. Flächenberechnungen 26
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche
6.2 Sonstige Flächenberechnungen

Anlagen 30
Anlage 1: Generalkarte
Anlage 2: Stadtplan
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	Zwangsversteigerungsverfahren 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	24.02.2026.
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Pkw-Doppelgarage bebaute Grundstück Flurnummer 834/16 der Gemarkung Peterskirchen, unter der Anschrift Dürrwimmer Straße 24, 84307 Eggenfelden.
Wohnfläche	ca. 145 m² (siehe Ziffer 6.2)
Wertermittlungsstichtag	30.06.2026
Qualitätsstichtag	30.06.2026
Besonderheit	**Das Bewertungsobjekt 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 (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 (Immobilienwert-ermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Landshut	- Beschluss des Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen vom 24.02.2026 - Grundbuchauszug, Ausdruck vom 12.11.2025 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 22.10.2025
Vom Bauamt	- Eingabeplan zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage vom 25.04.2016 - Übersichtsplan vom 14.04.2016 - Baubeschreibung vom 27.01.2016 - Berechnungen (Wohnflächenberechnung etc.) vom 27.01.2016
Recherchen	- Bei der Stadt Eggenfelden – Bauamt - Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Bereich der Landkreise Rottal-Inn und Altötting
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	30.06.2026.
Teilnehmer	Der Sachverständige. Der Schuldner und die betreibende Gläubigerin erschienen trotz schriftlicher Ladung nicht zum Termin.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden.
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 Peterskirchen,
Band 22, Blatt 721

Bestandsverzeichnis
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
1	834/16	Holzfeld, Gebäude- und Freifläche	570

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 vom Schuldner 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 17.07.2026 nicht im Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene, bebaute Grundstück befindet sich gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus, Planen und Bauen vom 17.07.2026 im Bereich der Außenbereichssatzung „Östlich der Dürrwimmer Straße“ und ist entsprechend nach § 35 BauGB zu bewerten.
Das erschlossene und bebaute Grundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Stadt Eggenfelden, im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn. Eggenfelden, als größte Stadt des Landkreises, liegt ca. 56 km südöstlich von Landshut, 70 km südwestlich von Passau und 110 km östlich von München.

Gebietslage	Bayern
Stadtgliederung	119 Gemeindeteile
Einwohner	ca. 14.295 (Stand 31.12.2025)
Infrastruktur	In der Stadt Eggenfelden sind sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen für den täglichen bis mittelfristigen Bedarf (Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Metzgereien, Banken, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Restaurants, etc.) vorhanden. Grund- und Mittelschule, Realschule, Gymnasium und die Rottal-Inn Klinik sind ebenfalls im Stadtgebiet eingerichtet. Das Sport- und Freizeitangebot umfasst u. a. ein Freibad sowie ein Kino.
Überörtliche Verkehrsanbindung	Der Anschluss an das überregionale Straßenwegenetz besteht im Wesentlichen durch die unmittelbar an der Stadt vorbeilaufenden Bundesstraßen B388 und B20. Die Bundesautobahn A94 (Auffahrt Altötting) ist ca. 24 km entfernt. Der Flughafen München ist ca. 88 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Gemeindeteil Zellhub ca. 3,1 km nordöstlich des Zentrums der Stadt Eggenfelden. Nennenswerte infrastrukturelle Einrichtungen sind im gegenständlichen Ortsteil nicht vorhanden.

Höhe	Das Objekt liegt ca. 423 Meter über Normalnull.
Örtliche Verkehrs-verhältnisse	Verbindungsstraße (Dürrwimmer Straße) führt westlich an der zu bewertenden Flurnummer vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine öffentliche Busverbindung befindet sich in fußläufiger Entfernung. Der Bahnhof Eggenfelden, mit Regionalbahnanschluss nach Mühldorf und Passau befindet sich in 3,6 km Entfernung.
Umgebungsbebauung	Überwiegend Wohnhäuser in offener Bauweise.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	570 m².
Zuschnitt	Rechteckähnlicher Grundstückszuschnitt.
Topografie	Leicht nach Südwesten abfallend.
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, Pkw-Doppelgarage.
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 Verbindungsstraße 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 Baupläne verwiesen.

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus, bestehend aus Erdgeschoss und Obergeschoss
Baujahr	Um 2016
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk (d= 36,5 cm)
Innenwände	Mauerwerk (d = 36,5 cm oder 24cm), tlw. Trockenbauwände
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Treppen	Vorhanden, Ausführungsart nicht bekannt
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Flachdachpfannen
Fassade	Wandputz mit Anstrich
Spenglerarbeiten	In verzinkter Ausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Das gegenständliche Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Zum Ausbau können demnach nur vereinzelt Aussagen getroffen werden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt an der Südostfassade über eine Leichtmetallhaustüre mit Vordach in Holzkonstruktion und Pfannendeckung. Das Objekt ist mit mehrfachverglasten Kunststofffenstern und Rollläden ausgestattet. Laut vorliegender Baubeschreibung vom 27.01.2016 wird das Gebäude über Fußbodenheizung bzw. eine Wärmepumpe, die sich im Kellergeschoss der Garage befindet und einen Holzofen im Wohnzimmer (ca. 11,5 kW) beheizt.

4.2 Garage

Allgemeines	Voll unterkellerte PKW-Doppelgarage mit Lager- und Technikraum im Kellergeschoss sowie zwei Stellplatzflächen im Erdgeschoss.
Baujahr	Im Zusammenhang mit dem Wohnhaus um 2016
Konstruktionsart	Massivbauweise
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decke	Stahlbeton
Fassade	Wandputz mit Anstrich tlw. Wandverkleidung
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Flachdachpfannen
Spenglerarbeiten	In verzinkter Ausführung
Innenputz	Nicht bekannt
Fußböden	Nicht bekannt
Türen	Elektrisches Sektionaltor, seitliche Zugangstüre in Kunststoff oder Leichtmetallausführung
Fenster	Isolierverglastes, zweiflügliges Fensterelement
Treppe	Laut Bauplan Spindeltreppe
Elektroausstattung	Vorhanden

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau
Das Gebäude stellt sich von außen größtenteils in einem ordentlichen Zustand dar. Vereinzelt sind jedoch, soweit ersichtlich, noch Fertigstellungsarbeiten im Bereich der Außenfassade und der Außenanlagen (Einfassung Garage etc.) erforderlich. Zum Zustand im Innenbereich und auch zum Zustand des hinteren Gartengrundstücks kann keine Aussage getroffen werden.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.
Wirtschaftlicher, zeitgemäßer Grundriss für ein kleineres, freistehendes Einfamilienhaus der vorliegenden Art mit normalen Raumhöhen.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung
Die Grundstücksfreibereiche und auch die Terrasse sind im Wesentlichen nach Nordosten orientiert. Laut vorliegendem Bauplan sind alle Wohnräume einschließlich der Bäder ausreichend belichtet und belüftet.

