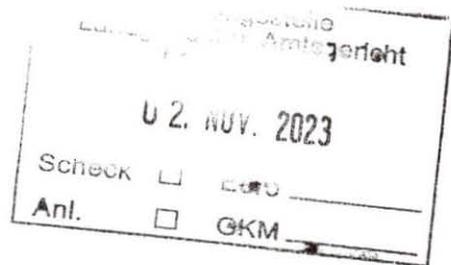


WOLFGANG SEITZ

staatl. gepr. Bautechniker und Zimmermeister

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



GUTACHTEN

(Verkehrswert gemäß § 194 BauGB)

Bewertungsobjekt:
mit einem Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage bebautes Grundstück
Mozartstraße 3, 84323 Massing

AG Landshut, Az.: 3 K 116/22

2. Ausfertigung des Gutachtens von insgesamt 3.

Büro

Karl-Rolle-Straße 43
84307 Eggenfelden

Tel.: 08721 / 12 50 25 Fax.: 08721 / 12 60 37

Privat

Heißprechting 14
84326 Falkenberg

Tel.: 08721 / 12 52 54

Inhaltsverzeichnis:

1 ALLGEMEINE ANGABEN..... 4

2 GRUNDBUCH..... 7

3 LAGE..... 8

 3.1 MAKROLAGE..... 8

 3.2 MIKROLAGE..... 9

 3.3 BEURTEILUNG DER WOHLNLAG..... 10

 3.4 EINWERTUNG DER WOHLNLAG..... 10

4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG..... 12

**5 GRUNDSTÜCKSBEBAUUNG UND BAULICHE AUBENANLAGEN...
..... 15**

6 EINFAMILIENWOHNHAUS 17

 6.1 FLÄCHEN UND RAUMAUFTEILUNG..... 17

 6.2 GEBÄUDE- UND GRUNDRIBFUNKTIONALITÄT..... 18

 6.3 MAB DER BAULICHEN NUTZUNG..... 19

 6.4 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE GEMÄB DIN 277 (2005.02)..... 20

7 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG..... 21

 7.1 ROHBAU..... 21

 7.2 AUSBAU..... 22

 7.3 GARAGENGEBÄUDE (KURZBAUBESCHREIBUNG)..... 24

 7.4 ZUBEHÖR..... 24

8 BESCHAFFENHEIT DER BAULICHEN ANLAGEN 26

9 BEWERTUNG..... 27

9.1	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	27
9.2	SACHWERTVERFAHREN.....	28
9.2.1	<i>Vorläufiger Sachwert des Gebäudes</i>	30
9.2.2	<i>Sachwert des Garagengebäudes</i>	33
9.2.3	<i>Sachwert der Außenanlagen</i>	33
10	VERKEHRSWERT GEM. § 194 BAUGB.....	35
10.1	WERTANPASSUNGEN WEGEN BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE	36
10.1.1	<i>Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktlage</i>	36
10.1.2	<i>Wertanpassung wegen Bauschäden und Baumängeln</i>	37
10.1.3	<i>Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung</i>	37
10.1.4	<i>Zusammenfassung</i>	38
11	NACHSATZ.....	39

Anlage 1: Gebäudegrundrisse und Gebäudeschnitt

Anlage 2: Bilddokumentation

Anlage 3: amtlicher Lageplan, Gemeindekarte und Gebietskarte

1 Allgemeine Angaben

BEWERTUNGSOBJEKT:	mit einem Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage bebautes Grundstück Mozartstraße 3 84323 Massing (Lkr. Rottal-Inn)
AUFTRAGGEBER:	Amtsgericht Landshut Abt. für Zwangsversteigerungssachen
AUFTRAG:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. der Definition des § 194 BauGB
VERWENDUNGSZWECK:	im Zwangsversteigerungsverfahren, Az.: 3 K 116/22
AUFTRAGSEINGANG am:	19. August 2023
BEGUTACHTUNGS- UMFANG:	Das Grundstück wird inklusive der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen bewertet. Grundstückszubehör gem. § 97 BGB (z.B. Einbauküchen, Einbauschränke etc.) wird miterfaßt.

ARBEITSGRUNDLAGEN:

Gebietskarte M 1 : 200.000

Gemeindekarte M 1 : 10.000

amtlicher Lageplan M 1 : 1.000

fotographische Aufnahmen des Bewertungsobjektes

Auskünfte des Bauamtes der Marktgemeinde Massing

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rottal-Inn

Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rottal-Inn

eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung

durch den Antragsgegner in einem Vorverfahren zur Verfügung gestellte Unterlagen:

Eingabeplan, M = 1 : 100 vom 07.05.1989, bestehend aus drei Grundrissen, vier Ansichten und zwei Gebäudeschnitten sowie schematischer Darstellung der Gebäudeentwässerung

durch das Amtsgericht Landshut (Abt. für Zwangsversteigerungssachen) zur Verfügung gestellte Unterlagen:

beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch vom 03.11.2022

Eintragungsbekanntmachung nach § 55 Grundbuchordnung (GBO) vom 08.11.2020

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) vom 12.10.2022

ORTSBESICHTIGUNG

am:

19. September 2023

**TEILNEHMER DER
ORTSBESICHTIGUNG:**

der Grundstückseigentümer und der
bewertende Sachverständige

Hinweis:

Der Grundstückseigentümer hat es
nicht gestattet, Innenraumfotos im
Gutachten darzustellen.

**WERTERMITTLUNGS-
UND QUALITÄTSSTICHTAG: 19. September 2023**

2 Grundbuch

Stand:	zum 03.11.2022 (es wird angenommen, daß bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
Amtsgericht:	Eggenfelden
Gemarkung:	Massing
Band:	33
Blatt:	1210
Flurstück-Nr.:	395/4
Bestandsverzeichnis:	Mozartstraße 3, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße:	865 m ²
Abteilung I:	Hier eingetragene personenbezogene Daten können aus Gründen des Schutzes von Persönlichkeitsrechten innerhalb dieses Gutachtens nicht dargestellt werden.
Abteilung II:	Hier eingetragene dinglich gesicherte Belastungen bleiben im Rahmen dieser Bewertung unberücksichtigt.
Abteilung III:	Hier eingetragene Grundpfandrechte haben auf die Bewertung keinen Einfluß.

3 Lage

3.1 Makrolage

Gemeinde: Massing, ca. 4.000 Einwohner, ca. 10 km LL westlich der Stadt Eggenfelden bzw. ca. 35 km LL südöstlich der Bezirkshauptstadt Landshut gelegene Marktgemeinde innerhalb des Landkreises Rottal-Inn. Neben dem Kernortsbereich wird die Marktgemeinde durch 52 weitere, räumlich von der Stammgemeinde distanzierte Ortsteile gebildet.

Gebietsstruktur: Massing hat sich in der jüngeren Vergangenheit durch Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete sowohl in seiner Einwohnerzahl als auch in der Anzahl der am Ort vorhandenen Arbeitsplätze deutlich vergrößert. Bezogen auf seine Einwohnerzahl bietet Massing heute vergleichsweise viele Arbeitsplätze und ist somit in der näheren Region den größeren Arbeitsplatzstandorten zuzurechnen. Über die Bezirksgrenzen hinaus ist Massing bekannt als Standort eines sehenswerten Bauernhof-Freilichtmuseums. Die außerhalb des Kernortsbereiches von Massing gelegenen Siedlungsbereiche weisen dörflich geprägte Siedlungsstrukturen mit landwirtschaftlichen Anwesen, kleineren Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und aufgelockerter Wohnbebauung auf. Der landschaftliche Reiz der Umgebung mit ausgedehnten Baufrei- und Waldgebieten bedingt einen ausgeprägten Freizeitwert.

Infrastruktur: Das vorhandene Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen stellt eine ausreichende Versorgung für die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs sicher. Weitergehende Angebote stehen primär in der nahegelegenen Stadt Eggenfelden zur Verfügung, zu der gute Verkehrsverbindungen bestehen (B 388, Regionalbuslinie mit ausreichender Fahrplanfrequenz und Zugverbindungen über die „Rottal-Bahn“).

Verkehrsanbindung: Die Straßenverkehrserschließung erfolgt durch die über das Gemeindegebiet führende Bundesstraße B 388 (West-Ost Richtung) und die in rd. 10 km Entfernung verlaufende Bundesstraße B 20 (Nord-Süd Richtung). Der flächendeckenden Verkehrserschließung dient ferner ein für den ländlichen Bereich gut ausgebautes Netz an Staats-, Kreis- und Gemeindestraßen. Massing verfügt über einen Haltepunkt an der DB-Regionalstrecke Mühldorf – Passau („Rottal-Bahn“), der einen Anschluß an das Eisenbahnverkehrsnetz der Deutschen Bahn AG ermöglicht. Darüber hinaus wird Massing durch Regional- und Schulbuslinien bedient.

3.2 Mikrolage

Objektlage: Das zu bewertende Anwesen liegt an der Mozartstraße, im nördlich zentralen Siedlungsbereich von Massing, ca. 60 m nördlich des Einmündungsbereiches der Mozartstraße in die Spitzwegstraße.

Lärm- und sonstige Immissionen: Das Verkehrsaufkommen wird im Standortbereich lediglich von siedlungsspezifischem Anliegerverkehr bestimmt. Störende gewerbliche oder gar industrielle Betriebe sind im Umfeld nicht angesiedelt. Immissionen aus der im gemeindlichen Umfeld betriebenen Landwirtschaft stellen für solche Siedlungsbereiche eine Üblichkeitserscheinung dar.

