

Wolfgang Stöcker

Diplom Betriebswirt (FH)
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Eingangsstelle	
Landgericht u. Amtsgericht	
Landshut (10)	
10. JULI 2025	
Scheck <input type="checkbox"/>	Euro _____
Anl. <input type="checkbox"/>	GKM _____

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

An das
Amtsgericht Landshut
Abteilung Zwangsversteigerung
Maximilianstraße 22

84028 Landshut

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

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

Datum: 10.07.2025
Az.: 2 K 14/25



GUTACHTEN

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

**Einfamilienwohnhaus mit Garage
in 84130 Dingolfing, Moosweg 13**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
16.05.2025 ermittelt mit rd.

750.000,00 €.

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	Umweltrisiken.....	7
2.5	Privatrechtliche Situation	7
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	8
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.9	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
3.3	Anbau Wohnen	11
3.4	Wintergarten.....	11
3.5	Angebaute Garage.....	12
3.6	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Sachwertermittlung	15
4.4.1	Sachwertberechnung	15

4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	16
4.5	Ertragswertermittlung	20
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	20
4.5.2	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	22
4.6.4	Verkehrswert	23
5	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	EFH mit Garagenanbau
Objektadresse:	84130 Dingolfing, Moosweg 13
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dingolfing
Katasterangaben:	Gemarkung Dingolfing Flurstück 2304/46

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Eigentümer:	Natürliche Person
-------------	-------------------

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	16.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	16.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	16.05.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin 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
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Bodenrichtwertauskunft
- Recherche – Marktdaten

Hinweis:

Es lag kein Energieausweis vor.

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:

Adolf Kagerer Bezirkskaminkehrermeister:
Bayerwaldring 24, 84130 Dingolfing.

Zu h)

Es liegt kein Energieausweis 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. 4 km entfernt)
Anschlussstelle Dingolfing Ost

Bahnhof:
Dingolfing (ca. 3 km entfernt)

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Dingolfing (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 (Stadtverwaltung) 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 822 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;
Garage an die Grenze bebaut

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich 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 Umweltrisiken

Gefahren	Einstufung		Bemerkung
Starkregen	sehr gering		
Überschwemmung	keine Gefährdung		
Sturm	sehr gering		
Hagel	sehr gering		
Sturmflut	keine Gefährdung		
Erdbeben	keine Gefährdung		
Tornado	keine Gefährdung		
Vulkanismus	keine Gefährdung		
Tsunami	keine Gefährdung		

Quelle: Sachverständige Einschätzung vom 20.06.2025

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde vom Auftraggeber eingesehen.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerk vom 13.02.2025

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.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.6.2 Bauordnungsrecht

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

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

**Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):**

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

2.8 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.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage 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 angebauten Doppelgarage; 1 Garagenplatz wurde umgenutzt zu einer Hobby-, Bastelwerkstatt Baujahr 1997 BGF: rd. 351 m ² Wfl.: rd. 159 m ²
-------------	--

Modernisierung:	Fußbodenheizung im EG Bodenbeläge im EG Heizung mit Solaranlage für Warmwasser
-----------------	--

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor;
-------------------	---------------------------------

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> Stahlbetontreppe gefliest
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach mit Giebel <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:	Fliesen, Parkett, Laminat,
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Deckenbekleidungen:	glattgestrichen

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; einfache Beschläge
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftüre <u>Zimmertüren:</u> Holztüren mittleren ASS
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden, in mittlerer bis gehobenen Ausstattung
Küchenausstattung:	nicht in der Bewertung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Diverse Heizungsleitungen nicht isoliert
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon Überdachung vor der Garage
besondere Einrichtungen:	Kaminofen für Holzfeuerung Entkalkungsanlage Hebeanlage im Kellerbereich
Allgemeinbeurteilung:	Der Zustand und die Beschaffenheit sind überwiegend gut Baujahrestypische Energieeffizienz aufgrund des Baujahres wird eine mittlere Energieeffizienzklasse angenommen. Klasse C bis D (Skala von A+ bis H)

3.3 Anbau Wohnen

Gebäudeart	1.23 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd-/Obergeschoss	Erdgeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Baujahr	2015
Zustand	gut
Ausstattungsstufe	gehoben (3,55)
Gebäudemaß	47 m² BGF 41 m² Wfl.

3.4 Wintergarten

Baujahr	2018
Ausstattungsstufe	Gehoben Alukonstruktion Fußbodenheizung
Gebäudemaß	Keine Pläne vorhanden

3.5 Angebaute Garage

Angebaute Doppelgarage
mit Verbindungsraum zum Haupthaus in konventioneller Bauweise

Ausgebautes Dachgeschoss mit rd. 43 m² Wfl.

