



**B. Eng. Felix Knödseder**  
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de  
• fk-sachverstaendiger.de  
☎ 0851/75663894  
📍 Innstraße 81a, 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 3 K 41/24

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Wohnhaus mit Werkstatt und Stall bebauten Grundstückes Fl. Nr. 229 der Gemarkung Roßbach, unter der Anschrift Münchsdorfer Straße 12, 94439 Roßbach

### Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.08.2024

**65.000,00 €**

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 28 Seiten.

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

pdf-Fertigung

Gutachten vom 11.10.2024

<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 Vermietung und Verpachtung	
2.4 Baulasten	
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>8</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 mit Stall und Werkstatt	
4.2 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
<b>5. Verkehrswertermittlung</b>	<b>14</b>
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Verkehrswert	
<b>6. Berechnung der Bruttogrundfläche</b>	<b>20</b>
6.1 Stall	
6.2 Wohnhaus	
6.3 Schmiede	
<b>Anlagen</b>	<b>21</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 Maximilianstr. 22, 84028 Landshut
Zweck der Wert- Ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes.
Beschluss vom	12.06.2024
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Wohnhaus mit Werkstatt und Stall bebaute Grundstück Flurnummer 229 der Gemarkung Roßbach, unter der Anschrift Münchsdorfer Str. 12, 94439 Roßbach.  Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wertermittlungstichtag	30.08.2024
Qualitätstichtag	30.08.2024
<b>Besonderheit</b>	<b>Das Gebäude konnte nur von außen von der Südseite her besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.</b>

## 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) 56. Auflage 2024
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

#### 1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Landshut	<ul style="list-style-type: none"><li>- Beschluss des Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen vom 12.06.2024</li><li>- Grundbuchauszug, Ausdruck vom 04.06.2024</li><li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 16.05.2024</li></ul>
Vom Staatsarchiv Landshut	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bauplan über die Vergrößerung der Schmiedewerkstatt und Einsetzen von Schaufenster- und Fensterstöcken vom 16.12.1954</li><li>- Tekturplan über den Anbau an das bestehende Wohn- und Geschäftshaus sowie Waschhausanbau mit Terrasse, technisch geprüft am 16.06.1958</li></ul>
Recherchen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bei der Gemeinde Roßbach - Bauamt</li><li>- Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Rottal-Inn</li><li>- Beim Landratsamt Rottal-Inn – Bauabteilung</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	30.08.2024
Teilnehmer	Der Sachverständige. Der Schuldner erschien trotz schriftlicher Ladung nicht zum Termin.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (4 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

## 2. Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

#### Grundbuch des Amtsgerichts Eggenfelden von Roßbach, Blatt 809

##### Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m <sup>2</sup> )
1	229	Münchsdorfer Str. 12, Gebäude- und Freifläche	1.046

##### Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

### 2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

### 2.3 Vermietung und Verpachtung

Das Objekt scheint nach äußerem Anschein seit längerem leer zustehen. Informationen zu ggf. vorhandenen Mietverhältnissen liegen nicht vor.

### 2.4 Baulasten

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

## 2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 04.10.2024 ist das bewertungsgegenständliche Objekt in der Denkmalliste nicht als Baudenkmal aufgeführt.

Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 04.10.2024, befindet sich der nördliche Randbereich des Grundstücks, der unmittelbar an den Kollbach angrenzt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

## 2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Nach fermündlicher Auskunft des zuständigen Kreisbaumeisters ist der Grundstücksteil, der mit dem Gebäude bebaut ist, noch dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 34 BauGB. Der nördliche, stark eingewachsene Grundstücksteil liegt im Außenbereich.

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

## 3. Grundstücksbeschreibung

### 3.1 Makrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Gemeinde Roßbach, im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn.