Umfeld: Die nähere Umgebung und deren Bebauung zeigt eine aufgelockerte und durchgrünte Siedlungsstruktur mit niedergeschossiger, durchwegs freistehender Wohnbebauung mit für solche Bauungsstrukturen üblichen Nebenbebauungen. Der nähere Siedlungsbereich wird durch seine Südhanglage im Ausdruck geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten:	Mit Einkaufsmärkten und dem vorwiegend im Gemeindezentrum angesiedelten, reichhaltigen Branchenbesatz ist die Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs gut gewährleistet.
ÖPNV-Anbindung:	Als Anbindungsgegebenheiten an das öffentliche Verkehrssystem stehen in fußläufiger Entfernung gelegene Regional- und Schulbushaltestellen sowie der nach einer Entfernung von ca. 800 m erreichbare DB-Haltpunkt „Massing“ zur Verfügung.

3.3 Beurteilung der Wohnlage

Lagevorteile:	aufgelockert bebauter und anschaulich durchgrünter sowie von störenden Immissionen weitgehend unberührter Wohnsiedlungsbereich innerhalb einer gut strukturierten Marktgemeinde im ländlichen Siedlungsbereich
Lagenachteile:	vergleichsweise bereits etwas größere Distanzen zu den örtlichen Infrastrukturgegebenheiten; leichte Zuwegungerschwernisse durch den ansteigenden Straßenlauf

3.4 Einwertung der Wohnlage

Bei der Beurteilung des Lagewertes konkurrieren allgemein vier qualitativ divergierende Wohnlagen untereinander, die sich in ländlichen Siedlungsbereichen wie folgt darstellen:

- einfache Wohnlage (als untere Minderheitslage)
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage (als Häufigkeitslage)
- sehr gute Wohnlage (als obere Minderheitslage)

Die für Grundstücke entscheidenden Lagemerkmale sind im Wohnbereich:

- die am Standort vorhandene Lärmbelastung
- das Maß der Durchgrünung des Wohnumfeldes
- das Wohnumfeld als Erscheinungsbild
- der Wohnstandort als Prestigeadresse
- die Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Verkehrsanbindung)

Gemessen an den vorstehend dargestellten Lagewertkriterien ist für das zu bewertende Anwesen eine „**gute**“ **Wohnlage** im Quervergleich zu Massing und vergleichbaren Gemeinden im ländlichen Siedlungsbereich zu begutachten.

Der Wohnwert einer Immobilie wird durch die Teilnutzwerte Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gebildet, wobei durch subjektive Handlungen und Investitionen die Sachsubstanz einer Liegenschaft verändert oder verbessert werden kann.

Die Lagewert-Qualität wird jedoch ausschließlich von äußeren Faktoren bestimmt und ist dementsprechend individuell weitestgehend unbeeinflussbar. Bedeutsam ist hierbei, daß die Lagewert-Qualität einer Liegenschaft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Primärfunktion im Preisbildungsprozeß einnimmt.

4 Grundstücksbeschreibung

- Grundstückszuschnitt:** Das Flurstück 395/4 der Gemarkung Massing nimmt bei mittleren Ausdehnungen von ca. 25 m auf ca. 34 m einen leicht trapezförmigen Zuschnitt ein und liegt mit seiner Nordostgrenze auf einer Länge von ca. 25 m der Mozartstraße an.
- Flächennutzung:** Die Grundstücksbebauung besteht aus einem Einfamilienwohnhaus mit angebautem Garagengebäude. Dieser Gebäudebestand bildet, ohne befestigte, auch überdeckte Freiflächen, eine bebaute Fläche von rd. 172 m², wovon rd. 130 m² auf das Wohngebäude entfallen. Die nicht überbauten Teile des Grundstückes präsentieren sich als Zuwegungs- und Gartenflächen.
- Nivellement:** Das Flurstück 395/4 liegt innerhalb eines natürlich gewachsenen Geländebereiches, der eine Südhanglage aufweist. Die erweiterten Gebäudeumgriffsflächen und die Zuwegungsflächen des Flurstückes 395/4 befinden sich jedoch im annähernden Planum.
- Freibereiche:** Der Garagenvorplatz, die Hauszuwegung und gebäudeumgreifende Zuwegungsflächen sind mit Hartsteinpflaster befestigt. Südwestlich schließt sich an das Wohnhaus eine überdeckte Terrasse an, deren Bodenfläche durch eine im Schachbrettmuster verlegte Holzkonstruktion gebildet wird. Im südwestlichen Bereich des Grundstückes befindet sich eine weitere befestigte Freisitzfläche. Die übrigen Grundstücksfreiflächen präsentieren sich als Gartenanlagen mit Rasen- und Bepflanzungsflächen sowie, vorwiegend in den Randbereichen, mit dicht eingewachsenem Gehölzbestand.
- Abmarkung:** Das Flurstück 395/4 ist amtlich eingemessen, versteint und wird im Liegenschaftskataster des zuständigen Vermessungsamtes geführt.

- Versorgungsleitungen:** Das Grundstück ist an die öffentliche Wasserversorgung-, an das Netz des örtlich zuständigen Elektrizitätsversorgungsunternehmens und an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.
- Entsorgungsleitungen:** Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluß an das öffentliche Abwasserkanalisationsnetz.
- Straßenerschließung:** Die Straßenerschließung erfolgt über eine im Eigentum und Unterhalt der Marktgemeinde Massing stehende Ortsstraße (Mozartstraße). Diese Erschließungsstraße ist mit einer asphaltierten Fahrbahn und beidseitig abgesetzten Gehsteigen vollständig ausgebaut.
- Erschließungskosten:** Die für die vorhandenen Erschließungsanlagen abrechnungsfähigen Kosten sind alle bereits erhoben.
- Baugrundverhältnisse:** augenscheinlich gewachsener, tragfähiger Baugrund ortsüblicher Beschaffenheit ohne ersichtliche Erfordernisse besonderer Gründungsmaßnahmen. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern können letztgültige Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand nicht getroffen werden. Äußerlich erkennbare Anzeichen auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
- Bauplanungsrecht:** Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 16.05.1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rothfeld 1“. Dieser Bebauungsplan legt als wesentlichstes Maß der baulichen Nutzung eine Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen fest. Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Bauräume (Baugrenzen) festgelegt. Das gegenständliche Bauland ist gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks ergibt sich demnach aus den gesetzlichen Regelungen des § 30, Abs. 1 BauGB.

Neubebaubarkeit: Gebäude-Freilegungen auf dem Flurstück 395/4 sind hinsichtlich der marktkonformen Ausnutzung des Grundstückes durch die vorhandene Bebauung und insbesondere auch hinsichtlich der vorhandenen Gebäudeanordnung auf der Fläche nicht in Erwägung zu ziehen. Auch sind regionalmarktspezifisch keine Wertbeeinflussungen durch ggf. bestehende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf dem zu bewertenden Grundstück erkennbar.

Rechte und Belastungen: Mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Flurstück sind (soweit erkennbar) keine verkehrswertbeeinflussenden Rechte verbunden.

In Abteilung II des Grundbuches eingetragene, dinglich gesicherte Belastungen werden im Rahmen dieser Bewertung nicht berücksichtigt (vgl. Abschnitt 2, Seite 7 dieses Gutachtens).

5 Grundstücksbebauung und bauliche Außenanlagen

Art:	Einfamilienwohnhaus mit angebautem Garagegebäude
Baujahr:	Gemäß der Datierung des vorgelegten Eingabeplanes wurde die Gebäudeanlage im Jahre 1989 errichtet und war nach Angaben des Antraggegners im Jahre 1992 im wesentlichen bezugsfertig.
Bauweise:	Das Wohngebäude weist bei Außenmaßen von 10,24 m mal 12,74 m einen rechteckigen Gebäudegrundriß auf. Es umfaßt ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoß und ist vollständig unterkellert.
Höhenentwicklung:	E + DG
Gebäudegestaltung:	Das Gebäude zeigt stereometrische Bauformen der ländlich geprägten Siedlungsarchitektur der 1980er Jahre, wobei das mit der angeschlossenen Überdeckung des Hauseinganges angebundene Garagegebäude, das südwestseitig abgeschleppte Vordach mit der darunter angeordneten Terrasse und die holzverschalteten Dachgeschoß-Fassadenflächen optisch wirksame Gliederungsakzente bilden.
Erscheinungsbild:	Das Gebäude zeigt im wesentlichen ein dem Baualter entsprechendes Erscheinungsbild, das durch leichte Abwitterungs- und Verschmutzungserscheinungen an den Außenbauteilen nur mäßig beeinträchtigt wird. Der westseitig vorgesehene Balkon besteht lediglich aus kragenden Stahlträgern und ist somit unfertig.
Gebäudeanordnung:	Die Gebäudeanlage ist in ihrer Gesamtheit für sich freistehend angeordnet. Das Garagegebäude ist nordseitig mit einem schmalen Bauwuch von der Grundstücksgrenze abgesetzt.