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

Energieausweis
Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit
Soweit von außen ersichtlich, neuwertiges Einfamilienhaus mit kleineren Fertigstellungsarbeiten. Unter Berücksichtigung des nicht bekannten Zustands im Innenbereich, des zum Stichtag anhaltend hohen Zinsniveaus sowie des wirtschaftlichen Grundrisses bzw. der überschaubaren Wohnfläche, die grundsätzlich eine größere Anzahl potenzieller Erwerber anspricht, ist insgesamt von einer leicht unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit auszugehen.

.

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
Überwiegend Metallzaun an Natursteinsäulen und Industriezaun.

Bodenbefestigungen
Großflächige Betonsteinplatten und Betonsteintreppenstufen, tlw. Natursteintreppenstufen und Natursteineinfassungen.

Gartengestaltung
Gärtnerisch gestaltetes Grundstück mit Wiesenfläche und vereinzelten Büschen/Sträuchern.

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 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. 01601180 folgenden Bodenrichtwert für Wohnbauflächen veröffentlicht:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024) beitragsfrei 110,00 €/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 30.06.2026 auch wegen höherer Erschließungskosten weiter angestiegen. Die Bodenwertsteigerung wird sachverständig mit 15 % geschätzt, somit:

110,00 €/m² x 1,15 = rd. 127,00 €/m²

Weitere Anpassungen sind, auch unter Berücksichtigung der Modellkonformität nicht erforderlich, sodass ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert von 126,50 €/m² in Ansatz gebracht wird.

Bodenwert zum Stichtag 30.06.2026:
127,00 €/m² x 570 m² = 72.390,00 €
rd. 72.000,00 €

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 2016 errichtet und ist zum Stichtag ca. 10 Jahre alt. Die Restnutzungsdauer wird aus der Differenz der GND und des Gebäudealters mit 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)
Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von 70/80 = 0,875 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 Wertermittlungsstichtag 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: 1.33: Freistehendes Einfamilienhaus nicht unterkellert mit Erd- und Obergeschoss und flach geneigtem Dach

Standardmerkmale	Wägungs-	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.33					
	anteil (fix)	1	2	3	4	5	
		785 €/m²	870 €/m²	1000 €/m²	1205 €/m²	1510 €/m²	Kostenanteil
Außenwände	23,00%			0,5	0,5		253,58 €
Dächer	15,00%			0,5	0,5		165,38 €
Außentüren und Fenster	11,00%			1			110,00 €
Innenwände und -türen	11,00%			1			110,00 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%			1			110,00 €
Fußböden	5,00%			1			50,00 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%			0,5	0,5		99,23 €
Heizung	9,00%				0,5	0,5	122,18 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%			1			60,00 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							**1.080,35 €**

Für das Wohnhaus werden Normalherstellungskosten von rd. 1.080,00 €/m² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten ermittelt. Dies entspricht in etwa der Standardstufe 3,4.

Garage

Typ und Art: 14.1 Einzelgarage in Massivbauweise

Kostenkennwert **485,00 €/m² BGF**

Indexierung (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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. 193 m²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	1.080,00 €/m²
Baupreisindex (I 2026)	193,5
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	2.090,00 €/m²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag:
Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
193,00 m² x 2.090,00 €/m² = 403.370,00 €

Gebäudezeitwert Wohnhaus:
Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
403.370,00 € x 0,875 = 352.949,00 €

5.3.4 Gebäudezeitwert Garage

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.2)	rd. 84 m²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	485,00 €/m²
Baupreisindex am WET (I 2026)	193,5
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 12 % Baunebenkosten)	939,00 €/m²

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag:
Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
84,00 m² x 939,00 €/m² = 78.876,00 €

Gebäudezeitwert Garage:
Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
78.876,00 € x 0,875 = 69.017,00 €

5.3.5 Zusammenstellung

Gebäudezeitwert Wohnhaus	352.949,00 €
Gebäudezeitwert Garage	69.017,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	421.966,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen pauschal rd. 4,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.4)	+ 16.879,00 €
zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2)	+ 72.000,00 €
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	**510.845,00 €**

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 Altötting hat 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 ± 0,28 ermittelt. In der Tabelle auf Seite 16 ist bei einem vorläufigen Sachwert von 500.000,00 € ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,06 bzw. bei einem vorläufigen Sachwert von 525.000,00 € ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,05 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 2026 des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern liegt der durchschnittliche Kaufpreis von weiterverkauften Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Altötting im Jahr 2025 ca. 28 % über demjenigen des Landkreises Rottal-Inn.
Wegen v. a. Gegebenheiten und auch aufgrund des jungen Gebäudealters und der einhergehenden guten energetischen Eigenschaften 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 15 % zu mindern, somit:
1,06 x 0,85 = 0,90

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird somit mit 0,90 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.

Für die erforderlichen Fertigstellungsarbeiten im Außenbereich sowie ggf. weitere Fertigstellungsarbeiten im Innenbereich wird an dieser Stelle in freier Schätzung ein pauschaler (Risiko-)Abschlag von 10.000,00 € in Abzug gebracht.

