



B. Eng. Felix Knödseder

Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
● fk-sachverstaendiger.de
☎ 0851/75663894
📍 Brunecker Str. 6, 94036 Passau

Von der IHK für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten & Pachten

Anscheinsgutachten

Aktenzeichen 3 K 115/25

Eingangssteile	
Landgericht u. Amtsgericht	
10. FEB. 2026	
Scheck ☐	Euro _____
Anl. ☐	GKM _____

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des bebauten Grundstückes Flurnummer 27/7 der Gemarkung Ering, unter der Anschrift Paul-Sporrer-Str. 23, 94140 Ering

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.01.2026

420.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 43 Seiten.

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

Fertigung 2/3

Gutachten vom 09.02.2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Vermietung und Verpachtung	
2.4 Baulasten	
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	8
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Wohnhaus	
4.2 Nebengebäude mit Büroanbau	
4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
5. Verkehrswertermittlung	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Ertragswertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Flächenberechnung	26
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	
7. Photovoltaikanlage	28
Anlagen	31
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Planunterlagen	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22, 84028 Landshut
Zweck der Wert- Ermittlung	<u>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 des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand.
Beschluss vom	20.10.2025.
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Mehrfamilienhaus und einem Nebengebäude mit Büroanbau bebaute Grundstück Flurnummer 27/7 der Gemarkung Ering, unter der Anschrift Paul-Sporrer-Str. 23, 94140 Ering. Für die Photovoltaikanlage wurde unter Ziffer 7 zusätzlich ein Wert von rd. 11.500,00 € ermittelt. Die sich auf dem Grundstück befindlichen, beweglichen Wohncontainer bleiben unberücksichtigt.
Wertermittlungstichtag	30.01.2026
Qualitätstichtag	30.01.2026
Besonderheit	Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

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

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 57. Auflage 2026
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
HypZert	Studie Photovoltaik im Fokus der Immobilienbewertung Stand Januar 2022, HypZert Fachgruppe Energie und Umwelt

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Landshut	- Beschluss des Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen vom 20.10.2025 - Grundbuchauszug, Ausdruck vom 25.09.2025 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 19.09.2025
Vom Bauamt Ering	- Bauplan zum Neubau eines Nebengebäudes, genehmigt am 04.06.1992 - Baubeschreibung zu v. a. Vorhaben vom 02.04.1992 - Bauplan zum Anbau an das bestehende Neben-Gebäude, genehmigt am 05.06.1997 - Baubeschreibung zu v. a. Vorhaben vom 22.03.1997 - Baubeschreibung zum Anbau eines Dachüberstandes beim bestehenden Wohnhaus vom 18.01.2002 - Bauplan zur Balkonerweiterung und Teilüberdachung der Terrasse, genehmigt am 16.06.2015 - Baubeschreibung zu v. a. Vorhaben vom 05.05.2015 - Bauplan zum Einbau eines Wintergartens unter den bestehenden Balkon, genehmigt am 26.06.2023 - Baubeschreibung zu v. a. Bauvorhaben und Wohnflächenberechnung vom 10.03.2023
Recherchen	- Bei der Gemeinde Ering – Bauamt - Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Bereich der Landkreise Rottal-Inn und Passau - Bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rottal-Inn - Beim zuständigen Kaminkehrer
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	30.01.2026.
Teilnehmer	Der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (9 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Eggenfelden von Ering, Blatt 1686

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	27/7	Paul-Sporrer-Str. 23, Gebäude- und Freifläche	2.326

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

2.3 Vermietung und Verpachtung

Inwieweit zum Stichtag Flächen vermietet sind, ist nicht bekannt.

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

Die aufstehenden Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Die Grundstücke befinden sich gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus, Naturgefahren vom 02.02.2026 nicht im Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 34 BauGB. Bei dem erschlossenen und bebauten Grundstück handelt es sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Ering im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn, ca. 11 km von Simbach am Inn, 16 km von Bad Füssing bzw. 24 km von Pfarrkirchen entfernt.

Gebietslage Bayern

Stadtgliederung 92 Gemeindeteile

Einwohner ca. 1.839 (Stand 31.12.2024)

Infrastruktur In der Gemeinde Ering sind vereinzelt infrastrukturelle Einrichtungen für den täglichen bis mittelfristigen Bedarf (Kindergarten, Grundschule, Bank, Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Gasthaus) bzw. Sport- und Freizeitmöglichkeiten (Schwimmbad, Fußball- und Tennisplatz) eingerichtet.
In der Stadt Simbach am Inn sind diverse weitere infrastrukturelle Einrichtungen (Mittelschule, Realschule, Gymnasium, Volkshochschule, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken, Metzgereien, Bäckereien, Post, Lebensmittelmärkte und Discounter, Restaurants etc.) ansässig.

Ein Krankenhaus befindet sich in der rd. 9 km entfernten Marktgemeinde Rothalmünster.

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

Der staatlich anerkannte Kurort Bad Füssing wird u. a. durch ein vielfältiges Kur- und Wellnessangebot, Thermen, 18-Loch-Golfplatz, Rehakliniken, Wellnesshotels, Einkaufsmöglichkeiten und einer Spielbank geprägt.

Am gegenüberliegenden Innufer von Simbach liegt die österreichische Stadt Braunau am Inn mit ca. 18.000 Einwohnern und weiteren infrastrukturellen Einrichtungen.

Die Universitätsstadt Passau ist ca. 45 km entfernt.

Überörtliche Verkehrs-
anbindung

Der Anschluss an das überregionale Straßenwegenetz besteht im Wesentlichen durch die nahe gelegene Bundesstraße B12, die am nördlichen Gemeinderand vorbeiführt. Die Bundesautobahn A94 (Auffahrt Markt) mit Anschluss nach München ist ca. 26 km entfernt. Der Flughafen München ist ca. 118 km, die Landeshauptstadt selbst ist ca. 130 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in zentraler Lage von Ering. Ein Lebensmittelmarkt, eine Bank sowie eine Bäckerei sind fußläufig erreichbar.

Örtliche Verkehrs-
Verhältnisse

Paul-Sporrer-Str. (Ortsstraße) führt südlich an der zu bewertenden Flurnummer vorbei.

ÖPNV-Anbindung

Eine Bushaltestelle, jedoch nur mit eingeschränkter Anbindung ist im näheren Umfeld vorhanden.

Umgebungsbebauung

Wohnhäuser in offener Bauweise, Hausarztpraxis, Kindergarten.

Immissionen

Keine.

