

Wolfgang Stöcker

**Diplom Betriebswirt (FH)
Sachverständiger für Immobilienbewertung**

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

**An das
Amtsgericht Landshut
Abteilung Zwangsversteigerung
Maximilianstraße 22**

**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**

84028 Landshut

**Datum: 07.04.2025
Az.: 1 K 93/24**

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert)
i. A. a. d. § 194 Baugesetzbuch**

**Einfamilienwohnhaus mit Garage
in 84177 Gottfrieding, Kreutfeld 64**

| | |
|---|------------|
| Eingangsstelle Landgericht u. Amtsgericht Landshut (11) | |
| 10. APR. 2024 | |
| Scheck <input type="checkbox"/> | Euro _____ |
| Anf. <input type="checkbox"/> | GKM _____ |



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
21.03.2025 ermittelt mit rd.**

490.000,00 €.

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 | 6 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 6 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 7 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 7 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 7 |
| 2.5.2 | Bauordnungsrecht | 7 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 8 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 8 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 8 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 9 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 9 |
| 3.2 | Wohnhaus | 9 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 9 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 9 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 10 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 10 |
| 3.2.5 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 10 |
| 3.2.6 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 11 |
| 3.2.7 | Angebaute Garage | 11 |
| 3.3 | Außenanlagen | 11 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 12 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 12 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 12 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 13 |
| 4.4 | Sachwertermittlung | 14 |
| 4.4.1 | Sachwertberechnung | 14 |
| 4.4.2 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung | 15 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 18 |
| 4.5.1 | Ertragswertberechnung | 18 |
| 4.5.2 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | 19 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.6 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen..... | 20 |
| 4.6.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 20 |
| 4.6.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse..... | 20 |
| 4.6.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse..... | 20 |
| 4.6.4 | Verkehrswert..... | 21 |
| 5 | Verzeichnis der Anlagen | 22 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | EFH mit Garage |
| Objektadresse: | 84177 Gottfrieding, Kreutfeld 64 |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Gottfrieding |
| Katasterangaben: | Gemarkung Gottfrieding Flurstück 643/14 |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|-------------|-------------------|
| Eigentümer: | Erbengemeinschaft |
|-------------|-------------------|

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Teilungsversteigerung |
| Wertermittlungsstichtag: | 21.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 21.03.2025 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 21.03.2025 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | 1 von 2 Eigentümerinnen der Sachverständige |
| 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 im Maßstab
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Energieausweis vom 25.02.2024
- Bodenrichtwertauskunft
- Recherche – Marktdaten

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Feststellungen zu den Anfragen des Gerichts:

Hinweis:

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

Zu b)

Zuständiger Kaminkehrermeister:

[REDACTED]

Zu h)

Es liegt ein Energieausweis vom 25.02.2024 vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage)

Landeshauptstadt:
München (ca. 100 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 11, (in der Nähe)

Autobahnzufahrt:
BAB A 92 (ca. 5 km entfernt)
Anschlussstelle Dingolfing Ost

Bahnhof:
Dingolfing (ca. 10 km entfernt)

Flughafen:
München – Freising (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Gottfriedingerschwaige (Wohngebiet)

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,5 km;
Geschäfte des täglichen Bedarfs im Hauptort;
Schulen und Ärzte in Dingolfing;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in der Nähe;
Verwaltung (Gemeindeverwaltung) in der Nähe;
gute Wohnlage;

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

überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzungen;
überwiegend offene Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine ersichtlich

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 748 m²;

Bemerkungen:
fast regelmäßiger Zuschnitt

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege vorhanden, befestigt

| | |
|---|---|
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes |
| 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 Verdachtsfläche 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 wertbeeinflussende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> • Bedingter Rücküberweisungsanspruch • Zwangsversteigerungsvermerk In Bewertung bleiben diese Lasten 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 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

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 ist mit einem Wohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. 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, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Giebeldach; mit einer Doppelgarage angebaut; |
| Modernisierung: | Keine wesentlichen ersichtlich |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt (Vgl. Anlage). Darin enthalten sind empfohlene Maßnahmen zur Verbesserung des energetischen Zustands. |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen |

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Lagerräume

Erdgeschoss:
Wohnräume

Dachgeschoss:
Wohnräume

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

| | |
|------------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Streifenfundament, tragende Bodenplatte, Beton |
| Umfassungswände: | Massive Wände (Ziegelwände) |
| Innenwände: | tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Stahlbeton |
| Treppen: | <u>Geschosstreppe:</u> Holztreppe und Stahlbetontreppe zum KG |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Holz |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel |

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | reichliche Ausstattung Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss Starkstromanschluss |
| Heizung: | Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas) |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | überwiegend zentral über die Heizung |

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

| | |
|---------------------|---|
| Bodenbeläge: | Kleinparkett, Laminat, Fliesen, |
| Wandbekleidungen: | glatter, einfacher Putz |
| Deckenbekleidungen: | glatt verputzt |
| Fenster: | Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; einfache Beschläge |

| | |
|---------------------------|--|
| Türen: | <u>Eingangstür:</u> Holztüre |
| | <u>Zimmertüren:</u> einfache Holztüren |
| sanitäre Installation: | ausreichend vorhanden, in mittlerer Ausstattung |
| besondere Einrichtungen: | keine |
| Küchenausstattung: | nicht in Wertermittlung enthalten |
| Bauschäden und Baumängel: | Außentreppenwand - Abdeckplatten fehlend Fehlender Terrassenbelag (hinter der Garage) |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig |