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

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

Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.5)	510.845,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
510.845,00 € x 0,90	459.761,00 €
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)	- 10.000,00 €
Sachwert	449.761,00 €
	rd. 450.000,00 €

Plausibilisierung:
Zur Plausibilisierung wurden beim gegenständlichen Gutachterausschuss aufgrund der geringen Anzahl an verfügbaren Kauffällen freistehender Einfamilienhäuser auch Kaufpreise von Doppelhaushälften und Reihenhäusern, jeweils im Bereich Eggenfelden eingeholt. Hierbei konnten 3 bedingt vergleichbare Objekte aus den Gemarkungen Eggenfelden und Gern in Erfahrung gebracht werden, die in den Jahren 2024 und 2025 verkauft wurden. Die Objekte befinden sich in einem Umkreis von max. 3,1 km (Luftlinie) zum gegenständlichen Wohnhaus, liegen jedoch alle drei im direkten Stadtbereich von Eggenfelden. Für den Vergleichspreis Nr. 3 liegt dem Gutachterausschuss keine Angabe zur Wohnfläche vor, sodass diese auf der Grundlage von Messungen im BayernAtlas sowie üblichen Ausbaufaktoren sachverständig geschätzt wurde. Die drei Vergleichspreise mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen sind nachfolgend dargestellt:

	Datum	Baujahr	Objektart	Grundstücks-fläche	Wohnfläche	Standardstufe	Bodenrichtwert (01.01.2024)	Kaufpreis	Kaufpreis/qm WF
1	Apr 24	2018	Freistehendes EFH	853	200	k.A.	139 €	765.000 €	3.825 €
2	Apr 25	2013	Reihenmittelhaus	382	146	3,8	146 €	395.000 €	2.705 €
3	Jun 25	2004	Doppelhaushälfte	638	200	3,5	194 €	655.000 €	3.275 €
Mittelwert		**2012**		**624**	**182**		**160 €**	**605.000 €**	**3.268 €**

Für das bewertungsgegenständliche Objekt wurde ein Verkehrswert von rd. 450.000,00 € ermittelt, was bei einer Wohnfläche von ca. 145 m² einem Quadratmeterwert von 3.103 € entspricht. Der ermittelte Verkehrswert/m² Wohnfläche liegt ca. 5 % unter dem mittleren Kaufpreis/m² Wohnfläche der v. a. Vergleichsobjekte, was unter Berücksichtigung der im Mittel etwas größeren Grundstücksfläche, der deutlich zentraleren Lagen (und höheren Bodenrichtwerte) sowie der Gebäudeart und der Standardstufe der Vergleichsgrundstücke insgesamt plausibel erscheint.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Grundstück Flurnummer 834/16 der Gemarkung Peterskirchen, unter der Anschrift Dürrwimmer Straße 24, 84307 Eggenfelden zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2026 **nach äußerem Anschein** gerundet mit

450.000,00 €

in Worten **vierhundertfünfzig 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 30.06.2026 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 21.07.2026.

Passau, 21.07.2026 Der Sachverständige

Felix Knödlseder, 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 vom Bauamt übersendeten Planunterlagen entnommen. Die Gebäudeaußenmaße wurden mit Hilfe von Messungen im BayernAtlas überprüft.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus

Erdgeschoss	12,49 m x 7,74 m =	96,67 m²
Obergeschoss	12,49 m x 7,74 m =	96,67 m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus		193,34 m² **rd. 193,00 m²**

6.1.2 Garage

Kellergeschoss	6,49 m x 6,49 m =	42,12 m²
Erdgeschoss	6,49 m x 6,49 m =	42,12 m²
Bruttogrundfläche Garage		84,24 m² **rd. 84,00 m²**

6.2 Sonstige Flächenberechnungen

BERECHNUNGEN

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Bauherr: [redacted]

Bauort: Dürrwimmer Straße 24
84307 Eggenfelden
Gemarkung Peterskirchen
Flur-Nr. 834/16

1. Grundstücksfläche

	Fläche in m²
Grundstück	570,00

2. Grundfläche

	Länge	Breite	Fläche in m²
Wohnhaus	12,490	7,740	96,67
Garage	6,490	6,490	42,12
		Gesamt:	**138,79**

3. Geschossfläche

	Länge	Breite	Fläche in m²
Wohnhaus	12,490	7,740	96,67
Wohnhaus	12,490	7,740	96,67
Garage	6,490	6,490	42,12
		Gesamt:	**235,47**

4. GRZ und GFZ

		Fläche in m²		
GRZ =	Grundfläche / Grundstücksfläche	138,79 / 570,00	**0,24**	keine Vorgabe
GFZ =	Geschossfläche / Grundstücksfläche	235,47 / 570,00	**0,41**	keine Vorgabe

5. Nutzflächenberechnung

Erdgeschoss

	Länge	Breite	Fläche in m²
Essen Kochen	4,540	4,655	21,13
WC	3,065	2,240	6,87
Garderobe	1,300	2,240	2,91
Flur	2,200	4,610	10,14
Treppe	2,200	2,400	5,28
Wohnen	4,540	7,010	31,83
Garage	6,010	6,010	36,12
Technik/Lager KG	5,850	5,850	34,22
Garage Gesamt:			**70,34**
	Erdgeschoss gesamt:		**148,50**

Obergeschoss

	Länge	Breite	Anzahl St.	Fläche in m²
Kind 1	4,540	3,600		16,34
Kind 2	4,540	3,600		16,34
Bad	3,255	4,540		14,78
Schlafen	3,255	4,540		14,78
Ankleide	2,200	1,850		4,07
Flur OG	2,200	2,635		5,80
Treppe	2,200	2,400		5,28
	Obergeschoss gesamt:			**77,39**
	Gesamte Nutzfläche:			**225,89**

6. Wohnflächenberechnung

	Länge	Breite	Fläche in m²
Essen Kochen	4,540	4,655	21,13
WC	3,065	2,240	6,87
Garderobe	1,300	2,240	2,91
Flur	2,200	4,610	10,14
Wohnen	4,540	7,010	31,83
Kind 1	4,540	3,600	16,34
Kind 2	4,540	3,600	16,34
Bad	3,255	4,540	14,78
Schlafen	3,255	4,540	14,78
Ankleide	2,200	1,850	4,07
Flur OG	2,200	2,635	5,80
	Wohnfläche gesamt:		**144,99**