Gebietslage Bayern

Gemeindegliederung Roßbach mit 66 Gemeindeteilen

Einwohner ca. 2.944 (Stand 31.12.2023)

Höhe ca. 344 Meter über Normalnull

Infrastruktur In der Gemeinde Roßbach sind nur vereinzelte infrastrukturelle Einrichtungen für den täglichen bis mittelfristigen Bedarf (Bäckerei, Post, Banken, Grundschule, Kindergarten etc.) eingerichtet. Im ca. 10 km entfernten, ca. 7.500 Einwohner zählenden Markt Arnstorf sind diverse weitere infrastrukturelle Einrichtungen wie Supermarkt, mehrere Discounter, Drogeriemarkt, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Gaststätten etc. eingerichtet. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Vilshofen a. d. Donau, in ca. 20 km Entfernung.

Weiteren Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur wie u. a. die Fakultät European Campus Rottal-Inn der TH Deggendorf sowie ein staatliches, berufliches Schulzentrum befinden sich in der rd. 26 km entfernten Hochschul- und Kreisstadt Pfarrkirchen.

Alle weiteren infrastrukturellen Einrichtungen, u. a. Universität und ein Klinikum der II. Versorgungsstufe befinden sich in der vom Wertermittlungsobjekt ca. 44 km entfernt gelegenen Dreiflüssestadt Passau.

**Überörtliche Verkehrs-  
anbindung** Der Anschluss an das überregionale Straßenwegenetz besteht im Wesentlichen durch die unmittelbar vorbeilaufende Staatsstraße bzw. sodann über die ca. 21 km entfernt gelegene Bundesstraße B8, welche am nordöstlichen Stadtrand von Vilshofen vorbeiführt bzw. die ca. 16 km entfernte Bundesstraße B20. Die Auffahrt zur nächsten Bundesautobahn A3 befindet sich in Aicha vorm Wald in ca. 30 km Entfernung. Der Flughafen München ist ca. 113 km entfernt.

### 3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im gleichnamigen Gemeindeteil Roßbach. Fußläufig sind nur vereinzelte infrastrukturelle Einrichtungen wie Bäckerei, Bank und Post erreichbar.

**Örtliche Verkehrs-  
verhältnisse** Münchsdorfer Straße (ST 2115) führt südlich an der zu bewertenden Flurnummer vorbei.

**ÖPNV-Anbindung** Eine öffentliche Busverbindung, jedoch nur mit einzelnen Anbindungen befindet sich im näheren Umfeld.  
Der nächste Bahnhof mit Regionalbahnanschluss in Richtung Passau und München ist in Vilshofen eingerichtet.  
Der nächste Hauptbahnhof mit Anbindung nach Frankfurt, Wien, München etc. befindet sich in Passau.

**Umgebungsbebauung** Überwiegend Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser.

**Immissionen** Bedingt, durch die unmittelbar angrenzende Staatsstraße.

**Lagebeurteilung** Sehr einfache, ländliche Lage, unmittelbar an der Staatsstraße und ohne nennenswerte Infrastruktur.

### 3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	1.046 m <sup>2</sup> .
Zuschnitt	Unregelmäßig.
Topografie	Nach Norden 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	Wohnhaus mit Werkstatt und Stall.
Grenzverhältnisse	Das Gebäude grenzt an der östlichen Grundstücksgrenze direkt an das benachbarte Wohnhaus. Ein Überbau ist nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Außenanlagen	Im Wesentlichen verwildertes Grundstück mit umfangreichem Baumbestand im nördlichen Grundstücksbereich

### 3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig durch die ausgebaute und asphaltierte, unmittelbar südlich vorbeilaufende Staatsstraße erschlossen. Kanal-, Wasser-, Strom- und SAT-Anschluss sind vorhanden. Ggf. noch offene Erschließungsbeiträge werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