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|--------------------------|---|
| besondere Bauteile: | Überdachung Terrasse 2 Balkone (2) Kelleraußentreppe Garage |
| besondere Einrichtungen: | keine |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist aufgrund des Gebäudealters normal. |

3.2.7 Angebaute Garage

Angebaute Garage in konventioneller Bauweise, unterkellert mit Deckenöffnung zum UG;
Kipptore;
Ohne Bodenbelage – Rohbeton;

3.3 Außenanlagen

Im Wesentlichen:

- Ver und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Gartenanlagen
- Einzäunung
- Geräteschuppen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in **84177 Gottfrieding, Kreutfeld 64** zum Wertermittlungstichtag 21.03.2025 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 Vergleichsverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch 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

| Grundstücksteifläche | | 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 | | 748 | 130,00 | | | | | Ja | 97.240 |

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

BODENWERT (gesamt)

97.240

Richtwertanpassung
zu 1

Bodenrichtwert: 130,00 EUR/m²

Quelle: GAA Landkreis Dingolfing - Landau a. d. I.
Zone 11602020 / Stand: 01.01.2024

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2025 insgesamt **97.240,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

| Gebäude-Nr. | Grdst.-teiffäche-Nr. | Bau- jahr | GND | RND | Herstellungskosten der baulichen Anlagen* | | Alterswert- minderung | | | Alterswertg. Herst.-kosten EUR | |
|-------------|--------------------------------|--------------|------|-----|--|---------------------------|--------------------------|--------|--------|--------------------------------------|---------|
| | | | | | Anzahl | EUR | %BNK | Ansatz | % | | |
| 1 | Einfamilienhaus | 1 | 1994 | 80 | 47 | 336,86 m ² BGF | 1.316 | 17,00 | Linear | 41,25 | 304.718 |
| 2 | Doppelgarage un- terkellert | 1 | 1994 | 80 | 47 | 95,27 m ² BGF | 434 | 12,00 | Linear | 41,25 | 27.206 |

Σ 331.924

* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470

| | |
|---|----------------|
| Alterswertgeminderte Herstellungskosten | 331.924 |
| + Zeitwert der Außenanlagen | 6,00% 19.915 |
| Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen | 351.839 |
| + Bodenwert | 97.240 |
| Vorläufiger Sachwert | 449.079 |
| ± Marktanpassung | 5,00% 22.453 |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert | 471.532 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
| + nicht in der BGF erfasste Bauteile | |
| Überdachung Terrasse | 9.873 |
| 2 Balkone | 7.404 |
| Kelleraußentreppe Garage | 4.134 |
| - Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden | |
| Außentreppe wand - Abdeckplatten fehlend | 500 |
| Fehlender Terrassenbelag (hinter der Garage) | 4.000 |
| SACHWERT | 488.443 |

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Ermittlung der BGF

| In Gebäude | Beschreibung | Faktor / | Länge | Breite | Höhe | Fläche | BGF |
|---------------------|--|-----------|-------|--------|------|----------------|----------------|
| | | Geschosse | m | m | m | m ² | m ² |
| 1 | Wohnhaus | 3,00 | 9,99 | 11,24 | | 336,86 | 336,86 |
| | Summe Einfamilienhaus | | | | | | 336,86 |
| 2 | Doppelgarage | 2,00 | 7,49 | 6,36 | | 95,27 | 95,27 |
| | Summe Doppelgarage unterkellert | | | | | | 95,27 |
| Summe gesamt | | | | | | | 432,13 |

Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Einfamilienhaus

| | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Gebäudetyp | 1.01 freistehende Einfamilienhäuser |
| Dachgeschoss | Dachgeschoss ausgebaut |
| Ausbaugrad Dachgeschoss | 100 % |
| Erd-/Obergeschosse | Erdgeschoss |
| Kellergeschoss | Keller |
| Unterkellerungsgrad | 100 % |
| Ausstattungsstufe | 3,00 |

| Gewerk | Standardstufe ¹ | | | | | Wägungsanteil ² | Anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF |
|---|----------------------------|------------|------------|------------|--------------|----------------------------|--|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Außenwände | | | 1,0 | | | 23 | 163,99 |
| Dach | | | 1,0 | | | 15 | 106,95 |
| Fenster und Außentüren | | | 1,0 | | | 11 | 78,43 |
| Innenwände und -türen | | | 1,0 | | | 11 | 78,43 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | | 1,0 | | | 11 | 78,43 |
| Fußböden | | | 1,0 | | | 5 | 35,65 |
| Sanitäreinrichtungen | | | 1,0 | | | 9 | 64,17 |
| Heizung | | | 1,0 | | | 9 | 64,17 |
| Sonstige technische Ausstattungen | | | 1,0 | | | 6 | 42,78 |
| Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF) | 559 | 619 | 713 | 858 | 1.076 | | Σ 713 |

