

Wolfgang Stöcker

Diplom Betriebswirt (FH)
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Zertifiziert nach DIN ISO/IEC 17024
ZIS Sprengnetter Zert (S)

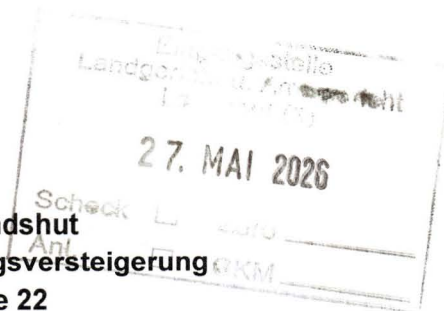
Wimberger Str. 2 a, 94081 Fürstenzell
Filchner Str. 46 a, 81476 München

Telefon: 08502 / 917 830
Internet: www.immowert-ws.de
eMail: info@immowert-ws.de

Datum: 26.05.2026
Az.: 1 K 6 /26

An das
Amtsgericht Landshut
Abteilung Zwangsversteigerung
Maximilianstraße 22

84028 Landshut



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. A. a. d. § 194 Baugesetzbuch
**Wohnhaus im Außenbereich
in 94424 Arnstorf, Döttenau 3**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.04.2026 ermittelt mit rd. **1,00 €**.

Die Immobilienbewertung weist ein negatives Ergebnis aus.
Dem Verkehrswert wird ein symbolischer Wert von 1,00 € zugemessen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Baurecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Wohnhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbaurzustand	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.2.6	Nebengebäude	13
3.3	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Sachwertberechnung	17
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	18
4.5	Ertragswertermittlung	20
4.5.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21

4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	22
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	22
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	22
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	23
4.6.4	Verkehrswert	23
5	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnhaus im Außenbereich
Objektadresse:	94424 Arnstorf Döttenau 3
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Jägerndorf
Katasterangaben:	Gemarkung Jägerndorf Flurstück 2436/3

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Eigentümer:	anonymisiert (siehe Grundbuch)
-------------	-----------------------------------

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	17.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	17.04.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	17.04.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige; von den geladenen Teilnehmern erschien niemand;
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug
- Grundbuchauszüge der angrenzenden Flurstücke
- Bodenrichtwertauskunft
- Informationen zur Erschließung des Grundstücks
- Informationen zum Baurecht
- Recherche – Marktdaten

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Hinweis:

Es konnte keine Innenbesichtigung des Gebäudes vorgenommen werden. Das Gutachten wurde daher nach dem äußeren Augenschein erstellt.

Die Beurteilung des baulichen Zustands erfolgt daher ausschließlich auf Grundlage des äußeren Augenscheins sowie allgemeiner Erfahrungswerte für vergleichbare Gebäude dieser Altersklasse.

Es wird ein überdurchschnittlicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf unterstellt, der in Form pauschaler Abschläge in der Wertermittlung berücksichtigt wurde.

Diese Annahme entspricht der in der Praxis üblichen Vorgehensweise bei unzureichender Datenlage und dient der sachgerechten Berücksichtigung des erhöhten Risikos.

Die Berechnungen zum Verkehrswert ergeben einen negativen Rechenwert. (Vgl. dazu den Berechnungsteil)

Für den Marktwert wird dennoch ein **symbolischer Wert von 1,00 €** in Ansatz gebracht.

Im Rahmen der Wertermittlung wurden sämtliche wertbeeinflussenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß den Vorgaben der ImmoWertV sowie der einschlägigen Wertermittlungsrichtlinien berücksichtigt.

Aufgrund der eingeschränkten Datenlage – insbesondere der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit – sowie der festgestellten rechtlichen und tatsächlichen Besonderheiten des Bewertungsobjekts war eine detaillierte Einzelkalkulation sämtlicher wertrelevanter Einflussgrößen nicht möglich.

Die hieraus resultierenden Unsicherheiten wurden sachgerecht durch pauschale, jedoch marktübliche und plausibel hergeleitete Abschläge berücksichtigt.

Feststellungen zu den Anfragen des Gerichts:

Hinweis:

Soweit keine Antworten gemacht werden, gab es keine Feststellungen bzw. Anhaltspunkte dafür.

Zu b)

Zuständiger Kaminkehrermeister:

Name: Andreas Huber

Funktion: Bezirkskaminkehrermeister

Adresse: Sattlerstr. 3, 94424 Arnstorf

Zu d)

Der Mieter ist unbekannt.

Zu h)

Es liegt kein Energieausweis vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Der Ort Döttenau liegt in der Gemeinde 94424 Arnstorf im Landkreis Rottal – Inn.

Döttenau ist ein sehr kleiner, locker bebauter Siedlungsbereich am Ortstrand von Arnstorf. Die Lage ist stark ländlich geprägt, mit direktem Naturbezug.

