

Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB



WE Nr. 23073629

AUFTRAGGEBER		Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
ANSCHRIFT	Straße	Maximilianstraße 22
	PLZ Ort	84028 Landshut
OBJEKT		ländliches Wohnobjekt mit Grünland
ANSCHRIFT	Straße	Zimmerwaldhäuser 7
	PLZ Ort	84367 Tann
WERTERMITTLUNGSSTICHTAG		29.08.2023
VERKEHRSWERT GEMÄß § 194 BAUGB		290.000 EUR

3. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen und Fotos 46 Seiten und wurde für den Auftraggeber in dreifacher Ausfertigung erstellt.

Keber Königsberger

Sachverständige GmbH & Co. KG

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

Diplom-Ingenieure
Immobilien Gutachter CIS 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

buero.landshut@kk-sv.de



IMMOBILIEN GUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)



31K A2123

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 Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.02.2023	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung	
3.4 Wertbeeinflussende Merkmale	
3.5 Art und Maß baulicher Nutzung	
3.6 Entwicklungszustand	
4. Gebäude / Gemeinschaftseigentum	11
4.1 Aufstehende Bebauung	
4.2 Wohn- Nutzfläche / 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	24
7.1 Zusammenfassung	
7.2 Ermittlung des Verkehrswertes	
8. Verfasser	26

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Bewertungsgegenstand	Zu bewerten ist das teils mit einem ländlichen Wohnobjekt bebaute, ansonsten unbebaute (Grünland) Flurstück 433 der Gemarkung Zimmern.
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 07.07.2023 zu schätzen. Der Auftrag wurde schriftlich am 10.07.2023 erteilt.
Wertermittlungsstichtag	29.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag)
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 29.08.2023 vormittags statt. <u>Teilnehmer</u> Mieter und Pächter Herr Kilian Königsberger (Sachverständiger) mit Mitarbeiterin Die Teilnahme am fristgerecht anberaumten Termin wurde von Antragstellerin und Antragsgegnerin abgesagt. <u>Besichtigungsumfang</u> Am Termin konnten die Außenanlagen, das Grundstück und seine Bebauung von innen und außen sowie das Umfeld ausführlich besichtigt werden. <u>Identitätsfeststellung</u> Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde an Hand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt.
Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Auftrag vom 10.07.2023 – Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) – Grundbuch Band 32 Blatt 1174 vom 13.03.2023 – Informationen zum Flächennutzungsplan, zur Verfügung gestellt von der Gemeinde Tann – Informationen vom 07.08.2023 zum Bauplanungsrecht und Erschließung durch die Gemeinde Tann – Baubeschreibung vom 17.10.1980 – Abbruchbescheid 17.03.1981 – Baubescheid vom 02.04.1981 – Bescheid für beschränkte Nutzung zur Beseitigung der Hausabwässer vom 28.04.1981 – Baugenehmigungsplan mit Stempel vom 07.04.1981 – Stellungnahme des Straßen- und Wasserbauamtes Pfarrkirchen vom 23.12.1980 – Wohnflächenberechnung vom 17.10.1980

- Berechnung von Flächen und Umbautem Raum vom 17.10.1980
- Flurkartenausschnitt M 1:1.000 vom 29.08.2023
- Aktuelle Auskunft zu Vergleichspreisen des Gutachterausschusses
- Einsicht in die online-Portale des Bayer. Landesamtes für Umwelt und des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege am 11.09.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 20.07.2023 durch das Landratsamt Rottal-Inn
- eigene Transaktionsdatenbank
- Statistik der Arbeitsagentur
- verschiedene Marktberichte, Reports und Informationen zum Wirtschaftsstandort und Immobilienmarkt der Region Rottal-Inn
- aktuelle Karten sowie
- Fotos des Bewertungsobjektes vom 29.08.2023.