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

713 EUR/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF
erfasste Bauteile

| Bauteil | Anzahl | Herstellungskosten EUR | BoG | Zuschlag EUR/m ² BGF MWT |
|----------------------|--------|---------------------------|-----|--|
| Überdachung Terrasse | 1 | 8.000 | ja | |
| 2 Balkone | 2 | 6.000 | ja | |

NHK inkl. Zu-/Abschläge

713 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr

713 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag

1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)

Herstellungskosten zum Stichtag

1.316 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 Doppelgarage unterkellert

Gebäudetyp

14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Ausstattungsstufe

3,08

| Gewerk | Standardstufe ¹ | | | | | Wägungsanteil ² | Anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF |
|---|----------------------------|---|-----|-----|-----|----------------------------|--|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Außenwände | | | 1,0 | | | 1 | 36,33 |
| Konstruktion | | | 1,0 | | | 1 | 36,33 |
| Dach | | | 1,0 | | | 1 | 36,33 |
| Fenster und Außentüren | | | 1,0 | | | 1 | 36,33 |
| Fußböden | | | 1,0 | | | 1 | 36,33 |
| Sonstige technische Ausstattungen | | | 0,5 | 0,5 | | 1 | 54,25 |
| Kostenkennwert Stufe (EUR/m ² BGF) | | | 218 | 433 | 696 | | Σ 235 |

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

235 EUR/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF
erfasste Bauteile

| Bauteil | Anzahl | Herstellungskosten EUR | BoG | Zuschlag EUR/m ² BGF MWT |
|-----------------------------|--------|---------------------------|-----|--|
| Kelleraußentreppe Garage | 1 | 3.500 | ja | |

NHK inkl. Zu-/Abschläge

235 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr

235 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag

1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)

Herstellungskosten zum Stichtag

434 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

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).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

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: 6,00 % der Gebäudesachwerte insg. | 19.915,00 € |
| Summe | 19.915,00 € |

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 Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Marktanpassung

Der angesetzte objektartspezifische Marktanpassung wird auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Im bewertungsrelevanten Fall ist eine Marktanpassung von 5 % angemessen und sachgerecht.

Der zuständige GAA des Landkreise Dingolfing / Landau weist keine eigenen Marktanpassungsfaktoren aus. Mit Hilfe des u. g. Vergleichspreises kann die Marktanpassung als bestätigt beurteilt werden, da dieser innerhalb der üblichen Preisspanne für annähernd vergleichbare Objekte liegt. (Quelle: vdp - Research).

Vergleichsparameter**3.020 EUR/m² WNFI.****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 offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

| Nutzung | | RND Jahre | Zins % | Ein- heiten | Fläche m ² | Miete [EUR/m ² (Stk.)] | | RoE EUR | Bodenvz. EUR/a |
|-------------------------|------------------------|--------------|-----------|----------------|--------------------------|-----------------------------------|-----------|------------|-------------------|
| In Gebäude | Nutzung / Beschreibung | | | | | Ist | angesetzt | | |
| w | 1 | 47 | 2,50 | 1 | 162,49 | | 9,00 | 17.548 | 2.431 |
| w = Wohnen, g = Gewerbe | | Ø 47 | Ø 2,50 | Σ 1 | Σ 162,49 | | | Σ 17.548 | Σ 2.431 |

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

| Nutzung | | Instandhaltung | | Verwaltung | | Mietausfall- | Sonstiges | | | Summe |
|--|------------------------|-------------------------------|-------|-----------------|-------|-----------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------|---------|
| In Gebäude | Nutzung / Beschreibung | EUR/m ² (/Stk.) | % HK* | EUR /Einheit | % RoE | wagnis % RoE | CO ₂ EUR/m ² | EUR/m ² (/Stk.) | % RoE | % RoE |
| w | 1 | 10,00 | 0,31 | 300,00 | 1,70 | 2,00 | 0,57 | | 0,52 | 13,50 |
| * Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten | | | | | | | | | | Ø 13,50 |

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

| Nutzung | | Rohertrag | Bewi.- kosten | Reinertrag | Boden- verzins. | Gebäude- reinertrag | Barwert- faktor | Barwert |
|-------------------------|------------------------|-----------|------------------|------------|--------------------|------------------------|--------------------|-----------|
| In Gebäude | Nutzung / Beschreibung | EUR/a | EUR/a | EUR/a | EUR/a | EUR/a | | EUR |
| w | 1 | 17.548 | 2.369 | 15.179 | 2.431 | 12.748 | 27,4674 | 350.154 |
| w = Wohnen, g = Gewerbe | | Σ 17.548 | Σ 2.369 | Σ 15.179 | Σ 2.431 | Σ 12.748 | | Σ 350.154 |

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

350.154

+ Bodenwert

97.240

Vorläufiger Ertragswert

447.394

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert)

4.500

ERTRAGSWERT

442.894

4.5.2 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 teilweise 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 umlagefähigen 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, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse.

Das Ertragswertverfahren wurde stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis

| | | Marktwert |
|----------------------------|--------------------------|------------------|
| | | § 194 BauGB |
| Werte | Bodenwert | 97.240 |
| | Sachwert | 488.443 |
| | Ertragswert | 442.894 |
| Marktwert | Rundung | 490.000 |
| Vergleichsparameter | EUR/m ² WNFI. | 3.020 |

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 Grundstück in 84177 Gottfrieding, Kreutfeld 64

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2025 mit rd.