- Gebäudenutzung: zu Wohn- und den damit verbundenen Nutzungszwecken. Das Anwesen wurde zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages durch den Antragsgegner eigengenutzt.
- Nebengebäude: **PKW-Doppelgarage:**
Zeitgleich mit dem Wohnhaus wurde auf dem Flurstück 395/4 eine PKW-Doppelgarage errichtet. Dieses Garagengebäude ist nordostseitig auf einer Teillänge kommun an das Wohnhaus angebunden.
Das Garagengebäude nimmt bei Außenmaßen von 5,99 m mal 6,99 m einen rechteckigen Gebäudegrundriß ein. Es bietet einen ungeteilten Doppelgaragenraum und einen zu einfachen Lagerzwecken nutzbaren Dachraum (Satteldach).
Dieses Nebengebäude zeigt im baulichen Erhaltungszustand im wesentlichen ein dem Wohngebäude entsprechendes Erscheinungsbild.
- Außenanlagen: Das Grundstück verfügt über die bereits in Abschnitt 4, Seite 12 dieses Gutachtens näher beschriebenen baulichen und gartenbaulichen Außenanlagen. Für das Wohngebäude bestehen Anschlüsse an das öffentliche Wasserversorgungsnetz und an die öffentliche Abwasserkanalisation. Auf dem Grundstück ist eine Regenwasserzisterne vorhanden.
- Einfriedungen: Das Grundstück ist mit Ausnahme des offen der Straße zugewandten Garagenvorplatzes umlaufend eingefriedet. Die dem Grundstück zugehörige, straßenseitige Abfriedung besteht aus einem einfachen Holz-Staketenzaun.

6 Einfamilienwohnhaus

6.1 Flächen und Raumaufteilung

Nach dem Eingabeplan, anhand dieser Unterlage ergänzenden Flächenmaßfeststellungen sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 283 umfaßt das Gebäude **im Erd- und Dachgeschoß** eine **anrechenbare Wohnfläche** von **insgesamt rd. 180 m²**.

Das Gebäude bietet folgendes Raumprogramm:

Geschoß	Raumbezeichnung	Ausrichtung (Himmelsrichtung bei Außenfenstern)	WFL
Erdgeschoß	Wohnzimmer	SW, SO	28,23 m ²
	Wohnstube	SO	16,96 m ²
	Küche	SO, NO	13,57 m ²
	Hauswirtschaftsraum	SW	8,32 m ²
	WC	NW	2,28 m ²
	Speisekammer	NW	3,30 m ²
	Garderobe	NW	3,60 m ²
	Diele	NW	13,52 m ²
	Windfang	NO(Hauseingang)	6,43 m ²
	SO – Terrasse		3,00 m ²
Dachgeschoß	Schlafzimmer	SW	20,89 m ²
	Kinderzimmer	SW	16,54 m ²
	Arbeitszimmer	SO	12,73 m ²
	Kinderzimmer	NO	13,96 m ²
	Badezimmer	NO	10,56 m ²
	Diele	NW	11,82 m ²
			185,71 m ²
		- 3 % für Putz	5,57 m ²
			180,14 m²

Außer den o.a. Flächen stehen noch die **Kellerräume** mit einer **Gesamtnutzfläche von ca. 102 m²** und der zugängliche Spitzboden (Schlupfspeicherraum) zur Verfügung.

6.2 Gebäude- und Grundrißfunktionalität

- Grundrißkonzeption:** Das Gebäude weist zeitgerechte, den wohnfunktionalen Anforderungen eines 4- bis 5-Personenhaushaltes entsprechende Grundrißgestaltungen auf.
- Küche:** Die Küche ist ihrer Größe und Einrichtungskonzeption nach als Arbeitsküche mit Imbißplatz konzipiert. Sie steht in zweckmäßiger Verbindung mit dem sich anschließenden Wohnbereich.
- Sanitärräume:** Mit einem WC-Raum im Erdgeschoß, der im Hauswirtschaftsraum befindlichen Dusche und Waschgelegenheit und dem gut dimensionierten Bad/WC mit Dusche im Dachgeschoß verfügt das Gebäude über ein gutes Sanitärraumangebot.
- Stauräume:** Die Kellerräume des Gebäudes stellen insgesamt ein sehr gutes Stauraumangebot zur Verfügung. Dem Kellergeschoß ist ferner ein zur Lebensmittellagerung zweckmäßiger Keller mit feuchtigkeitsdiffundierender Bodenfläche beigemessen. Der Spitzboden des Gebäudes kann als Schlupfspeicherraum zu einfachen Lagerzwecken genutzt werden.
- Verkehrsflächen:** Die Verkehrsflächen innerhalb des Gebäudes stehen in einem wirtschaftlich noch akzeptablen Größenverhältnis zur vorhandenen Gesamtwohnfläche und werden ihren Raumverteilungsfunktionen gerecht.
- Wohnräume:** Die Wohnräume des Gebäudes sind gut dimensioniert und bieten in ihren Proportionierungen ausreichende Mobiliarstell- und Bewegungsflächen. Im Dachgeschoß ergeben sich leichte Flächennutzbarkeitsbeschränkungen durch die vorhandenen Dachschrägen.

- Belichtungsverhältnisse:** Die Fenstergrößen im Verhältnis Glasflächen zu den jeweiligen Raumflächen entsprechen den Normen im Wohnungsbau und lassen eine gute Tagesbelichtung zu.
- Belüftung:** Das Gebäude bietet die für freistehende Wohnhäuser üblichen Quer- und Überecklüftungsmöglichkeiten. Die Sanitärräume werden über Fenster natürlich be- und entlüftet.
- Freibereiche:** Die Freibereiche, wie Terrasse und Gartenflächen unterliegen keinen nennenswerten Immissionseinflüssen und sind hierdurch gut nutzbar.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl (WGFZ) zur Bodenwertermittlung:

Die „Geschoßflächenzahl (GFZ)“ ist ein Begriff aus dem Baurecht. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der vorhandenen oder zulässigen Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wie folgt definiert: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei den Bodenrichtwertermittlungen durch die Gutachterausschüsse und bei der Grundstücksbewertung werden – abweichend von den Bestimmungen der BauNVO – die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet.

Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden die Flächen pauschal mit 75 % darunterliegender Vollgeschoßflächen angerechnet. Soweit in Kellergeschoßen Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, werden die Flächen mit pauschal 30 % darüberliegender Vollgeschosse angerechnet.

Die auch ggf. in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ ist also nicht identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Geschoßflächenzahl:

$$\frac{240,62 \text{ m}^2 \text{ GF}}{865,00 \text{ m}^2 \text{ Grund}} = \text{WGFZ } 0,28$$

=====

Diese Verhältniszahl belegt eine für vergleichbare gemeindliche Siedlungsbereiche etwas mäßigere, jedoch auch normale Intensität der Grundstücksausnutzung.

Verhältnis Wohnfläche zur Geschoßfläche (zum Vergleich):

$$\frac{180,14 \text{ m}^2 \text{ WFL}}{240,62 \text{ m}^2 \text{ GF}} = 0,75$$

=====

Diese Verhältniszahl belegt einen vergleichsweise normalen Ausnutzungsgrad des Gebäudes.

6.4 Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277 (2005.02)

Einfamilienwohnhaus:

$$\begin{aligned} &10,24 \text{ m} \times 12,74 \text{ m} \times 2 \\ + &9,74 \text{ m} \times 12,24 \text{ m} \\ + &7,00 \text{ m} \times 12,24 \text{ m} \quad = \end{aligned}$$

465,81 m²
=====

Ausbauverhältnis des Gebäudes (zum Vergleich):

$$\frac{465,81 \text{ m}^2 \text{ BGF}}{180,14 \text{ m}^2 \text{ WFL}} = 1 : 2,58$$

=====

Diese Verhältniszahl belegt einen im Vergleich etwas unter dem Durchschnitt liegenden Ausnutzungsgrad des Gebäudes.

7 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Zur Erstellung des Gutachtens wurde mir keine Baubeschreibung zur Verfügung gestellt. Zur technischen Beschreibung wurden somit der vorgelegte Bauplan sowie eigene Feststellungen vor Ort herangezogen, wobei selbstverständlich unzugängliche oder verdeckt liegende Bauteile nicht inspiziert werden konnten.

Ich bin deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, ob solche Teile sich in gutem Zustand befinden oder mit Schäden oder Mängeln behaftet sind. Nicht offenliegende Konstruktionen können hinsichtlich verwendeter Materialien und ggf. vorhandener Mängel deshalb auch keine präzise Beschreibung finden.

Auch über den bloßen Augenschein hinaus nicht erkennbare Schadstoffe (z.B. Asbest, Formaldehyde etc.), die ein Gefährdungspotential, außerordentliche Kosten und ggf. Wertminderungen verursachen können, wurden keine Untersuchungen durchgeführt.