1.2 Hinweise

Behördenauskünfte	Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachten-ergebnisse auf Grund solcher Auskünfte keine Gewähr.
Berechnungen	<p>Die der Wertermittlung zu Grunde liegenden Flächen wurden aus dem Genehmigungsplan entnommen, der bei der Ortsbesichtigung durch stichprobenartiges Nachmessen plausibilisiert wurde.</p> <p>Die Zusammenstellungen erfolgt in Anlehnung an die WoFIVO. Dabei geht der Balkon anteilig in die Fläche ein. Keller, Dachboden und Verkehrsflächen von Treppen bleiben unberücksichtigt.</p> <p>Die vorliegenden Grundrisspläne wurden augenscheinlich auf Übereinstimmung mit der Ausführung geprüft, punktuell können jedoch Abweichungen vorliegen.</p> <p>Die Ergebnisse der Berechnung sind grundsätzlich nur für diese Bewertung geeignet.</p>
Währung	Alle Angaben im Gutachten sind in Euro (EUR) ausgewiesen und mathematisch / kaufmännisch auf ganze EUR gerundet.
Beschreibungen	<p>Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.</p> <p>Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Der optisch erkennbare Gebäudezustand wird zum Bewertungsstichtag lediglich auf Grundlage der Objektbesichtigung reflektiert.</p> <p>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.</p> <p>Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Aus der vorhandenen Nutzung ergeben sich keine besonderen Verdachtsmomente.</p> <p>Hinsichtlich des ehemals landwirtschaftlich genutzten Anbaus wird darauf hingewiesen, dass in diesem Teilbereich gelegentlich anzutreffender Schadstoffeintrag in Boden oder Bauteilen, z.B. aus der Instandhaltung von landwirtschaftlichen Maschinen, Tierhaltung, Düngemittellagerung etc. nicht ausgeschlossen werden kann.</p>

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

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 nicht in einer Zone, die im online-Dienst „Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt als „Hochwassergefahrenfläche“ o.ä. dargestellt ist.

Denkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble

Das Anwesen Zimmerwaldhäuser 7 ist nicht in die Denkmalliste eingetragen.

Abkürzungen

BauGB = Baugesetzbuch
 BauNVO = Baunutzungsverordnung
 ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung, gültig seit 01.01.2022
 GEG = Gebäudeenergiegesetz
 KAG = Kommunalabgabengesetz
 Wfl. = Wohnfläche
 UG = Untergeschoss, Keller
 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 und Schnitt
- Objektfotos vom 29.08.2023

2. Standort, Lage

2.1 Makrolage

Gemeinde	Markt Tann
Einwohner	ca. 4.034 (am 31.12.2022 laut Wikipedia)
Landkreis	Rottal-Inn
Regierungsbezirk	Niederbayern
Bundesland	Freistaat Bayern

Beschreibung

Tann ist ein Markt mit Grund- und Mittelschule (im Schulverband mit Nachbargemeinden) sowie grundlegenden Versorgungsmöglichkeiten für das südliche Landkreisgebiet.

Tann liegt im Isar-Inn-Hügelland etwa 15 km südwestlich der Kreisstadt Pfarrkirchen und etwa 11 km nordwestlich der Stadt Simbach am Inn.

Der umgebende Teil des Landkreises ist ländlich und kleinteilig geprägt.

Kennzahlen des Standorts

Arbeitslosenrate im Landkreis	in der Region traditionell eher niedrig, z.B.: 3,5 % im August 2023
Kaufkraftkennziffer (gemäß MB-Research 2022)	96,6 (Bundesdurchschnitt 100)
Einwohnerentwicklung	im bayr. Demographiespiegel von 2017 als „stabil“ bezeichnet

2.2 Mikrolage

Das Objekt liegt im Außenbereich des dörflichen Ortsteils Zimmern von Tann, etwa 5 km nordöstlich von Tann und etwa 2 km östlich von Zimmern.

„Zimmerwaldhäuser“ besteht aus wenigen, jeweils allein und verstreut liegenden Anwesen, meist landwirtschaftliche Hofstellen, westlich der Staatsstraße 2112, die von Pfarrkirchen nach Simbach führt.

Die einzelnen Anwesen sind über meist einspurige, asphaltierte Fahrwege 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	keine relevanten erkennbar, insgesamt sehr ruhige Lage zu bestimmten Zeiten Einflüsse aus landwirtschaftlicher Tätigkeit
Parkmöglichkeiten	auf dem eigenen Grundstück befindet sich eine Garage, davor sind zusätzlich Stellplatzmöglichkeiten gegeben
Geschäfte	verschiedene Versorgungsmöglichkeiten bestehen im weiteren Umkreis, z.B. in Tann Einkaufsmöglichkeiten des längerfristigen Bedarfs bietet ergänzend die Kreisstadt Pfarrkirchen
örtliche Infrastruktur	keine
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 Zimmerwaldhäuser anbinden.