490.000,00 €

in Worten: vierhundertneunzigtausend 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 07.04.2025



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

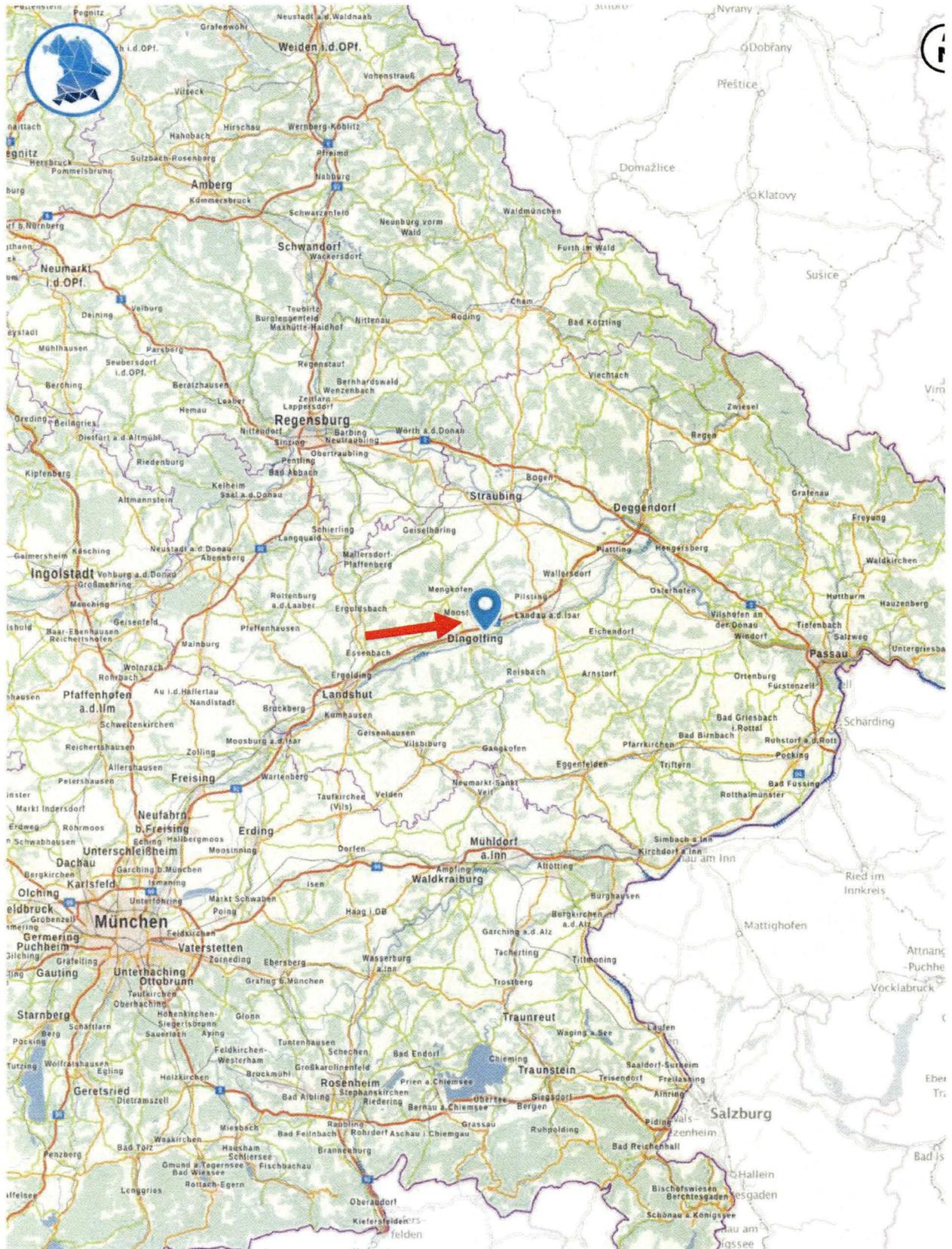
Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