7.1 Rohbau

Stahlbeton-Streifenfundamente, verbunden mit Stahlbeton-Sohlplatte; Kellergeschoß-Umfassungen in Stahlbeton, 30 cm stark; aufgehende Umfassungen in Mauerwerk 49 cm stark, im Dachgeschoß nur 24 cm stark, Fassadenflächen im Erdgeschoß mehrlagig verputzt, Außenlage feinkörnig verrieben, strukturiert und helldeckend gestrichen, abgerundete Kanten der Tür- und Fensterlaibungen sowie Gebäudeecken, Dachgeschoß-Fassadenflächen mit lasierten Nadelholz-Stülp-schalungen auf Lattung und Wärmedämmung; Geschoßdecken als Stahlbetondecken mit Estrichen, Spitzbodendecke als Holzbalkendecke; Treppen als im Ein- und Austritt viertelgewendelte Stahlbetontreppen (Treppe zum KG mit Fliesenbelag, Treppe zum DG mit aufgesattelten, versiegelten Hartholz-Trittstufen, gemauerte und verputzte Vollumwehrung); Trennwände in Mauerwerk, 11,5 cm und 24 cm stark; Nadelholz-Pfettendachstuhl als flach geneigte Satteldachkonstruktion, Dachdeckung mit naturroten Ziegel-Flachdachpfannen auf Lattung und Unterschalung, Wärmedämmung in Kaltdachanordnung bzw. in der Spitzbodendecke (n.A. Schafwolle, auf der Spitzbodendecke zusätzlich Polystyrol); Verwahrungen, Regenrinnen und Fallrohre in Kupferblech; zweizügiger Formsteinkamin, Kaminkopf mit Zwischenplatte verputzt, Edelstahl-Einzugsröhren; südwestseitig vorbereiteter Balkon mit krägenden Stahlträgern; Eingangs-Vordach als abgeständertes Pulldach in Nadelholzkonstruktion, einseitig zum sich anschließenden Garagendach abgekehlt

7.2**Ausbau**

Fußböden:	keramische Bodenfliesen, Fertig-Parkettbeläge, Korkbelag, im Keller- geschoß in einem Raum Textilaufgabe, im Lagerkeller Ziegel auf Sandbettung
Wände:	verputzt und deckend gestrichen
Fliesen:	
Küche:	im Arbeits- und Naßbereich kerami- sches Fliesenschild
Sanitärräume:	wandhohe und umlaufende kerami- sche Wandverfliesungen
Hauswirtschaftsraum:	im Dusch- und Waschbeckenbereich keramische Wandverfliesungen
Deckenuntersichten:	verputzt und gestrichen, im Windfang und im Dachgeschoß gespundete Holzdeckenuntersichten
Fenster/Fenstertüren:	Holzrahmenfenster und Fenstertüren mit sprossengeteilten Isoliervergla- sungen, Dreh-Kipp-Anschläge; ver- siegelte Holz-Fenstergesimse, teilwei- se Kunststoff-Jalousien, im DG zwei Holzrahmen-Dachflächenfenster, im KG einfache Kunststoffrahmenfenster
Türen:	Hauseingangstüre als Holzrahmentüre mit aufgedoppeltem Türblatt, Sicher- heitsbeschlag mit Schließzylinder; In- nentüren als versiegelte Holz- Füllungstüren, teilweise mit sprossen- geteilten Glasfüllungen, zwischen Kü- che und Wohnstube Schiebetüre; im KG einfache Holztüren in Stahlzargen, zum Heizungsraum Fh-Stahltüre

HAUSTECHNIK:

Küche: zweiteilige Einbauküche, bestehend aus Schrankunter- und Oberbauten, Hochschrank-Bauteilen, Arbeitsplatte, Edelstahl-Doppelspüle mit Vorspülmulde und Mischarmatur, 4-Platten-E-Herd, (Glaskeramik-Kochfeld), Heißlufttherd, Mikrowellenherd, Geschirrspülautomat, Einbaukühlschrank

Sanitär-Installationen:

Hauswirtschaftsraum (EG): massives Porzellan-Waschbecken mit Mischarmatur, Duschwanne mit wandhängender Schlauchbrause und Mischarmatur in Duschkabine

WC (EG): wandhängendes Porzellan-Toilettenbecken mit Spülkasten in Imputz-Montage, Porzellan-Waschbecken mit Einhebel-Mischarmatur

Badezimmer (DG): Kunststoff-Doppelwaschtisch mit Einhebel-Mischarmaturen und Schrankunterbau, Einbauwanne mit Schlauchbrause und Einhebel-Mischarmatur, wandhängendes Porzellan-Toilettenbecken mit Spülkasten in Imputz-Montage, Duschwanne mit Großbrause in Festinstallation und Schlauchbrause, Einhebel-Mischarmatur, teilabgemauerte Duschkabine

Elektro-Installation:

baualtersgemäße, den Wohn- und Nutzungszwecken des Gebäudes entsprechend ausgeführte und dimensionierte Elektroinstallationen mit einer ausreichenden Anzahl an geschalteten Brennstellen und Steckdosen; Hörfunk- und TV-Empfangsanlage

Heizung: ölgefeuerte Zentralheizungsanlage
Heizkessel Fabrikat „Viessmann“;
Raumbeheizung im Erdgeschoß und
im DG-Badezimmer über Fußboden-
heizungen, ansonsten über Konvek-
tor-Heizkörper mit Hk-Thermo-
statventilen; im EG-Wohnzimmer Ka-
chelofen

Warmwasseraufbereitung: über Zentralheizungsanlage

7.3 Garagengebäude (Kurzbaubeschreibung)

dem Baualter entsprechendes Bauefüge mit Stahlbeton-Streifenfundamenten mit verbundener Stahlbeton-Sohlplatte, befahrbarer, frostsicherer Fliesenbelag; aufgehende Umfassungen in Mauerwerk, 24 cm stark, allseitig verputzt und gestrichen (Außenputz wie Wohngebäude); Nadelholz-Pfettendachstuhl als Satteldachkonstruktion auf Stahlbetondecke, Eindeckung mit naturroten Ziegel-Flachdachpfannen auf Lattung und Unterschalung; Einfahrtstore als Stahlblech-Profilschwintore mit Holzbeplankungen, Innentüre als Fh-Stahltüre, rückwärtige Eingangstüre als Holztüre mit sprossengeteilter Glasfüllung; übliche haustechnische Installationen

7.4 Zubehör

An Zubehör i.S. des § 97 BGB sind innerhalb des Gebäudes die in Abschnitt 7.2, Seite 23 dieses Gutachtens benannte und beschriebene Einbauküche sowie ein Garderoben-Einbauschränk vorhanden.

Die Einbauküche entstammt der Bauzeit des Gebäudes, ist von insgesamt guter Qualität und befindet sich in einem guten Pflege- und Erhaltungszustand. Die Frontteile der Kücheneinrichtung zeigen ein durchaus noch zeitgerechtes Design.

Der Garderoben-Einbauschränk ist sechsteilig ausgeführt und teilt sich in Hängeschränkteile, Schubladen- und Hochschränkteile sowie in Schuhschränke. Dieses Einbaumobiliar zeigt eine eher schlichte äußere Gestaltung, befindet sich jedoch in einem guten Erhaltungszustand und hat einen guten Nutzwert.

Allgemein ist anzumerken, daß solche Einbauteile, im Vergleich zu einstigen Anschaffungs- bzw. Herstellungswerten, regelmäßig erheblichen Wertverlusten unterliegen.

Der **Einbauküche** kann zum Wertermittlungsstichtag ein Wert von

€ 2.500,--

zugemessen werden.

Dem **Garderoben-Einbauschränk** kann zum Wertermittlungsstichtag ein Wert von

€ 200,--

zugemessen werden.

8 Beschaffenheit der baulichen Anlagen

Die konstruktive Bauausführung des Wohngebäudes weist eine der Baualterkategorie der 1980er Jahre entsprechende Bauweise auf, wobei die augenscheinlich feststellbare Qualität der Bauausführung keine nennenswerten baulichen Ausführungsfehler oder Bauleranzen erkennen läßt.

Die Wärme- und Schallschutzeigenschaften des Gebäudes entsprechen augenscheinlich noch den vormaligen Anforderungen der Bautechnik und können zeitgemäßen Erfordernissen nicht mehr genügen. Ein Energieausweis gemäß EnEV liegt nicht vor. Nach Angaben des Grundstückseigentümers wurde zur Wärmedämmung Schafwolle benutzt, die wegen ihrer Eigenschaft Feuchtigkeit aufzunehmen bisweilen eingeschränkte Wärmedämmeigenschaften hat.

Der gesamte Ausbaubereich zeigt in den verwendeten Bauteilen und Materialien eine durchwegs dem Baualter entsprechende Ausführungsqualität, wobei ein im Baualtervergleich insgesamt durchschnittlicher Ausbau- und Ausstattungsstandard erkennbar ist. Die gestalterischen Elemente des Innenausbauens können, gemessen an allgemeinen Nachfrager-Anforderungen, zeitgemäß geschmacklichen Anforderungen nicht mehr durchwegs genügen.

An den Außenumfangsbereichen des Gebäudes sind partiell leichte Abwitterungs- und Verschmutzungserscheinungen erkennbar, so daß sich die gebäudeumschließenden Teile in einem insgesamt durchschnittlichen baulichen Erhaltungszustand befinden. Im gesamten Ausbaubereich des Wohngebäudes zeigen sich altersgemäße Gebrauchs- und Strapaziererscheinungen. An den beiden Dachflächenfenstern sind infolge Kondenswasserbildung an den Rahmen und den Laibungen Fäulnisercheinungen erkennbar. In diesen Bereichen besteht demgemäß ein entsprechender Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsbedarf. Der westseitig vorgesehene Balkon ist lediglich in Form kragender Stahlträger vorhanden. Das Gebäude befindet sich ansonsten insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden Erhaltungszustand.

Die auf dem gegenständlichen Grundstück vorhandenen gärtnerischen sowie auch baulichen Außenanlagen zeigen partielle Überarbeitungsbedürftigkeiten. Der vorhandene Gehölzbewuchs ist in Teilbereichen sehr dicht und im Aufwuchs mächtig, so daß hier im Zeitablauf Freischnitte oder ggf. auch Fällungen erforderlich werden. Die Grünanlagen weisen ansonsten jedoch noch einen befriedigenden Pflege- und Erhaltungszustand auf.

