

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (Ld)

08. MRZ. 2024

Scheck ☐ Euro _____
Anl. ☐ GKM _____

Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB



WE Nr. 23123696
Aktenzeichen 3 K 108/23

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

OBJEKT

ländliches Wohnhaus mit Nebengebäude
Kammerhub 5
84337 Schönau

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

08.02.2024

VERKEHRSWERT GEMÄß § 194 BAUGB

146.000 EUR

2. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen und Fotos 31 Seiten
und wurde für den Auftraggeber in dreifacher Ausfertigung erstellt.

Keber Königsberger

Sachverständige GmbH & Co. KG

von der Industrie- und Handelskammer für Nieder-
bayern in Passau öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige zur Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Diplom-Ingenieure
Immobilien Gutachter HypZert F
Chartered Surveyors (MRICS)

www.kk-sv.de

Büro München

Helmut Keber
Geschäftsführer

Brennereistraße 20
D-85662 Hohenbrunn

T + 49 (0) 81 02 / 77 79 - 90
F + 49 (0) 81 02 / 77 79 - 91

buero.muenchen@kk-sv.de

Büro Landshut

Kilian Königsberger
Geschäftsführer

Kattowitzer Straße 12
D-84028 Landshut

T + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 - 75
F + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 - 69

kilian.koenigsberger@kk-sv.de



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)





Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1 Grundlagen	
1.2 Hinweise	
1.3 Anlagen	
2. Standort, Lage	6
2.1 Makrolage	
2.2 Mikrolage	
2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen	
2.4 Beurteilung	
3. Grundstück	8
3.1 Grundbuch	
3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung	
3.3 Wertbeeinflussende Merkmale	
3.4 Art und Maß baulicher Nutzung	
3.5 Entwicklungszustand	
4. Gebäude / Gemeinschaftseigentum	11
4.1 Aufstehende Bebauung	
4.2 Wohnfläche / Grundriss	
4.3 Baubeschreibung	
4.4 Baulicher Zustand	
4.5 Außenanlagen / Freiflächen	
4.6 Beurteilung	
5. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert	15
5.1 Definition Verkehrswert	
5.2 Verfahren	
6. Ermittlung des Vergleichswertes	16
6.1 Ausgangssituation	
6.2 Marktgeschehen	
6.3 Vergleichspreise	
6.4 Kaufpreisauswertung	
6.5 Vergleichswert	
7. Verkehrswert	22
7.1 Zusammenfassung	
7.2 Ermittlung des Verkehrswertes	
8. Verfasser	24

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Bewertungsgegenstand	Zu bewerten sind die bebauten Flurstücke 1672 und 1720/1 der Gemarkung Unterzeitlarn (Gemeinde Schönaau, Landkreis Rottal-Inn). Die aufstehende Bebauung sind ein Wohnhaus und ein Nebengebäude.
Auftraggeber	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 28 84028 Landshut
Zweck der Wertermittlung	Der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs ist im Sinne des § 194 BauGB nach § 74 a Abs. 5 ZVG gemäß Beschluss vom 15.12.2023 zu schätzen. Die Schätzungsanordnung wurde schriftlich am 15.12.2023 erteilt.
Wertermittlungstichtag	08.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag)
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 08.02.2024 vormittags statt. <u>Teilnehmer</u> Herr Kilian Königsberger (Sachverständiger) mit Mitarbeiterin Die Teilnahme am fristgerecht anberaumten Termin wurde vom betreibenden Gläubiger abgesagt, die Schuldner fehlten unentschuldigt. <u>Besichtigungsumfang</u> Am Termin konnten die Außenanlagen, das Grundstück und seine Bebauung von außen sowie das Umfeld ausführlich besichtigt werden. <u>Identitätsfeststellung</u> Die Identität des Bewertungsgegenstandes ergibt sich an Hand des vorliegenden Grundbuchs sowie der Flurkarte und konnte bei der Besichtigung zweifelsfrei nachvollzogen werden.
Unterlagen	– Schätzungsanordnung vom 15.12.2023 – Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) – Grundbuch Blatt 668 vom 15.11.2023 – Einsicht in die Grundakte beim Grundbuchamt hinsichtlich der Bewilligungsurkunde zur Eintragung in Abt. II des Grundbuchs – Verkäuferexposé der VR Bank Rottal-Inn eG mit Stempel von 2013 – Informationen vom 08.02.2024 zum Bauplanungsrecht und Erschließung durch die Gemeinde Schönaau – Flurkartenausschnitt M 1:1.000 vom 22.01.2024 – Aktuelle Auskunft zu Vergleichspreisen des Gutachterausschusses – Einsicht in die online-Portale des Bayer. Landesamtes für Umwelt und des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege am 26.02.2024

- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.01.2024 durch das Landratsamt Rottal-Inn
- eigene Transaktionsdatenbank
- Statistik der Arbeitsagentur
- verschiedene Marktberichte, Reports und Informationen zum Wirtschaftsstandort und Immobilienmarkt der Region Rottal-Inn sowie
- Fotos des Bewertungsobjektes vom Tag der Besichtigung

1.2 Hinweise

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachten-ergebnisse auf Grund solcher Auskünfte keine Gewähr.

Berechnungen

Die der Wertermittlung zu Grunde liegenden Flächen wurden aus dem Verkäufere xposé als zutreffend entnommen.

Die Zusammenstellungen erfolgt augenscheinlich in Anlehnung an die WoFIVO.

Die Flächen konnten wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht plausibilisiert werden. Der Sachverständige übernimmt keine Haftung, sollte die Ausführung nicht mit den genehmigten Plänen übereinstimmen. Unabhängig davon sind die Ergebnisse der Berechnung grundsätzlich nur für diese Bewertung geeignet.

Währung

Alle Angaben im Gutachten sind in Euro (EUR) ausgewiesen und mathematisch / kaufmännisch auf ganze EUR gerundet.

Beschreibungen

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Der optisch erkennbare Gebäudezustand wird zum Bewertungsstichtag lediglich auf Grundlage der Objektbesichtigung von außen reflektiert.

Untersuchungen insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Korrosion, Rohrfraß in Leitungen sowie Funktionsüberprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen erfolgten nicht.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster ergibt sich, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst ist.

Bezgl. der teils als Fassadenverkleidung vorhandenen Faserzementplatten wird darauf hingewiesen, dass bei diesen baujahrestypisch Asbesthaltigkeit anzunehmen ist. Im eingebauten Zustand geht von solchen Platten keine Gefahr aus, es ist jedoch ggfs. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Bodenverhältnisse

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist von ausreichend tragfähigen Baugrundverhältnissen mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen auszugehen.



Grundsätzlicher Hinweis: Altlastenuntersuchungen sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Alle Ergebnisse dieser Ausarbeitung unterstellen Altlastenfreiheit. Finanzielle Auswirkungen von ggf. vorhandenen Altlasten in Grund und Boden oder aufstehender Bebauung wären durch umweltfachliche Sachverständige in einem gesonderten Fachgutachten festzustellen und separat zu berücksichtigen.

Hochwasser

Die Bewertungsfläche liegt teilweise in einer Zone, die im online-Dienst „Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt als „Hochwassergefahrenfläche HQ häufig bis HQextrem“ dargestellt ist.

Überschwemmungen gehen dabei vom Sulzbach aus, der etwa 70 m südlich des Wohnhauses verläuft.

Dabei erstreckt sich die Gefahrenfläche „extrem“ über Nebengebäude und die Hoffläche des Wohnhauses, ohne das Wohnhaus selbst zu erreichen. Die Gefahrenfläche „häufig“ erstreckt sich nur über den Bereich des Nebengebäudes.

Derartige Risikoszenarien werden von der Mehrzahl potenzieller Käufer kaum wertbeeinflussend angesehen, v.a. weil das Wohnhaus selbst nicht betroffen ist.

Denkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble

Das zu bewertende Grundstücksareal ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Abkürzungen

BauGB	= Baugesetzbuch
BauNVO	= Baunutzungsverordnung
ImmoWertV	= Immobilienwertermittlungsverordnung
GEG	= Gebäudeenergiegesetz
KAG	= Kommunalabgabengesetz
Wfl.	= Wohnfläche
EG	= Erdgeschoss
OG	= Obergeschoss
DG	= Dachgeschoss

Zitate sind kursiv geschrieben.

Urheberrecht

Der Verfasser hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

1.3 Anlagen

- Flurkartenausschnitt
- Ortsplanausschnitt
- Übersichtskarte
- Grundrisse
- Objektfotos vom Tag der Besichtigung

2. Standort, Lage

2.1 Makrolage

Gemeinde	Schönau
Einwohner	ca. 1.951 (am 31.12.2022 laut Wikipedia)
Landkreis	Rottal-Inn
Regierungsbezirk	Niederbayern
Bundesland	Freistaat Bayern

Beschreibung

Schönau ist eine ländliche Gemeinde abseits von größeren Verkehrsachsen mit Kindertagesstätte und Grundschule sowie grundlegenden Versorgungsmöglichkeiten für das nördliche Landkreisgebiet.

Schönau liegt im Isar-Inn-Hügelland etwa 9 km nordwestlich der Kreisstadt Pfarrkirchen und etwa 11 km nordöstlich von Eggenfelden. Eggenfelden ist mit rund 15.000 Einwohnern die größte Stadt sowie das wirtschaftliche Zentrum im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn.

Der umgebende Teil des Landkreises ist ländlich und kleinteilig geprägt.

Kennzahlen des Standorts

Arbeitslosenrate im Landkreis im Jan. 2024	4,2 % (Bayern 3,9 %, Bund 6,1 %)
Kaufkraftkennziffer (gemäß MB-Research 2023)	96,7 (Bundesdurchschnitt 100)
Einwohnerentwicklung	im bayr. Demographiespiegel von 2017 als „stabil“ bezeichnet

2.2 Mikrolage

Das Objekt liegt im Weiler Kammerhub, einem Ortsteil von Schönau, etwa 4,5 km nordöstlich des Gemeindehauptorts. Im Bereich von Kammerhub kreuzen sich die Staatsstraßen 2108 und 2112.

Kammerhub besteht aus wenigen Anwesen, meist landwirtschaftliche Hofstellen, aber auch Wohnhäuser.

Die einzelnen Anwesen sind über einen asphaltierten Fahrweg miteinander verbunden, auch die Zuwegung zum Bewertungsobjekt erfolgt über eine solche schmale Straße ohne Parkmöglichkeiten und lediglich Anliegerverkehr.

Ansonsten ist die Umgebung von Grünland, Ackerflächen und Wald gekennzeichnet.

Immissionen

ausreichend ruhige Lage
zu bestimmten Zeiten Einflüsse aus landwirtschaftlicher Tätigkeit

Parkmöglichkeiten

auf dem eigenen Grundstück befinden sich Stellplatzmöglichkeiten im Freien bzw. im Nebengebäude

Geschäfte verschiedene Versorgungsmöglichkeiten bestehen im weiteren Umkreis, z.B. in Schönau oder Arnstorf

Einkaufsmöglichkeiten des längerfristigen Bedarfs bieten ergänzend die Kreisstadt Pfarrkirchen und auch Eggenfelden

örtliche Infrastruktur keine relevante

soziale Struktur durchschnittlich

2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen

Der Landkreis Rottal-Inn liegt in Niederbayern etwa 100 km östlich von München und etwa 40 km westlich von Passau.

Das Kreisgebiet ist über die Bundesstraßen B 20, B 388 und B 12 (Ausbau zur A 94 vorgesehen) und Regionalbahn erreichbar.

Öffentliche Verbindungen bieten zudem Regionalbuslinien, die laut „openstreetmaps“ auch den Bewertungsstandort anbinden.

Alle Entfernungen Luftlinie:

Kreisstadt Pfarrkirchen ca. 11 km

Autobahn A 92
Anschlussstelle Landau a.d.I. ca. 27 km

Beurteilung der Verkehrsanbindung individuell befriedigende Erreichbarkeit über Staatsstraßen, Lage erfordert Pkw

öffentlich einfache örtliche Anbindung

2.4 Beurteilung

Es handelt sich um eine dörflich-ländliche Lage im ländlichen Teil des Landkreises Rottal-Inn.

3. Grundstück

3.1 Grundbuch

Amtsgericht	Eggenfelden																				
Grundbuch von	Unterzeitlarn																				
Band	-																				
Blatt	668																				
amtlicher Ausdruck vom	15.11.2023																				
Bestandsverzeichnis	<table> <tr> <td>lfd. Nr. der Grundstücke</td><td>3</td></tr> <tr> <td>Gemarkung</td><td>Unterzeitlarn</td></tr> <tr> <td>Flurstück</td><td>1672</td></tr> <tr> <td>Wirtschaftsart u. Lage</td><td>Kammerhub 5, Gebäude- und Freifläche</td></tr> <tr> <td>Größe</td><td>350 m²</td></tr> <tr> <td>lfd. Nr. der Grundstücke</td><td>4</td></tr> <tr> <td>Gemarkung</td><td>Unterzeitlarn</td></tr> <tr> <td>Flurstück</td><td>1720/1</td></tr> <tr> <td>Wirtschaftsart u. Lage</td><td>In Kammerhub, Gebäude- und Freifläche</td></tr> <tr> <td>Größe</td><td>245 m²</td></tr> </table>	lfd. Nr. der Grundstücke	3	Gemarkung	Unterzeitlarn	Flurstück	1672	Wirtschaftsart u. Lage	Kammerhub 5, Gebäude- und Freifläche	Größe	350 m ²	lfd. Nr. der Grundstücke	4	Gemarkung	Unterzeitlarn	Flurstück	1720/1	Wirtschaftsart u. Lage	In Kammerhub, Gebäude- und Freifläche	Größe	245 m ²
lfd. Nr. der Grundstücke	3																				
Gemarkung	Unterzeitlarn																				
Flurstück	1672																				
Wirtschaftsart u. Lage	Kammerhub 5, Gebäude- und Freifläche																				
Größe	350 m ²																				
lfd. Nr. der Grundstücke	4																				
Gemarkung	Unterzeitlarn																				
Flurstück	1720/1																				
Wirtschaftsart u. Lage	In Kammerhub, Gebäude- und Freifläche																				
Größe	245 m ²																				
Abteilung I (Eigentümer)	siehe Grundbuch – im Hinblick auf die DSGVO hier nicht benannt																				

3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung

Oberfläche	geringfügige Hanglage, insgesamt aber weitgehend eben und auf Straßenniveau gelegen
Zuschnitt	beide Flurstücke haben unregelmäßigen Zuschnitt - siehe auch Lageplandarstellung in der Anlage
Nutzbarkeit	im Hinblick auf geringe Größe und den unregelmäßigen Zuschnitt eingeschränkte bauliche Nutzbarkeit
Ausdehnungen	Flurstück 1672 (Wohnhaus) in Nord-Süd-Richtung max. rund 27 m in Ost-West-Richtung max. rund 17 m Flurstück 1720/1 (Nebengebäude) in Nord-Süd-Richtung mittlere 13 m in Ost-West-Richtung max. rund 26 m

Zufahrten	über öffentliche Straße
Versorgungsleitungen	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind augenscheinlich in der Straße vorhanden.
Erschließungskosten	Die angegebenen Werte gelten für erschließungskostenfreien Zustand von Grund und Boden. Gemäß Auskunft der Gemeinde Schönauf vom 08.02.2024 sind keine Beiträge ausstehend.