## 3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

**Strukturdaten für den Landkreis Rottal-Inn**

<b>Bevölkerung &amp; Fläche</b>		
Fläche	1.281,20 km²	
Einwohner (31.12.2022)	124.436	↻
Bevölkerungsvorausrechnung (2021 bis 2041)	+6,9 %	
<b>Arbeitsmarkt &amp; Bildung</b>		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2022)	3,2 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2022)	41.812	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	10.764	↻
▪ Baugewerbe	4.589	↻
▪ Handel	6.627	↻
▪ Gastgewerbe	1.347	↻
▪ Verkehr & Lagerei	1.346	↻
▪ Sonstige Dienstleister	16.048	↻
Einpendler (30.06.2022)	10.036	↻
Auspendler (30.06.2022)	20.286	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2022)	826	↻
▪ Neueintragungen	343	↻
<b>Einkommen, BP &amp; Bruttowertschöpfung</b>		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2021	24.874 EUR	↻
Kaufkraft 2023 (Index Deutschland=100)	97,8	↻
Bruttoinlandsprodukt 2021	4.484 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2021	4.057 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	165 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	1.500 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	2.392 Mio. EUR	↻
<b>Unternehmen &amp; Gewerbeanzeigen 2022</b>		
IHK-Mitgliedsunternehmen	11.491	↻
Gewerbeanmeldungen	1.086	↻
Unternehmensinsolvenzen	8	↻
<b>Verarbeitendes Gewerbe 2022</b>		
Betriebe	103	↻
Umsatz (in 1.000)	2.300.575 EUR	↻
Exportquote	23,1 %	↻

Stand: Dezember 2023; 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 2023, IHK Niederbayern

## 4. Gebäudebeschreibung

### Anmerkung zur Baubeschreibung

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

**Da das gegenständliche Objekt nur von außen besichtigt werden konnte, erfolgt die nachfolgende Beschreibung im Wesentlichen auf Grundlage der vom Staatsarchiv übersendeten Planunterlagen sowie den von außen gewonnenen Eindrücken.**

### 4.1 Wohnhaus mit Stall und Werkstatt

#### 4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Nicht unterkellertes Wohnhaus, laut Plan mit Scheune bzw. Werkstatt, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	Nicht bekannt; letzte größere Umbaumaßnahmen vermutlich um 1958.
Nutzung	Vermutlich Wohnen, Werkstatt, Stall.

#### 4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Betonstreifenfundamente
Außenwände	Mauerwerk, Holz
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Beton-, Holz- oder Heraklitdecken
Treppen	Nicht bekannt
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Ziegel
Fassade	Wandputz mit Anstrich, Holz
Spenglerarbeiten	In verzinkter Ausführung

Abdichtungen	Nicht bekannt
Fenster	Ältere Holzfenster sowie ein Kunststofffenster im EG, soweit ersichtlich mit Isolierverglasung
Türen	Kunststoffhaustüre zum Wohnhaus, Holztüre zum Stall, alte Stahltüren mit Glasauslass zur Werkstatt
Heizung	Gemäß fernmündlicher Auskunft des zuständigen Kaminkehrers ist im Gebäude ein Pelletheizung verbaut, die um 2014 eingebaut wurde.

#### 4.1.3 Ausbau

Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

#### 4.2 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

##### Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Zum baulichen Zustand des Gebäudes kann dementsprechend keine Aussage getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass in den letzten Jahrzehnten wenig Bauunterhalt durchgeführt wurde.

##### Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen wirtschaftlich überalterte Grundrisse mit kleinen Räumen und Durchgangszimmern.

##### Freibereiche/Orientierung/Belichtung

An der Südseite des Gebäudes läuft unmittelbar die Staatsstraße vorbei. Der nördliche Grundstücksbereich ist, soweit aus dem Luftbild ersichtlich vollständig eingewachsen. Größere Freibereiche sind demnach nicht vorhanden.

##### Energetische Eigenschaften

Nach Angabe des Kaminkehrers wurde um 2014 eine Pelletheizung eingebaut. Ansonsten ist das Gebäude als weniger energieeffizient einzustufen.

##### Energieausweis

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

##### Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Wirtschaftlich überaltertes Gebäude in einfacher, ländlicher Lage, unmittelbar an befahrener Staats- bzw. Ortsdurchfahrtsstraße.

Die Marktgängigkeit kann unter Berücksichtigung der seit Mitte 2022 rückläufigen Nachfrage aufgrund anhaltend hoher Finanzierungs- und Baukosten sowie dem Risikopotenzial wegen nicht möglicher Innenbesichtigung als unterdurchschnittlich eingestuft werden.