1 Stellplatz wurde umgenutzt zur Hobby- / Bastelwerkstatt.

Sektionaltor im Garagenstellplatz

3.6 Außenanlagen

Im Wesentlichen:

- Außenpool mit Beschattungsanlage
- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Gartenanlagen
- Einzäunung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in **84130 Dingolfing, Moosweg 13** zum Wertermittlungstichtag 16.05.2025 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 Vergleichswertverfahren 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

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	Baugrundstück	822	270,00					Ja	221.940

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

BODENWERT (gesamt)

221.940

Richtwertanpassung
zu 1 Baugrundstück

Bodenrichtwert: 270,00 EUR/m²
Quelle: GAA Landkreis Dingolfing - Landau
270 / WA / Stand: 01.01.2024

Anpassung:
an abweichendes Maß der baulichen Nutzung
kann entfallen, weil am regionalen Immobilienmarkt
kein funktionaler Zusammenhang zwischen Grundstücksgröße
und Geschossfläche feststellbar ist.

Bodenrichtwert: 270,00 EUR/m²

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.05.2025 insgesamt **221.940,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

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	Hauptgebäude	1	1997	80	52	350,93 m² BGF	1.548	17,00	Linear	35,00	413.133
2	Anbau Wohnen	1	2015	80	52	47,45 m² BGF	2.096	10,00	Linear	35,00	71.110
3	Doppelgarage	1	1997	80	52	101,00 m² BGF	876	12,00	Linear	35,00	64.410
4	Wintergarten	1	2018			1,00 Stk.	25.000	12,00	Manuell	0,00	28.000

Σ 576.653

* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,8720; (3) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,9090

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	576.653
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 28.832
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	605.485
+ Bodenwert	221.940
Vorläufiger Sachwert	827.425
± Marktanpassung	-18,00% -148.937
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	678.488
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ nicht in der BGF erfasste Bauteile Außenpool mit Beschattungsanlage	55.357
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden Wärmeleitung an der Heizung nicht isoliert	2.000
+ Sonstige Wertzuschläge (Zeitwerte) Fest eingebauter gemauerter Kaminofen	15.000
Entkalkungsanlage	1.500
Hebeanlage KG für Wasserbecken	900
SACHWERT	749.245

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		Faktor / Geschosse	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
	Beschreibung						
1	Hauptgebäude	3,00	12,24	9,99		366,83	366,83
1	Abschlag Gebäude- rücksprünge (EG, KG)	-2,00	4,25	1,87		-15,90	-15,90
	Summe Hauptgebäude						350,93
2	Anbau	1,00	9,49	5,00		47,45	47,45
	Summe Anbau Wohnen						47,45
3	Garage mit Zwischenbau	2,00	8,25	6,49		107,08	107,08
3	Gebäuderücksprung	-2,00	2,01	1,51		-6,08	-6,08
	Summe Doppelgarage						101,00
Summe gesamt							499,38

Die ermittelten Flächen wurden mit Hilfe von Flächenfaktoren plausibilisiert.

Herstellkosten

1 Hauptgebäude

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Gebäudetyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	3,55

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			0,5	0,5		23	180,66
Dach			0,5	1,0		15	121,45
Fenster und Außentüren			0,5	0,5		11	86,40
Innenwände und -türen			0,5	0,5		11	86,40
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11	86,40

Fußböden				1,0		5	42,90
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9	70,69
Heizung			0,5	0,5		9	70,69
Sonstige technische Ausstattungen			0,5	0,5		6	47,13
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 792

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

792 EUR/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF
erfasste Bauteile

Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten EUR	BoG	Zuschlag EUR/m² BGF MWT
Balkon	1	5.000	nein	14
Vordach Garage	1	7.500	nein	21
Außenpool mit Beschattungsanlage	1	40.000	ja	

NHK inkl. Zu-/Abschläge

827 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr

827 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag

1,8720 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag

1.548 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 Anbau Wohnen

Gebäudetyp

1.23 freistehende Einfamilienhäuser

Dachgeschoss

Flachdach oder flach geneigtes Dach

Erd-/Obergeschosse

Erdgeschoss

Kellergeschoss

nicht unterkellert

Ausstattungsstufe

3,55

Tabellarische NHK

1.120 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr

1.120 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag

1,8720 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag

2.096 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 3 Doppelgarage

Gebäudetyp

14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Ausstattungsstufe

4,10

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungsanteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände				1,0		20	86,60
Konstruktion				1,0		20	86,60
Dach				1,0		20	86,60
Fenster und Außentüren				0,5	0,5	10	56,45
Fußböden				0,5	0,5	10	56,45

Sonstige technische Ausstattungen				1,0		20	86,60
Kostenkennwert Stufe (EUR/m ² BGF)			218	433	696		Σ 459
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 459 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr 459 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag 1,9090 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag 876 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: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg.	28.832,00 €
Summe	28.832,00 €

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. Die vorgenommenen Modernisierungen werden hinsichtlich der RND als wertneutral eingestuft

Einheitliche RND aller Gebäudeteile: Die angesetzte RND des Hauptgebäudes wird auf alle Gebäudeteile, wie Anbau, Garage, Wintergarten übertragen. Im Sinne des Prinzips „das Gesamtgebäude teilt das Schicksal des Hauptgebäudes“. Beeinträchtigungen der technischen Art können vernachlässigt werden.