3.3 Wertbeeinflussende Merkmale

Begünstigende Rechte	Hinweise auf begünstigende Rechte bestehen nicht, auch wurden solche nicht benannt.
----------------------	---

Abteilung II	Im Grundbuch sind eingetragen:
--------------	--------------------------------

lfd. Nr. 1: lastend an Flst. 1720/1:
Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von
Flst. 1730, Bewilligung von 1914

lfd. Nr. 2 Anordnung zur Zwangsversteigerung

Bemerkung zu Abt. II	Die die Eintragung lfd. Nr. 1 begründende Bewilligungsurkunde ist weder im Grundbuchamt noch beim Staatsarchiv auffindbar.
----------------------	--

Nach örtlicher Beurteilung betrifft das Recht einen Teil des „Altbachs“, einen Nebenarm des Sulzbachs, der kanalisiert unter dem Nebengebäude hindurchführt.

Ein bezifferbarer Werteeinfluss ist für den Gebäudebestand und seine Nutzbarkeit sowie etwaige ähnliche Nachnutzungen nicht erkennbar.

Die im Grundbuch in Abteilung II eingetragene Last lfd. Nr. 2 (Zwangsversteigerungsvermerk) hat im Hinblick auf den Verwendungszweck des Gutachtens keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Abteilung III	Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.
---------------	--

Sonstige Einflüsse	Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, Lasten oder Beschränkungen schuldrechtlicher Art sind dem Sachverständigen nicht bekannt.
--------------------	---

3.4 Art und Maß baulicher Nutzung

Nutzung	Laut Auskunft der Gemeinde Schönauf liegen für das Bewertungsobjekt keine Bauunterlagen vor.
---------	--

Hinweise, dass das Objekt nicht zulässigerweise errichtet worden wäre oder nicht genehmigungsfähig wäre, bestehen nicht.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet, in dem die Bewertungsfläche liegt, als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

§ 34 BauGB

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Die Beurteilung von Art und Maß baulicher Nutzung richtet sich vermutlich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Demnach wäre bei Neubauten oder sonstigen baulichen Veränderungen auf die Umgebungsbebauung abzustellen.

Die vorhandene Bebauung fügt sich augenscheinlich in die Umgebung ein. Ohne ausführliche Planung ist zudem davon auszugehen, dass bei etwaigen Neubaumaßnahmen eine in Art und Größe vergleichbare Wohnhausbebauung oder zumindest ein Ersatzbau realisierbar sein sollte.

Hinweis:

Angaben zur Bebaubarkeit werden nur unverbindlich erteilt. Verbindliche Aussagen sind nur durch schriftlichen Antrag auf Vorbescheid oder Bauantrag erhältlich. Dies ist nicht Aufgabe des Gutachtens.

3.5 Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand eines Grundstücks ist in § 3 der ImmoWertV definiert:

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Bewertungsareal ist als „Baureifes Land“ gemäß ImmoWertV zu beurteilen, da es baulich nutzbar ist.

4. Gebäude

4.1 Aufstehende Bebauung

Die aufstehende Bebauung ist ein frei stehendes Wohnhaus mit Anbau. Der Anbau wurde früher augenscheinlich landwirtschaftlich genutzt und hat den Charakter einer Scheune.

Daneben auf eigenem Grundstück befindet sich ein Nebengebäude für ergänzende Fahrzeugabstell- und Lagernutzungen.

Baujahr

Ein Bauplan, aus dem sich für den vorhandenen Bestand ein Baujahr ableiten ließe, liegt nicht vor. Auch sonstige Informationen zum Baujahr waren nicht erhältlich.

Im Hinblick auf einfache Bauart und den äußerlich einfachen Ausstattungsstandard könnte ein Baujahr zum Beginn des 20. Jahrhunderts vermutet werden.

Baukörper

Flurstück 1672:
Wohnhaus mit Anbau

Flurstück 1720/1
Nebengebäude (Schuppen, Garage)

Konzeption

Das Wohnhaus hat eine für solche Wohnhäuser funktionale Konzeption gemäß Exposé:

- keine Unterkellerung
- Erdgeschoss: Eingang mit Diele und Zugang Treppe, Wohnküche, Bad, Individualräume, Übergang zum Anbau
- Obergeschoss: Flur, fünf Individualräume, Balkon
- Dachboden ohne Ausbau

Der Anbau beinhaltet Lagerflächen, Bauart und Zustand lassen nur bedingt eine untergeordnete Nutzung zu.

4.2 Wohnfläche / Grundriss

Die Wohnfläche ergibt sich gemäß Berechnung zu rd. 146 m² ohne Anbau. Die Maße wurden dem Plan des Exposés entnommen, ohne dass sie geprüft werden konnten. Gemäß Messtool des Bayernatlas beträgt die Gebäudegrundfläche ca. 100 m², was ein plausibles Ausbauverhältnis von rund 70 % ergibt.

Die Wohnflächenberechnung lehnt sich an die Vorgaben der WoFIVO an, die sich so ergebende Wohnfläche ist zu informativen Zwecken hinreichend genau ermittelt. Der augenscheinlich schmale Balkon bleibt unberücksichtigt, da die Mehrzahl potenzieller Erwerber bei solchen Objekten einem Balkon keinen bezifferbaren Mehrwert zuordnet.

Geschoss	Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Summe m ²
Erdgeschoss	Flur	5,14	1,61	1,00	8,28	
	Kammer	1,60	2,62	1,00	4,19	
	Raum 1	5,43	3,32	1,00	18,03	
	Raum 2 (Länge gemittelt)	5,00	2,98	1,00	14,90	
	Nebenraum 1	2,50	3,78	1,00	9,45	
	Nebenraum 2	2,12	2,86	1,00	6,06	
	Bad	2,16	2,80	1,00	6,05	
Obergeschoss	Flur	6,54	2,51	1,00	16,42	

Abzug Treppe	1,00	4,00	-1,00	-4,00	
Raum 1	5,46	3,30	1,00	18,02	
Raum 2	5,36	3,00	1,00	16,08	
Raum 3	2,82	4,14	1,00	11,67	
Raum 4	2,50	4,18	1,00	10,45	
Raum 5	2,41	4,14	1,00	9,98	145,57

Der Grundriss ist für ein Einfamilienhaus noch als zweckmäßig anzusehen mit Durchgangszimmern und baualterstypischer Raumaufteilung.

Vorteilhaft ist die natürliche Belichtung aller Räume sowie das Vorhandensein ausreichender Zubehörräume im Dachboden und Anbau.

Der Anbau hat gemäß Messtool des Bayernatlas etwa 50 m² Grundfläche inkl. Konstruktionsflächen.

Ob und inwieweit der Dachboden oder der Scheunen-Anbau ausgebaut und einer Nachfolgenutzung zugeführt werden können, wäre im Einzelfall planerisch durch einen Architekten oder Fachplaner in technischer und baurechtlicher Hinsicht zu prüfen. Dies ist nicht Aufgabe des Gutachtens.

Das Nebengebäude auf eigenem Grundstück bietet u.a. Abstellmöglichkeiten für drei Kfz bei max. Außenmaßen von etwa 7 m x 11 m.

4.3 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den augenscheinlich von außen erkennbaren, vorgefundenen Zustand. Die Fotodokumentation ist zudem Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung.