2.1.1 Großräumige Lage

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage)

Regionale Einordnung

- Arnstorf liegt im Landkreis Rottal-Inn in Niederbayern.
- Die Region ist geprägt von ländlicher Struktur, Landwirtschaft und mittelständischen Betrieben.
- Größere Zentren in der Nähe:
 - Eggenfelden: ca. 12 km
 - Landau a. d. Isar: ca. 15 km
 - Dingolfing: ca. 30 km
 - Landshut: ca. 55 km

Verkehrsanbindung

- Gute Erreichbarkeit über die St 2112 und weiter Richtung B20 / A92.
- Nächster Bahnhof: Landau a. d. Isar (ca. 15 Minuten).
- Flughafen München: ca. 60–70 Minuten.

Wirtschaft & Arbeitsmarkt

- Stabile Region durch Nähe zu BMW Dingolfing, Maschinenbau, Handwerk und Landwirtschaft.
- Arnstorf selbst hat mehrere Gewerbegebiete und solide Nahversorgung.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil:

- Reines Einfamilienhausgebiet mit lockerer Bebauung.
- Große Grundstücke, viel Abstand zwischen den Häusern.
- Sehr geringe Verkehrsdichte
- Hoher Grünanteil, Felder und Wiesen direkt angrenzend.
- Außenbereichslagen

Umfeld

- ruhige Wohnlage, kaum Lärmquellen.
- Hohe Sicherheit, überwiegend Eigentümer.

Nahversorgung

- In Döttenau selbst keine Geschäfte.
- In Arnstorf (rd. 3 Minuten):
 - Verbrauchermärkte
 - Bäcker, Metzger
 - Apotheke, Ärzte
 - Schulen, Kindergärten
 - Restaurants, Cafés
- Freizeit: Radwege, Spazierwege
- Busverbindungen vorhanden, aber geringe Taktung.
- Alltag ohne Auto schwierig.

Beeinträchtigungen:

keine ersichtlich;

Topografie:

eben bis leicht hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Flurstück 2436/3

246 m²Bemerkungen:

unregelmäßiger Zuschnitt

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Direkter Zugang nur über das Nachbargrundstück;
Keine dingliche Sicherung im Grundbuch der angrenzenden Flurstücke;
Ein Notwegerecht wird unterstellt und durch einen pauschalen Abschlag in der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Ein **Notwegerecht** ist ein gesetzlich geregeltes Wegerecht, das greift, wenn ein Grundstück **keinen ausreichenden Zugang zur öffentlichen Straße** hat. Der Nachbar des belasteten Flurstücks hat Anspruch auf eine **angemessene Geldrente** (§ 917 Abs. 2 BGB).

Die Höhe richtet sich nach:

- Wertminderung des belasteten Grundstücks
- Art und Umfang der Nutzung
- Verkehrswert des Grundstücks

In dieser Wertermittlung wird dies pauschal durch Anpassung des Bodenrichtwertes berücksichtigt.

Straßenausbau:

Staatsstraße voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege nicht vorhanden, befestigt;

Direkter Zugang nur als befestigter Weg;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom:

Nach Auskunft des Versorgers Bayernwerk besteht ein herkömmlicher Stromanschluss mit Ablesevorrichtung (Zähler)

Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt über ein privates Leitungsnetz der Dorfgemeinschaft „Unteres Döttenau“. Wasserlieferant ist die „Wasserversorgung Thanning“. Das Leitungsrecht ist dinglich gesichert im Grundbuch der Fl. St. 2436/2 (südlich angrenzend). Der genaue Verlauf der Leitung konnte nicht festgestellt werden.

Kanalanschluss:

Es besteht kein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Marktgemeinde Arnstorf. Das Abwasser wird vermutlich über eine Klärgrube entsorgt.

Nach mündlicher Auskunft der Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Rottal-Inn besteht für die Wohnungsnutzung allerdings die Auflage zur Anpassung der Klärgrube an die aktuellen umwelttechnischen Auflagen (Kleinkläranlage), mit Überlauf in ein angrenzendes Gewässer (Bachlauf usw.) Nach den Erkenntnissen aus dem Ortstermin muss von einer „Nachholung dieser Auflage“ ausgegangen werden.

Fernsehanschluss:

Nach den Erkenntnissen aus dem Ortstermin über eine SAT – Schüssel.

Telefonanschluss:

Keine Anzeichen, dass ein Anschluss vorhanden ist.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Gebäudes

Neben dem Wohngebäude wurden einige Holzbauten (Schuppen, Geräteraum usw.) im Anschluss an das Grundstück erstellt. Dabei ist von einer nicht legalen Bebauung der angrenzenden Flurstücke auszugehen. Z. T. bestehen auch „Überbauten“. Zudem befinden sich diese baulichen Anlagen in einem sehr schlechten Zustand, die einen Abbruch rechtfertigen. In der Bewertung ist daher von einer Beseitigung dieser Bauten auszugehen.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß telefonischer Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche aufgeführt.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende und vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde vom Auftraggeber eingesehen.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk

In Bewertung bleibt diese Last unberücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Baurecht

Das Bauplanungsrecht für 94424 Arnstorf – Döttenau 3 richtet sich nach § 35 BauGB (Außenbereich).