Lagebeurteilung

Einfache, ländliche Lage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	2.326 m ² .
Zuschnitt	Unregelmäßig.
Topografie	Nach Süden abfallend.
Höhe	ca. 337 Meter über Normalnull.
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	Mehrfamilienhaus, Nebengebäude mit Garagen und Büroanbau.
Außenanlagen	Gärtnerisch gestaltetes Grundstück mit Wiesenfläche, Bäumen, Sträuchern und Büschen, gepflasterter Zufahrt und Wegebefestigungen, Terrassenflächen, Natursteintreppen, Gartenhaus, Holzstaketenzaun etc.
Grenzverhältnisse	Ein Überbau ist nicht bekannt oder ersichtlich. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen angestellt.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig durch die ausgebaute und asphaltierte Ortsstraße erschlossen. Kanal-, Wasser-, Strom- und SAT-Anschluss sind vorhanden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Stichtag keine Erschließungsbeiträge mehr offen sind.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Rottal-Inn

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.281,20 km²	
Einwohner (31.12.2024)	120.467	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2023 bis 2043)	+7,4 %	

Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2024)	3,7 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2024)	42.571	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	10.433	↻
▪ Baugewerbe	4.524	↻
▪ Handel	6.870	↻
▪ Gastgewerbe	1.479	↻
▪ Verkehr & Lagerei	1.311	↻
▪ Sonstige Dienstleister	16.901	↻
Einpender (30.06.2024)	10.274	↻
Auspendler (30.06.2024)	20.915	↻
IHK-Auszubildende (13.01.2025)	896	↻
▪ Neueintragungen	361	↻

Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2023	29.379 EUR	↻
Kaufkraft 2025 (Index Deutschland=100)	99,0	↻
Bruttoinlandsprodukt 2023	5.396 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2023	4.926 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	165 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	1.879 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	2.882 Mio. EUR	↻

Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2024		
IHK-Mitgliedsunternehmen	10.704	↻
Gewerbeanmeldungen	1.165	↻
Unternehmensinsolvenzen	14	↻

Verarbeitendes Gewerbe 2024		
Betriebe	104	↻
Umsatz (in 1.000)	2.213.692 EUR	↻
Exportquote	23,6 %	↻

Stand: Dezember 2025; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research
 Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

Strukturdaten Landkreis Rottal-Inn, Stand Dezember 2025, IHK Niederbayern

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

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

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus, bestehend aus Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	Nicht bekannt
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Nicht bekannt
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Nicht bekannt
Geschossdecken	Nicht bekannt
Treppen	Nicht bekannt
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Ziegeldeckung
Fassade	Wandputz mit Anstrich
Balkon	In Holzkonstruktion
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung können hierzu keine Aussagen getroffen werden. Soweit von außen ersichtlich ist das Gebäude mit isolierverglasten Kunststofffenstern mit aufgesetzten Kunststoffrollläden, vereinzelt als Schiebetür ausgeführt und einer Holzzugangstüre ausgestattet. Laut fernmündlicher Auskunft des Kaminkehrers wird das Wohnhaus über eine Gastherme (Baujahr 2022) mit Flüssiggastank beheizt.

4.2 Nebengebäude mit Büroanbau

4.1.2 Allgemeines

Gebäudeart	Erdgeschossiges Nebengebäude
Baujahr	Um 1992, südlicher Büroanbau um 1997
Nutzung	Garage, Lager, Büro

4.2.2 Rohbau, Fassade und Ausbau

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Bn 10 frostsicher gegründet
Außenwände	Ziegelmauerwerk (Wandstärke 24,0 cm), Büroanbau mit Poroton (Wandstärke 30,0 cm)
Innenwände	Ziegelmauerwerk (Wandstärke 24,0 cm)
Geschossdecken	Stahlbeton
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Pfannendeckung
Fassade	Wandputz mit Anstrich
Spenglerarbeiten	In verzinkter Ausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt
Fenster	Isolierverglaste Holz- oder Kunststofffenster
Türen	Zwei Sektionaltore zu den Garagen, Holz- und Kunststoffzugangstüren
Heizung	Laut Auskunft Kaminkehrer Holzofen im Büro

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden und stellen sich nach äußerem Anschein in einem durchschnittlichen Zustand dar. Zum baulichen Zustand im Innenbereich kann keine Aussage getroffen werden.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Laut Bauplan und Gebäudeschnitt ist von einem einfachen Grundrisszuschnitt und durchschnittlichen Raumhöhen im EG und OG bzw. unterdurchschnittlicher Raumhöhe im KG auszugehen.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Das Gartengrundstück ist im Wesentlichen nach Süden und nach Norden ausgerichtet. Balkon, Wintergarten und Terrasse sind nach Süden orientiert. Es ist von einer durchschnittlichen Belichtung und Belüftung der Wohnräume auszugehen.

Energetische Eigenschaften

Inwieweit in den letzten Jahrzehnten mit Ausnahme der Heizungserneuerung energetische Verbesserungen durchgeführt wurden, ist nicht bekannt.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Soweit von außen ersichtlich durchschnittlich unterhaltenes Mehrfamilienhaus, das in der Vergangenheit zu Ferienzwecken vermietet wurde. Unter Berücksichtigung der (im Vergleich zur Niedrigzinsphase) anhaltend hohen Finanzierungskosten und der einfachen Lage ist insgesamt von einer unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit auszugehen.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

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

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

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

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

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

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

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

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

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern wird auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt. Die Begründung für das Ertragswertverfahren liegt darin, dass für den Eigentümer die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und die damit verbundene Rendite im Vordergrund steht.

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

5.2.1 Bodenrichtwert

Eine ausreichende Anzahl an Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, sodass zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen wird.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Rottal-Inn hat für die gegenständliche Bodenrichtwertzone Nr. 1801010 folgenden Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen veröffentlicht:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024) beitragsfrei 58,00 €/m²

5.2.2 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die Kaufpreise für unbebaute, baureife Grundstücke sind zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungstichtag 30.01.2026 auch wegen höherer Erschließungskosten weiter angestiegen. Die Bodenwertsteigerung wird sachverständig mit 10 % geschätzt, somit:

58,00 €/m² x 1,10 = rd. 64,00 €/m²

Der Gutachterausschuss hat keine Abhängigkeit des Bodenrichtwerts vom Maß der baulichen Nutzung bzw. der Grundstücksgröße veröffentlicht. Das Grundstück mit einer Fläche von 2.326 m² ist in Bezug auf die aufstehende Bebauung als überdurchschnittlich groß einzustufen. Unter Berücksichtigung des niedrigen Bodenrichtwertniveaus erscheint ein Abschlag jedoch nicht marktkonform.

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert wird mit 64,00 €/m² festgesetzt.

Bodenwert zum Stichtag 30.01.2026:

Flurnummer 27/7 64,00 €/m² x 2.326 m² = 148.864,00 €
rd. 150.000,00 €

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Allgemeines/Mietzins

Laut Internetrecherche wurden die Wohnungen in der Vergangenheit als Ferienwohnungen vermietet. Zu ggf. vorhandenen Mietverhältnissen liegen keine Angaben vor.

5.3.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Für den Landkreis Rottal-Inn liegen keine Auswertungen zu marktüblichen Mieten vor.

Mir bekannte Mieten für vergleichbare Wohnungen mit ähnlicher Wohnungsgröße in ländlichen Lagen bewegen sich größtenteils zwischen 6,00 €/m² und 7,50 €/m² Wohnfläche. Für die gegenständlichen Wohnungen erscheint in Abhängigkeit der jeweiligen Wohnfläche ein Mietansatz zwischen 6,50 und 7,00 €/m² als marktkonform und angemessen, wobei ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt wird.

Für die beiden Doppelgaragen wird jeweils ein monatlicher Mietzins von 50,00 € angesetzt.

Für den Geräteraum erfolgt kein separater Mietansatz, da derartige Räumlichkeiten im Zusammenhang mit Mehrfamilienhäusern regelmäßig zur Einstellung von Fahrrädern und Gartengeräten verwendet werden und hier kein separater Mietzins erzielbar ist.