Konstruktion	gewöhnliche Massivbauweise
Außenwände	Mauerwerk, verputzt ohne Vollwärmeschutz, Giebel mit Faserzementplatten verkleidet
Fundamente	objektypisch massiv
Dach/Dachform	Satteldach
Dachtragwerk	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dacheindeckung	Dachsteine
Entwässerung	übliche Dachentwässerung

Haustechnik	einfacher Standard angenommen
Heizungssystem	laut Exposé Einzelofenheizung
Ausbau	einfacher Ausbaustandard angenommen
Treppe	einläufige Holztreppe
Fenster	überwiegend vor einigen Jahren ausgetauschte Fenster (mit Isolierverglasung), außenliegende Jalousien
Sanitärausstattung	einfache, objekttypische Ausführung
Sonstiges	Anbau und Nebengebäude in gemischter Holz-/Mauerwerksbauweise, angenommen ohne relevante Haustechnik
4.4 Baulicher Zustand	Das Objekt hat äußerlich einen einfach gepflegt und instand-gehaltenen Zustand. Bei der Besichtigung von außen wurde festgestellt: • in den letzten Jahren keine relevanten Modernisierungen • Anstrich- und Putzmängel, Risse • abgewitterte Holzteile • unzureichende / fehlende Wärmedämmung Derartige ältere und einfache ländliche Wohnobjekte werden i.d.R. bei Eigentümerwechsel umfassend modernisiert, ertüchtigt und Schäden repartiert, die Haustechnik auf aktuellen Standard gebracht und zudem energetische Sanierungen durchgeführt. Aber auch Abbruch und Ersatzbau sind nicht auszuschließen. Die Kosten für solche Maßnahmen sind nicht im Gutachten berücksichtigt, der Verkehrswert bezieht sich auf den vorgefundenen Zustand und Bestand.
4.5 Außenanlagen / Freiflächen	Das Grundstück ist einfachst befestigt, teils zugemüllt. Eine Einfriedung ist vorhanden.
4.6 Beurteilung	Insgesamt handelt es sich um ein älteres Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude im Bestand, mit funktionaler Grundrisskonzeption. Im Hinblick auf den einfachen Zustand nimmt der typische Käuferkreis Modernisierungen und Verbesserungen vor. Der vorgefundene Zustand drückt sich in der Auswahl der Vergleichsobjekte und den Parametern zur Adaption aus, gesonderte Ansätze wegen Instandhaltungsrückstaus sind damit nicht notwendig. Siehe auch Fotodokumentation.

5. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert

5.1 Definition Verkehrswert

§ 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.2 Verfahren

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung.

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern durchgesetzt. Es basiert auf dem unmittelbaren Vergleich bekannter, möglichst zeitnaher Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke.

Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren maßgeblich angewendet, gerade auch weil genügend Vergleichsdaten für die Objektart (ländliches Wohnhaus, einfacher Zustand im Bestand) für eine Wertableitung vorliegen.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragszielung dienen. Auf dem Immobilienmarkt hat es sich durchgesetzt für die Preisfindung von vermieteten und renditeorientierten Immobilien

Da Einfamilienhäuser von der Mehrzahl potenzieller Erwerber nicht als Kapitalanlage zur Vermietung erworben werden, wird das Ertragswertverfahren nicht angewendet.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV beschrieben. Bei dem Sachwert handelt es sich um die Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen, marktangepasst mit einem Sachwertfaktor.

Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise für Eigennutzung, insbesondere für Wohnzwecke, gebaut und gekauft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser, wenn nicht genügend Vergleichsfälle vorliegen. Im vorliegenden Fall wird kein Sachwert ermittelt, da er nur in Verbindung mit einem Sachwertfaktor zutreffend wäre, der vom zuständigen Gutachterausschuss aber nicht ermittelt wird. Zudem ist die Datenlage von Vergleichsfällen gut.

6. Ermittlung des Vergleichswertes

6.1 Ausgangssituation

Die Preisbildung bei Standardobjekten wie freistehenden Einfamilienhäusern oder auch vergleichbar großen Doppelhaushälften/ und Reihenhäusern erfolgt durch die Marktteilnehmer immer dann im Vergleich mit bekannten Kaufpreisen vergleichbarer Einheiten, wenn im relevanten Teilmarkt genügend Transaktionen bekannt sind. Dies gilt auch für ländliche Wohnhäuser mit Nebenflächen.

Dabei werden Kaufpreise solcher Objekte herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Es spielen insbesondere folgende Merkmale eine Rolle:

- die Lagekomponente / Lage im Ortsgebiet
- Größe des Grundstücks
- Wohnwert und Wohnfläche
- Grundriss und Zimmerzahl
- Zustand, Ausstattung und Modernisierungsgrad
- Verfügbarkeit (vermietet/unvermietet).

Beim zu bewertenden Haus handelt es sich um ein älteres Einfamilienhaus im Bestand, mit einfachem Ausstattungsstandard und augenscheinlich nur in geringem Umfang durchgeführten Teilmodernisierungen, mit rund 146 m² Wohnfläche laut Plan in einem dörflichen Weiler der Gemeinde Schönauf.

Die Wohnfläche ist funktional-familientauglich und bietet übliche Nutzungsmöglichkeiten, gerade auch wegen ausreichender Ausstattung an Zubehöräumen (ergänzend im Anbau und Nebengebäude). Das Objekt ist offensichtlich nicht unterkellert, der Dachboden ist nicht ausgebaut, eine Garage ist in einem separaten Gebäude gegenüberliegend vorhanden.

Insgesamt handelt es sich um einen zustands- und ausstattungsbedingt einfachen Wohnwert.

6.2 Marktgeschehen

Schönauf ist mit seinen dörflichen Ortsteilen ein Wohnstandort abseits von größeren Orten im ländlichen Teil des Landkreises Rottal-Inn.

Der Eigentumsmarkt ist generell von ausreichender Nachfrage gekennzeichnet, auch wenn seit der Zinswende und Beginn des Kriegs in der Ukraine seit 2022 keine Preissteigerungen, tendenziell eher Preisrückgänge zu verzeichnen sind.

6.3 Vergleichspreise

Das Vergleichswertverfahren berücksichtigt bekannte, tatsächlich bezahlte Kaufpreise von Objekten, die so ausgewählt wurden, dass deren wertbestimmende Eigenschaften möglichst genau mit dem Bewertungsgegenstand übereinstimmen.

Es wird dabei auf die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zurückgegriffen, in der die Daten aller Erwerbsvorgänge im relevanten Gebiet gesammelt werden.

Auszug aus der Kaufpreissammlung
des Gutachterausschusses

Die ausgewählten Kaufpreise von vergleichbaren Verkäufen werden
nachfolgend anonymisiert verwendet:

lfd. Nr.	Datum	Kaufpreis EUR	Kaufpreis EUR/m ²
1	2018	117.000	1.300
2	2020	119.000	992
3	2020	138.000	908
5	2022	170.000	1.133
7	2023	118.000	787
8	2023	129.000	1.122

6.4 Kaufpreisauswertung

Alle Vergleichsobjekte sind Wohnhäuser mit vergleichbarem Nutzwert, die dem Verfasser hinsichtlich Ortslage, Wohnfläche und Grundstücksgröße, Baujahr, Modernisierungsgrad/Zustand, vermieteter oder unvermieteter Zustand, Umfang an Zubehörräumen und Stellplätzen sowie sonstiger Umstände genau bekannt sind.

Die Vergleichsobjekte wurden am 02.03.2024 persönlich vom Sachverständigen anonym von außen besichtigt und ein Abgleich mit den vom Gutachterausschuss mitgeteilten Objektdaten (Auswertung des Fragebogens zum Zustand etc.) vorgenommen sowie ggfs. Korrekturen oder Ergänzungen vorgenommen.

Alle Verkaufsfälle beziehen sich auf den Ankauf von Bestandsobjekten aus Baujahren bis 1950. Alle Objekte wurden in einer für das damalige Baujahr im ländlichen Raum üblichen, einfachen Bauweise errichtet und können damit der Baujahresgruppe des Bewertungsobjekts mit grundlegend vergleichbaren Ausstattungen zugeordnet werden.

Die verwendeten Vergleichsfälle betreffen Häuser mit vergleichbarem oder ähnlichem Zustand und geringem Modernisierungsgrad.