7. Umbauter Raum

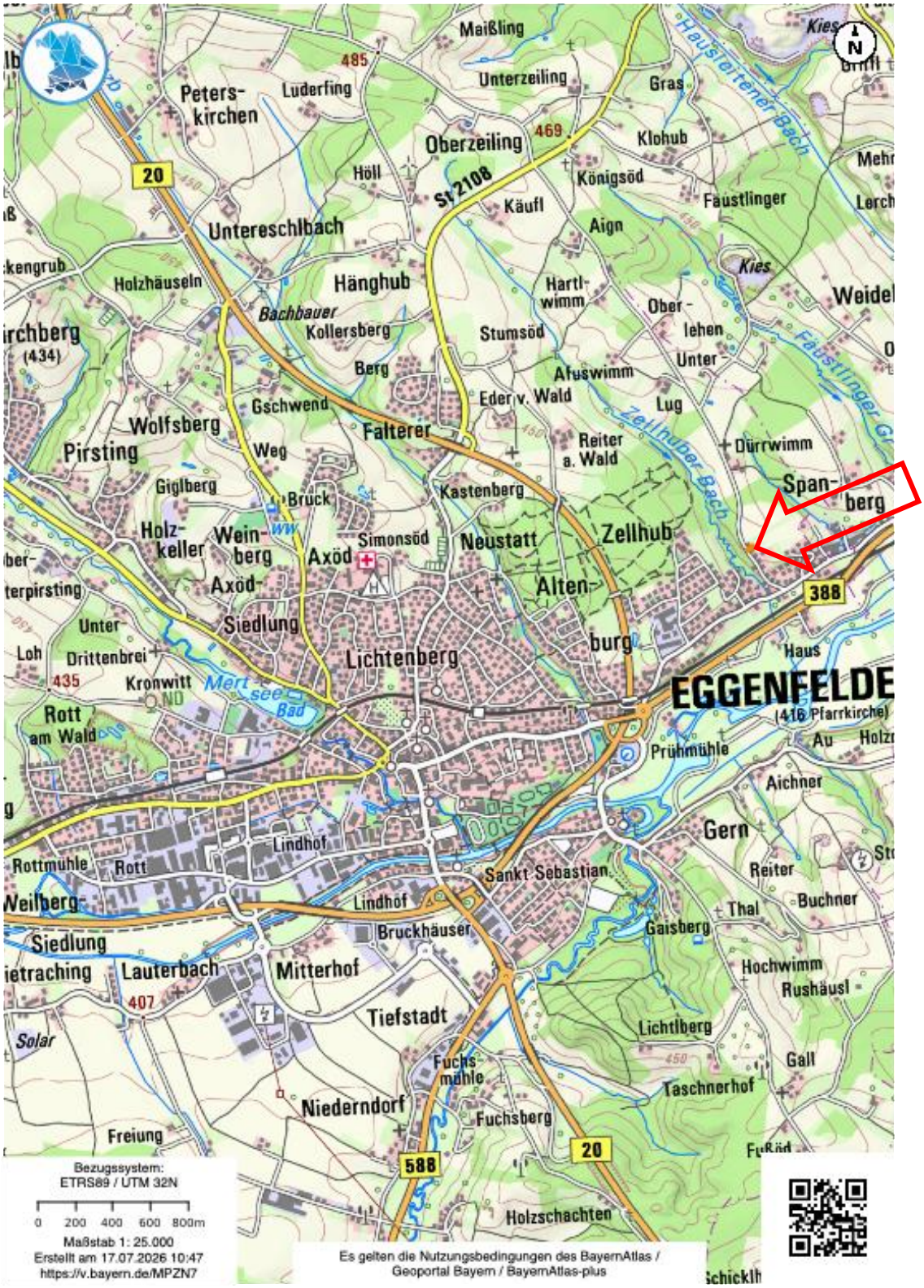
	Länge	Breite	Höhe		Volumen in m³
Wohnhaus	12,490	7,740	6,310		610,00
Dach	12,490	7,740	0,680	0,50	32,87
Garage	6,490	6,490	5,950		250,61
Dach	6,490	6,490	0,570	0,50	12,00
Wohnhaus					**642,87**
Garage:					**262,62**
Gesamt:					**905,49**