Das bedeutet:

Neubauten sind stark eingeschränkt. Der Bestandsschutz ist entscheidend, und nur bestimmte Vorhaben sind genehmigungsfähig.

Zulässig (typischerweise):

- Bestandsschutz für das bestehende Wohnhaus
- Modernisierung (Fenster, Dach, Heizung, Dämmung)
- Sanierung
- kleine Anbauten (untergeordnet, funktional)
- Nebengebäude (Garage, Carport, Schuppen)
- Ersatzbau → nur gleiche Lage, gleiche Größe, gleiche Nutzung

Ein Ersatzbau ist möglich, wenn:

- das bestehende Gebäude legal errichtet wurde
- der Neubau am selben Standort steht
- keine Vergrößerung der Nutzung erfolgt
- die Wohnnutzung identisch bleibt

Hinweis:

Der Ersatzbau darf den Bestand nicht ersetzen, wenn der Bestand faktisch bereits wertlos ist. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, wenn das Gebäude nicht mehr tragfähig und erhaltenswert ist.

In der Bewertung wird davon nicht ausgegangen und der Bestandschutz des Wohngebäudes unterstellt.

Hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen (insbesondere Erschließungssituation und bauplanungsrechtliche Zulässigkeit) bestehen Unsicherheiten, da keine abschließenden behördlichen Feststellungen vorliegen.

Eine finale Aussage zum Bestandsschutz kann aber nur durch die zuständige Baubehörde – das **Landratsamt Rottal-Inn – Bauamt** – getroffen werden.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Aufgrund des geschätzten Alters des Gebäudes ist von einer bestehenden Genehmigung auszugehen.

Detaillierte Informationen hinsichtlich der ursprünglichen Genehmigung des Bauvorhabens konnten nicht recherchiert werden, da keine Unterlagen mehr vorlagen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Flurstück 2436 / 3
baureifes Land im Außenbereich

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist wohnwirtschaftlich vermietet, nach den augenscheinlichen Erkenntnissen beim Ortstermin.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im „Baujahr“. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden, und auch ein vorhandener Stau an Instandsetzungen und Modernisierungen wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Es wird ein überdurchschnittlicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf unterstellt, der in Form pauschaler Abschläge in der Wertermittlung berücksichtigt wurde.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, Zweigeschossig: EG, DG, vermutlich nicht unterkellert; Giebeldach;
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Es wird ein schlechter Energiestandard unterstellt;
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Massive Wände (Ziegelwände)
Geschossdecken:	Holzbalkendecke vermutet
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach

ungedämmt

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an ein privates Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in eine Klärgrube (Lage nicht ersichtlich)
Elektroinstallation:	einfache Installation
Heizung:	Unbekannt (wahrscheinlich Holzofen)
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	vermutlich dezentral über Elektroboiler

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	z. T. Kunststofffenster
Türen:	unbekannt
sanitäre Installation:	unbekannt
besondere Einrichtungen:	unbekannt
Küchenausstattung:	unbekannt
Bauschäden und Baumängel:	aufgrund des äußeren Augenscheins werden ein starker Instand- setzungsstau und Modernisierungsstau angenommen

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine ersichtlich
besondere Einrichtungen:	unbekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist aufgrund des Gebäudealters und des äußeren Augenscheins als schlecht zu beurteilen.

3.2.6 Nebengebäude

Es bestehen einige Nebengebäude, die zum Teil auf den angrenzenden Flurstücken errichtet wurden bzw. auch die Grundstücksgrenze überbaut wurde. Vgl. dazu auch die Fotodokumentation in den Anlagen.

- Holzschuppen an der Rückseite des Wohnhauses angebaut
- Holzschuppen auf dem südlich angrenzenden Fl. St. 2436/2
- Holzschuppen an der Ostseite des Gebäudes

Alle Bauten sind in einen abbruchreifen Zustand. Es wird Abbruchreife unterstellt.

3.3 Außenanlagen

Die Außenanlagen machen einen stark verwahrlosten Eindruck.

Das Umfeld um das Haus ist stark vermüllt mit Baustoffen, Holzabfällen, alte Gerätschaften, Abfällen allgemein, Leergut usw.

Vgl. dazu die Fotos in den Anlagen.

Bei der Nutzung des Grundstücks wurden die Grundstücksgrenzen nicht beachtet. Deshalb erstreckt sich der verwahrloste Zustand der Außenanlagen auch auf die benachbarten Flurstücke, die weitgehend landwirtschaftlich genutzt werden.

In der Bewertung wird von einer verpflichtenden Freilegung dieser Flächen ausgegangen. Es wird ein pauschaler Kostenansatz berücksichtigt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Außenbereichsgrundstück in 94424 Arnstorf, Döttenau 3 zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2026 ermittelt.