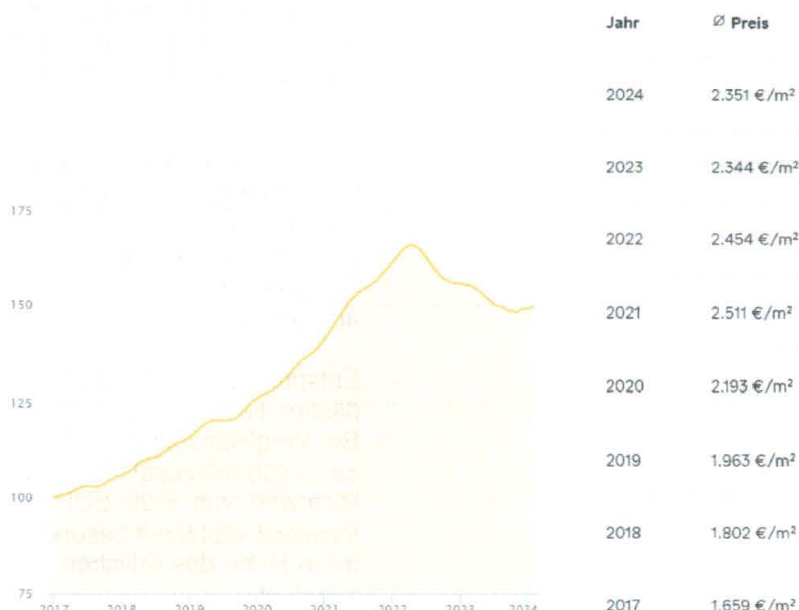
Die angegebenen Kaufpreise beziehen sich i.d.R. auf Häuser mit Nebengebäuden / Scheune / Schuppen und Garagen, insofern vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt.

Wertbeeinflussende Mietverhältnisse sind in keinem Fall bekannt, eine Anpassung wegen Einschränkungen hinsichtlich der freien Verfügbarkeit ist nicht notwendig.

Preisentwicklung

Die Kauffälle stammen aus den Jahren 2018 bis 2023. Die Kaufpreisentwicklung ist bei unmittelbaren Preisvergleichen grundsätzlich zu beachten, insbesondere in einem Marktgeschehen mit sich verändernden Preisen. Zur Preisentwicklung von Wohnhäusern (EFH, auch DHH, RH) in Schönau sind dem Verfasser keine amtlichen Auswertungen oder Indexreihen bekannt. Es wird daher ersatzweise auf Veröffentlichungen von online-Immobilienbörsen zurückgegriffen, die die Preisänderungen der angebotenen Objekte widergeben.

Dazu veröffentlicht „Immowelt“ online nachfolgende Graphik mit jährlichen Angaben des Durchschnittspreises in Schönauf:



Es ist grundsätzlich zu beachten, dass sich die skizzierten Preissteigerungen auf Angebotspreise beziehen, nicht auf verhandelte und beurkundete Kaufpreise. Sie bilden die Situation auf dem Immobilienmarkt dennoch gut ab.

Auch die vom Verfasser aus eigener überregionaler Tätigkeit beobachteten Preisentwicklungen decken sich mit diesen Zahlen und anderen Veröffentlichungen.

Etwa seit Ende 2021 lässt sich beobachten, dass analog zu den signifikant gestiegenen Kapitalmarktzinsen, aber auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Russland-Ukraine-Kriegs die Immobilienpreise nicht mehr steigen, vereinzelt preislich nachlassen und die Vermarktungsdauern erkennbar länger geworden sind. Auch die Graphik verdeutlicht diesen Umstand durch den Knick im Jahr 2022.

Für die Bewertung wird daraus nachfolgende Preisentwicklung abgeleitet:

Zeitraum	Ø Preis m² 2024	Ø Preis m² bei Kauf	Faktor Preis- anpassung
von 2018 bis 2024	2.351 €	1.802 €	1,30
von 2020 bis 2024	2.351 €	2.193 €	1,07
von 2022 bis 2024	2.351 €	2.454 €	0,96
von 2023 bis 2024	2.351 €	2.344 €	1,00

Eine weitere Differenzierung wird wegen ungesicherter statistischer Datenlage und des zu erwartenden geringen Einflusses nicht vorgenommen.

Lage

Alle Objekte liegen in Randlagen oder dörflichen Ortsteilen / Weilern außerhalb größerer Orte bzw. außerhalb der Gemeindehauptorte im nördlichen, ländlich geprägten Landkreisgebiet, die Vergleichbarkeit der Lagequalitäten ist grundsätzlich gegeben. Eine ergänzende Anpassung von Lagevor- oder -nachteilen ist nicht notwendig.

Größe

Alle Häuser haben grundsätzlich für Einfamilienhäuser übliche Wohnflächen. Im Einzelfall wurde eine Anpassung vorgenommen, um den Umstand auszudrücken, dass kleine Häuser i.d.R. höhere Preise je m² erzielen als kleine Objekte. Der Abschlag von 5 % wird vom Sachverständigen im Hinblick auf Marktbeobachtungen als marktgerecht angesehen.

Entsprechendes gilt grundsätzlich auch für die Größe der Grundstücksfläche, die bei den meisten Vergleichsobjekten üblich erscheint. Bei Vergleichsfall 1 mit überdurchschnittlich großem Grundstück wurden ca. 3.500 m² zusätzlich vorhandene Landwirtschaftsfläche mit dem LW-Richtwert von 6,20 EUR/m² aus dem Kaufpreis herausgerechnet, bei Vergleichsfall 5 mit besonders kleinem Grundstück (kaum Freifläche) 500 m² in Höhe des örtlichen Richtwerts von 48 EUR/m² zum Kaufpreis hinzugefügt.

Damit sind alle Objekte hinsichtlich ihres unbebauten Grundstücksanteils hinreichend miteinander vergleichbar.

Struktur

Sonstige Besonderheiten, die in Form von Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen wäre, sind nicht erkennbar.

Tabellarisch ausgewertet ergeben sich folgende angepasste Kaufpreise:

lfd. Nr.	Datum	bereinigter Kaufpreis EUR	Faktor Preisentwicklung	angep. Kaufpreis EUR/m ²	Wohnfläche m ²	Anpassung Wohnfläche	angepasster Preis EUR/m ²
1	2018	95.000	1,30	1.372	90	0,95	1.304
2	2020	119.000	1,07	1.061	120	1,00	1.061
3	2020	138.000	1,07	971	152	1,00	971
4	2022	170.000	0,96	1.088	150	1,00	1.088
5	2023	142.000	1,00	947	150	1,00	947
6	2023	129.000	1,00	1.122	115	1,00	1.122

Ergebnis der Kaufpreisauswertung

Zahl und Art der Vergleichspreise eignen sich für eine aussagekräftige Ableitung (direkter Preisvergleich).

Die im Wege des interqualitativen und intertemporalen Abgleichs gleichnamig gemachten Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke weichen in einem gewissen Umfang immer noch voneinander ab, ohne dass diese Streuung der Kaufpreise auf bestimmte Umstände zurückgeführt werden kann. Hierfür sind vielmehr Zufälligkeiten verantwortlich, die für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr durchaus kennzeichnend sind. Denn in einem freien Grundstücksmarkt spielen regelmäßig auch Zufälligkeiten z.B. in Bezug auf subjektive Anschauungen der Vertragsparteien und ihr Verhandlungsgeschick eine Rolle, selbst wenn ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zum Tragen gekommen sind.

Aggregation der Vergleichspreise Die gleichnamig gemachten Kaufpreise sind deshalb in geeigneter Weise zusammenzufassen, um daraus den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis des Grundstücks und damit den Vergleichs- und Verkehrswert abzuleiten. Dabei müssen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse unterstellt werden, wenn ein Vergleichspreis von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweicht. Um dies festzustellen, werden statistische Methoden angewendet. Die Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern geht bei alledem mit der Ableitung des Verkehrswertes durch Aggregation der Vergleichspreise einher.