Anlage 1 Generalkarte



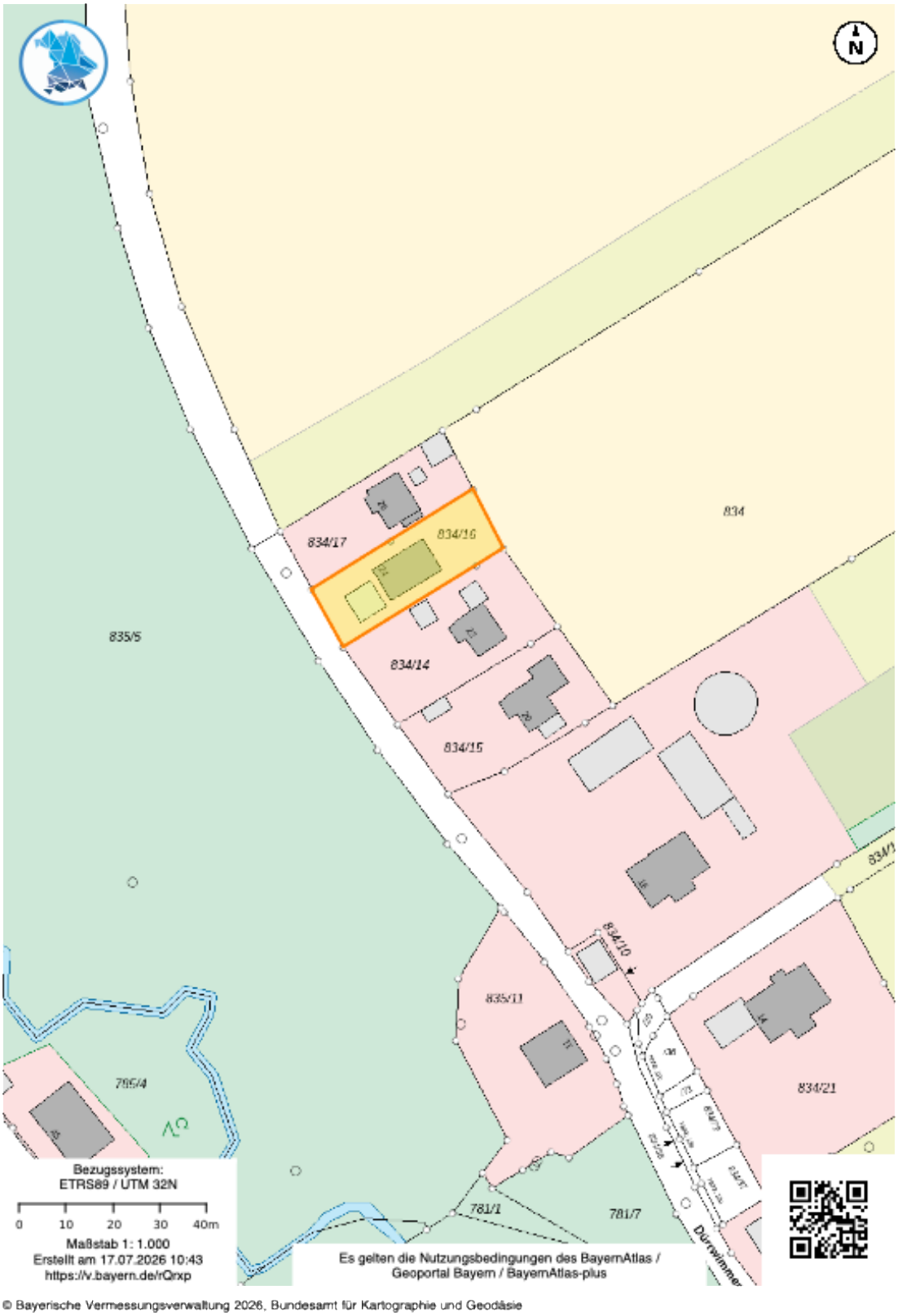
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 2 **Stadtplan**



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 3 Flurkarte



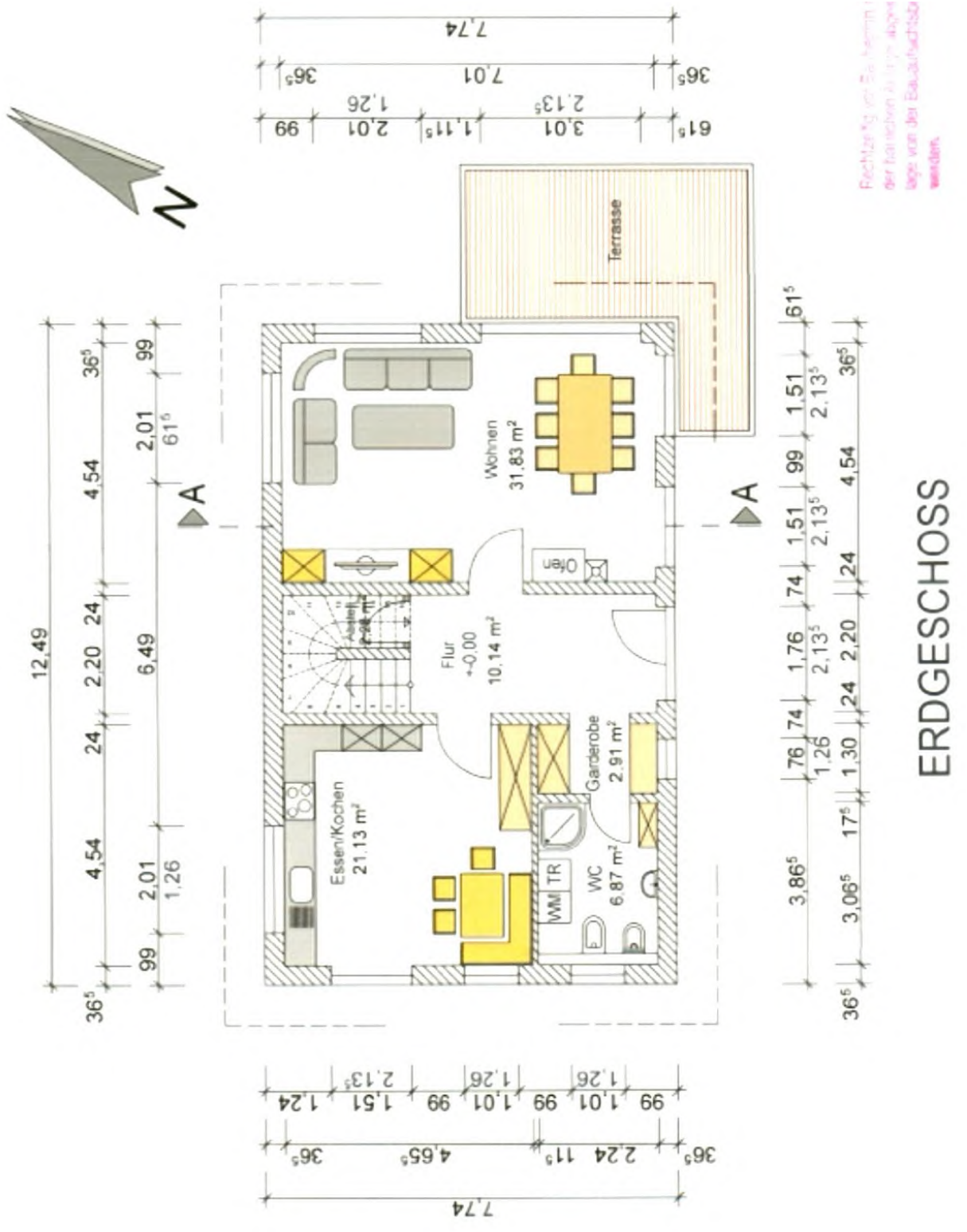
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 4 Luftbild