## **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

Auf der Grundlage der recherchierten Planunterlagen ist davon auszugehen, dass an dem gegenständlichen Gebäude letztmalig 1954 bzw. 1958 größere bauliche Maßnahmen durchgeführt wurden. Das Gebäude ist demnach älter als 70 Jahre. Zum Zustand im Inneren liegen dem Sachverständigen keine Angaben vor. Laut v. a. Plänen war seinerzeit eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Stall und Schmiede vorherrschend. Aufgrund des fortgeschrittenen Gebäudealters, der unbekannteren Ausstattung im Innenbereich sowie für den gegenständlichen Bereich nicht vorhandener Sachwertfaktoren scheidet das Sachwertverfahren als Wertermittlungsverfahren aus.

Aufgrund des niedrigen Bodenwertniveaus ist jedoch auch nicht davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber das Grundstück liquidiert. Der Verkehrswert wird demnach auf der Grundlage des Bodenwertes ermittelt, wobei für die von außen ersichtliche, vermutlich sanierungsfähige Bausubstanz ein pauschaler, frei geschätzter Zuschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt.

## 5.2 Ermittlung des Bodenwertes

### 5.2.1 Allgemeines

Im nördlichen Grundstücksbereich ist umfangreicher Baumbestand vorhanden. Dieser Bereich ist nur eingeschränkt nutzbar. Das Grundstück wird qualitätsmäßig, in Anlehnung an den Auszug aus dem Liegenschaftskataster in 690 m<sup>2</sup> Wohnbau- bzw. 356 m<sup>2</sup> Forstwirtschaftsfläche aufgeteilt.

### 5.2.2 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 südliche, mit dem Wohnhaus bebaute Grundstücksbereich liegt noch in der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertzone für gemischte Bauflächen. Hierbei wurde zum Stichtag 01.01.2024 ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert i. H. v. 39,00 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Für den nördlichen Grundstücksbereich wird vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen i. H. v. 1,45 €/m<sup>2</sup> angegeben.

### 5.2.3 Abweichungen vom Bodenrichtwert

#### Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Nach Ansicht des Unterzeichners haben sich die allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung und dem Wertermittlungstichtag nicht nennenswert verändert, sodass dahingehend keine Anpassung erforderlich ist.

Der Gutachterausschuss hat in seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert keine durchschnittliche Grundstücksgröße bzw. durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) zum Bodenrichtwertgrundstück veröffentlicht, sodass davon auszugehen ist, dass wie im benachbarten Landkreis Passau keine diesbezügliche Abhängigkeit der Bodenpreise festgestellt werden konnte. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich, sodass folgender objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als angemessen erachtet wird:

<b>Hausumgriffsfläche</b>	<b>39,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Nördliche Restfläche mit Baumbestand</b>	<b>1,45 €/m<sup>2</sup></b>

Für die Stromleitung, die über das Grundstück verläuft, wird wegen des ohnehin geringen Bodenwertniveaus sowie der immissionsbehafteten Lage an der Staatsstraße kein weiterer Abschlag in Ansatz gebracht. Eine diesbezügliche Belastung ist in Abteilung II des Grundbuchs auch nicht eingetragen.

#### 5.2.4 Ergebnis Bodenwert

Wohnbaufläche	39,00 €/m <sup>2</sup> x 690 m <sup>2</sup> =	26.910,00 €
Forstwirtschaftsfläche	1,45 €/m <sup>2</sup> x 356 m <sup>2</sup> =	516,00 €
Bodenwert gesamt		27.426,00 €
<b>(entspricht dem vorläufigen Vergleichswert)</b>		<b>rd. 27.500,00 €</b>

### 5.3 Verkehrswert

#### 5.3.1 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.**

#### 5.3.2 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.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Bodenwertermittlung ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

### 5.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

#### Frei geschätzte Gebäudezeitwerte

Wie unter Ziffer 5.1.5 angeführt kann mangels Informationen zur Ausstattung sowie zur tatsächlichen Nutzungsverteilung im Gebäude und nicht vorhandener Sachwertfaktoren im gegenständlichen Bewertungsfall keine Sachwertermittlung durchgeführt werden. Es erfolgt eine freie Schätzung der Gebäudezeitwerte, die sich jedoch an den in Anlage 4 ImmoWertV angegebenen, indexierten und alterswertgeminderten Kostenkennwerten orientiert.