Zur Aggregation der gleichnamig gemachten Kaufpreise werden i.W. zwei statistische Rechentechniken angewendet:

Arithmetisches Mittel Statistisch gesehen ist das arithmetische Mittel der „erwartete“ Marktwert (Verkehrswert), d.h. der Erwartungswert. Das arithmetische Mittel errechnet sich aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Zahl der Stichprobe (Zahl der Vergleichsfälle).

Damit errechnet sich das arithmetische Mittel zu rund 1.082 EUR/m².

Median Als Median bezeichnet man den Zentralwert, der sich als Mittelwert der aufgereihten Beobachtungsgrößen (angepassten Kaufpreise) ergibt. Eine wichtige Eigenschaft des Medians ist Robustheit gegenüber Ausreißern. Der Median gehört zur Gruppe der Quantile und kann auch als ½-Quantil (oder 50%-Perzentil) betrachtet werden.

Der Median liegt im Bewertungsfall bei rd. 1.075 EUR/m², d.h. die Hälfte der Kaufpreise liegt unter diesem Wert, die andere Hälfte darüber. Der Median bestätigt in seiner Größenordnung das arithmetische Mittel.

Prüfung auf „Ausreißer“ Das wohl wichtigste Kriterium für die Identifizierung von Kaufpreisen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, stellt eine erhebliche Abweichung eines einzelnen Kaufpreises gegenüber dem Mittelwert dar.

Kleiber empfiehlt in seinem Standardwerk „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ die Anwendung der sog. 2-Sigma-Regel, die Kaufpreise ausschließt, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen.

Die Standardabweichung ergibt sich zu rund 128 EUR/m² (berechnet gemäß Excel, auf Abdruck des Rechenschemas wird verzichtet).

Bei Anwendung der 2-Sigma-Regel ergibt sich eine Bandbreite um arithmetisches Mittel (1.082 EUR/m²) von ca. 826 bis 1.338 EUR/m², innerhalb der alle angepassten Kaufpreise liegen.

6.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich aus den vorstehenden Auswertungen.

Der nachfolgend ermittelte Vergleichswert ist daher der „vorläufige Vergleichswert“ nach dem Modell der ImmoWertV.

Unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Auswertungen und Überlegungen, der offensichtlichen Objekteigenschaften und Unwägbarkeiten erscheint ein Vergleichswert in Höhe von

1.000 EUR/m²

angemessen, unter sachverständiger Abwägung von arithmetischem Mittel und Median.

Damit ergibt sich

Wohnfläche
x vorläufiger Vergleichswert/m²

146 m²
1.000 EUR/m²

vorläufiger Vergleichswert

146.000 EUR

7. Verkehrswert

7.1 Zusammenfassung

Bewertungsgegenstand ist ein einfaches, ländliches Wohnhaus mit etwa 146 m² Wohnfläche, mit scheunenartigem Anbau und separatem Nebengebäude (Garage, Lager, etc.) und Baujahr im Kern vermutlich vor 1950. Relevant wertsteigernde Modernisierungen sind nicht erkennbar. Das Objekt liegt in dörflicher Lage eines Weilers im Gemeindegebiet Schönau (Landkreis Rottal-Inn).

Die Bebauung hat einfach gepflegt und instand gehaltenen Zustand bei einfachem Ausstattungsstandard.

Auf der Grundlage älterer Bestandsobjekte wurde ein vorläufiger Vergleichswert von 146.000 EUR ermittelt.

7.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Derartige Objekte (ländliche Einfamilienhäuser) werden auf dem Grundstücksmarkt nach dem Vergleichswert unter Berücksichtigung von Marktlage und sonstigen besonderen Merkmalen gehandelt und von Eigennutzern erworben.

Ein Erwerb zur Kapitalanlage ist im Hinblick auf Lage und Objektstruktur nur bedingt vorstellbar, Renditeüberlegungen sind insofern nicht preisbestimmend.

Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Erwerb mit der Absicht von Abbruch und Neubebauung erfolgt, was auch bei einzelnen Vergleichsobjekten der Fall war.

Marktanpassung

Gemäß ImmowertV § 7 sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bereits in der Vergleichswertableitung und den angewendeten Bewertungsparametern berücksichtigt. Eine separate Marktanpassung gemäß ImmoWertV § 7 ist daher nicht erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß ImmowertV § 8 (3) sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Im gegenständlichen Fall liegen keine bekannten Besonderheiten vor, die einer separaten Betrachtung bedürfen.

Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert nach Marktanpassung und Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie Rundung, ergänzende Zu- oder Abschläge sind nicht vorzunehmen.

vorläufiger Vergleichswert	146.000 EUR
Marktanpassung	nicht erforderlich
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
Rundung	0 EUR
Verkehrswert	146.000 EUR

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ergibt sich der lastenfreie Verkehrswert nach „boG“ und nach Rundung für die mit einem Wohnhaus und einem separaten Nebengebäude bebauten Flurstücke 1672 und 1720/1 Gemarkung Unterzeitlarn, Kammerhub 5 in 84337 Schönauf zum Wertermittlungstichtag 08.02.2024 zu

146.000 EUR

in Worten: Einhundertsechszwanzigtausend EUR.

Information zur Kaufpreisaufteilung:

In der Schätzungsanordnung wurde um Angabe einzelner Werte für beide Versteigerungsobjekte (Flurstück 1672, bebaut mit dem Wohnhaus inkl. scheunenartigem Anbau und Flurstück 1720/1, bebaut mit dem Nebengebäude) gebeten.

Der Wertanteil des Flurstücks 1720/1 mit aufstehendem Nebengebäude kann überschlägig so abgeschätzt werden:

Grundstücksfläche 245 m², Bodenrichtwert für Hofstellen / ehem. Hofstellen etc. im Außenbereich: 35 EUR/m² zum 01.01.2022

Angesetzt werden zum Stichtag 30 EUR/m², um die örtliche Randlage in Bachnähe, den Zuschnitt und die lediglich ergänzenden Nutzungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit einem Hauptobjekt bei derzeitiger Marktklage auszudrücken: 245 m² x 30 EUR/m² = 7.350 EUR.

Die aufstehende Bebauung hat äußerst einfachen Zustand, dafür sind potenzielle Erwerber nicht bereit, relevante Preise zu bezahlen. Als pauschaler Zeitwert werden 5.000 EUR sachverständig geschätzt.

Gesamter Wertanteil gerundet: 7.350 EUR + 5.000 EUR = 12.000 EUR

Damit ergeben sich folgende Einzelwerte:

- Flurstück 1672: 134.000 EUR
- Flurstück 1720/1: 12.000 EUR.