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 - 18 % 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

Rd. 3.090 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.

Bewertungsrelevant für das Objekt:

Besondere Bauteile:

Außenpool mit Beschattungsanlage

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Wärmeleitung an der Heizung nicht isoliert

Besondere Einrichtungen

Fest eingebauter gemauerter

Kaminofen

Entkalkungsanlage

Hebeanlage KG für Wasserbecken

Siehe einzelne Wertansätze in der Berechnung

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
						Ist	angesetzt		
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²			EUR	EUR/a
w 1	Wohnen / Hauptgebäude	52	2,25	1	158,72		8,50	16.189	3.269
w 2	Wohnen / Anbau	52	2,25	1	40,91		8,50	4.172	843
w 3	Wohnen / Garage teil- ausgebaut	52	2,25	1	42,88		8,50	4.373	883
w	Wohnen / Garagenstell- platz		2,25	1			20,00	240	

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 52 Ø 2,25 Σ 4 Σ 242,51

Σ 24.974 Σ 4.995

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall- wagnis	Sonstiges			Summe
		EUR/m²		EUR			CO₂	EUR/m²		
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)	% HK*	/Einheit	% RoE	% RoE	EUR/m²	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w 1	Wohnen / Hauptge- bäude	10,00	0,24	242,83	1,50	2,00				13,31
w 2	Wohnen / Anbau	10,00	0,37	62,58	1,50	2,00				13,35
w 3	Wohnen / Garage teil- ausgebaut	10,00	0,43	65,59	1,50	2,00				13,33
w	Wohnen / Garagenstell- platz	14,00		359,00	149,5 8	2,00				157,5 0

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

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	Wohnen / Hauptge- bäude	16.189	2.155	14.034	3.269	10.765	30,4703	328.012
w 2	Wohnen / Anbau	4.172	557	3.615	843	2.772	30,4703	84.463
w 3	Wohnen / Garage teilausgebaut	4.373	583	3.790	883	2.907	30,4703	88.577
w	Wohnen / Garagen- stellplatz	240	378	-138		-138		

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 24.974

Σ 3.673

Σ 21.301

Σ 4.995

Σ 16.306

Σ 501.052

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

501.052

+ Bodenwert

221.940

Vorläufiger Ertragswert

722.992

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert)

2.000

ERTRAGSWERT

720.992

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.

Bewertungsrelevant in der Ertragswertberechnung:

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden
Wärmeleitung an der Heizung nicht isoliert

(vgl. 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.

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	221.940
	Sachwert	749.245
	Ertragswert	720.992
Marktwert	Rundung	750.000
		inkl. Zuschläge von 17.400
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	3.090

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 **84130 Dingolfing, Moosweg 13** wird zum Wertermittlungstichtag 16.05.2025 mit rd.

750.000,00 €

in Worten: siebenhundertfünfzigtausend 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 10.07.2025