Das Garagengebäude weist zum Wohngebäude im wesentlichen analoge bauliche Zustände auf, so daß auch hier ein durchschnittlicher baulicher Erhaltungszustand vorliegt.

9 Bewertung

9.1 Wertermittlungsverfahren

Die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren muß sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muß den Einflüssen Rechnung getragen werden, die innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die Kaufpreisbildungen dominieren.

Sofern geeignete Vergleichsgrundlagen zur Verfügung stehen, ist hierbei grundsätzlich das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen. Im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren beruht die Wertableitung mittels des Vergleichswertverfahrens nämlich unmittelbar auf am Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen.

Bei bebauten Grundstücken scheidet die Anwendung dieses Verfahrens jedoch zumeist daran, da keine hinreichend vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind. Individuelle Bauausführungen und unterschiedliche Erhaltungszustände der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen lassen in der Regel einen direkten Preisvergleich nicht zu.

Die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens muß sich deshalb auf das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021) und das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) beschränken. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, daß potentielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationswertverfahrens (§ 40, ImmoWertV 2021) zu prüfen. Im gegenständlichen Fall sind derartige Überlegungen jedoch auszuschließen.

Während sich Kaufinteressenten, die eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, am Ertragswert orientieren, steht bei potentiellen Immobilienerwerbern, die eine Eigennutzung der Immobilie beabsichtigen, in der Regel der individuelle Nutzungswert im Vordergrund. Die diesbezüglichen Kaufpreisüberlegungen gehen somit zunächst von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesen Kosten sowie unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ergibt sich sodann der individuelle Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Im vorliegenden Fall wird es als markt- und sachgerecht erachtet, für die zu bewertende Liegenschaft das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021)** zur Ableitung des Verkehrswertes anzuwenden.

9.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert einer Liegenschaft setzt sich nach der Systematik der ImmoWertV 2021 aus drei Komponenten zusammen, die getrennt zu ermitteln- und abschließend zusammenzufassen sind.

Im einzelnen sind folgende Werte zu ermitteln:

- Bodenwert
- Sachwert der Gebäude
- Sachwert der Außenanlagen

Der Bodenwert stellt nach den Regelungen der ImmoWertV den Wert dar, der dem Grundstück im unbebauten Zustand beizumessen wäre.

Direkte Vergleichskauffälle

Der bewertende Sachverständige beantragte beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn, bezogen auf das zu bewertende Grundstück, die Nennung von Kauffällen unbebauter, baureifer Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Jahre 2020 bis 2023.

Der Gutachterausschuß konnte jedoch keine Daten von Kauffällen unmittelbar zum Vergleich geeigneter Grundstücke zur Verfügung stellen.

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn hat innerhalb des Siedlungsbereiches von Massing für das maßgebliche Bodenrichtwertgebiet Nr. 3301050 (u.a. Bebauungsplanbereiche Rothfeld I bis III) zum Stichtag 01.01.2022 einen **Bodenrichtwert** von

€ 111,-- / m²

für **erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen** festgestellt.

Dieser Bodenrichtwert ist als durchschnittlicher Bodenwert für das betreffende Siedlungsgebiet zu verstehen, so daß Wertabweichungen von den mit dem Bodenrichtwert durchschnittlich verbundenen Grundstückseigenschaften zu berücksichtigen sind.

Wertanpassungen

Zur Ermittlung des individuellen Bodenwertes des bewertungsgegenständlichen Grundstückes sind nunmehr Wertanpassungsbedürfnisse zu untersuchen, die sich aus Wertabweichungen hinsichtlich des Erschließungszustandes des Grundstückes, des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt, infrastruktureller Werteeinflüsse, Werteeinflüsse des Wohnumfeldes und konjunktureller Werteeinflüsse ergeben können.

Bei der Bodenwertermittlung für das Grundstück ergeben sich folgende Wertanpassungsbedürfnisse:

Erschließungssituation: Das bewertungsgegenständliche Grundstück verfügt über die gemäß KAG und BauGB abrechnungsfähigen Erschließungsleistungen. Die für diese Erschließungsleistungen anfallenden Erschließungsbeiträge sind bereits erhoben. Der vorstehend dargestellte Bodenrichtwert ist erschließungsbeitragsfrei, also inklusive Erschließungskosten ausgewiesen. **Eine erschließungskostenbedingte Wertanpassung ist demgemäß nicht vorzunehmen.**

Maß der baulichen Nutzung:

In der gegenständlichen Region ist festzustellen, daß im Bereich des dargestellten Bodenwertes für Abweichungen des realisierbaren Maßes der baulichen Nutzung, keine nachweisbaren Wertunterschiede auftreten. Es wird demgemäß für sachgerecht erachtet, für Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung **keine Wertanpassung** vorzunehmen.

Grundstücksgröße:

In der gegenständlichen Region ist allgemein festzustellen, daß in der Regel bei zwischen rd. 500 m² und rd. 800 m² liegenden Grundstücksgrößen keine durch die Größen der Grundstücksflächen beeinflusste Wertunterschiede auftreten. Die bewertungsgegenständliche Grundstücksfläche liegt mit einer Größe von 865 m² etwas oberhalb dieser Spanne. Andererseits liegt diese Flächengröße im maßgeblichen Bodenrichtwertgebiet auch innerhalb des Üblichen, so daß **kein größenbedingter Wertanpassungsbedarf** besteht.

Infrastruktur:

Das zu bewertende Grundstück weicht hinsichtlich seiner infrastrukturellen Lagemerkmale nicht signifikant von durchschnittlichen Lagemerkmale des maßgeblichen Bodenrichtwertgebietes ab. Es wird demgemäß als sachgerecht erachtet, diesbezüglich **keine Wertanpassung** vorzunehmen.

Umfeld: Das zu bewertende Grundstück weicht hinsichtlich seiner Umfeldgegebenheiten nicht signifikant von durchschnittlichen Lagemerkmalen des maßgeblichen Bodenrichtwertgebietes ab. Es wird demgemäß als sachgerecht erachtet, diesbezüglich **keine Wertanpassung** vorzunehmen.

Konjunkturelle Werteeinflüsse: Im Zeitraum zwischen der zeitlichen Basisierung des dargestellten Ausgangswertes und des zu berücksichtigenden Wertermittlungstichtages sind am regionalen Grundstücksmarkt keine konjunkturellen Bodenwerteeinflüsse erkennbar, so daß sich diesbezüglich **kein Wertanpassungsbedarf** ergibt.

Es ergibt sich somit folgender Bodenwert:

Bodenrichtwert / m ² (erschließungsbeitragsfrei)	€ 111,-- / m ²
×	×
Fläche des Flurstücks 395/4	865 m ²
	=
	€ 96.015,--
Bodenwert des Flurstücks 395/4	€ 96.000,--

9.2.1 Vorläufiger Sachwert des Gebäudes

Der Sachwert eines Gebäudes ist auf der Basis der Herstellungskosten zu ermitteln, die unter Einbeziehung der Baunebenkosten die Kosten darstellen, die nach dem Preisniveau des Wertermittlungstichtages für die Errichtung des jeweiligen Gebäudes aufzubringen wären (§ 22 ImmoWertV).

Ausgehend von diesen Kosten werden nach der Systematik des Sachwertverfahrens der ImmoWertV altersbedingte Wertminderungen in Abzug gebracht (§ 23 ImmoWertV).

Herstellungswert

Als Herstellungswert sind die Kosten anzusetzen, die unbeeinflusst von persönlichen oder sonstigen Einflüssen, als Schnitt von Kostenanschlä-

gen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages für die Herstellung eines gleichartigen Gebäudes zu erwarten sind (Normalherstellungskosten, NHK). Als Maßeinheit wird hierfür der m² Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277 (Ausgabe 2005.02) verwendet (Berechnung siehe Abschnitt 6.4, Seite 18 dieses Gutachtens).

Die nicht im Ansatz der Brutto-Grundfläche erfaßten Bauteile, wie z.B. Kellerlichtschächte, Vordächer, Gaupen oder Balkone, werden nachfolgend nicht explizit bewertet, sondern gelten durch die nachfolgenden Ansätze als miterfaßt.

Im Herstellungswert sind auch die Baunebenkosten (BNK) zu erfassen. Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen. Bei vergleichbaren Objekten kann erfahrungsgemäß die Höhe der Baunebenkosten, hinreichend genau, durch eine angemessene Pauschale auf der Grundlage der Normalherstellungskosten abgeleitet werden (siehe dazu Vogels S. 106 ff).

Als Ausgangsdaten für die Ermittlung des Herstellungswertes sind die **Brutto-Grundfläche mit rd. 466 m²** sowie, gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL), eine **Baustandardstufe von rd. 2,43** (von insgesamt 5 Stufen) heranzuziehen.

Unter Berücksichtigung dieser, gemäß der Gebäudebeschreibung erfolgten Ermittlung der Baustandardstufe, eines im Bundesvergleich regional annähernd im Durchschnitt liegenden Preisniveaus für Bauleistungen und einem zwischen der Ausgangsbasis der NHK 2010 und dem Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 um rd. 71,65 % gestiegenen Preisniveaus für Bauleistungen werden die nachfolgenden Ansätze für marktgerecht erachtet (inklusive Mehrwertsteuer).