Für den Büroanbau wird ein marktüblich erzielbarer Ertrag von 5,00 €/m² Nutzfläche in Ansatz gebracht.

Der Jahresrohertrag wird wie folgt festgesetzt:

Einheit	Wohn-/Nutzfläche	Mietansatz/qm	Miete/Monat	Jahresrohertrag
Wohnung 1 (EG)	91,91	6,50 €	597,42 €	7.168,98 €
Wohnung 2 (EG)	71,68	7,00 €	501,76 €	6.021,12 €
Wohnung 3 (OG)	81,37	6,75 €	549,25 €	6.590,97 €
Wohnung 4 (OG)	76,76	7,00 €	537,32 €	6.447,84 €
Doppelgaragen			100,00 €	1.200,00 €
Büro	39,46	5,00 €	197,30 €	2.367,60 €
	361,18		2.483,04 €	29.796,51 €

5.3.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

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

Mietausfallwagnis

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

Betriebskosten

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

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland indexiert, auf den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag vorausgeht. Als Ausgangswert sind in Anlage 3 ImmoWertV bzw. in der Fachliteratur folgende Modellansätze angegeben:

Verwaltungskosten	230,00 € jährlich je Wohnung
	30,00 € jährlich je Stellplatz
Instandhaltungskosten	9,00 €/m ² jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
	68,00 € jährlich je Stellplatz

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

Verwaltungskosten:	Wohnungen	$230,00 \text{ €} \times 123,0/77,1 =$	367,00 €
	Büro	3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags	
	Stellplätze	$30,00 \text{ €} \times 123,0/77,1 =$	48,00 €
Instandhaltungskosten:	Wohnungen/Büro	$9,00 \text{ €/m}^2 \times 123,0/77,1 =$	14,40 €/m²
	Stellplätze	$68,00 \text{ €} \times 123,0/77,1 =$	108,00 €
Mietausfallwagnis:	Whg./Stp.	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags	
	Büro	4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags	

5.3.4 Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreis Rottal-Inn veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Auch von den benachbarten Gutachterausschüssen werden keine Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht in seiner Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige durchschnittliche Liegenschaftszinssätze, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierten Daten vorhanden sind. Mit Stand Januar 2026 wurden hierbei folgen Liegenschaftszinssatzspannen veröffentlicht:

Mehrfamilienhaus 2,5 – 5,5 %

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

Niedrigerer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Bessere Lage
- Höhere Nachfrage
- Geringeres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Je weniger Wohneinheiten im Haus
- Kleinere Wohnungen
- Kürzere Restnutzungsdauer
- Niedrigere Nettokaltmiete
- Geringeres Leerstandsrisiko
- Energetisch effizienten Gebäude

Höherer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Schlechtere Lage
- Niedrigere Nachfrage
- Höheres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Je mehr Wohneinheiten im Haus
- Größere Wohnungen
- Längere Restnutzungsdauer
- Höhere Nettokaltmiete
- Höheres Leerstandsrisiko
- Energetisch weniger effizientes Gebäude

Unter Würdigung aller Umstände wird es als sach- und marktgerecht betrachtet, gemäß der örtlichen Marktlage einen **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 4,0 %** zugrunde zu legen.

5.3.5 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Laut der vom Bauamt übersendeten Unterlagen wurden seit Anfang der 90er-Jahre laufend baulichen Maßnahmen durchgeführt. Die Restnutzungsdauer wird zum Stichtag nach äußerem Anschein mit 35 Jahren geschätzt.

5.3.6 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

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

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

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

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

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von $p = 4,0 \%$ (vgl. Z. 5.3.4) und einer Restnutzungsdauer (n) von 35 Jahren (vgl. Ziffer 5.3.5) errechnet sich der Barwertfaktor wie folgt:

$$\text{KF} = (1,04^{35} - 1) / (1,04^{35} \times (1,04 - 1)) =$$

18,66

5.3.7 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag (s. Ziffer 5.3.2)	29.796,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.3.3)</u>	
Verwaltungskosten	
- Wohnungen: 367,00 € x 4 Einheiten	1.468,00 €
- Büro 3 % aus 2.368,00 €	71,00 €
- Garagen: 48,00 € x 2 Einheiten	96,00 €
Instandhaltungskosten	
- Wohnungen: 14,40 €/m ² x 321,72 m ² =	4.633,00 €
- Büro: 14,40 €/m ² x 39,46 m ² =	568,00 €
- Garagen: 108,00 € x 2 Einheiten	216,00 €
Mietausfallwagnis	
- Wohnungen, Garage 2 % aus 27.429,00 €	549,00 €
- Büro 4 % aus 2.368,00 €	95,00 €
<u>Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 25,8 % vom Rohertrag)</u>	<u>- 7.696,00 €</u>
* Jahresreinertrag	22.100,00 €
* <u>abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (s. Ziffer 5.2.2 und 5.3.4)</u>	
150.000,00 € x 4,0/100 =	<u>- 6.000,00 €</u>
* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	16.100,00 €
Kapitalisierung	
* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.3.6)	
16.100,00 € x 18,66 =	300.426,00 €
* <u>zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2)</u>	<u>+ 150.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	450.426,00 €
	rd. 450.000,00 €

5.4 Verkehrswert

5.4.1 Verkehrswertdefinition

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

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

5.4.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

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

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

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 450.000,00 €

5.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Risikoabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Die gegenständlichen Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden. Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wurde ein durchschnittlicher Zustand unterstellt. Für ggf. vorhanden Schäden und Mängel bzw. Reparaturstau wird an dieser Stelle ein Risikoabschlag von pauschal 5 % des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts in Abzug gebracht, somit:

450.000,00 € x 0,07 = 31.500,00 €

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

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

Vorläufiger Ertragswert (siehe Ziffer 5.3.7)	450.000,00 €
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)	- 31.500,00 €
Ertragswert (entspricht dem Verkehrswert)	418.500,00 €
	rd. 420.000,00 €

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Flurnummer 27/7 der Gemarkung Ering, unter der Anschrift Paul-Sporrer-Straße 23, 94140 Ering zum Wertermittlungstichtag 30.01.2026 **nach äußerem Anschein** aus dem Ertragswert gerundet mit

420.000,00 €

in Worten **vierhundertzwanzig Tausend Euro**

abgeleitet.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 30.01.2026 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 09.02.2026.

Passau, 09.02.2026

Der Sachverständige



Felix Knödseder, B. Eng.



Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Auf Schadenersatz haftet der Unterzeichner – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z. B. Makler) und/ oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung möglich!

6. Flächenberechnung

Anmerkung:

Die der Berechnung zugrunde gelegten Maße wurden aus den vom Bauamt zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen. Inwieweit das Wohnhaus vollständig oder nur teilunterkellert ist, ist nicht bekannt.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus

Kellergeschoss	18,84 m x 11,70 m - 13,84 m x 2,20 m =	189,98 m ²
Erdgeschoss	18,84 m x 11,70 m - 13,84 m x 2,20 m + 5,72 m x 4,60 m =	216,29 m ²
Obergeschoss	18,84 m x 11,70 m - 13,84 m x 2,20 m =	189,98 m ²
Dachgeschoss	18,84 m x 11,70 m - 13,84 m x 2,20 m =	189,98 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus		786,23 m ² ca. 786,00 m²

6.1.2 Nebengebäude mit Büroanbau

Erdgeschoss	12,50 m x 6,49 m + 5,12 m x 6,49 m x 0,5 + (11,99 m + 6,31 m)/2 x 6,49 m + 7,00 m x 6,49 m =	202,55 m ² rd. 203,00 m²
-------------	---	--

6.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Nachfolgend ist die vom Bauamt zur Verfügung gestellte Wohnflächenberechnung mit einer errechneten Wohnfläche von insgesamt ca. 321,72 m² eingefügt. Eine örtliche Überprüfung konnte nicht durchgeführt werden. In Bezug auf das Erd- und Obergeschoss errechnet sich ein Ausbaufaktor von ca. 0,79, was nicht unplausibel erscheint. Der Büroanbau weist laut Grundriss eine Nutzfläche von ca. 39,46 m² auf.