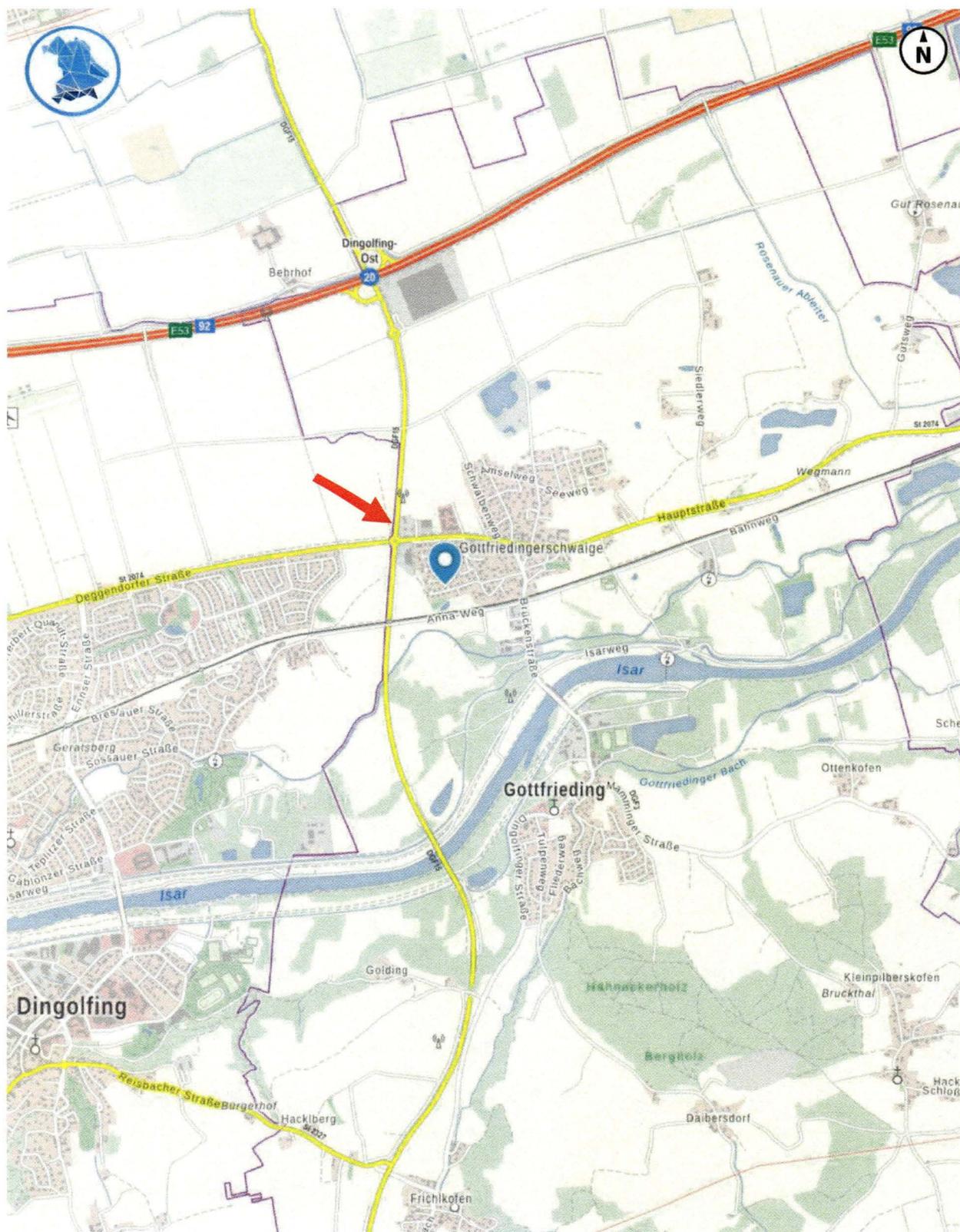
Anlage 4: Grundrisse

Anlage 5: Fotos

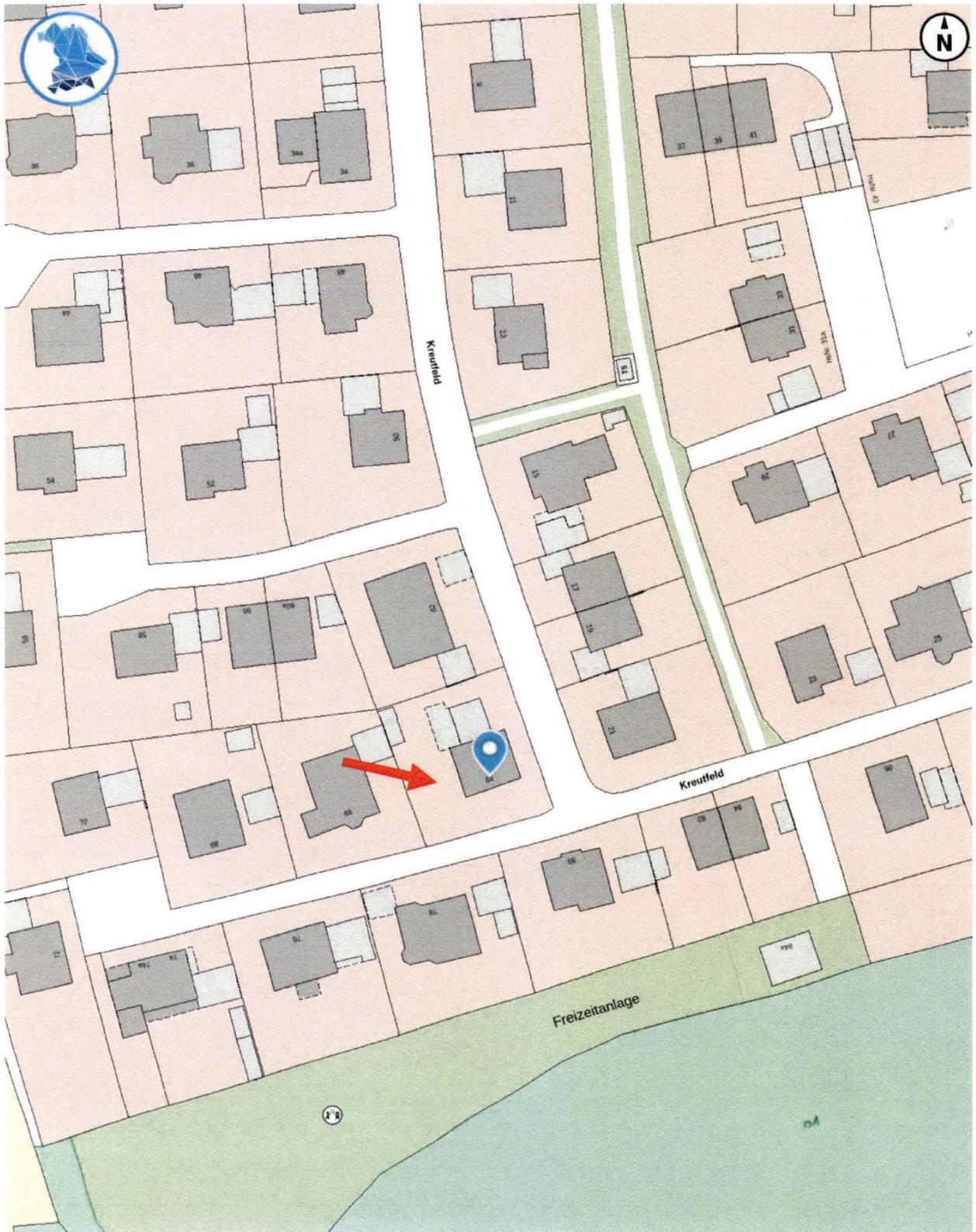
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