W. Stöcker



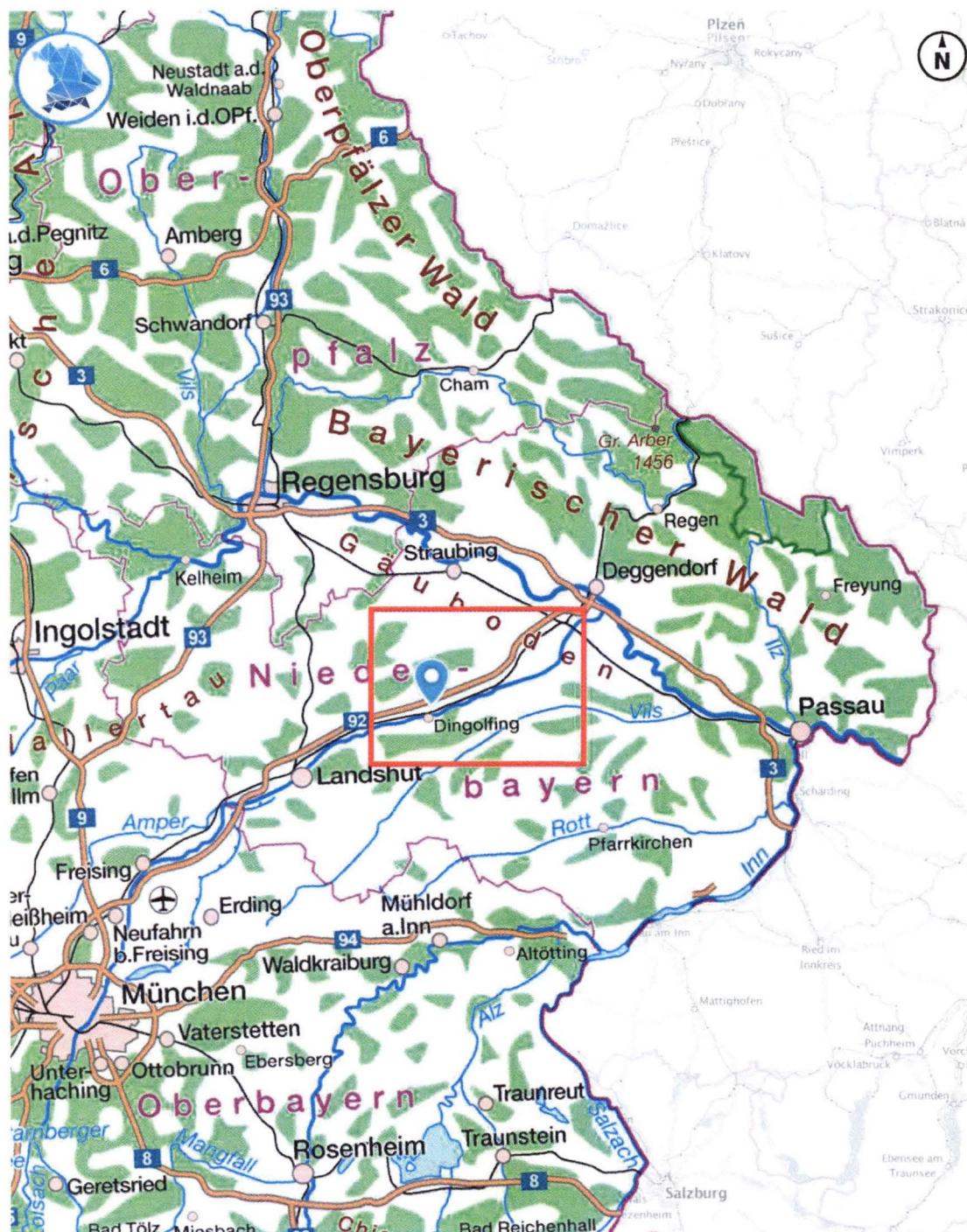
Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

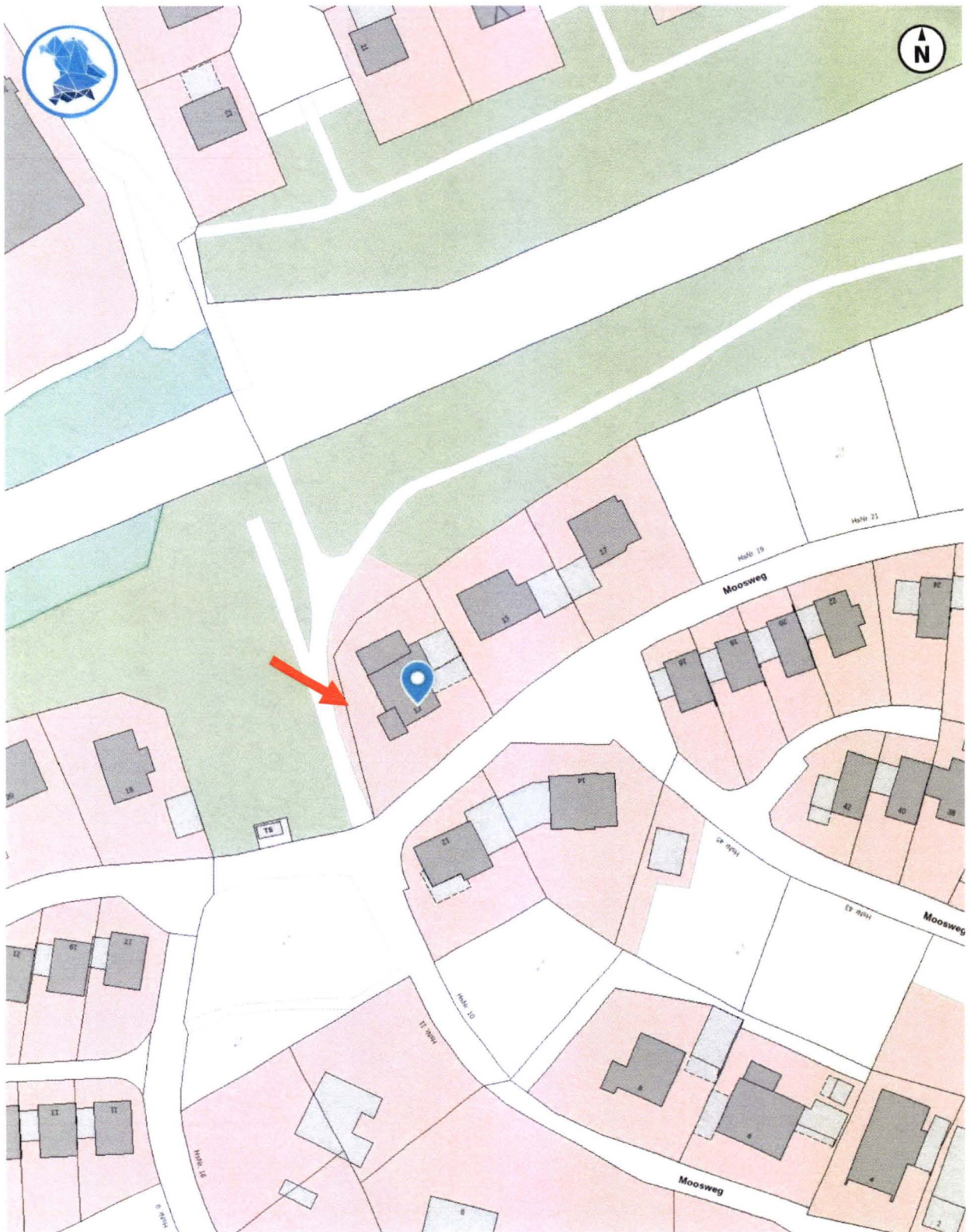
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
Anlage 4: Grundrisse
Anlage 5: Fotodokumentation