Bauvorhaben: Einbau eines Wintergartens unter den best. Balkon

Bauherr: [REDACTED]

Bauort: Paul-Sporrer-Str. 23, 94140 Erling
Fl.Nr. 27/7, Gmk. Erling

Landratsamt Rottal-Inn
Pfarrkirchen
11. Mai 2023
Tagebuch-Nr. Beil.
AZ.

Berechnung der Wohnfläche

EG Wohnung 1 (BESTAND)

Bad	3,01 x 1,90	= 5,72 m ²	
Diele	2,67 x 2,90	= 7,56 m ²	
Kind	2,67 x 3,70 - 0,75 x 0,40	= 9,58 m ²	
Küche	4,24 x 3,60	= 15,26 m ²	
Wohnzimmer	4,24 x 4,00	= 16,96 m ²	
Schlafzi.	4,24 x 3,10 -	= 13,14 m ²	= 68,22 m ²

Wohnung 1 (NEUZUGANG)

Wintergarten	5,36 x 4,42	= 23,69 m ²	= 91,91 m ²
--------------	-------------	------------------------	------------------------

EG Wohnung 2 (BESTAND)

Bad	2,15 x 1,65	= 3,55 m ²	
Zimmer	3,10 x 2,67 - 0,75 x 0,95	= 7,57 m ²	
WC	1,86 x 0,95	= 1,76 m ²	
Speiseka.	1,86 x 0,95	= 1,76 m ²	
Vorraum	1,90 x 1,13	= 2,14 m ²	
Küche	4,49 x 3,10 + 2,70 x 0,65	= 15,68 m ²	
Wohnzimmer	5,00 x 4,00 - 0,50 x 0,27	= 19,87 m ²	
Schlafzi.	4,00 x 3,21 - 0,40 x 0,27	= 12,74 m ²	
Diele	5,11 x 1,27 + 1,20 x 0,10	= 6,61 m ²	= 71,68 m ²

OG Wohnung 3 (BESTAND)

wie Wohnung 1		68,22 m ²	
Balkon	5,72 x 4,60 - 50 %	13,15 m ²	= 81,37 m ²

OG Wohnung 4 (BESTAND)

wie Wohnung 2		71,68 m ²	
Balkon	8,12 x 1,25 - 50 %	5,08 m ²	= 76,76 m ²

Stubenberg, den 10.03.2023

7. Photovoltaikanlage

Anmerkung

Auf dem Nebengebäude befindet sich eine PV-Anlage. **Weder Betreibervertrag noch die letzten Abrechnungen der Einspeisevergütung liegen zur Bewertung vor, sodass an dieser Stelle lediglich eine sehr grobe Schätzung erfolgen kann.** Soweit aus dem historischen Luftbild des BayernAtlas ersichtlich, war die Anlage im Jahr 2022 noch nicht montiert, sodass Erstinbetriebnahme im Jahr 2023 unterstellt wird. Zur Modulleistung liegen keine Angaben vor. Laut HypZert-Studie beträgt die Modulfläche je kWp ca. 4 bis 10 m². Bei Steildächern ist die Modulfläche im unteren Bereich der vor genannten Spanne einzuordnen. Laut überschlägiger Messung im BayernAtlas sind ca. 85 m² des Daches mit Modulen ausgestattet. Bei Unterstellung einer Leistung von einem kWp je 5 m² Modulfläche errechnet sich überschlägig eine Modulleistung von ca. 17 kWp.

Erläuterung der Bewertungssystematik

Die Bewertung der gegenständlichen Photovoltaikanlage erfolgt auf der Grundlage einer Studie über die Bewertung von Immobilien mit Photovoltaikanlagen der Fachgruppe Energie und Umwelt der HypZert GmbH (Juli 2011 und Januar 2022). Dabei wird davon ausgegangen, dass eine Photovoltaikanlage primär der Ertragserzielung dient. So hat eine Untersuchung ergeben, dass bei der Entscheidung zum Erwerb einer Photovoltaikanlage Ertrags- bzw. Renditeerwartungen (in Verbindung mit staatlichen Förderungen) kaufentscheidend waren. Folglich wird der Wert einer Photovoltaikanlage üblicherweise auf Grundlage des Barwerts der zu erwartenden Erträge ermittelt. Der Reinertrag wird aus der Differenz der jährlichen Einspeisevergütung (netto) bzw. der eingesparten Stromkosten und den Bewirtschaftungskosten ermittelt. Dieser wird mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (der sich aus der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und dem marktgerechten Kapitalisierungszinssatz ergibt) multipliziert.

Rohertrag

Das deutsche Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Kurztitel: Erneuerbare Energien-Gesetz, EEG) regelt die bevorzugte Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Quellen in das Stromnetz und garantiert deren Erzeugern feste Einspeisevergütungen. Eine Einspeisevergütung ist eine staatlich festgelegte Vergütung von Strom, die dazu dient, bestimmte Arten der Stromerzeugung zu fördern. In der Regel handelt es sich dabei um erneuerbare Energien, d.h. Windkraft-, Solar-, Wasserkraft-, Geothermie- und Biomasseanlagen.

Bewirtschaftungskosten

Folgende Bewirtschaftungskosten sind in Abzug zu bringen:

- Betriebskosten (Versicherung und Zählermiete)
- Wartungskosten
- Rückstellungen für Wechselrichter
- Verwaltungskosten
- Sonstige Kosten (Reinigung, Verwaltung, Steuerberatung etc.)

Gemäß der Studie über die Bewertung von Immobilien mit Photovoltaik-Anlagen der Fachgruppe Energie und Umwelt der HypZert GmbH ist bei Anlagen ab 10 kWp üblicherweise von durchschnittlichen, jährlichen Bewirtschaftungskosten in Höhe von 15,00 €/kWp auszugehen.

Liegenschaftszinssatz

Von der HypZert GmbH wird in der Studie aus dem Jahr 2022 für PV-Anlagen mit einer Restlaufzeit von 15 bis 21 Jahren ein Liegenschaftszinssatz zwischen 1 bis 3 % angegeben. Neuere PV-Anlagen mit langen Restlaufzeiten erzielten laut HypZert höhere Kaufpreise, wohingegen ältere Anlagen bereits mit Risikoaufschlägen gehandelt werden. Der Liegenschaftszinssatz ist demnach umso niedriger, je länger die Restlaufzeit der EEG-Vergütung ist.