Die Daten des Grundbuchs werden hier nicht voll umfänglich aufgeführt. Es wird empfohlen Einsicht in das Grundbuch zu nehmen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung Eigennutzung im Vordergrund steht.

Der Sachwert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Bebauter Fläche	246	31,45					Ja	7.736

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

7.736

Erläuterungen zum Bodenwert

Richtwertanpassung
zu 1 Bebauter Fläche

Bodenrichtwert: 37,00 EUR/m²

Quelle: GAA Landkreis Rottal - Inn / Stand: 01.01.2024

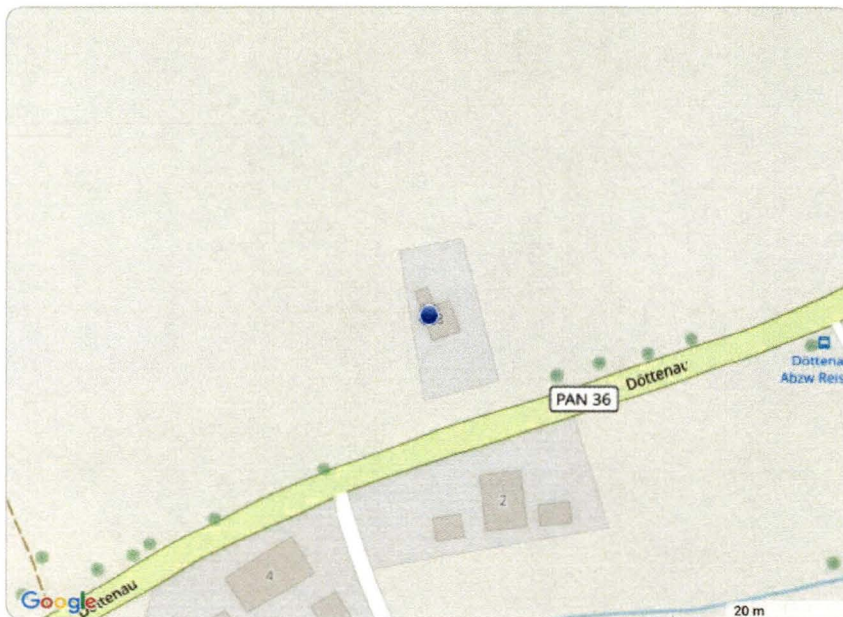
Einheitlicher landkreisweiter BRW für Außenbereichsflächen

Anpassung:

- 15,00% = 5,55 EUR/m²

- wegen der Lage, der Größe, dem Zuschnitt und dem Umfeld.
- wegen fehlender dinglicher Sicherung eines Zufahrtsrechts.

= 31,45 EUR/m²



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung des Grundstücks.

Bodenrichtwert für Außenbereichsflächen:

Nummer:0090277

Bezeichnung: landwirtschaftlicher Außenbereich: Hofstelle, ehem.
Hofstelle, Wohnbebauung u. gewerbliche Bebauung

Stichtag:01.01.2024

Art der Nutzung:Gemischte Bauflächen

Beitragsrechtlicher Zustand:ebf

Bodenrichtwert in €/m²:37,00 €

Auszug aus den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024: Quelle: GAA Lkr. Rottal - Inn

10. Es wird ein landkreisweiter Bodenrichtwert mit der Bezeichnung „landwirtschaftlicher Außenbereich Hofstellen/ehem. Hofstellen/Wohnbebauung u. gewerbliche Bebauung“ veröffentlicht. Dieser ist gültig für entsprechende Flächen, die nicht in anderen Bauland-Bodenrichtwertzonen enthalten sind.

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2026 insgesamt **7.737,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten
	Gebäude	jahr	Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR
1	Wohngebäude	1	80	15	120,00 m² BGF	1.156	17,00	Linear	81,25	30.431

Σ 30.431

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2026 = 1,9340

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	30.431
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 1.521
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	31.952
+ Bodenwert	7.736
Vorläufiger Sachwert	39.688
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen:	
Instandsetzungsstau / Modernisierungsstau	
Wohngebäude - pauschal	30.000
Nachrüstung zur Kleinkläranlage - pauschal	10.000
- Sonstige Wertabschläge	
Freilegung / Abbruch der Nebenbauten	
Entrümpelung des Grundstücks pauschal	15.000
SACHWERT	-15.312

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Grobberechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen von der diesbezüglichen Vorschrift ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Fläche wurde planimetrisch aus der Katasterkarte abgeleitet.