#### Wohnhaus

Für den Wohnflächenanteil, der am ehesten mit Gebäudetyp 1.32 vergleichbar ist, erfolgt ein indexierter, alterswertgeminderter und um einen Risikoabschlag reduzierter Wertansatz von 110 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche. Dies entspricht bei einer geschätzten Bruttogrundfläche von 235 m<sup>2</sup> einem Gebäudezeitwert von rd. 26.000 €

#### Stallanbau

Für den Stallanbau mit einer geschätzten Bruttogrundfläche von 46 m<sup>2</sup> erfolgt ein frei geschätzter Wertansatz von 3.000 €.

#### Werkstatt (ehemalige Schmiede)

Für die vermutlich im Erdgeschoss eingerichteten Werkstattflächen mit einer geschätzten Bruttogrundfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> erfolgt ein frei Wertansatz von 100 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, demnach rd. 8.000 €.

**Frei geschätzter Gebäudezeitwert gesamt**

**37.000 €**

### 5.3.4 Ableitung Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Vorläufiger Vergleichswert (siehe Ziffer 5.2.4)	27.500,00 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (s. Ziffer 5.3.2)	+/- 0,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.3.3)</u>	<u>+ 37.000,00 €</u>
<b>Vergleichswert/Verkehrswert</b>	<b>64.500,00 €</b>
	<b>rd. 65.000,00 €</b>

Plausibilisierung:

Zur Plausibilisierung wurde beim gegenständlichen Gutachterausschuss nach in der jüngeren Vergangenheit verkauften Gebäuden angefragt. Hierbei konnte ein Verkauf eines bedingt vergleichbaren Einfamilienhauses, das ebenfalls an der befahrenen Münchsdorfer Straße gelegen ist, in Erfahrung gebracht werden. Das in den 1950er Jahren errichtete Gebäude wurde Anfang 2021 für 80.000 € veräußert. Bei dem Gebäude wurden Angaben gemäß bereits kleinere Modernisierungen durchgeführt. Insgesamt ist das Gebäude augenscheinlich in einem deutlich besseren und gepflegteren Zustand als das bewertungsgegenständliche Objekt. Der Vergleichspreis bestätigt das niedrige Preisniveau in der gegenständlichen Lage.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Grundstück Flurnummer 229 der Gemarkung Roßbach zum Wertermittlungstichtag 30.08.2024 **nach äußerem Anschein** gerundet mit

**65.000,00 €**

in Worten: **fünfundsechzig Tausend Euro**

festgestellt.

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 30.08.2024 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 11.10.2024.

Passau, 11.10.2024

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. Berechnung der Bruttogrundfläche

### Anmerkung:

Die nachfolgende Bruttogrundflächenberechnung wurde auf der Grundlage der aus den 1950er Jahren stammenden Planunterlagen sowie Messungen im BayernAtlas ermittelt. Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung kann die tatsächliche Bruttogrundflächenverteilung deutlich abweichen.

### 6.1 Stall

Erdgeschoss	5,15 m x 9,00 m =	46,35 m <sup>2</sup> <b>rd. 46 m<sup>2</sup></b>
-------------	-------------------	---

### 6.2 Wohnhaus

Erdgeschoss	10,10 m x 6,55 m + 6,00 m x 3,05 m =	84,46 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	14,50 m x 6,55 m + 8,10 m x 6,80 m =	150,06 m <sup>2</sup>

<b>Geschätzte Bruttogrundfläche Wohnhaus</b>	<b>234,52 m<sup>2</sup> rd. 235 m<sup>2</sup></b>
--	---