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

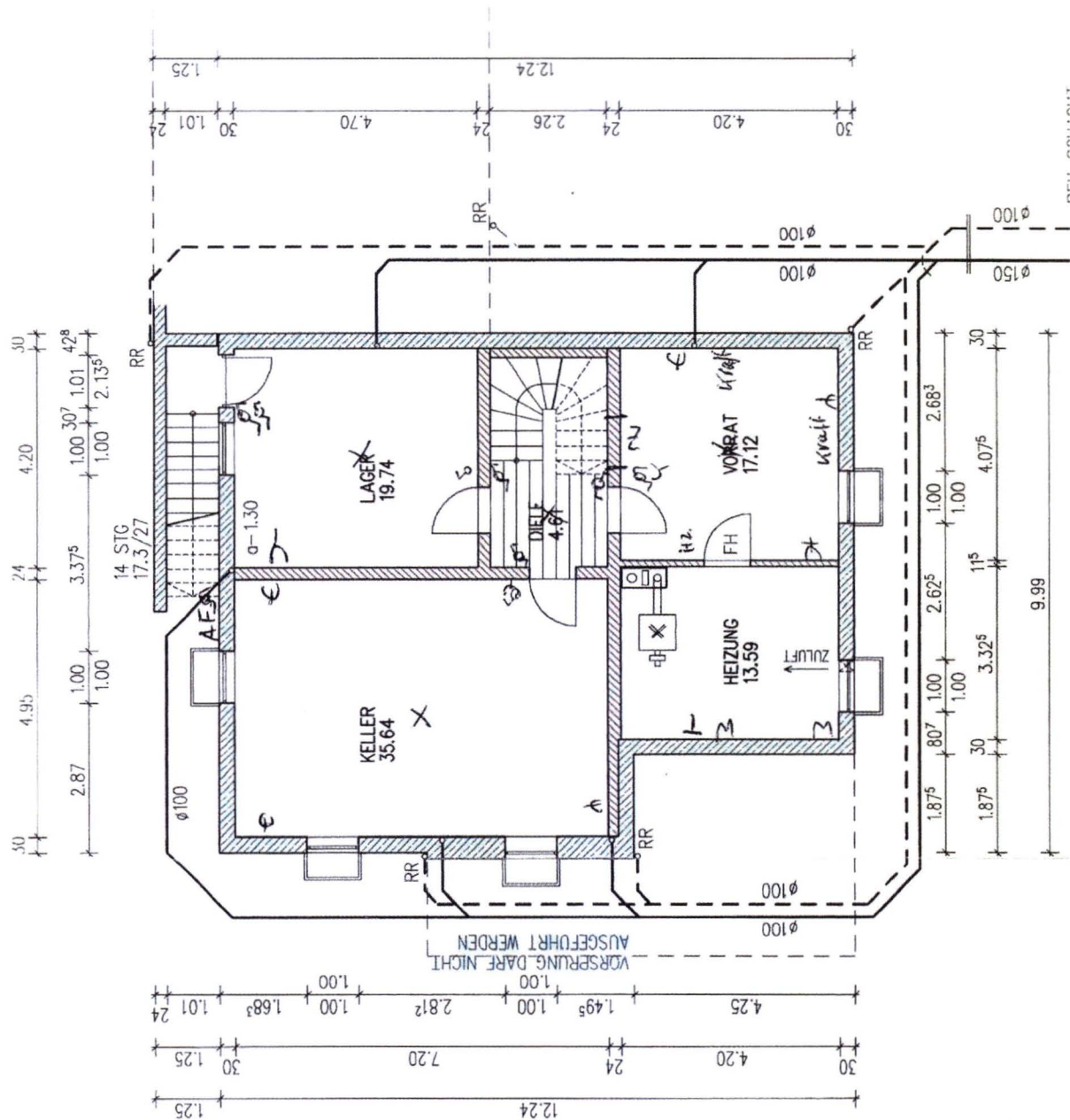


Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan

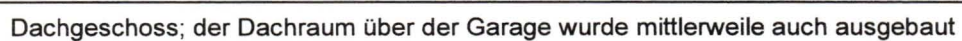


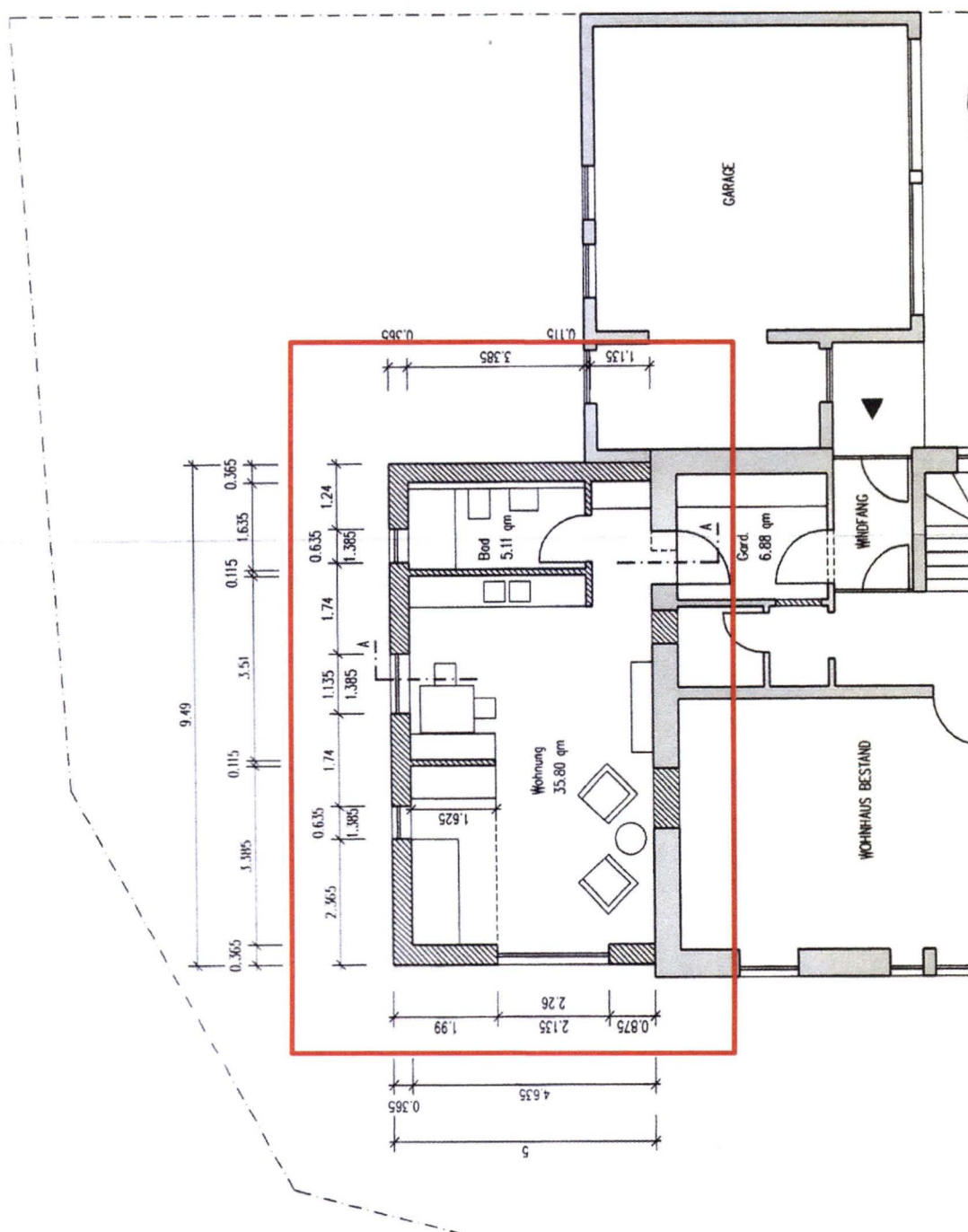
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Anlage 4: Grundrisse