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Wohngebäude

Gebäudetyp	1.21 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	50 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe	1,18

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23	135,01
Dach	0,5	0,5				15	92,85
Fenster und Außentüren	0,5	0,5				11	68,09
Innenwände und -türen	1,0					11	64,57
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0					11	64,57
Fußböden		1,0				5	32,55
Sanitäreinrichtungen	1,0					9	52,83
Heizung	1,0					9	52,83
Sonstige technische Ausstattungen	1,0					6	35,22
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	587	651	747	903	1.127		Σ 598

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK	598 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	598 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9340 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2026)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.156 EUR/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg.	1.521,00 €
Summe	1.521,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Marktanpassung

Im bewertungsrelevanten Fall wird nach sachverständigem Ermessen eine Marktanpassung von 1,0 unterstellt.

Die Berechnung führt unter dieser Annahme zu einem negativen Wert. Bei einen zu erwartenden negativen Anpassungsfaktor würde das Ergebnis zu einem noch höheren negativen Wert führen.

Der zuständige GAA des Landkreises Rottal - Inn weist keine eigenen Marktanpassungsfaktoren aus. Detaillierte Marktdaten für annähernd vergleichbare Objekte liegen nicht vor.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie nach äußerem Augenschein ersichtlich waren:

Für das bewertungsrelevante Objekt:

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden:
 - Instandsetzungsstau / Modernisierungsstau Wohngebäude
 - Nachrüstung zur Kleinkläranlage
- Sonstige Wertabschläge
 - Freilegung / Abbruch der Nebenbauten
 - Entrümpelung des Grundstücks

Aufgrund der eingeschränkten Datenlage – insbesondere der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit – sowie der festgestellten rechtlichen und tatsächlichen Besonderheiten des Bewertungsobjekts war eine detaillierte Einzelkalkulation sämtlicher wertrelevanter Einflussgrößen nicht möglich.

Die hieraus resultierenden Unsicherheiten wurden sachgerecht durch pauschale, jedoch marktübliche und plausibel hergeleitete Abschläge berücksichtigt.

Die gewählten Abschläge orientieren sich an den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachtenden Marktreaktionen auf vergleichbare Risikokonstellationen und stellen eine angemessene wertmäßige Berücksichtigung dieser Besonderheiten dar.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ergeben sich im Rahmen der angewandten Wertermittlungsverfahren rechnerisch negative Ergebnisse, welche Ausdruck der wirtschaftlichen Belastung des Objekts sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass die getroffenen Annahmen und Abschläge geeignet sind, die bestehenden Unsicherheiten und Risiken sachgerecht und marktkonform im ermittelten Wert abzubilden.

4.5 Ertragswertermittlung

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
		Jahre	%		m ²			EUR	EUR/a
w	1	15	3,50	1	84,00		4,50	4.536	271
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 15	Ø 3,50	Σ 1	Σ 84,00			Σ 4.536	Σ 271

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfallwagnis	Sonstiges		Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m ²	% HK*	EUR	% RoE		CO ₂	EUR/m ²	
		(/Stk.)		/Einheit		% RoE	EUR/m ²	(/Stk.)	% RoE
w	1	15,00	0,77	300,00	6,61	2,00			36,39
* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten									Ø 36,39

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
w	1	4.536	1.651	2.885	271	2.614	11,5174	30.106
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 4.536	Σ 1.651	Σ 2.885	Σ 271	Σ 2.614		Σ 30.106

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

30.106

+ Bodenwert

7.736

Vorläufiger Ertragswert

37.842

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert)

40.000

- Sonstige Wertabschläge

Freilegung / Abbruch der Nebenbauten
und Entrümpelung des Grundstücks

15.000

ERTRAGSWERT

-17.158

4.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Angaben der Wohn- bzw. Nutzflächen aus den Bauunterlagen wurden von mir plausibilisiert. Die Berechnungen können von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus den üblichen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt.

Vgl. Ausführungen zum Sachwert

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzerobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in das Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren wurde stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

HINWEIS:

Die durchgeführten Wertermittlungen im Sachwert- und Ertragswertverfahren führen unter Berücksichtigung sämtlicher objektspezifischer Grundstücksmerkmale **zu negativen rechnerischen Ergebnissen**.

Diese resultieren insbesondere aus dem erheblichen Instandsetzungsstau, den erforderlichen Rückbau- und Entsorgungsmaßnahmen sowie den rechtlichen und tatsächlichen Einschränkungen der Nutzung (u. a. fehlende dinglich gesicherte Erschließung, Außenbereichslage).

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass für das Bewertungsobjekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein – wenn auch sehr eingeschränktes – Marktinteresse besteht.

Da negative Verkehrswerte nicht ausgewiesen werden, wird im vorliegenden Fall ein **symbolischer Verkehrswert in Höhe von 1,00 €** angesetzt.

Dieser trägt dem Umstand Rechnung, dass zwar eine wirtschaftliche Belastung vorliegt, jedoch ein Restnutzen und damit eine potenzielle Marktfähigkeit nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Insbesondere unter der Annahme des „Bestandsschutzes im Außenbereich“.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	7.736 €
	Sachwert	-15.312 €
	Ertragswert	-17.158 €
Marktwert		1,00 €
	Symbolischer Wert	

4.6.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Wert bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Außenbereichsgrundstück
in 94424 Arnstorf, Döttenau 3 – unter Berücksichtigung der i. Ga. genannten Umstände

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2026 mit rd.