Alle Entfernungen Luftlinie:

Kreisstadt Pfarrkirchen ca. 15 km

Autobahn A 94
Anschlussstelle Burghausen ca. 13 km

Autobahn A 3
Anschlussstelle Pocking ca. 34 km

Beurteilung der Verkehrsanbindung	individuell	unterdurchschnittliche Erreichbarkeit über Staatsstraßen, Lage erfordert Pkw
	öffentlich	einfache örtliche Anbindung

2.4 Beurteilung

Es handelt sich um eine abgeschiedene Alleinlage im ländlichen Teil des Landkreises Rottal-Inn.

3. Grundstück

3.1 Grundbuch

Amtsgericht	Eggenfelden	
Grundbuch von	Triftern	
Band	32	
Blatt	1174	
amtlicher Ausdruck vom	13.03.2023	
Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. der Grundstücke	2
	Gemarkung	Triftern
	Flurstück	433
	Wirtschaftsart und Lage	Zimmerwaldhäuser 7, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
	Größe	20.835 m ²
Abteilung I (Eigentümer)	siehe Grundbuch – im Hinblick auf die DSGVO hier nicht benannt	

3.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.02.2023

Tatsächliche Nutzung	
19.152 m ²	Grünland
1.217 m ²	Wohnbaufläche
466 m ²	Wald
Bodenschätzung	
6.594 m ²	Grünland (GR), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 48, Ertragsmesszahl 3165
5.073 m ²	Grünland (GR), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 2181
4.537 m ²	Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 2087
2.909 m ²	Grünland (GR), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 45, Ertragsmesszahl 1309
Gesamtertragsmesszahl 8742	

3.3 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung

Oberfläche	leicht hügelig, im bebauten Bereich auf Straßenniveau gelegen, von Südost nach Nordwest nach Messtool Bayernatlas um etwa 14 Höhenmeter abfallend
Zuschnitt	der Hauptteil des Flurstück hat annähernd trapezförmigen Zuschnitt, eine restliche, untergeordnete Teilfläche befindet sich gegenüber der Landstraße und hat dreieckigen Zuschnitt siehe auch Lageplandarstellung in der Anlage
Nutzbarkeit	durchschnittlich
Ausdehnungen	Hauptteil: in Nord-Süd-Richtung max. rund 140 m in Ost-West-Richtung max. rund 183 m Straßenfront rund 160 m Restfläche in Nord-Süd-Richtung rund 35 m in Ost-West-Richtung rund 14 m Straßenfront rund 38 m
Zufahrten	über öffentliche Straße
Versorgungsleitungen	Die üblichen Versorgungsleitungen sind augenscheinlich vorhanden, kein Kanal – Entsorgung über individuelle Kleinkläranlage. Laut Angabe des Mieters bei der Besichtigung hat der Internetzugang schwankende Qualität.
Erschließungskosten	Die angegebenen Werte gelten für erschließungskostenfreien Zustand von Grund und Boden. Gemäß Auskunft des Marktes Tann sind keine Beiträge ausstehend. Es wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Veränderungen weitere Beiträge anfallen können.

3.4 Wertbeeinflussende Merkmale

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

3.5 Art und Maß baulicher Nutzung

Das zu bewertende Flurstück ist großteils unbebaut mit Grünlandcharakter, teils kleinen Baumgruppen und im westlichen Randbereich auch waldähnlich bewachsen.

Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Wohnhaus mit ehemals landwirtschaftlich genutztem Anbau. Nach Liegenschaftskataster umfasst der Gebäudebereich mit Umgriff 1.217 m².

Nutzung

Der vorgelegte Plan ist ein Plan zum Umbau eines Wohnhauses. Es ist ein Baugenehmigungsplan mit Genehmigungsstempel vom 07.04.1981.