	BGF	NHK	BNK
Wohngebäude	466 m ²	€ 1.133,-- / m ²	12 %

Wertminderung wegen Alters

Es entspricht dem Nachfragerverhalten innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, daß bei Gebäuden, die nicht als Neubau betrachtet werden, ausgehend von den Herstellungskosten des Gebäudes, Wertminderungen wegen Alters in Ansatz gebracht werden, mit denen der nutzungs-, alterungs- und witterungsbedingte Verschleiß der konstruktiven Bauteile und der Gebäudeausstattung erfaßt wird.

Zusätzlich werden in der Wertminderung wegen Alters auch Bauschäden und Baumängel berücksichtigt, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung auf Grund technischer oder wirtschaftlicher Erwägungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber nicht in Erwägung gezogen wird.

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß § 38 ImmoWertV 2021 nach dem Verhältnis des Gebäudealters zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Die Gesamtnutzungsdauer ist hierbei die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Der Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer schwankt bei Gebäuden, in Abhängigkeit von der Konstruktionsweise, der Raumaufteilung und des Ausstattungsstandards, zwischen 60 und 100 Jahren.

Im vorliegenden Fall ist von einem Gesamtnutzungsdaueransatz von 80 Jahren auszugehen. Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer wird das Baualter des jeweiligen Gebäudes zwar berücksichtigt, bedeutsam ist jedoch auch der individuelle Erhaltungszustand.

Des weiteren findet Berücksichtigung, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrißveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht.

Zum Stichtag ist dem Gebäude ein Baualter von rd. 31 Jahren zuzumessen. Der bauliche Erhaltungszustand ist insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen. Anhaltspunkte für das Vorliegen sonstiger Einflüsse auf die anzusetzende Restnutzungsdauer haben sich anlässlich der Ortsbesichtigung nicht ergeben, so daß eine reguläre Restnutzungsdauer in Ansatz zu bringen ist.

Auf Grundlage der dargestellten Ausführungen wird deshalb folgende Wertminderung für sachgerecht erachtet:

	GND	RND	Wertminderung
Wohnhaus	80 Jahre	49 Jahre	38,75 %

Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

Brutto-Grundfläche	466 m ²
×	×
Normalherstellungskosten	€ 1.133,-- / m ²
×	×
Baunebenkosten	1,12
=	=
Herstellungswert des Gebäudes	€ 591.335,--
./.	./.
Wertminderung wegen Alters (38,75 % des Herstellungswertes)	€ 229.142,--
=	=
	€ 362.193,--
vorläufiger Gebäudesachwert	€ 362.200,--

9.2.2 Sachwert des Garagengebäudes

Auf Basis des regionalen Preisniveaus für Bauleistungen und unter Berücksichtigung der in Abschnitt 7.3, Seite 24 dieses Gutachtens dargestellten baulichen Ausführung dieses Nebengebäudes, dessen in Abschnitt 8, Seite 26 dieses Gutachtens benannten Beschaffenheit sowie einer angemessenen Wertminderung wegen Alters, wird es für sachgerecht erachtet, den **Sachwert des Garagengebäudes** mit einer Pauschale in Höhe von

€ 22.000,--

zu bewerten.

9.2.3 Sachwert der Außenanlagen

Bezüglich der Außenanlagen ist grundsätzlich zu beachten, daß die jeweiligen Sachwerte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da Kaufinteressenten eines bebauten Grundstücks in der Regel nur bereit sind, bestimmte prozentuale Erhöhungen der Gebäudesachwerte durch die baulichen Außenanlagen (u.a. Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze) zu akzeptieren. Den Wert der Außenanlagen, ähnlich wie den eines Wohngebäudes, auf die Herstellungskosten zu beziehen, ist markt-fremd.

Ausgehend von der Summe der Gebäudesachwerte kann (entsprechend den Gepflogenheiten innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) der Sachwert der Außenanlagen daher in prozentualen Ansätzen abgeleitet werden. Die am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich hierfür üblicherweise zwischen 2 % und 4 % von den durch Wertanpassungen geminderten Gebäudesachwerten, wobei der jeweilige Ansatz sowohl durch Umfang und Qualität der Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe des Gebäudesachwertes beeinflusst wird.

Unter Berücksichtigung des Umfangs der vorhandenen Außenanlagen sowie unter Berücksichtigung der in diesen Bereichen anzutreffenden Pflege- und Erhaltungszustände wird es für sachgerecht erachtet, den Außenanlagen **einen Wert** von

€ 7.700,--

zuzumessen.

10 Verkehrswert gem. § 194 BauGB

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird ein Verkaufsvorgang unterstellt. Es muß ermittelt werden, was in diesem Fall für das Objekt im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ zu erzielen wäre (Marktpreis).

Es ist festzustellen, was der Markt im Verkaufsfalle für ein solches Objekt zu zahlen bereit wäre. Das Objekt muß deshalb auch mit den Augen des Käufers und Verkäufers gesehen werden, bzw. aus dem von ihnen gezeigten Verhalten und den von ihnen geforderten bzw. gezahlten Kaufpreisen müssen die richtigen Schlüsse gezogen werden. Es dürfen nur solche Wertkriterien angewendet werden, die auch im „**gewöhnlichen Geschäftsverkehr**“ tatsächlich von Einfluß sind. Nicht **was gezahlt werden dürfte** soll ermittelt werden, **sondern was gezahlt wird**. Die Erforschung der Marktgewohnheiten ist daher für die Ermittlung des Verkehrswertes unabdingbar.

Zwischen **Wert und Preis** bestehen zwar nahe Beziehungen, und dennoch müssen sie begrifflich auseinander gehalten werden. Über den Preis einer Sache entscheidet der anonyme Markt. Er wird in jedem konkreten Einzelfall zwischen den Interessen von Verkäufer- und Käufer liegen, wobei die endgültige Festlegung durch unterschiedliche Verhandlungspositionen und andere subjektive Formen beeinflußt werden kann. Dies besagt, daß geschickte Preisverhandlungen, möglicherweise noch unter einem dringenden Verkaufsdruck, erhebliche Wertabweichungen verursachen.

Auch nach Auffassung des BGH dürfen die Begriffe **Wert** und **Preis** nicht gleichgesetzt werden. Der Preis einer Sache muß nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich gerade bei Immobilien nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt.

Zwar erweist sich im allgemeinen, daß die „**Preise**“ in der Nähe der „**Werte**“ sich einzupendeln pflegen, wenn normale wirtschaftliche Verhältnisse bestehen, jedoch ist der zu ermittelnde Wert als Orientierungsfaktor selbst in inflationären und deflatorischen Zeiten unentbehrlich. Andererseits dürfen Wertermittlungen nicht im „luftleeren Raum“

vorgenommen werden, sondern sind marktorientiert vorzunehmen. Der ermittelte Wert ist letztlich ein Näherungswert (**BGH vom 25.10.67 VIII ZR 215/66 NJW 1968 S. 150**).

Auch kann der Verkehrswert einer Immobilie nur losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Grundstückseigentümers betrachtet werden (**BGH vom 30.11.59, BGHZ Bd. 31, S. 238, 241, NJW 1960, S. 574**).

10.1 Wertanpassungen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

10.1.1 Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktlage

Zum Wertermittlungsstichtag war im gegenständlichen Bereich des Landkreises Rottal-Inn bei vergleichbaren Liegenschaften ein bereits verhalten reger Nachfragerzuspruch zu beobachten. Das Angebot war immer noch vergleichsweise gering, infolge des Anstieges der Finanzierungs-Zinssätze und der enorm gestiegenen Baukosten bzw. Baumaterialkosten wurde der Immobilien-Erwerb für Interessenten mit durchschnittlichen Verdiensten aber bereits deutlich erschwert.

Die Nachfrage in der gegenständlichen Immobilien-Kategorie wurde jedoch noch durch den Umstand gestützt, daß derartige Objekte, aufgrund des Preisunterschiedes, nicht dem unmittelbaren Konkurrenzdruck von Neubauten ausgesetzt sind.

Des weiteren wirken sich die höheren Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notargebühren, evtl. Maklerkosten), die bei Gebrauchtobjekten ca. 5 % bis 8 % des Kaufpreises ausmachen, negativ auf den am Markt erzielbaren Kaufpreis aus, da sich diese Nebenkosten bei Neubauvorhaben lediglich auf den Kaufpreis des verhältnismäßig preiswerten Grund- und Bodens beziehen.

Unter Berücksichtigung dieser Marktsituation wird es insgesamt für marktgerecht erachtet, den **Verkehrswert des Anwesens am ermittelten vorläufigen Sachwert zu orientieren**.

Hinweis:

Vergleichs- und Marktanpassungsfaktoren wurden durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn bislang nicht abgeleitet, so daß diesbezüglich keine amtlich erfaßten Daten und Wertermittlungsmodelle zur Verfügung stehen.

10.1.2 Wertanpassung wegen Bauschäden und Baumängeln

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden berücksichtigt diejenigen Baumängel und Bauschäden, die nicht auf alters- und nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen und durch entsprechende Maßnahmen behebbar sind. Für vorliegende Baumängel und Bauschäden (über die übliche Baualterswertminderung hinausgehende Reparatur- und Instandsetzungsbedürftigkeiten, jedoch keine Modernisierungen), wird eine Wertminderung von rd. € 20,-- / m² Brutto-Grundfläche für erforderlich erachtet. Dies entspricht einer **Wertanpassung wegen Baumängeln und Bauschäden von rd. € 9.300,--**

10.1.3 Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung

Bei Kaufinteressenten, die Gebäude aus Eigennutzungsabsichten nachfragen, ist innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs häufig zu beobachten, daß für bestehende Gebäude über die Alterswertminderung hinausgehende Wertminderungen in Ansatz gebracht werden.