Berücksichtigung sonstiger Umstände/Degradation

Darunter versteht man allgemein den alterungsbedingten Rückgang des Wirkungsgrads über die Betriebsdauer. Man betrachtet die Module über einen Zeitraum von 20 Jahren. In dieser Zeit verlieren die Module zwischen 10 und 20 % ihrer Leistung. Zum Teil durch Verschmutzung der Oberflächen, Veralgung mit Teilabschattung der Zellen, Vergilbung des polymeren Einbettungsmaterials zwischen Zelle und Glas.

Die Produktgarantie für die Module ist i.d.R. mit 25 Jahren (80 %) angegeben, die des Wechselrichters mit 2 Jahren (vermutlich bereits abgelaufen), wobei jedoch die Beweislast im Schadensfall bei dem Eigentümer liegt, d. h. bei einem ggf. vorliegenden Mangel oder Schaden ist durch aufwändige Gutachten bzw. Laborgutachten zu beweisen, dass ein Herstellermangel vorliegt. Andererseits kann aus heutiger Sicht davon ausgegangen werden, dass die Anlage vermutlich auch über die 20 Jahre hinaus noch wirtschaftlich betrieben werden kann, so dass auf einen gesonderten Zu- oder Abschlag verzichtet werden kann.

Vertragsgrundlagen/allgemeine Angaben

Modulleistung (Peak) gesamt	frei geschätzt 17 kWp
Erstmalige, dauerhafte Inbetriebnahme	vermutlich 2023
Anschaffungskosten (netto)	k. A.
Einspeisemenge 2025	Nicht bekannt
Einspeisemenge 2024	Nicht bekannt
Laufzeit gesamt	20 Jahre zzgl. Jahr der Inbetriebnahme, Restlaufzeit demnach bis ca. 31.12.2043
Restlaufzeit zum Wertermittlungstichtag	rd. 18 Jahre
Liegenschaftszinssatz (RLZ 18 Jahre)	2,0 %

Der Ertragswertberechnung zugrunde gelegte Werte und Kosten (netto)

Bei Inbetriebnahme im Jahr 2023 kann laut Bundesnetzagentur mit einer Einspeisevergütung von ca. 6 Cent pro Kilowattstunde gerechnet werden. Laut HypZert-Studie kann in Süddeutschland bei einer gut ausgerichteten fest installierten Anlage pro 1 kWp Leistung ein Jahresertrag von 1.000 kWh erzielt werden. Bei einer geschätzten Leistung von 17 kWp errechnet sich ein jährlicher Ertrag von ca. 17.000 kWh bzw. bei einer Einspeisevergütung von ca. 6 Cent je kWh ein jährlicher Ertrag von ca. 1.020,00 €.

Angesetzter Jahresrohertrag	1.020,00 €
-----------------------------	------------

Ertragswertberechnung

* Jahresrohertrag	1.020,00 €
-------------------	------------

* abzgl. Bewirtschaftungskosten (rd. 25,0 % des Jahresrohertrags)

15,00 €/kWp x 17 kWp	255,00 €
----------------------	----------

* Jahresreinertrag	765,00 €
--------------------	----------

Restnutzungsdauer: 18 Jahre
Vervielfältiger 14,99 (2,0 v. H. Zinssatz)

Barwert der Anlage	765,00 € x 14,99 =	11.467,00 €
(entspricht dem Ertragswert)		rd. 11.500,00 €

Der Wert der vermutlich um 2023 installierten Photovoltaikanlage mit einer geschätzten Leistung von 17 kWp kann, abgeleitet aus dem Ertragswert, zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2026 mit rd. 11.500,00 € angegeben werden.