Kellergeschoss (die ursprüngliche Kelleraußentreppe besteht nicht mehr





Grundriss Anbau

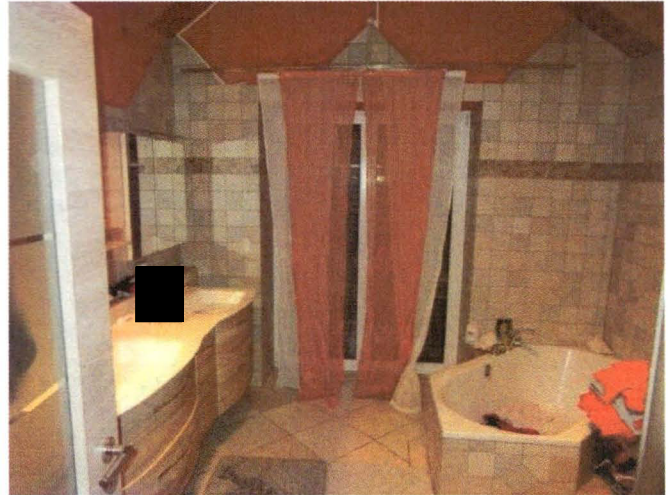
Anlage 5: Fotodokumentation**Straßenansicht mit Doppelgarage****Gartenansicht****Teilansicht Gebäude**

Gartenanlagen mit Pool**Teilansicht Pool****Bebauung im Umfeld**

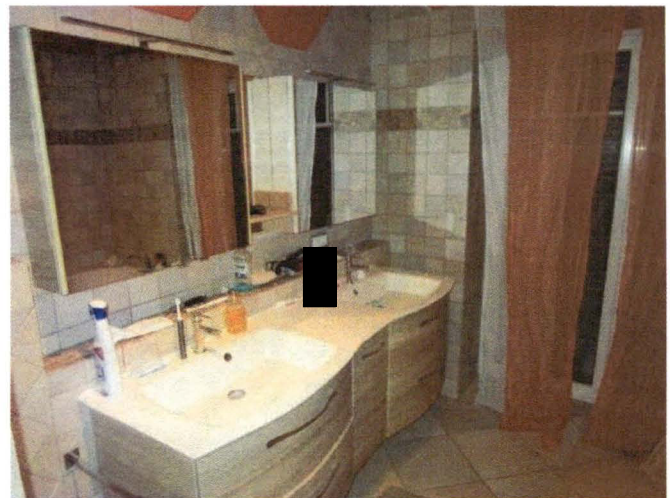
Teilansicht mit Anbau**Wohnraum im Anbau****Schlafrum im Anbau**

Küchenzeile im Anbau**Bad im Anbau****Verbindungsflur
Haupthaus zum Anbau**

Bad im DG

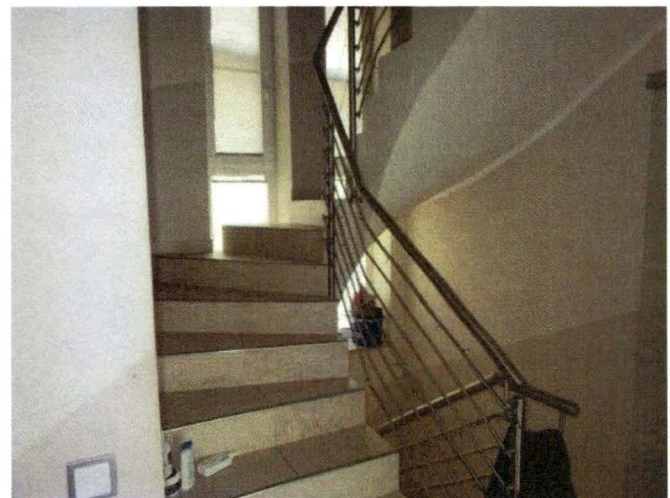


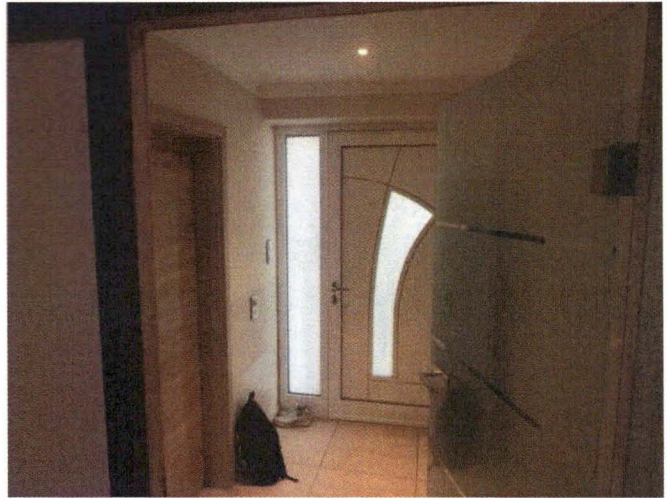
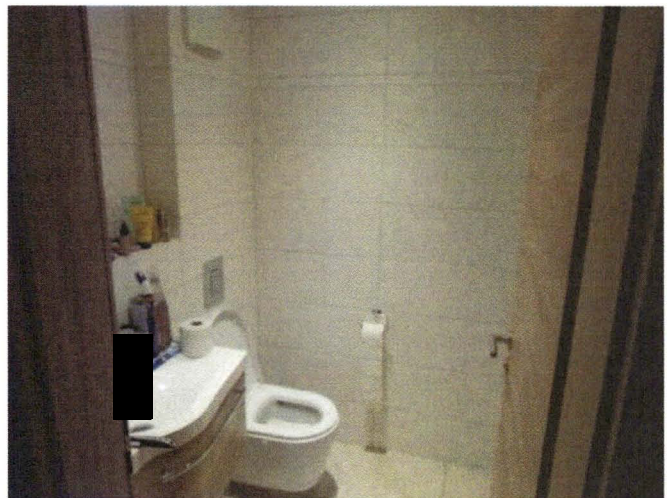
Bad im DG