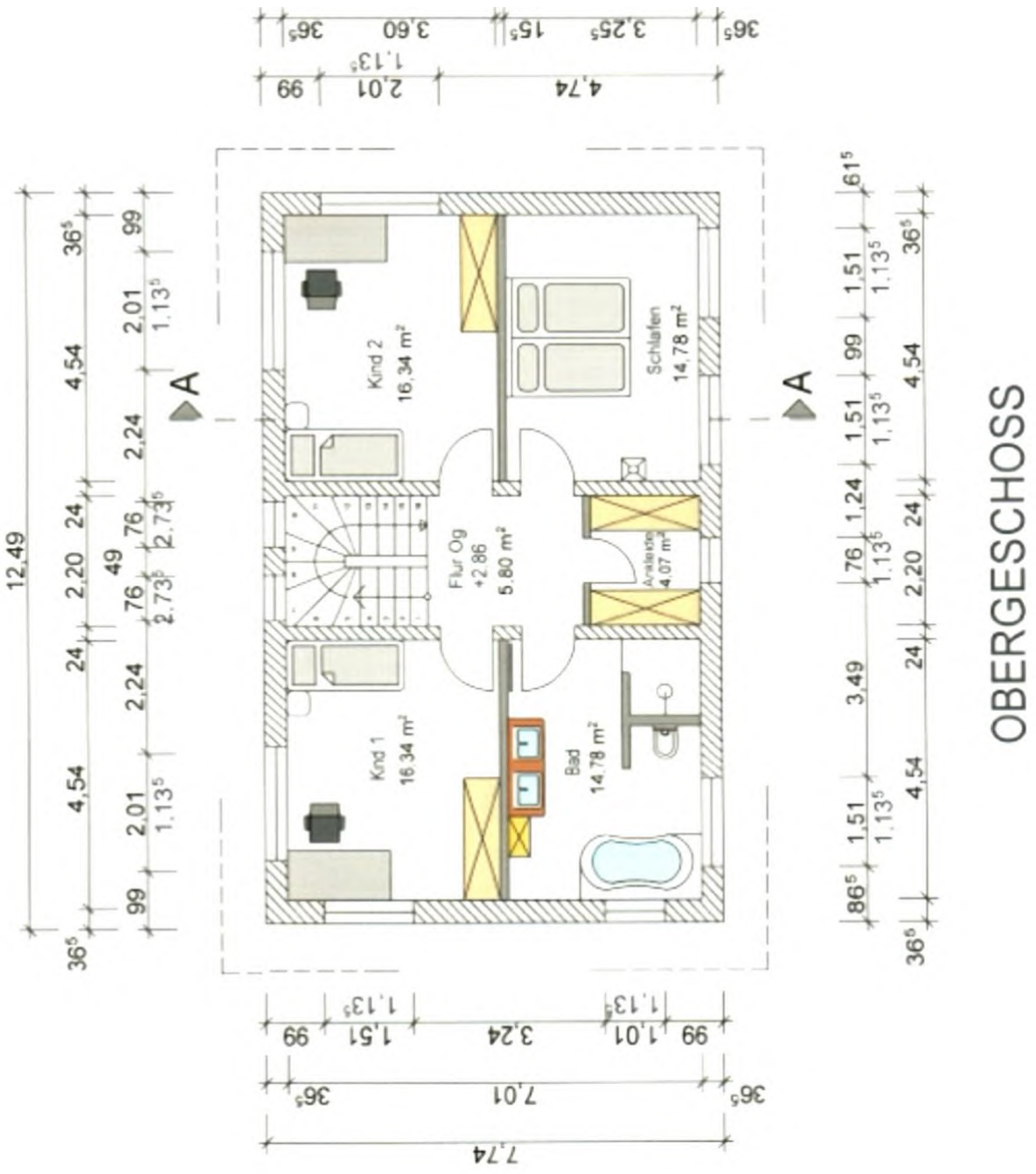


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

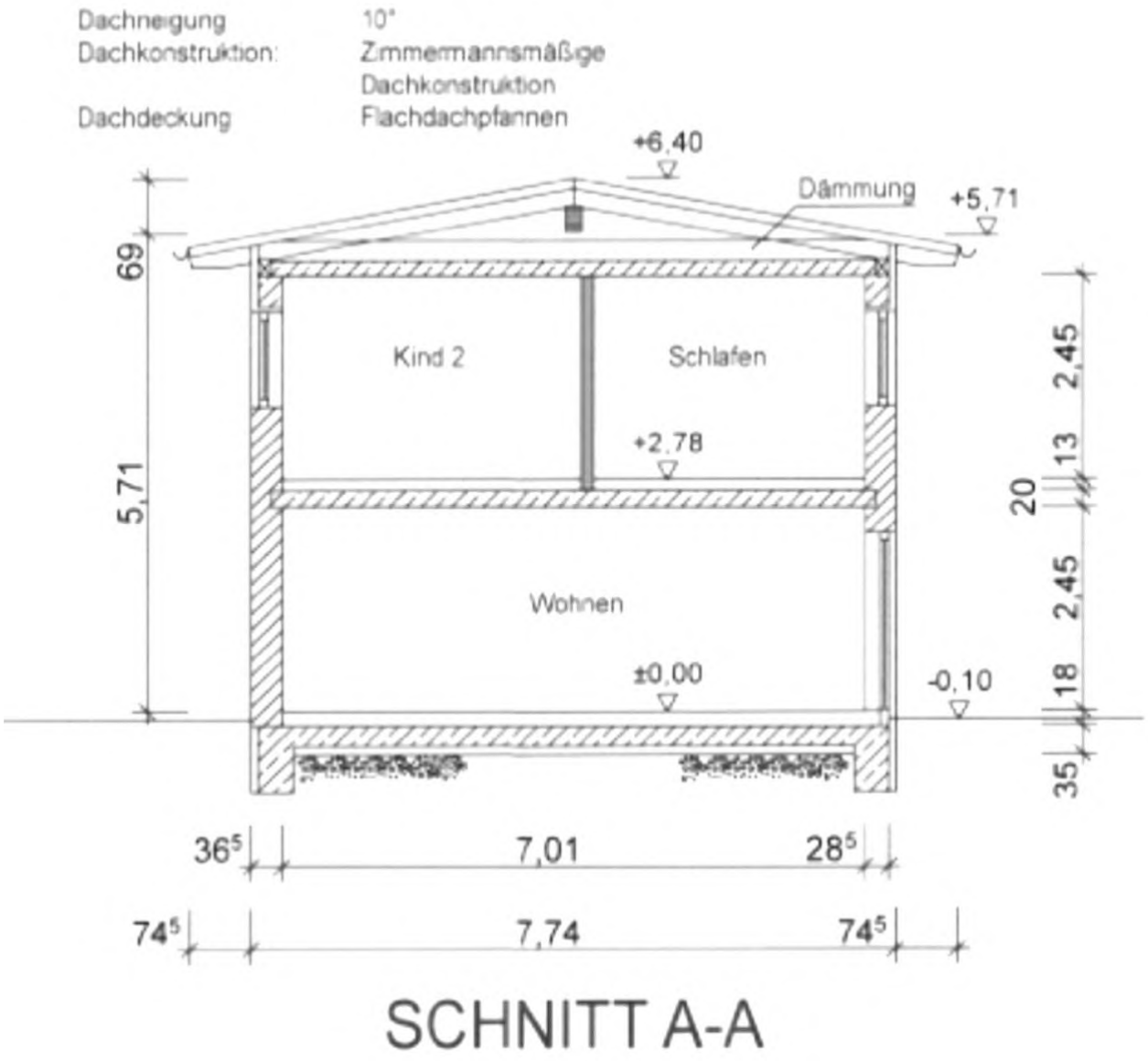
Anlage 5 **Planunterlagen**



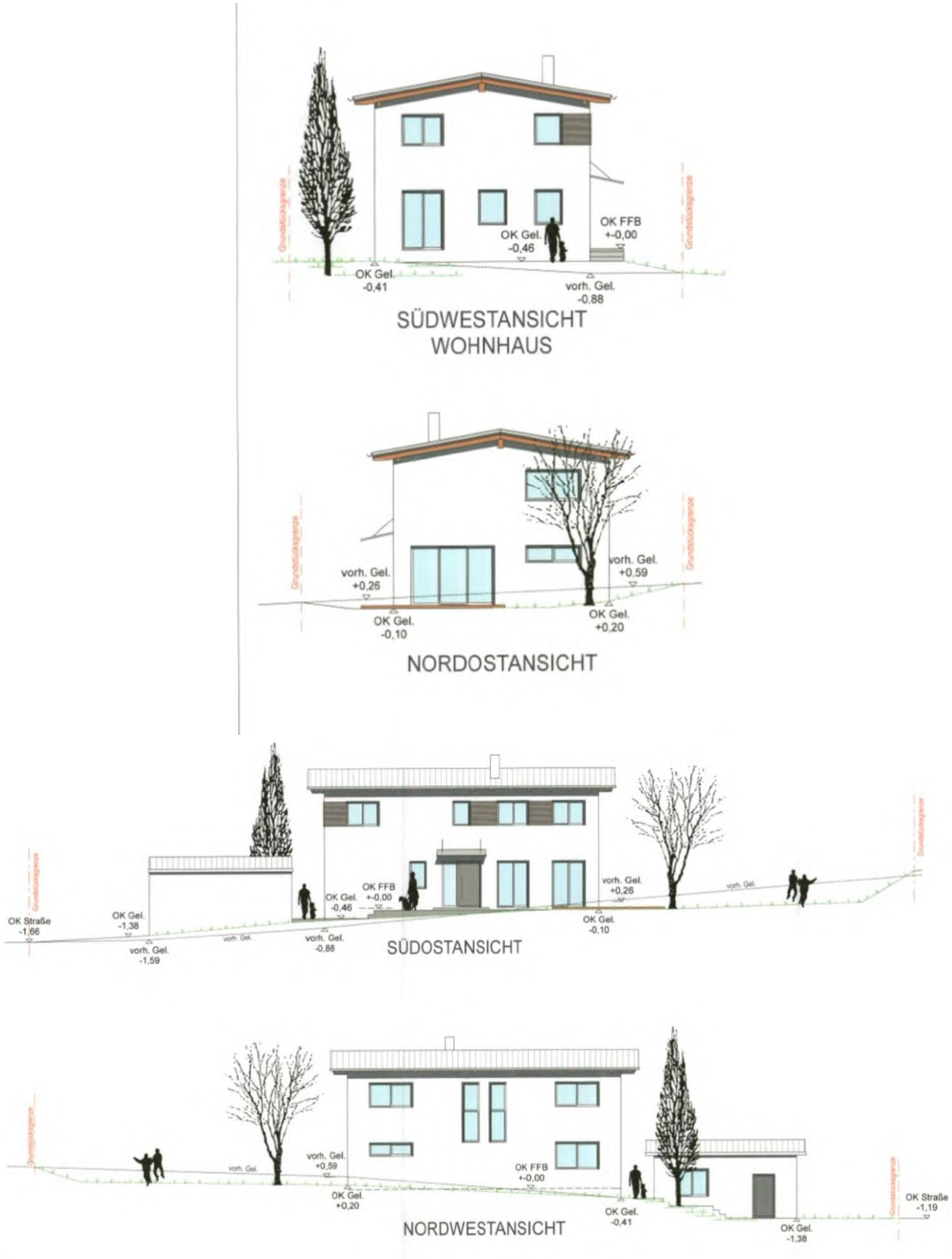
Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab)


Dachneigung 10°
Dachkonstruktion: Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion
Dachdeckung Flachdachpfannen
+6,40
Dämmung
+5,71
69
5,71
Kind 2
Schlafen
+2,78
Wohnen
±0,00
-0,10
2,45
13
20
2,45
18
35
36⁵
7,01
28⁵
74⁵
7,74
74⁵
SCHNITT A-A