Hinweise, dass das Objekt und seine bereits früher vorhandenen Bestandteile nicht zulässigerweise errichtet worden wären oder nicht genehmigungsfähig wären, bestehen nicht.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist laut Gemeindeinformation das Gebiet, in dem die Bewertungsfläche liegt, als „Fläche für Land- und Forstwirtschaft“ dargestellt.

§ 35 BauGB

Die Beurteilung von Art und Maß baulicher Nutzung richtet sich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

- 1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,*
- 2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,*

...

Regelmäßig sind im Außenbereich nur dann Vorhaben genehmigungsfähig, wenn sie einer sog. privilegierten Nutzung (neben Landwirtschaft beispielsweise auch Energieversorgung oder staatliche Aufgaben) dienen. Für Umbauten oder Veränderungen an bestehenden Gebäuden gelten besondere Regelungen.

Ohne ausführliche Planung ist davon auszugehen, dass der Gebäudebestand erhalten bleiben kann und bei etwaigen Neubaumaßnahmen die Bedingungen des § 35 BauGB zu beachten sind.

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.

3.6 Entwicklungszustand

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

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

...

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

Das Bewertungsareal (Teilfläche Umgriff um das Wohnhaus) ist als „Baureifes Land“ gemäß ImmoWertV zu beurteilen, da es baulich nutzbar ist. Der Rest ist als „Fläche der Land- oder Forstwirtschaft“ anzusehen.

4. Gebäude

4.1 Aufstehende Bebauung

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

Baujahr

Der Bauplan hat einen Stempel von 1981, daraus lässt sich für den vorhandenen Bestand ein Umbaujahr Anfang der 1980er Jahre ableiten, im Kern ist das Gebäude vermutlich deutlich älter, dazu liegen jedoch keine weitergehenden Informationen vor.

Baukörper

ein Baukörper bestehend aus Wohntrakt mit integrierter Garage und Anbau

Konzeption

Der Wohntrakt hat eine für solche Wohnhäuser funktionale Konzeption:

- Keller: Teilunterkellerung (Haustechnik, Lagerräume, Tankraum)
- Erdgeschoss: Eingang mit Diele und Zugang Treppe, Küche, Wohnstube, WC, Bad, integrierte Garage
- Obergeschoss: Flur, Bad, vier Individualräume, Balkon
- Dachboden ohne Ausbau

Der Anbau beinhaltet Lagerflächen, untergeordnet einen Bereich eines Stalls, teils eine zweite Ebene. Bauart und Zustand lassen nur bedingt eine untergeordnete Nutzung zu.

4.2 Wohn- und Nutzfläche / Grundriss

Die Wohnfläche ergibt sich gemäß Plan und Wohnflächenberechnung. Sie lehnt sich an die Vorgaben der WoFIVO an, die sich so ergebende Wohnfläche ist zu informativen Zwecken hinreichend genau ermittelt. Die Raumbezeichnungen des Plans wurden übernommen, sie müssen nicht in jedem Fall mit einer tatsächlichen oder möglichen Nutzung übereinstimmen. Fehlende Angaben wurden überschlägig ergänzt.

Raum	Länge m	Breite m	Faktor	Fläche	gesamt
Erdgeschoss					
Bauernstube	4,51	6,64	1,00	29,92	
Küche	2,64	3,51	1,00	9,25	
Diele	2,14	6,64	1,00	14,17	
	2,75	3,01	1,00	8,28	
	3,80	1,10	-1,00	-4,18	
	1,00	1,00	1,00	1,00	
WC	1,00	1,25	1,00	1,25	
Bad	3,30	2,50	1,00	8,24	67,92

Obergeschoss

Schlafen	4,51	3,89	1,00	17,52	
Kind	2,64	3,26	1,00	8,59	
Schlafen	4,89	3,89	1,00	18,98	
Diele	6,26	2,64	1,00	16,50	
	3,80	1,20	-1,00	-4,56	
Bad	2,30	2,50	1,00	5,75	
	1,00	2,50	0,50	1,25	
Ankleide	2,90	5,00	1,00	14,50	
	1,00	5,00	0,50	2,50	
Balkon	1,00	8,00	0,25	2,00	83,02
					150,95
				abzgl. 3 % Putz	-4,53
				gesamt rund	146

Der Grundriss ist für ein Einfamilienhaus funktional-familientauglich und bietet übliche Nutzungsmöglichkeiten.