8. **Verfasser**

Keber Königsberger Sachverständige GmbH & Co. KG
Kattowitzer Straße 12
84028 Landshut

Landshut den 07.03.2024

Verfasser

Kilian Königsberger

Kilian Königsberger





**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Pfarrkirchen**

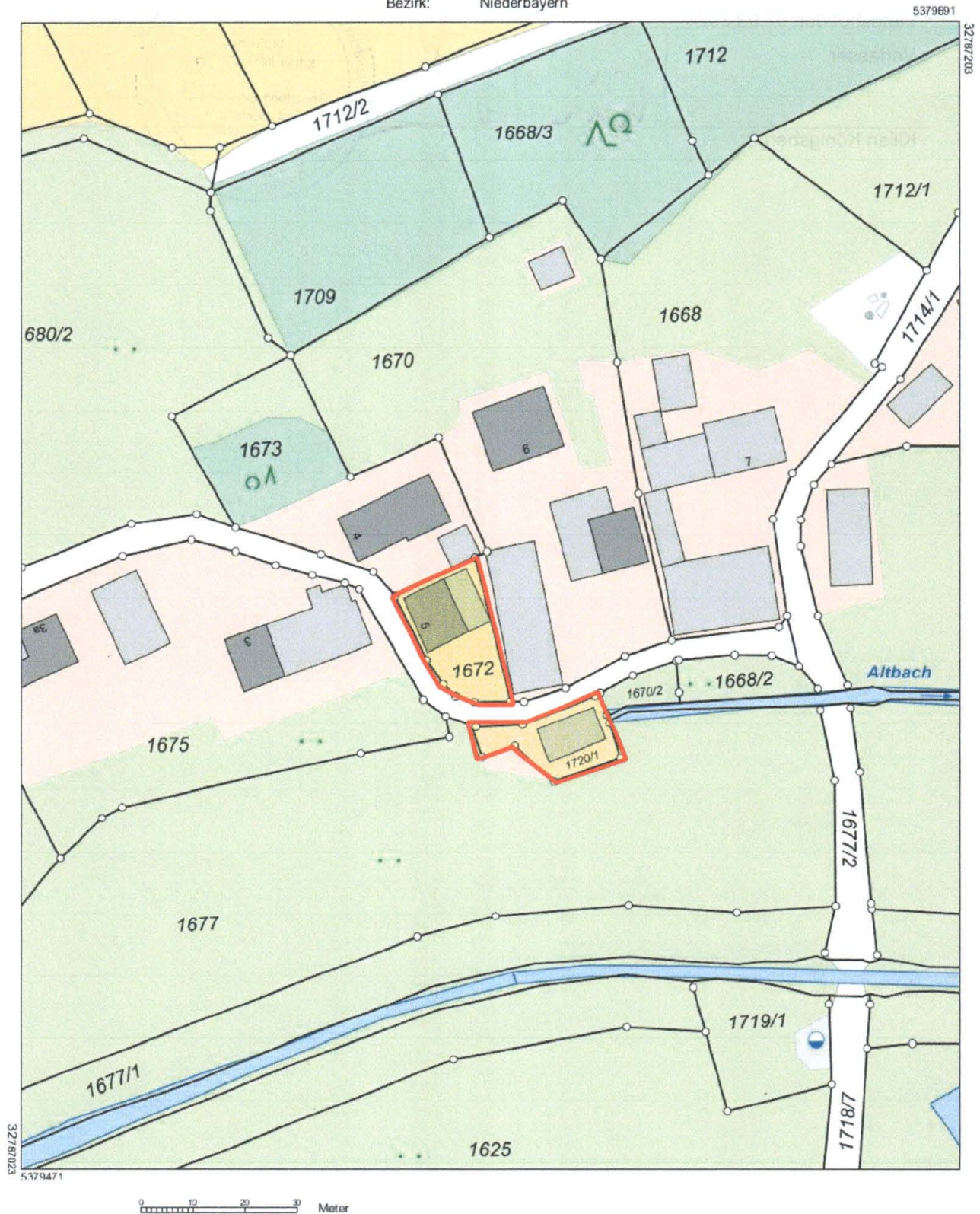
Rennbahnstraße 9
84347 Pfarrkirchen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Erstellt am 22.01.2024

Flurstück: 1672
Gemarkung: Unterzeitarn

Gemeinde: Schönau
Landkreis: Rottal-Inn
Bezirk: Niederbayern



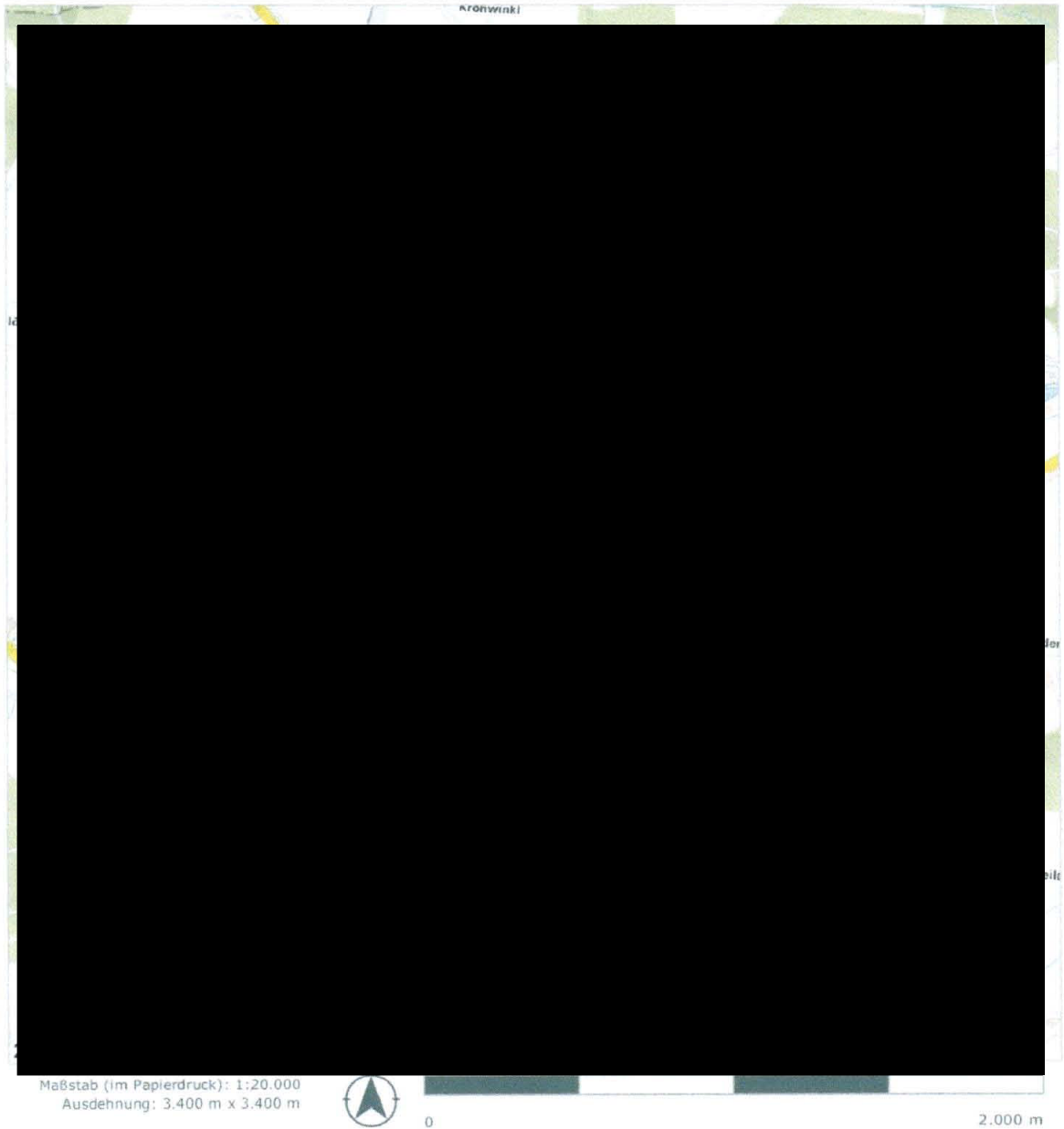


Regionalkarte MairDumont

84337 Schönau , Niederbay, Kammerhub 5



geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02536019 vom 26.02.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