Anlage 1

Generalkarte



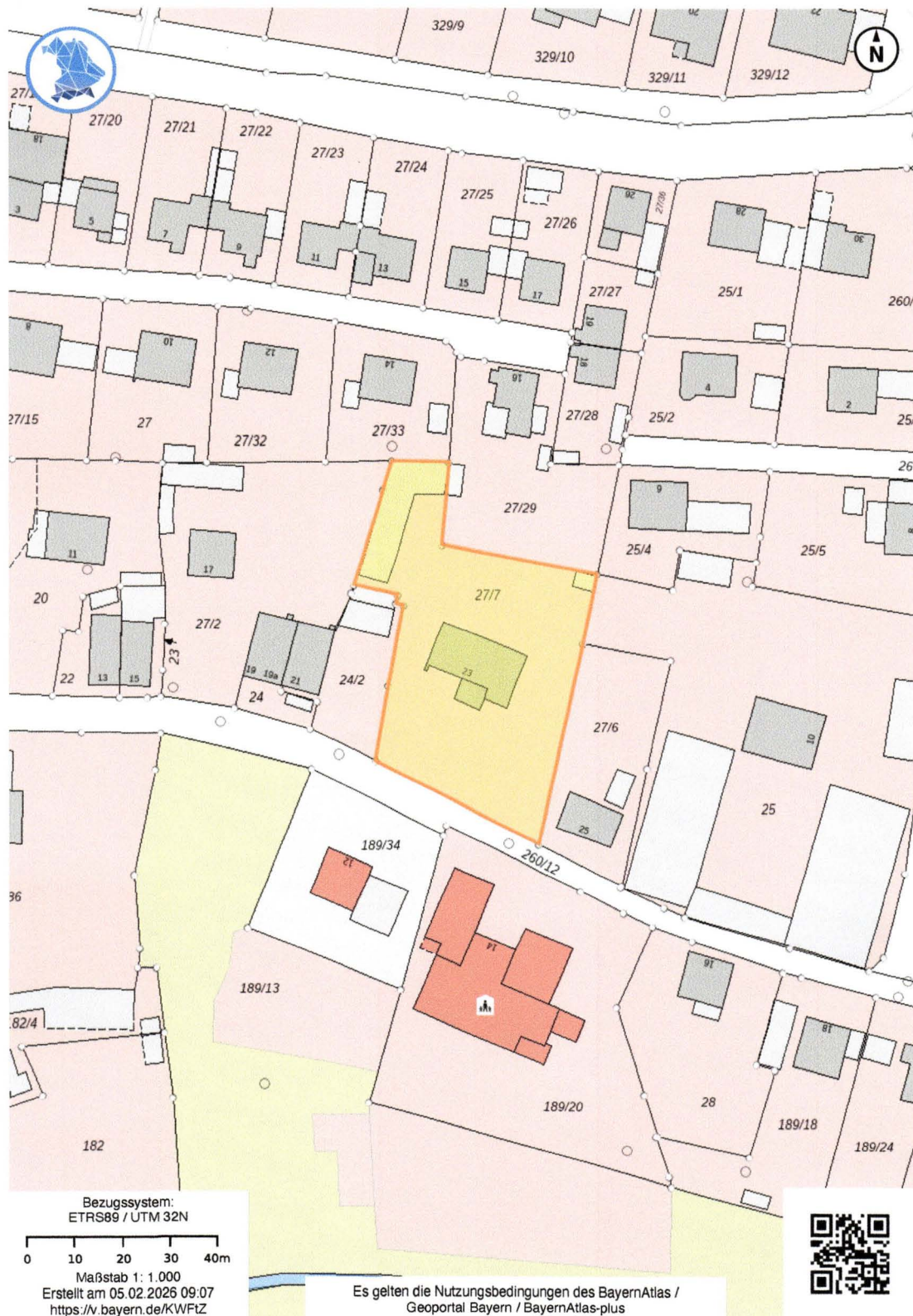
Anlage 2

Ortsplan



Anlage 3

Flurkarte



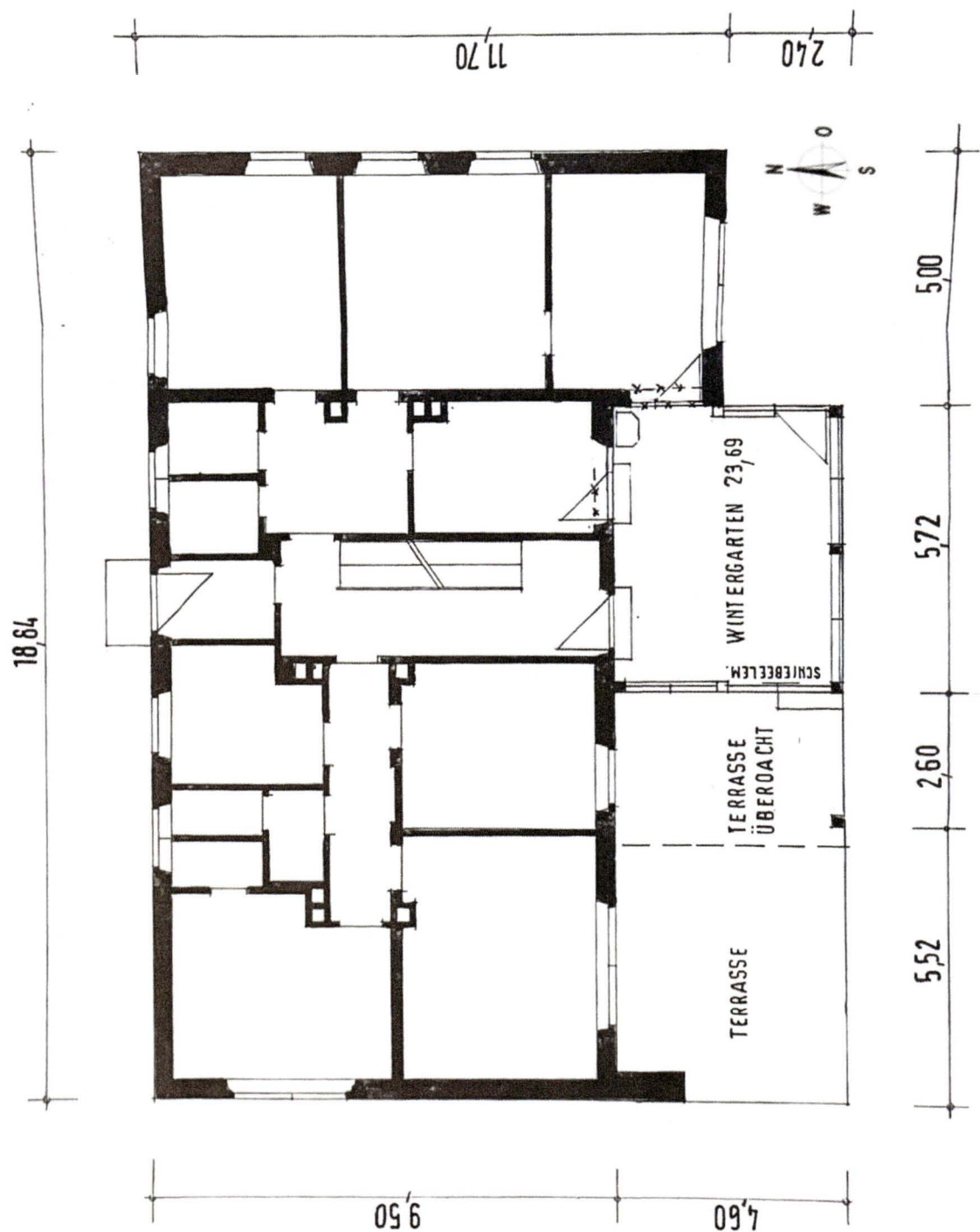
Anlage 4

Luftbild

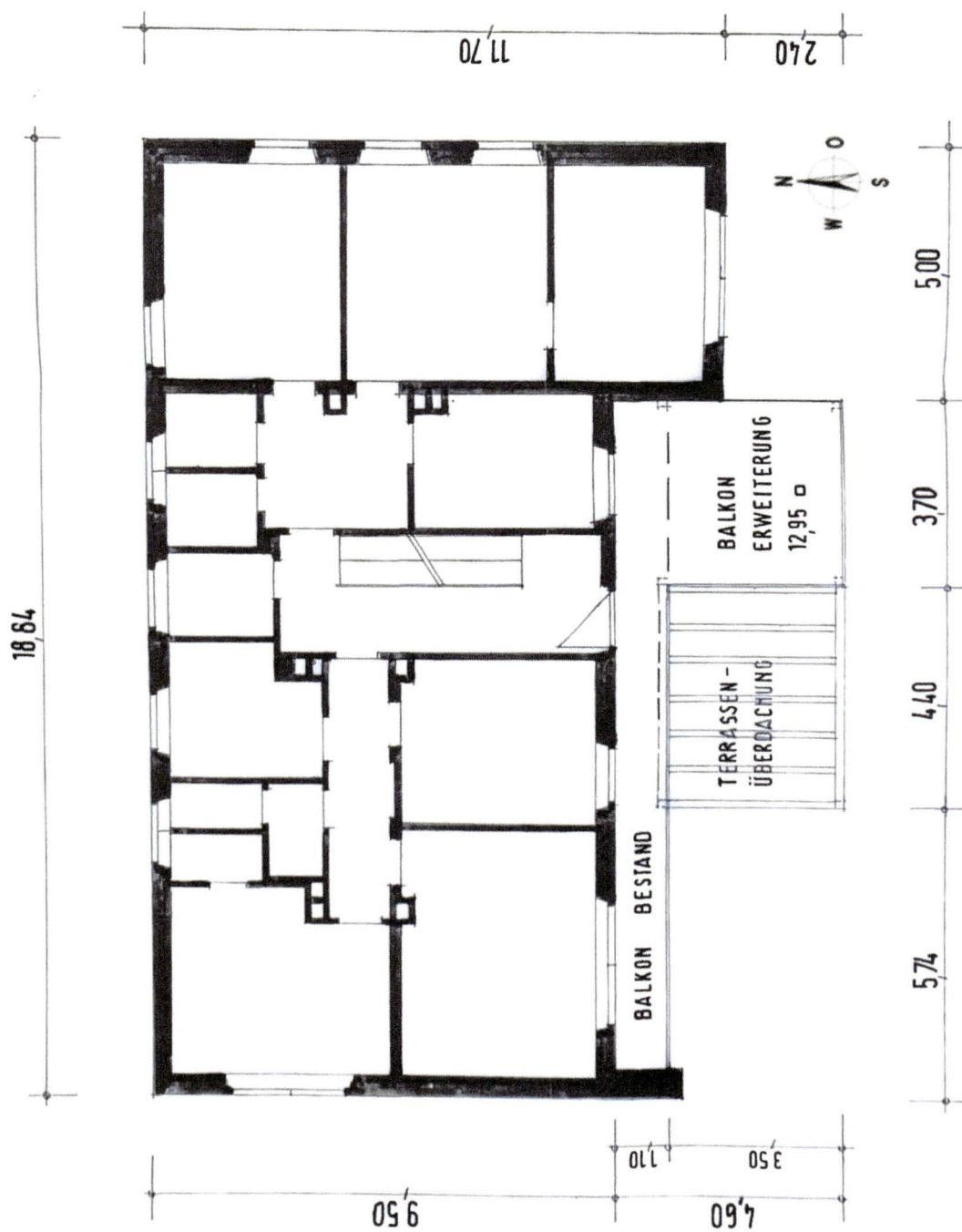


Anlage 5