Der Herstellungswert ist jeweils an den subjektiven Nutzungsinteressen des Bauherrn ausgerichtet. Potentielle Kaufinteressenten (Nachnutzer) sind somit gezwungen, bezüglich Bauweise, Raumaufteilungen und Ausstattungen Kompromisse einzugehen, die im Hinblick auf die geplante Eigennutzung als Nachteil empfunden werden. Die Höhe der Wertanpassungen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zwischen 5 % und 30 % des Gebäude-Sachwertes liegen, ist davon abhängig wie stark die vorhandene Baugestaltung von den üblichen (durchschnittlichen) Anforderungen an vergleichbare Gebäude abweicht, und wie empfindlich die jeweilige Käuferschicht auf derartige Abweichungen reagiert.

Am Immobilienmarkt ist hierbei eindeutig zu beobachten, daß bei zunehmender Wertminderung wegen Alters, der prozentuale Einfluß der zusätzlichen Wertanpassung aufgrund individueller Baugestaltung abnimmt. Im gegenständlichen Fall liegt das Gebäude mit seinem vorläufigen Gebäude-Sachwert von € 362.000,-- in einem Preissegment, in dem die in Frage kommende Käuferschicht am örtlichen Grundstücksmarkt auf nicht ihren Vorstellungen entsprechende bauliche Gegebenheiten sehr deutlich reagiert.

Das Gebäude weist die in Abschnitt 5, Seite 15 dieses Gutachtens beschriebenen Eigenschaften der Gebäudegestaltung und des Erscheinungsbildes auf. Es bietet die in Abschnitt 6.2, Seiten 18 bis 19 dieses Gutachtens beschriebenen Gebäude- und Grundrißfunktionalitäten und verfügt über die in den Abschnitten 6.3 und 6.4, Seite 20 dargestellten Verhältnisse der Gebäudeausnutzungsgrade sowie die in Abschnitt 7.2, Seiten 21 bis 24 beschriebenen Ausstattungsmerkmale.

Unter Abwägung der vorgenommenen Alterswertminderung, aber auch der Höhe des verbliebenen Gebäude-Sachwertes, wird es insgesamt für marktgerecht erachtet, für die Einflüsse der individuellen Baugestaltung einen Wertanpassungsabschlag in Höhe von 10 % vom vorläufigen Sachwert des Gebäudes vorzunehmen. Dies entspricht einer **Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung in Höhe von rd. € 36.200,--**

10.1.4 Zusammenfassung

Für das Flurstück 395/4 wurden folgende Werte ermittelt:

Bodenwert	€ 96.000,--
+	+
vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes	€ 362.200,--
+	+
Wert des Garagengebäudes	€ 22.000,--
+	+
Wert der Außenanlagen	€ 7.700,--
./.	./.
Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktlage	€ 0,--
./.	./.
Summe der Wertanpassungen wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€ 45.500,--
	=
Wert der Liegenschaft (Flst.Nr. 395/4)	€ 442.400,--

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien (**Art, Größe, Bauqualität, Beschaffenheit und Lage**), meiner Fachkenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet des Boden- und Baupreiswesens sowie der daraus resultierenden Marktübersicht, ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit einem marktgerecht gerundeten **Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 19. September 2023** von

€ 442.000,--

(vierhundertzweiundvierzigtausend Euro)

zu bewerten.

11 Nachsatz

Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt Dritten - ohne meine Einwilligung - zur Kenntnis gebracht werden.