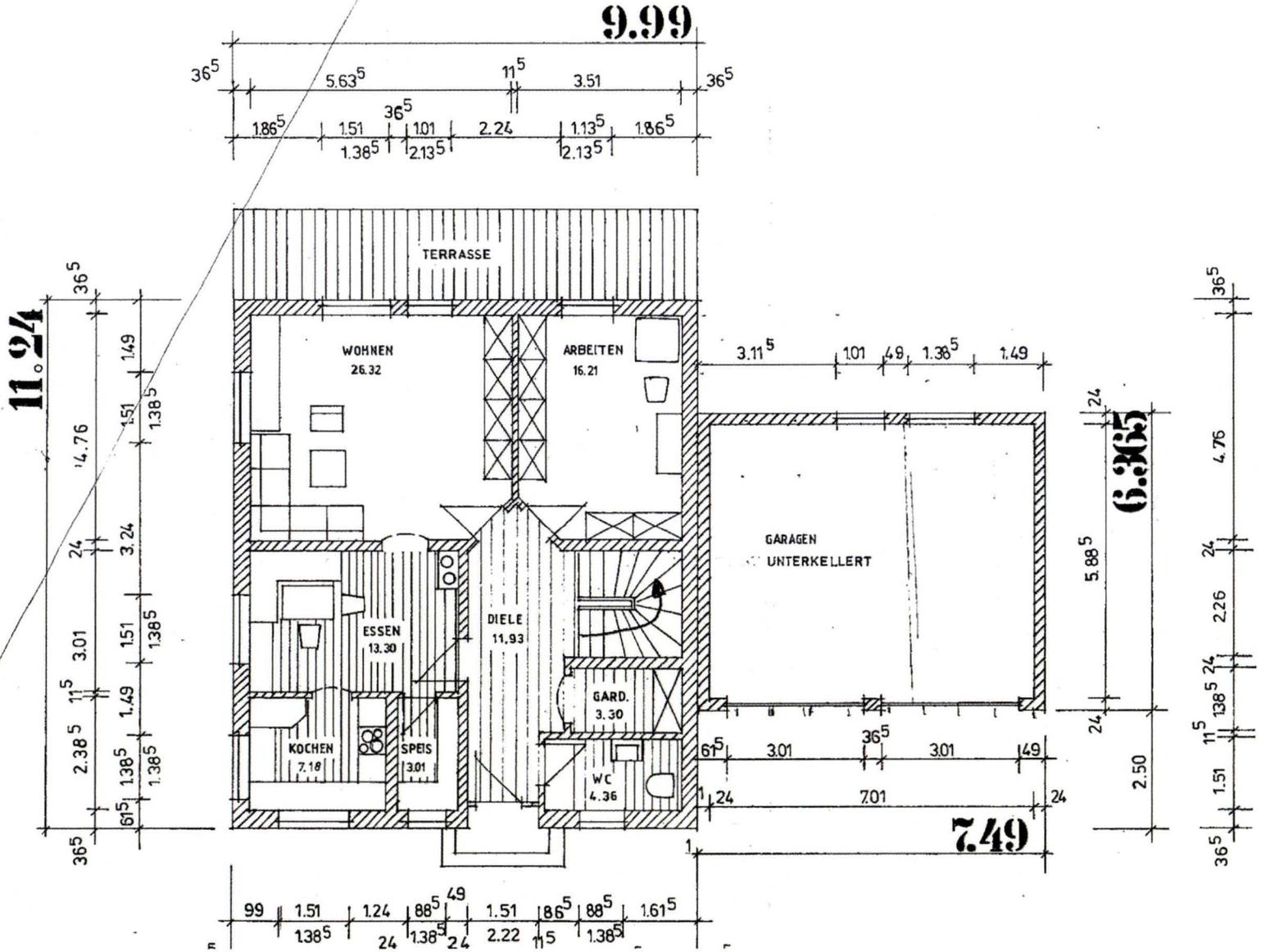


Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan

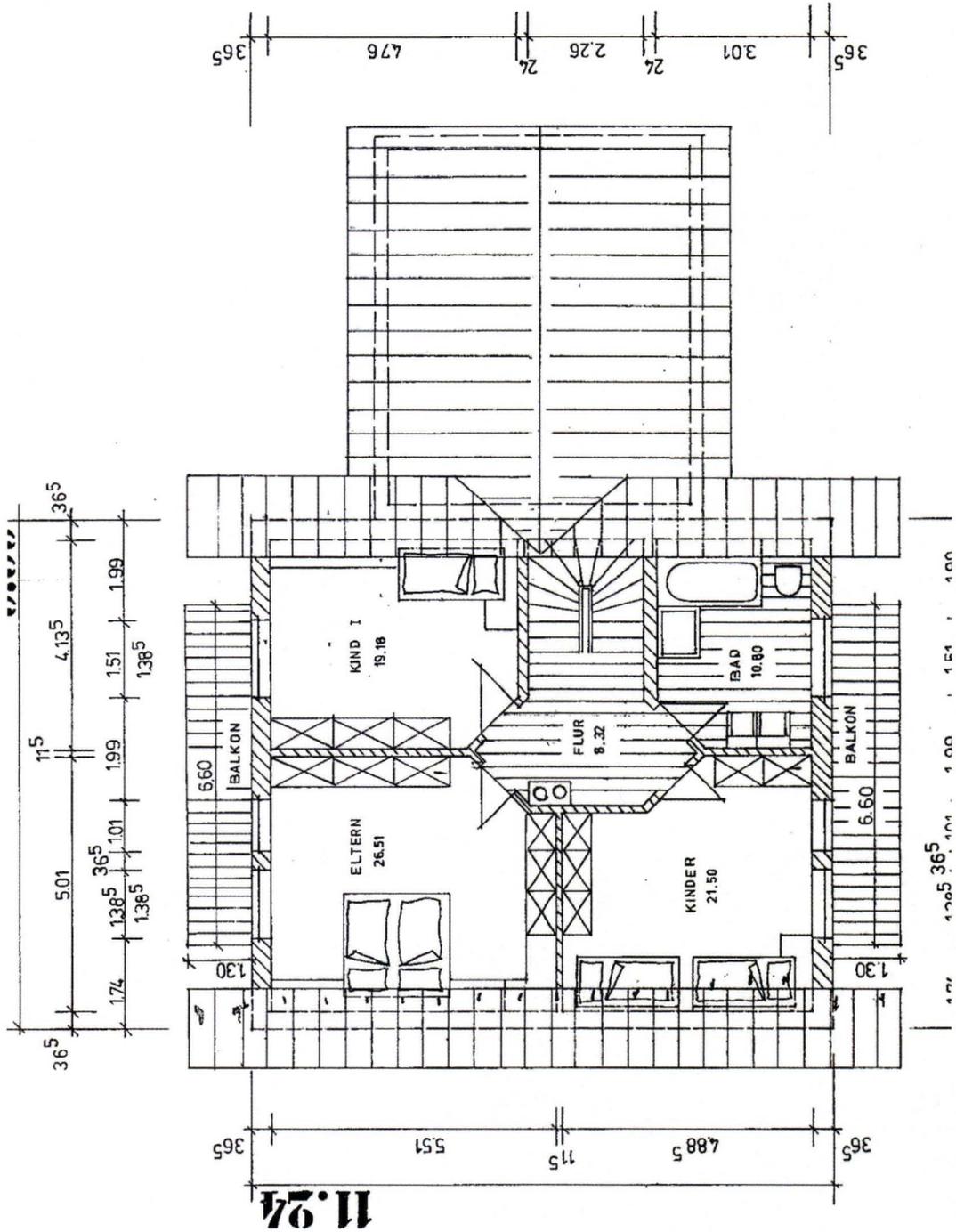


Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

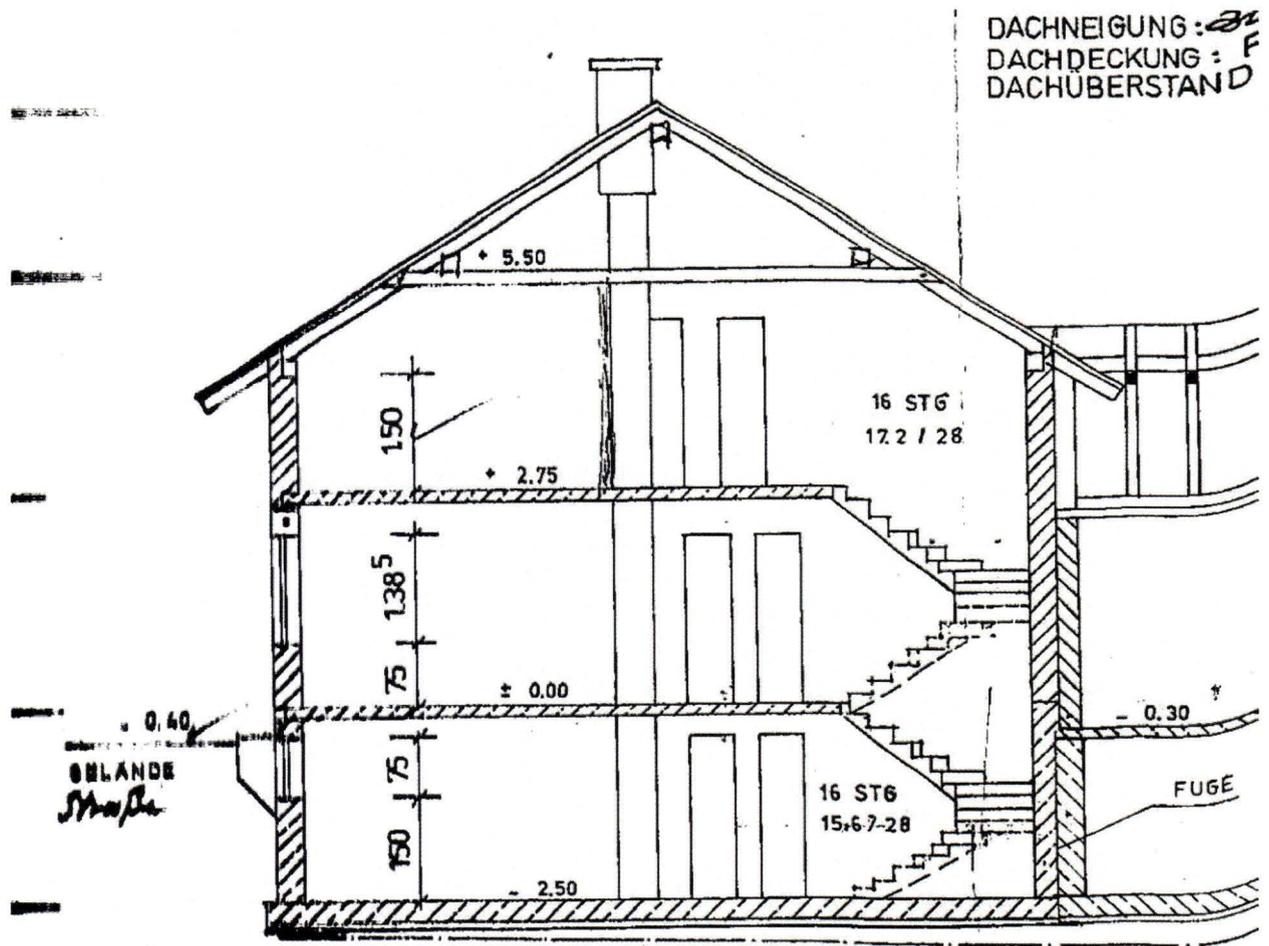




Dachgeschoss



Schnitt Wohngebäude



Anlage 5: Fotos

Außen

Ostansicht des Gebäudes mit Garage



Außen

Südostansicht



Außen