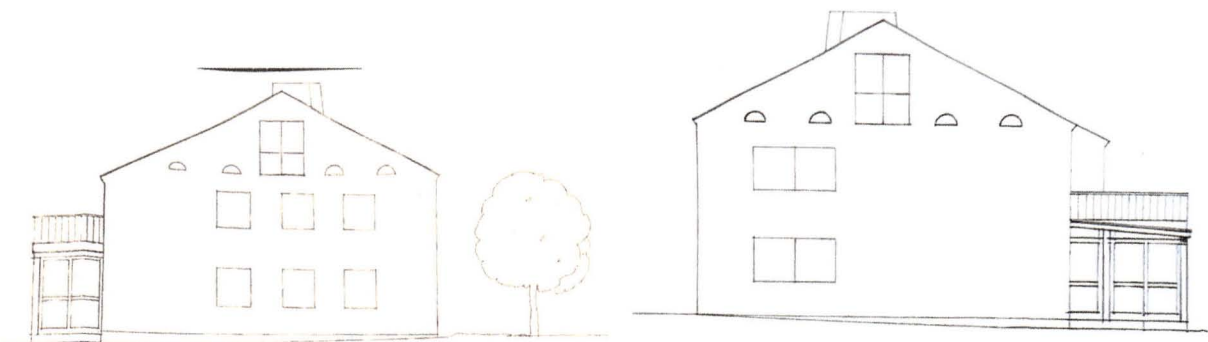
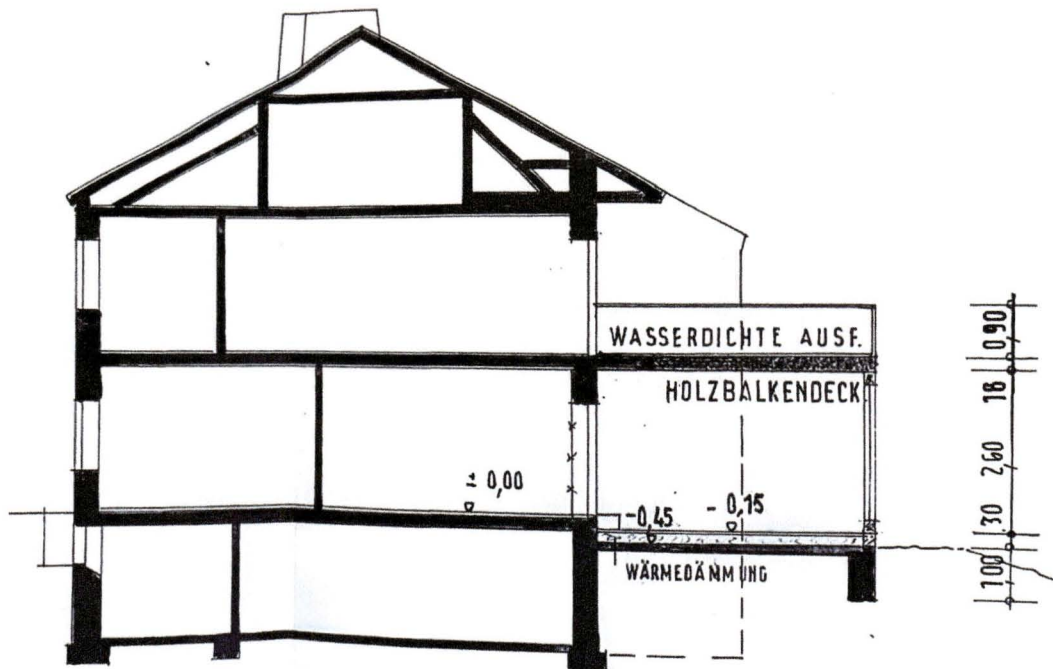
Planunterlagen



Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus (ohne Maßstab)



Grundriss Obergeschoss Wohnhaus (ohne Maßstab)