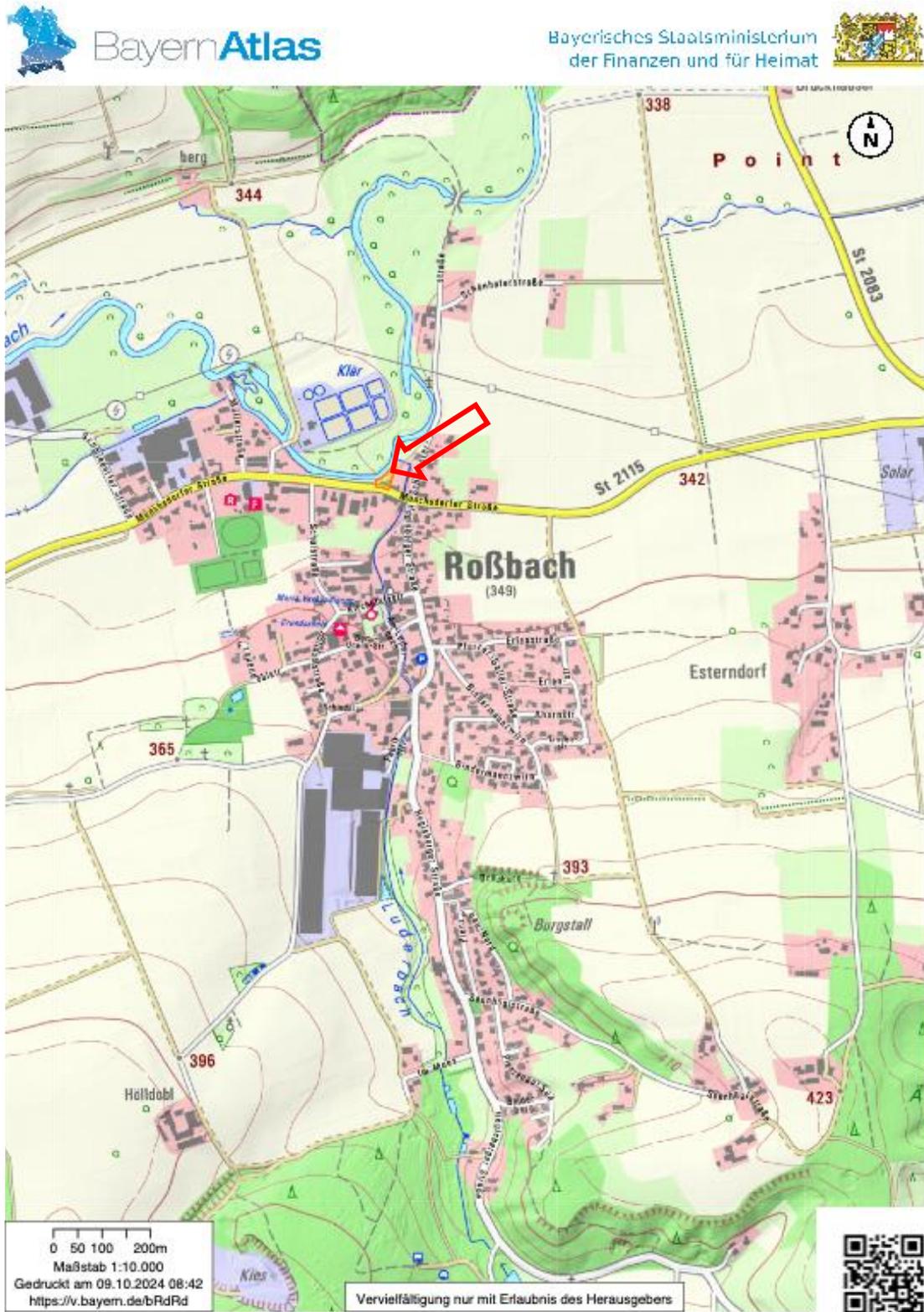
### 6.3 Schmiede

Erdgeschoss	4,40 m x 13,59 m + 3,10 m x 6,80 m =	80,88 m <sup>2</sup> <b>rd. 81 m<sup>2</sup></b>
-------------	---	---