Westansicht



Außen
Straßenansicht



Außen
Überdachte Terrasse hinter der Garage



Außen
Bebauung in der Straße



Außen
Bebauung in der Straße



Innen
Wohnraum im OG



Innen
Wohnraum im OG



Innen
Bad im OG



Innen
Wohnraum im OG



Innen
Wohnraum im DG



Innen
Nicht ausgebautes DG / Spitzboden



Innen
Geschosstreppe



Innen
Bad



Innen
Eingangsbereich



Innen
Wohnraum im EG



Innen
Wohnraum im EG



Innen

Teilansicht Wohnraum im EG



Innen

Schlafraum im EG



Innen

Waschraum



Innen
Kellerraum - Teilansicht



Innen
Teilansicht Heizung



Innen
Kellerraum



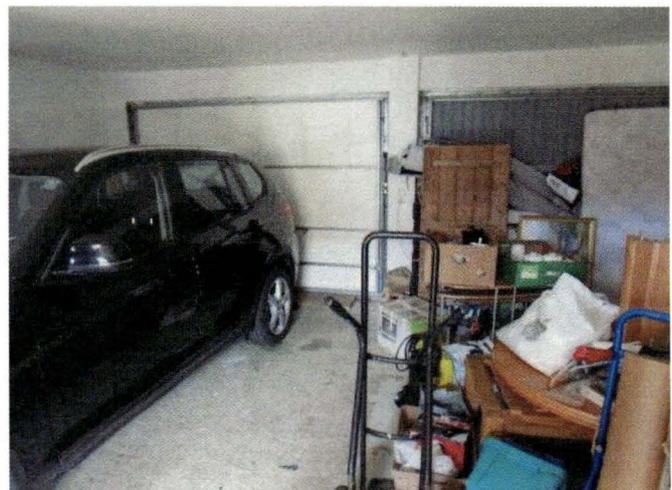
Innen
Geschosstreppe KG - EG



Innen
Kellerraum



Innen
Garage innen



Innen

Raum im UG der Garage



Außen

Kelleraußentreppe an der Garage