1,00 €

in Worten: ein Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Fürstenzell, den 26.05.2026



W. Stöcker

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

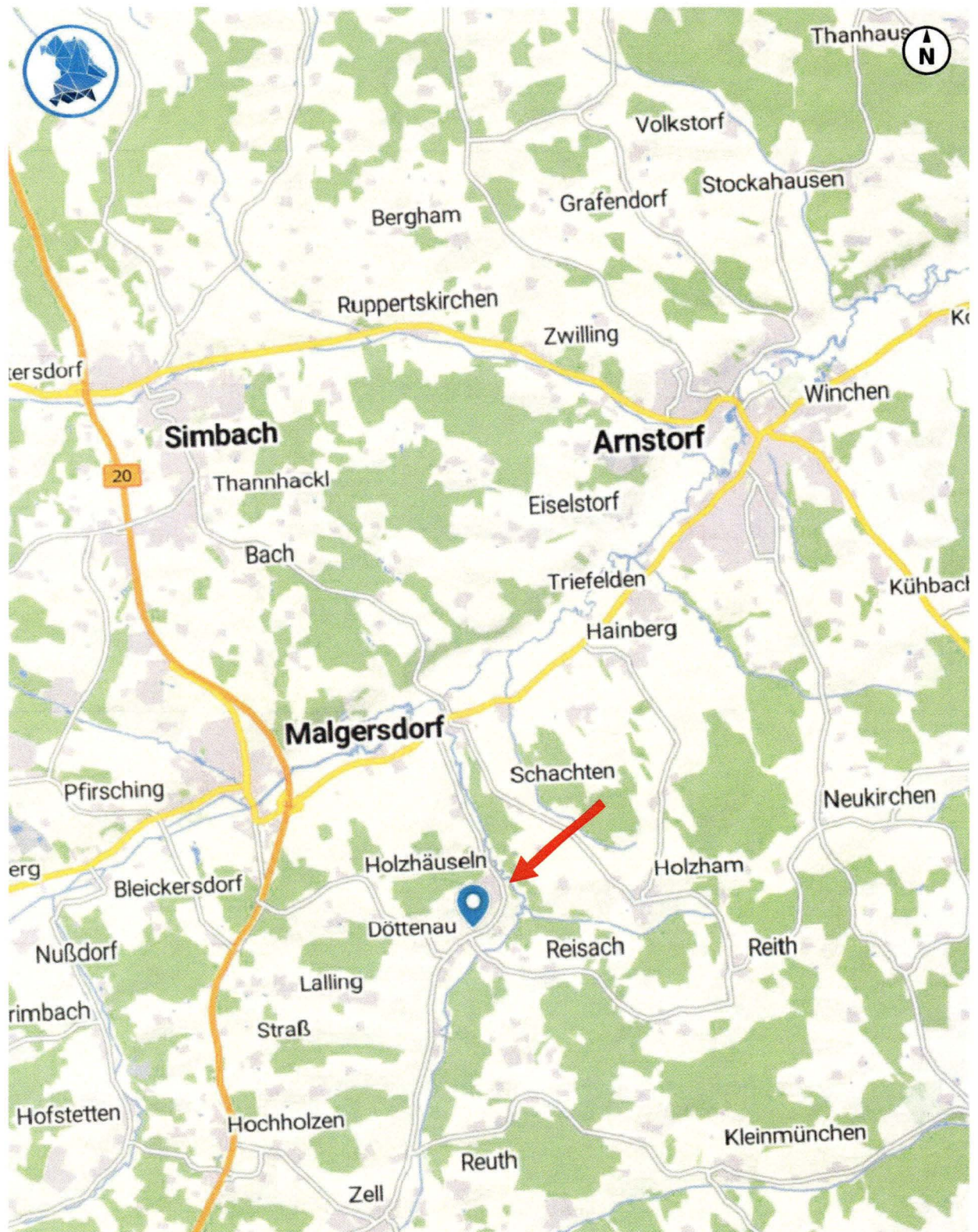