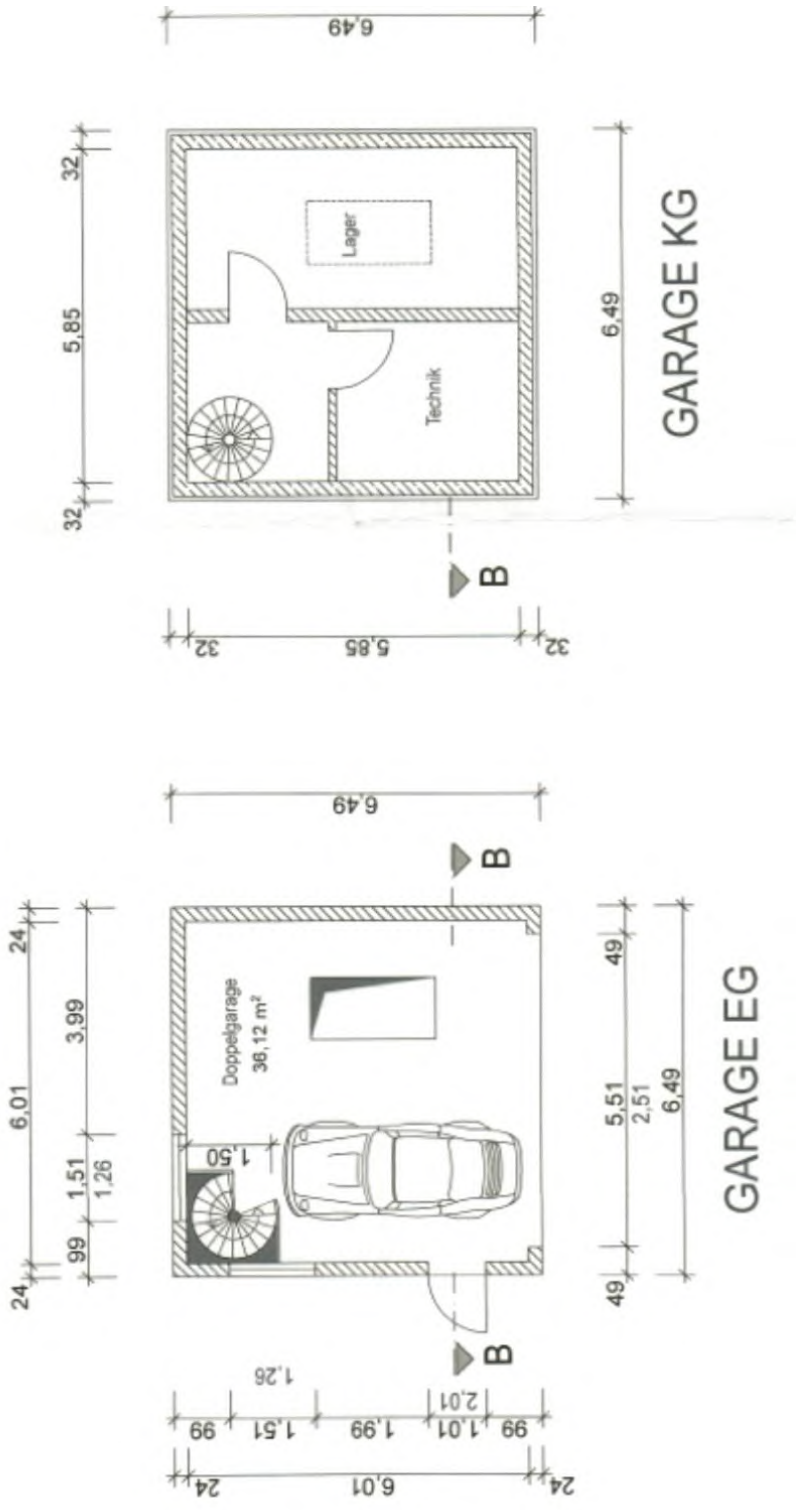
Schnitt A-A



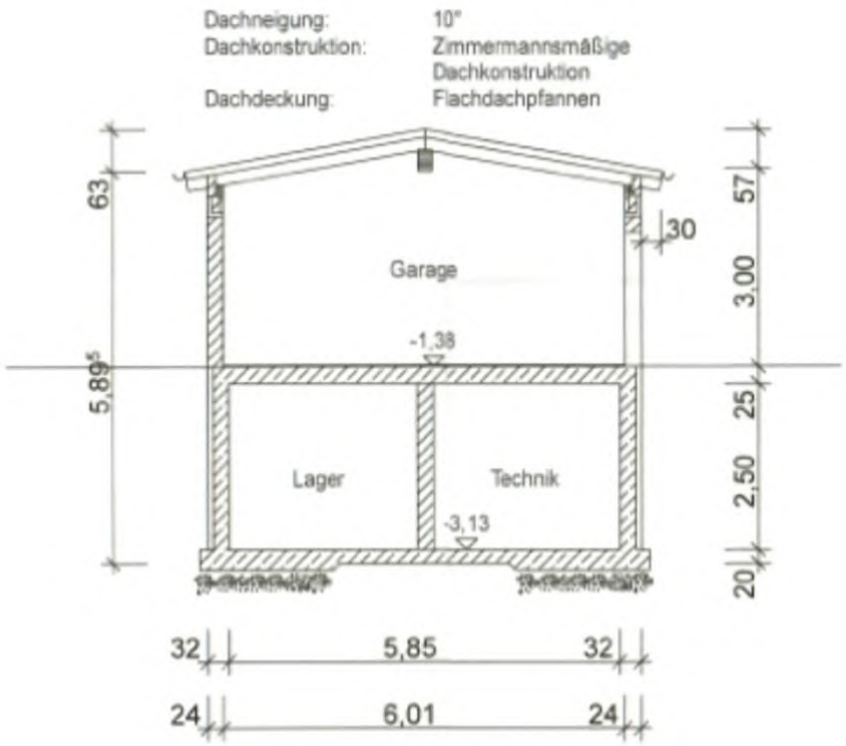
Ansichten Wohnhaus mit Garage



GRUNDSTÜCKSÜBERSICHT



Grundriss Garage Erdgeschoss und Kellergeschoss (ohne Maßstab)



SCHNITT B-B



SÜDWESTANSICHT GARAGE

Schnitt B-B und Südwestansicht Garage

Anlage 6 **Digitale Bildaufnahmen vom 30.06.2026**



Westansicht Wohnhaus und Garage



Südwestansicht Wohnhaus und Garage



Südansicht Wohnhaus



Westansicht



Nordwestansicht Garage