Ich versichere, daß ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

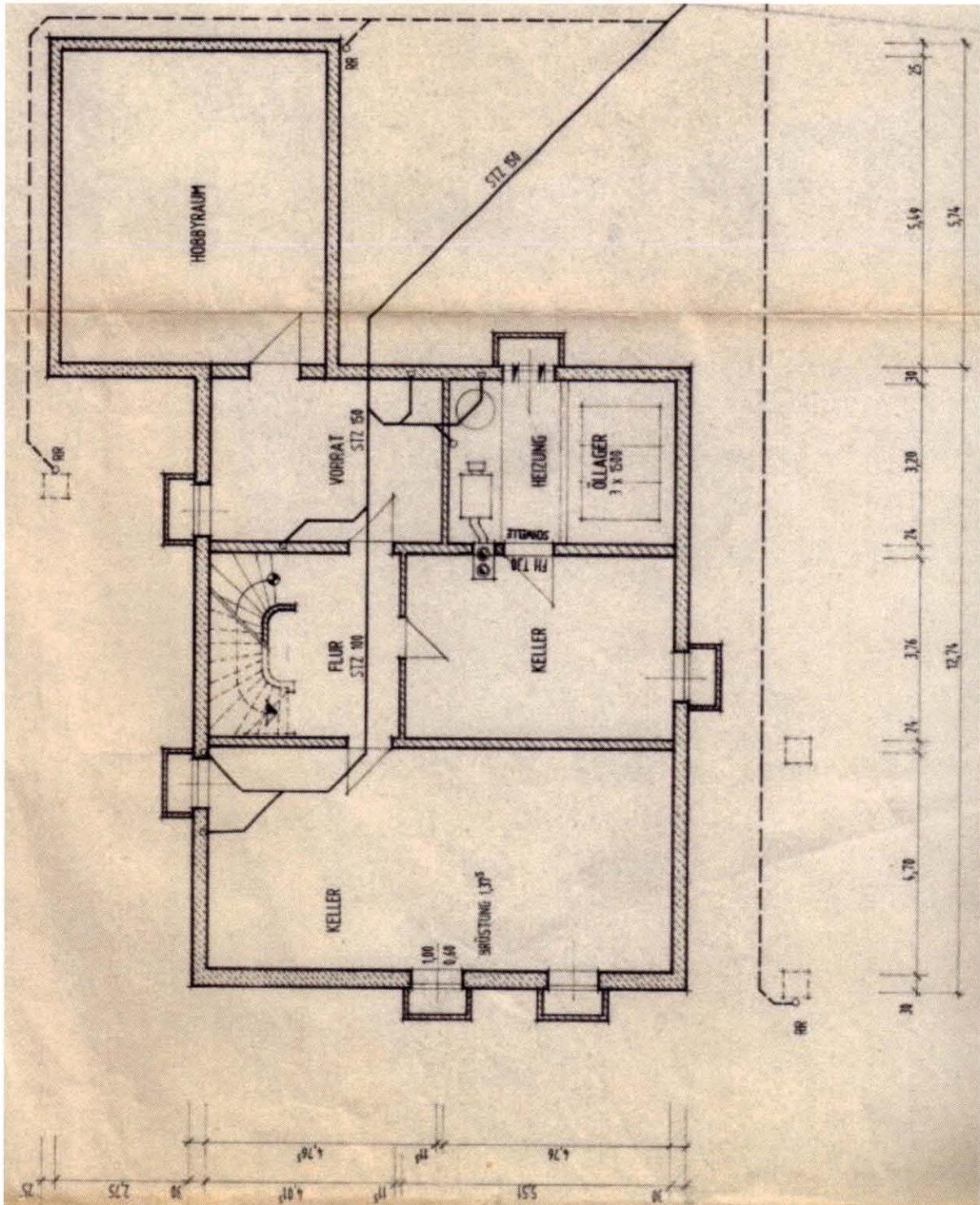
Eggenfelden, den 31. Oktober 2023



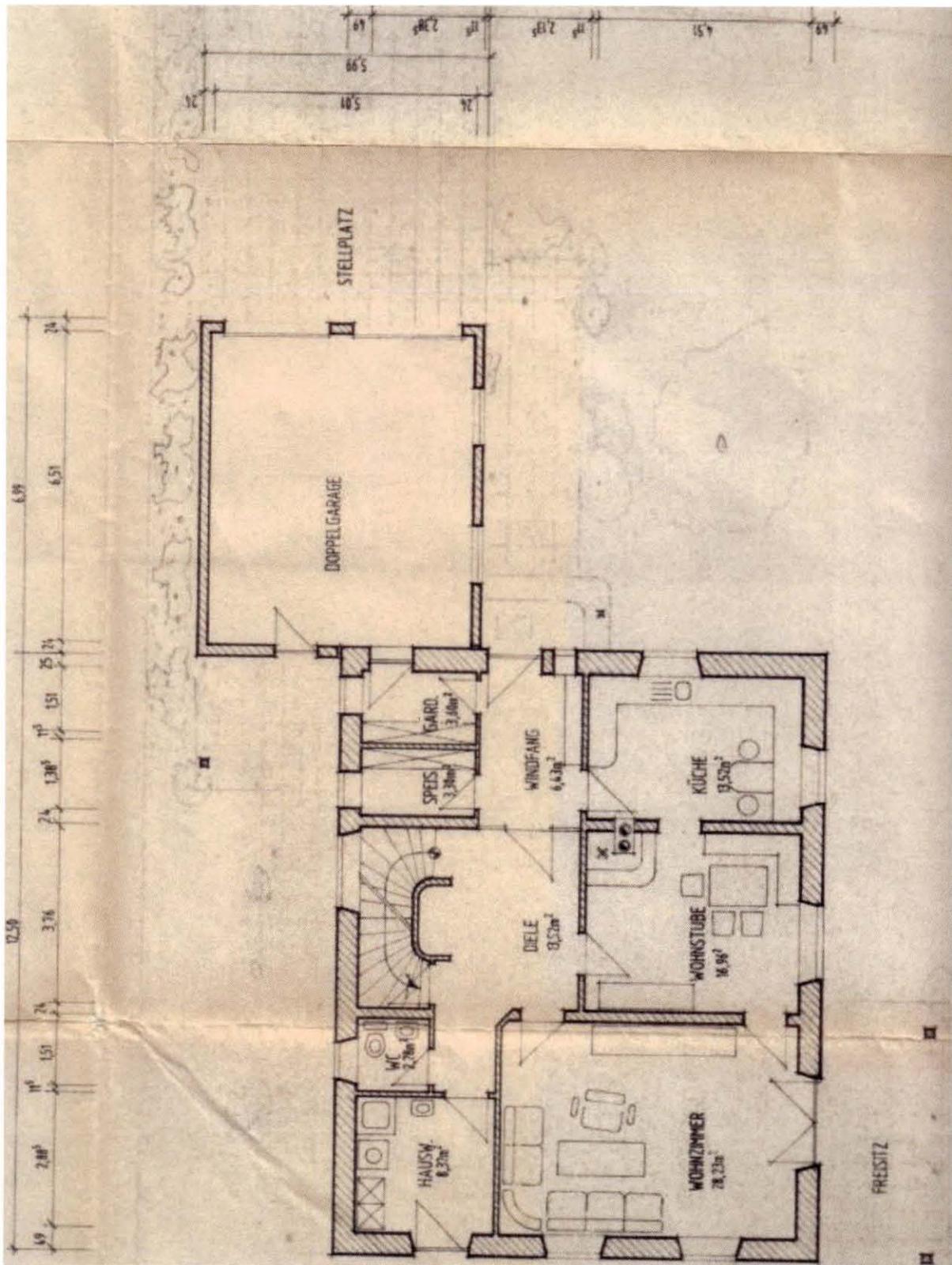

Wolfgang Seitz

Dieses Gutachten umfaßt inklusive Anlagen 48 Seiten

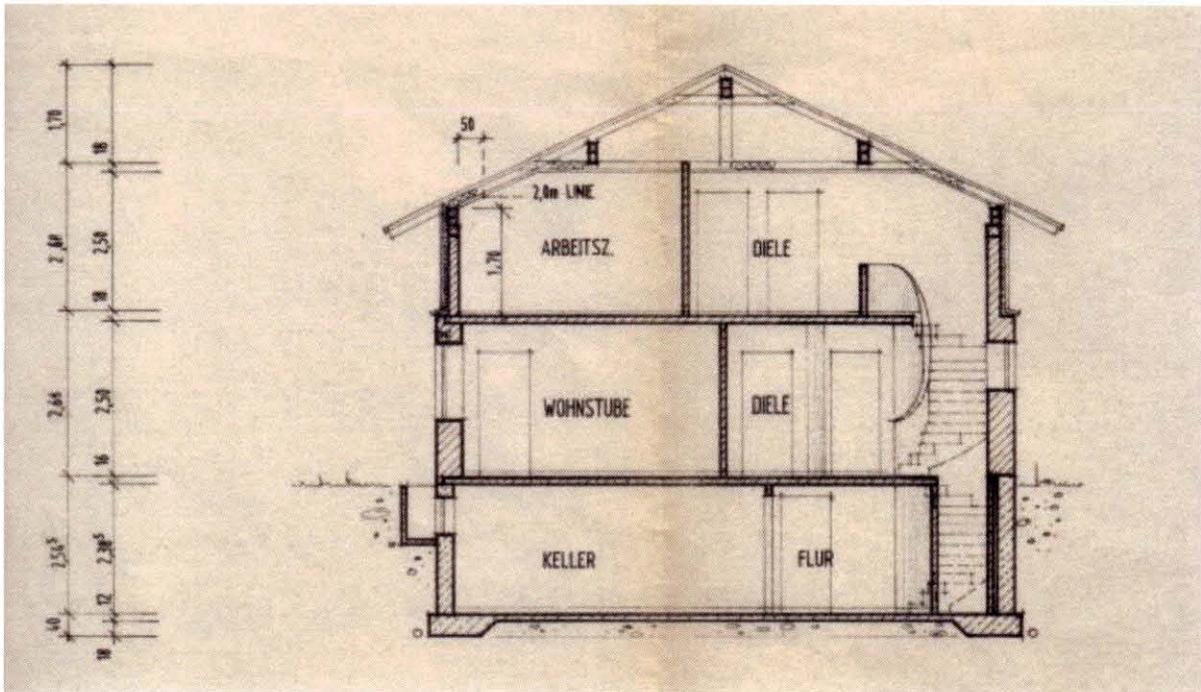
Anlage 1/1: Grundriß Kellergeschoß (nicht vollständig bestandsgetreu)



Anlage 1/2: Grundriß Erdgeschoß



Anlage 1/4: Gebäudeschnitt



Anlage 2/5: Bilddokumentation



Ansicht auf das Gebäude von Osten



Ansicht auf das Gebäude von Südwesten

Anlage 2/6: Bilddokumentation



Ansicht auf die Nordwestseite des Gebäudes von Westen



Ansicht auf das Anwesen von Nordosten

Anlage 3/1: amtlicher Lageplan



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

Rennbahnstraße 9
84347 Pfarrkirchen

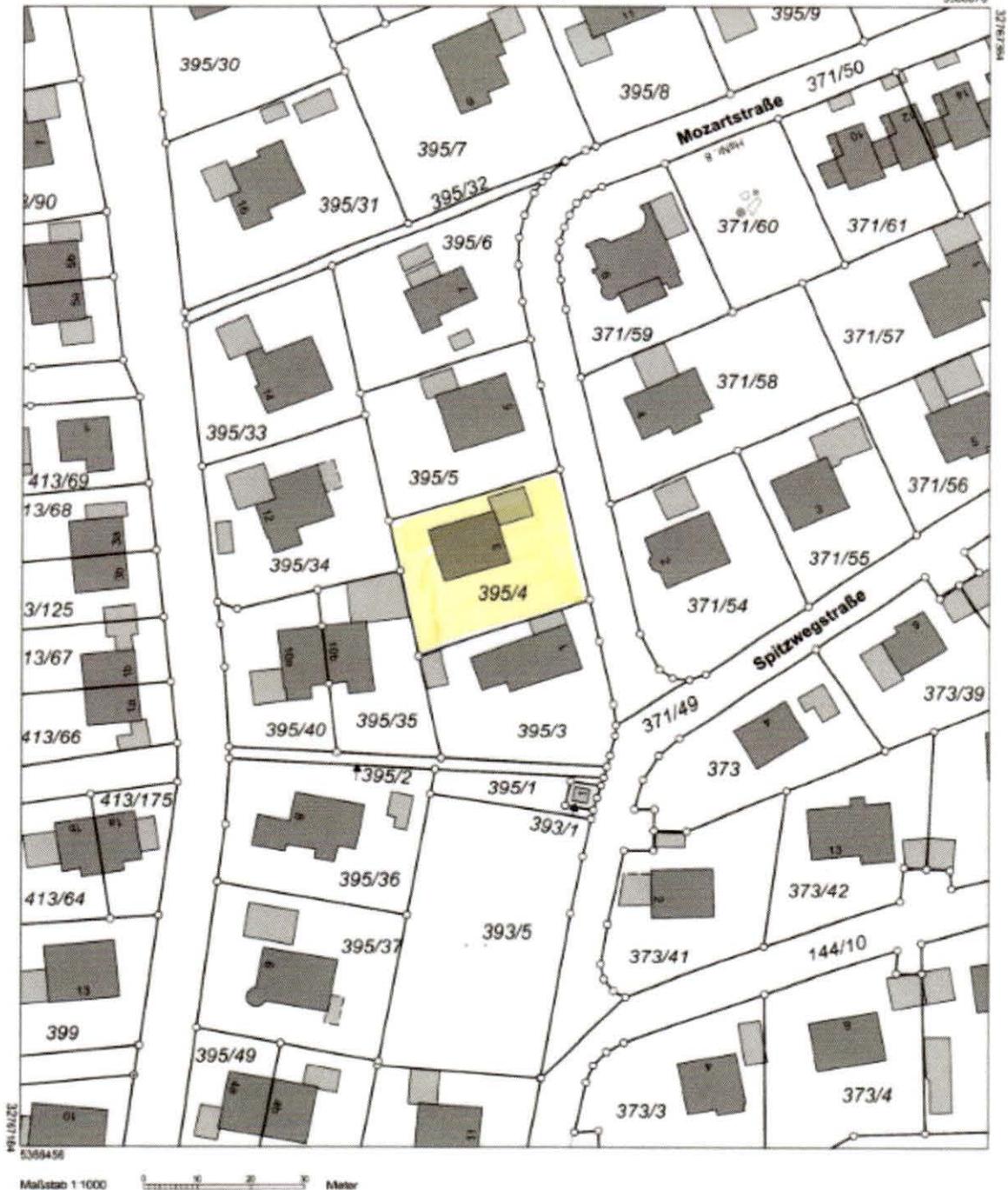
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 28.08.2023

Flurstück: 395/4
Gemarkung: Massing

Gemeinde: Markt Massing
Landkreis: Rottal-Inn
Bezirk: Niederbayern



Anlage 3/2: Gemeindegkarte



Anlage 3/3: Gebietskarte