5 Verzeichnis der Anlagen

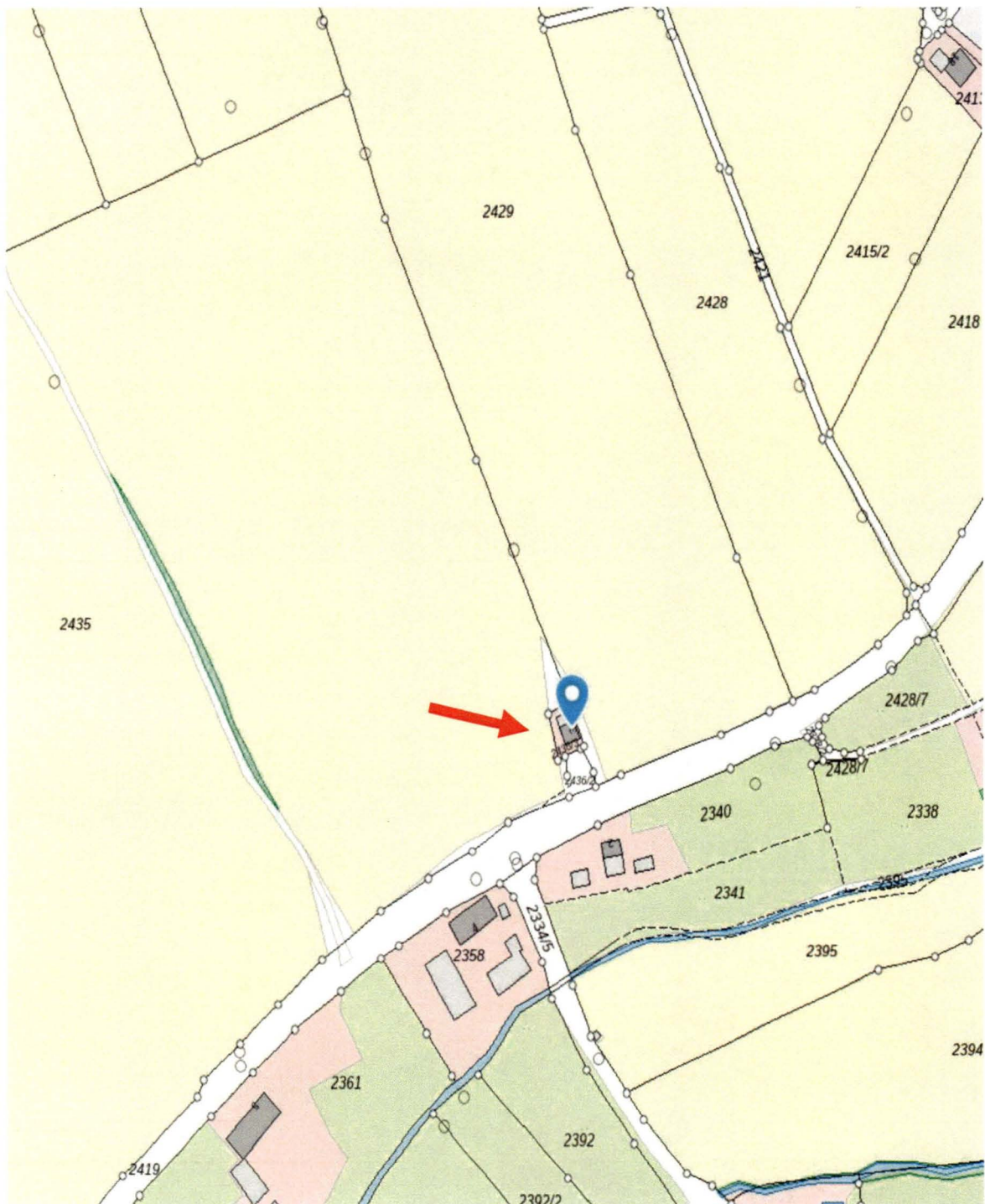
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Zuschnitt und Abgrenzung des Grundstücks
- Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