Anlage 2

Ortsplan



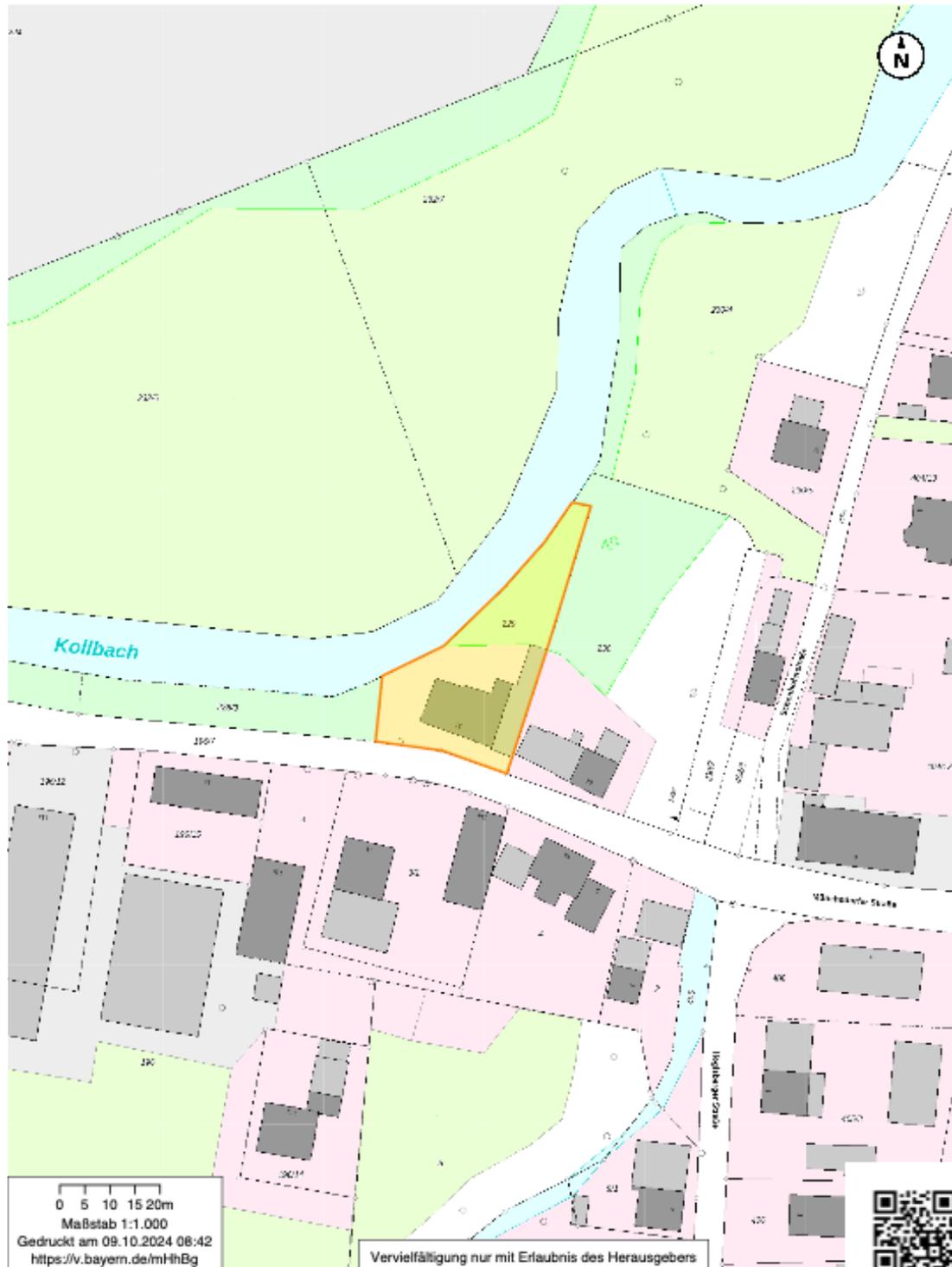
Anlage 3

Flurkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



Anlage 4

Luftbild

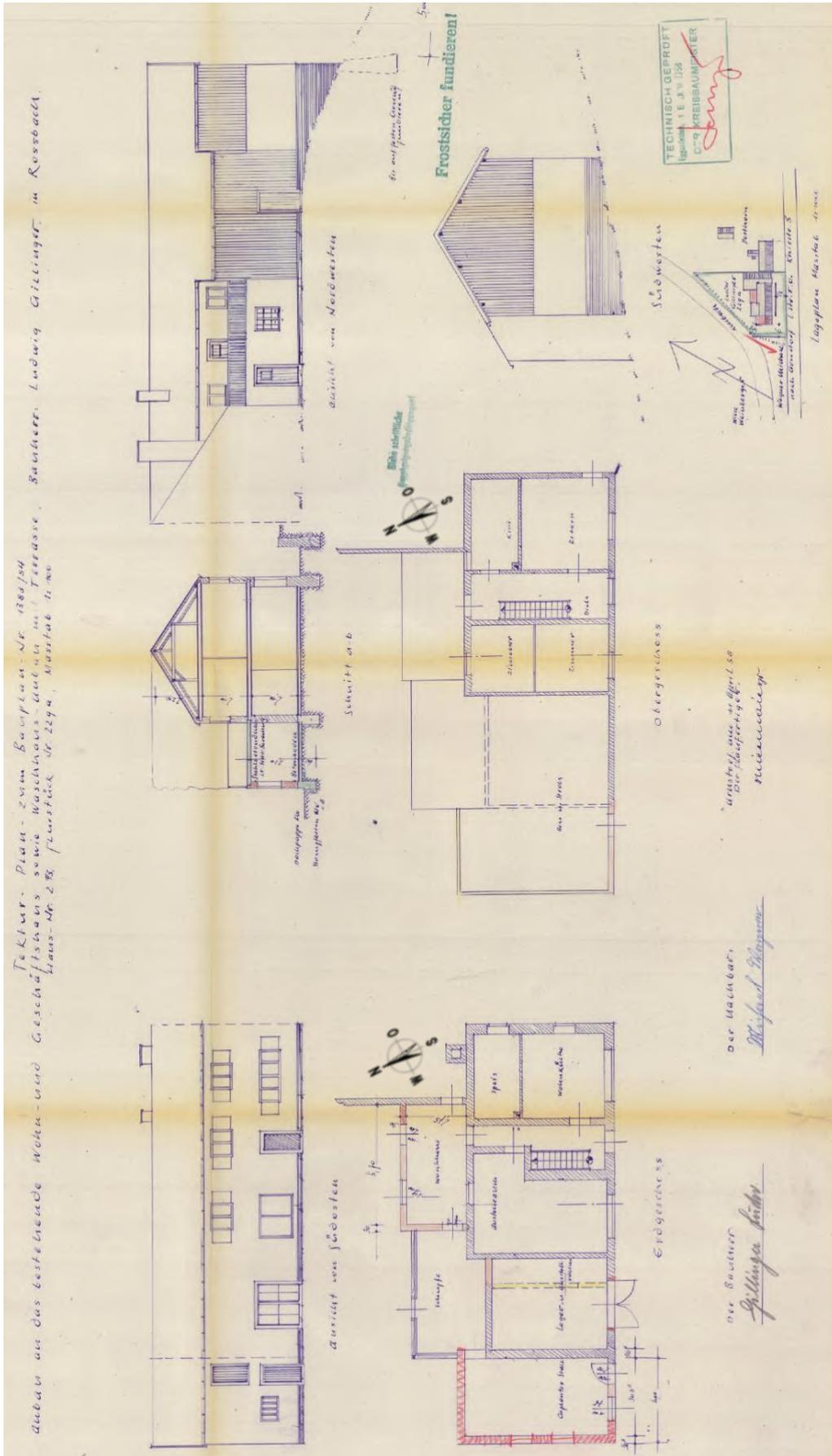


BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat







Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 30.08.2024



Südwestansicht



Südwestansicht



Südostansicht



Westfassade