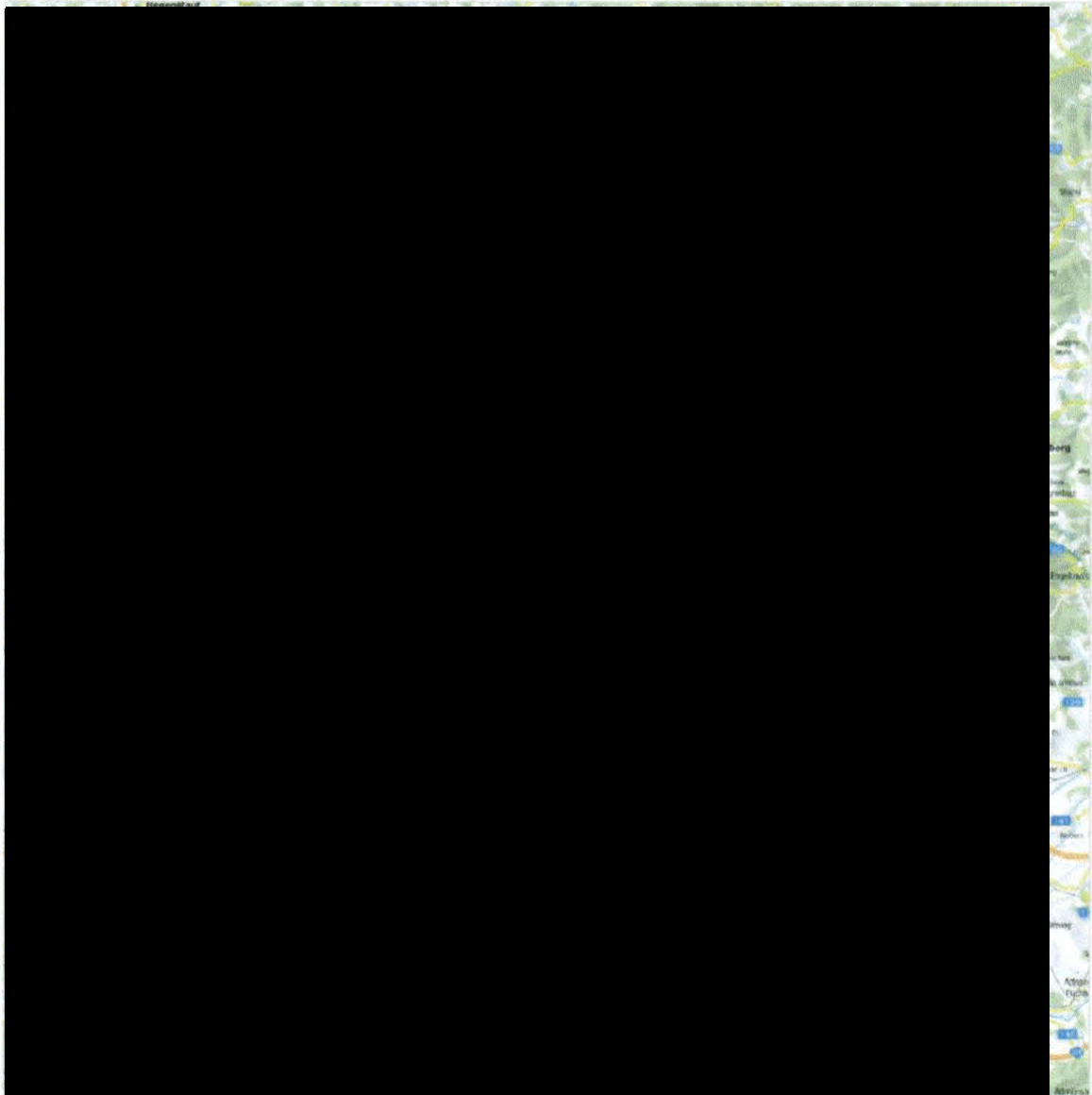
Seite 1

Übersichtskarte MairDumont

84337 Schönau , Niederbay, Kammerhub 5



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

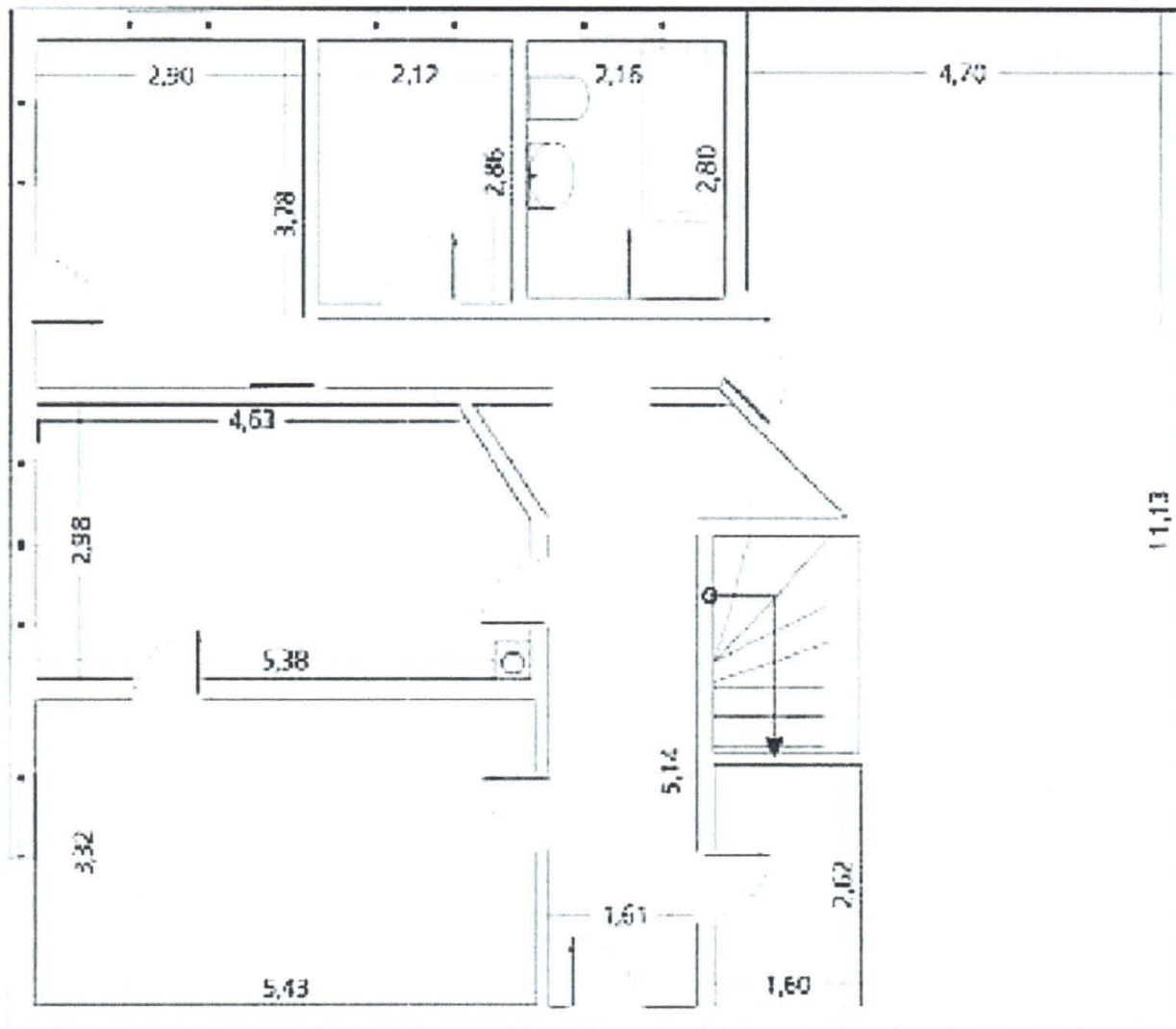
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02536019 vom 26.02.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Erdgeschossgrundriss unmaßstäblich



Erdgeschoss

Obergeschossgrundriss unmaßstäblich



Fotodokumentation

1 Bewertungsobjekt



2 Giebel zur Straße



3 Südseite



4
Eingang



5
Balkon



6
südseitiger Hofbereich



7
Nebengebäude auf gegenüberliegender
Straßenseite



8
Nebengebäude



9
Lage und Umgebung