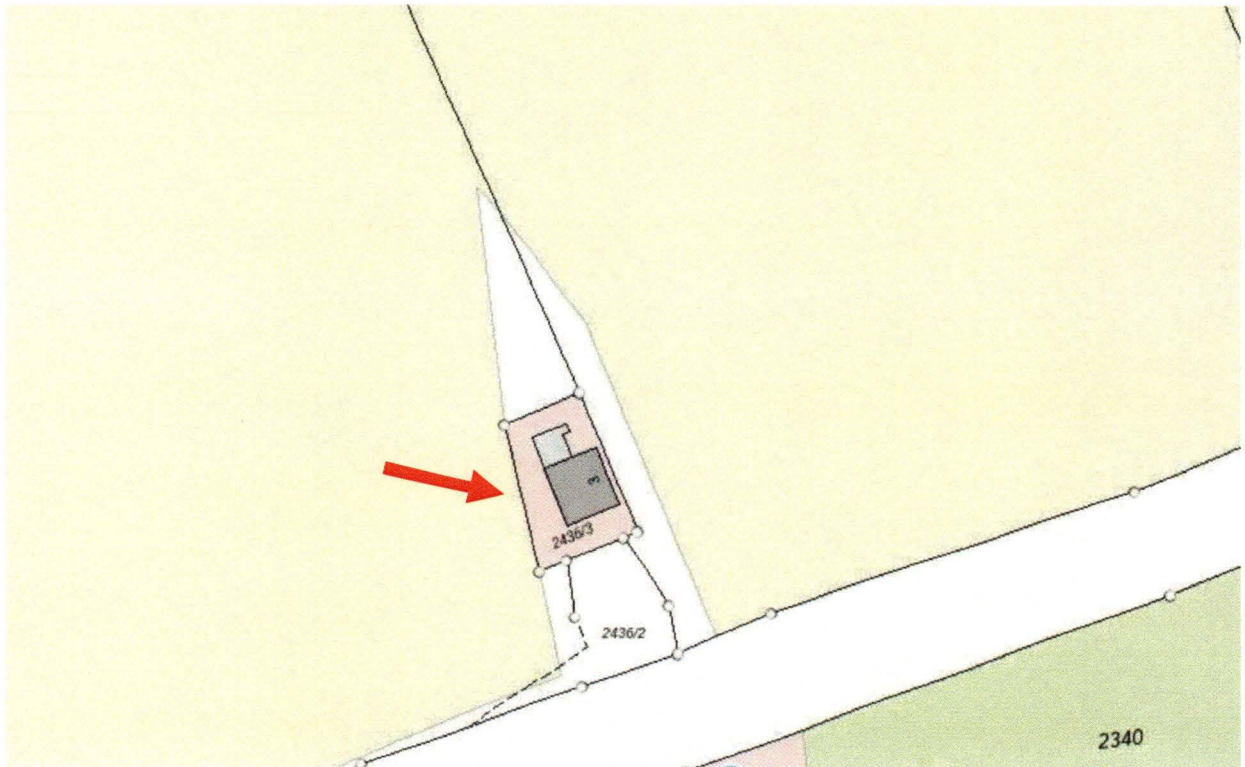


Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Anlage 4: Zuschnitt und Abgrenzung des Grundstücks



Anlage 5: Fotos**Fotodokumentation****Außen**

Südansicht des Gebäudes mit Zufahrt zum Grundstück. Die Zufahrt befindet sich auf dem fremden östlich angrenzenden Grundstück und ist dinglich nicht gesichert.

**Außen**

Südostansicht des Gebäudes mit stark vermülltem Umfeld

**Außen**

Rückansicht des Gebäudes mit Anbauten auf der Rückseite



Außen

Anbauten auf der Rückseite



Außen

Private Zufahrt über fremdes Grundstück



Außen

Angrenzende Staatsstraße mit Umfeld



Außen

Nebengebäude auf dem Fl. St. 2436/2



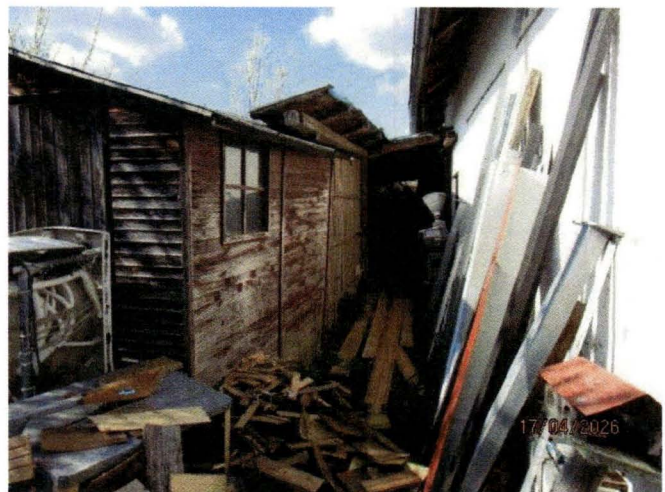
Außen

Gebäudeumgriffe mit vermüllten Außenanlagen



Außen

Teilansicht östliche Gebäudeumgriff



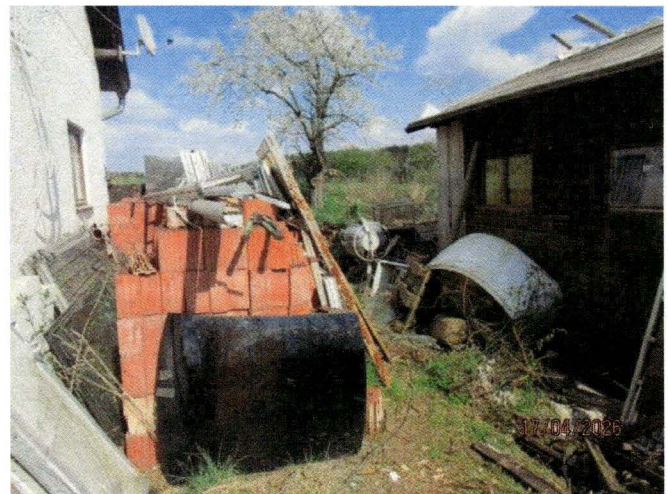
Außen

Teilansicht südlich Grundstücksanteil



Außen

Teilansicht Außenanlagen



Außen

Grundstück im nördlichen Grundstücksbereich mit Hundezwinger



Außen

Umgriff im östlichen Gebäudebereich.
Weitgehend Ablagerungen auf angrenzendem Grundstück

**Außen**

Umgriff im südlichen Grundstücksbereich