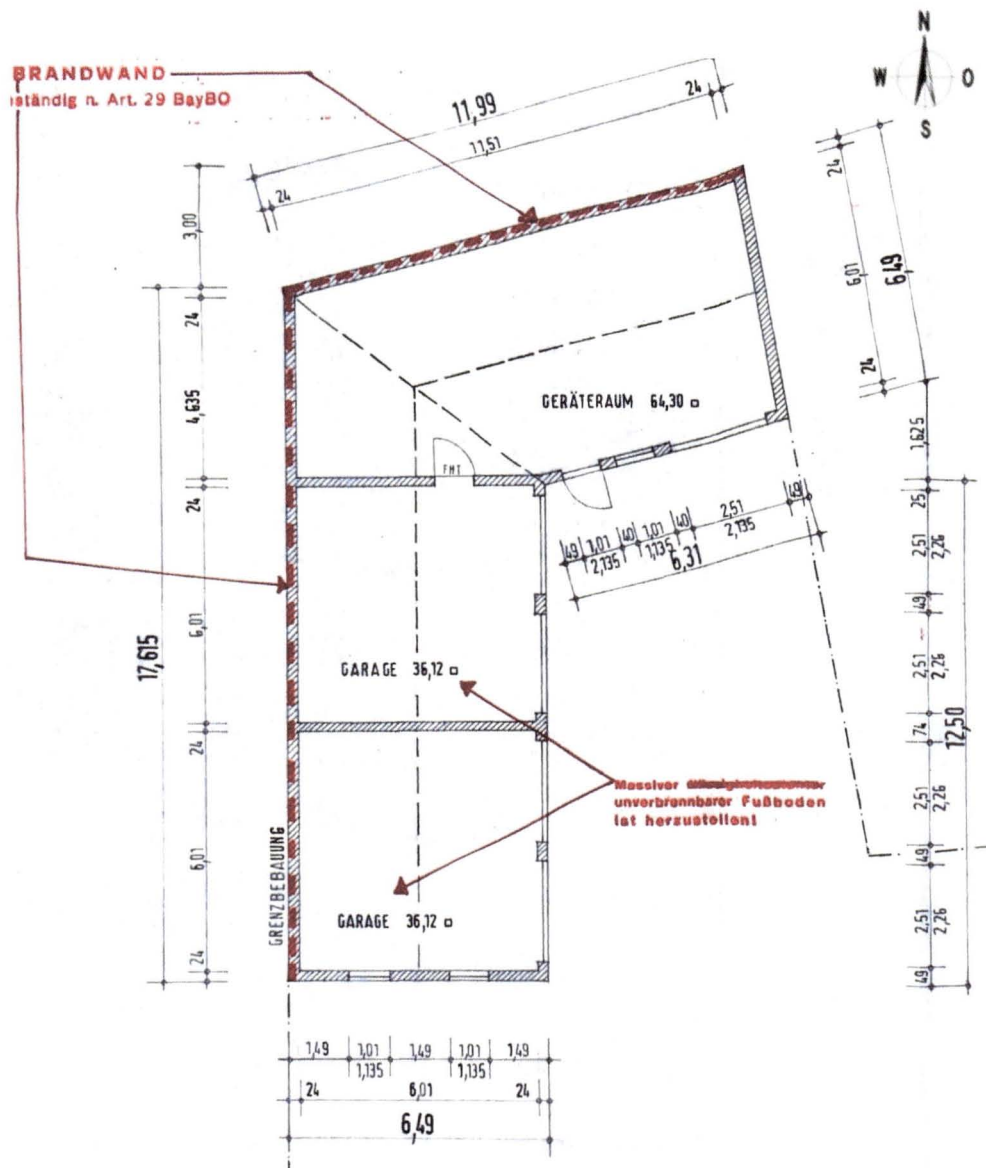
OSTEN

WESTEN

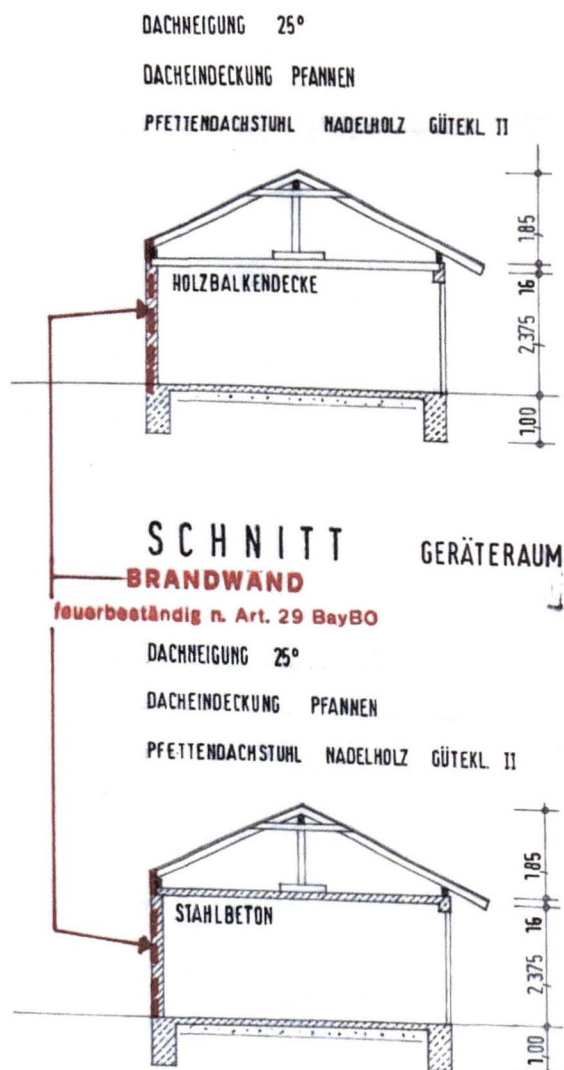


SÜDEN

Gebäudeschnitt und Ansichten Wohnhaus (ohne Maßstab)

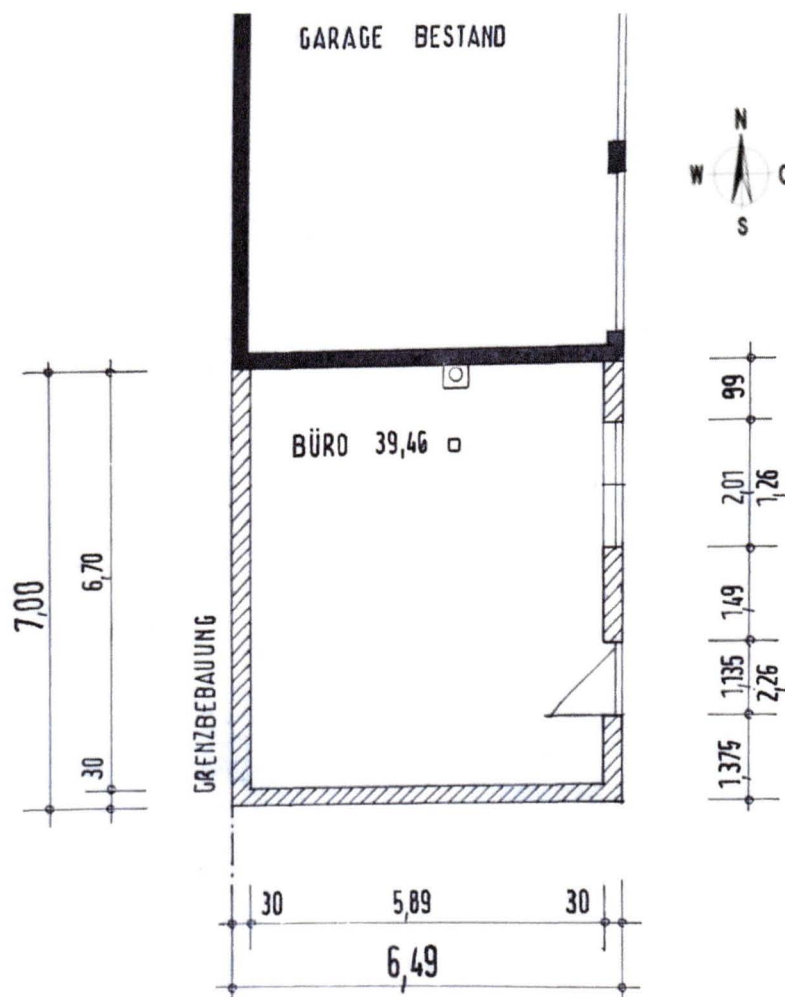


Grundriss Nebengebäude ohne Büroanbau (ohne Maßstab)



SCHNITT GARAGE

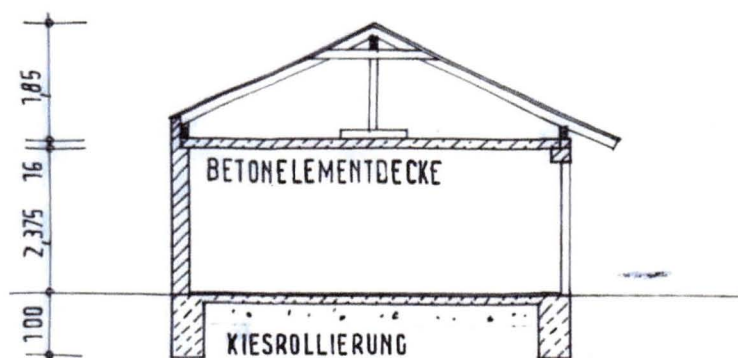
Gebäudeschnitt Nebengebäude (ohne Maßstab)



DACHNEIGUNG 25°

DACHEINDECKUNG PFANNEN

PFETTENDACHSTUHL NADELHOLZ GÜTEKL. II



FUNDAMENTE FROSTSICHER

Grundriss und Gebäudeschnitt Büroanbau (ohne Maßstab)

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 30.01.2026



Südostansicht Wohnhaus



Südwestansicht Wohnhaus



Nordwestansicht Wohnhaus



Nordostansicht Wohnhaus



Südostansicht Wohnhaus



Wintergarten/Terrasse Wohnhaus



Südliches Gartengrundstück



Südostansicht Garagen-/Nebengebäude mit Büroanbau



Nordwestansicht Wohnhaus/Container