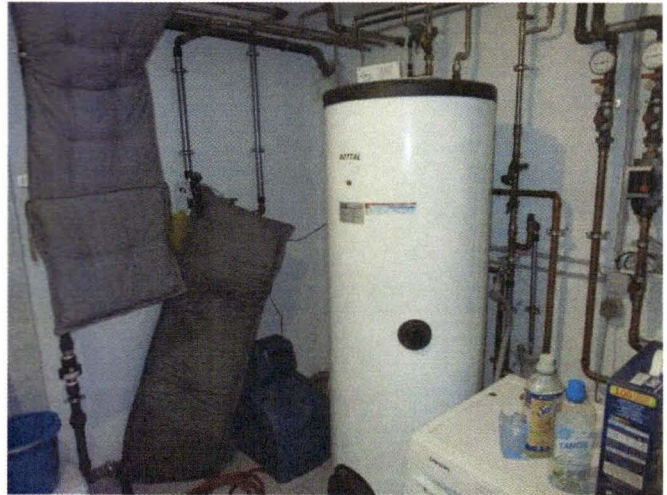
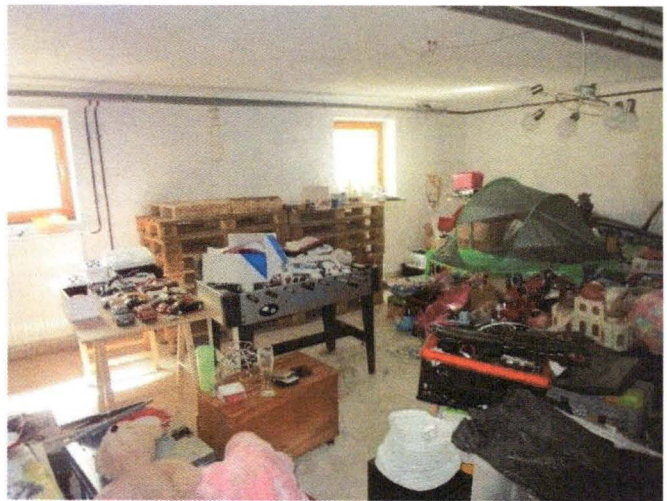
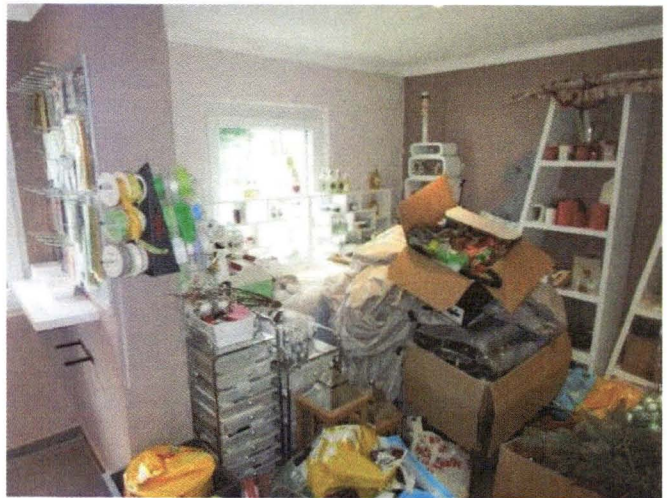
Wohnraum im DG



DG-Ausbau über der Garage**DG-Ausbau****Geschosstreppe**

Eingangsbereich mit Haustüre**Gästetoilette****Küchenbereich im EG**

Teilansicht Wintergarten**Rückansicht des Kaminofens****Teilansicht Heizung**

Warmwasserspeicher**Kellerraum****Teilansicht einer Garagenhälfte
Umgenutzt zu Bastelwerkstatt**

Garagenstellplatz