Vorteilhaft ist die Orientierung der Hauptwohnräume nach Westen und Süden sowie das Vorhandensein ausreichender Zubehörräume im Keller, Dachboden und Anbau.

Der Anbau hat Ausmaße von etwa 5 x 14 m (zweistöckig) und etwa 4 m x 6 m (einstöckig), was etwa 90 m² nutzbare Bodengrundfläche ergibt.

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

4.3 Baubeschreibung

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

Konstruktion

gewöhnliche Massivbauweise

Außenwände

Mauerwerk, laut Plan 30 und 36,5 cm, verputzt ohne Vollwärmeschutz (im Obergeschoss mit Holzverkleidung)

Fundamente

massiv

Dach/Dachform

Satteldach

Dachtragwerk

zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl

Dacheindeckung

Dachsteine

Entwässerung

übliche Dachentwässerung

Haustechnik	einfacher Standard
Heizungssystem	Zentralheizung ölgefeuert, Brenner mit Schild von 1991, laut Angabe nicht funktionsfähig und vom Kaminkehrer im Zusammenhang mit dem Kamin selbst auch nicht abgenommen frei stehender Einzelofen im Wohnzimmer EG Die vorhandene Heizungsanlage mit teils Fußbodenheizung, teils normalen Heizkörpern wird derzeit provisorisch über ein in Eigenregie umfunktioniertes Kühlaggregat betrieben. Hinweis: Derartige Bastellösungen sind i.d.R. nicht zulassungsfähig. Von der Mehrzahl potenzieller Erwerber wird solchen Einrichtungen kein bezifferbarer Wertanteil zugeordnet. Warmwasserversorgung über elektrischen Boiler Die Wirksamkeit von Heizung und Warmwasserversorgung wurde beim Ortstermin vom Mieter als ungenügend beschrieben. Eine unzureichende Beheizung mit Kaminofen und sonstigem Provisorium wird allgemein als unzureichend empfunden, auch hinsichtlich des einfachen Dämmstandards und der hohen Heizkosten (derzeit Strom).
Elektrik	funktionale Elektroausstattung mit eher geringer Zahl von Steckdosen
Ausbau	Ausbau im Stil der 1980er Jahre
Treppe	angewendelte Holztreppe
Fenster	überwiegend vor einigen Jahren ausgetauschte Fenster (Holz mit Isolierverglasung), außenliegende Kunststoff-Rollläden
Türen	Holzfüterertüren, teils mit Glasausschnitt, teilverglaste Hauseingangstüre in stabiler Ausführung
Böden	überwiegend Steingut, Fliesen, Teppichbeläge
Innenwände, Decken	Mauerwerk, laut Plan überwiegend 12 und 24 cm, verputzt, tlw. Verkleidungen mit Holzpaneelen
Sanitärausstattung	originale Ausführung aus den 1980er Jahren Abwasserentsorgung über Kleinkläranlage, laut Angabe des Mieters liegen dazu keine Wartungsnachweise vor
Sonstiges	integrierte Einzelgarage mit mechanischem Kipptor Nebengebäude in gemischter Holz-/Mauerwerksbauweise, keine relevante Haustechnik

4.4 Baulicher Zustand

Das Objekt hat äußerlich einen noch normal gepflegt und instandgehaltenen Zustand.

Bei der Besichtigung wurde festgestellt:

- keine relevanten Modernisierungen
- inhomogener Ausbaustandard
- einfache, ältere Bäder
- laut Angabe Probleme mit Wasserleitungen
- keine funktionierende Zentralheizung
- Anstrichmängel
- Risse in Fliesen und Bodenbelägen
- punktuell Undichtigkeiten
- marode Holzteile am Balkon und Scheune mit unsicherer statischer Tragfähigkeit
- unzureichende Wärmedämmung
- einfache elektrische Ausstattung
- Abwasserentsorgung über ältere Kleinkläranlage

Derartige ältere und einfache ländliche Wohnobjekte werden i.d.R. bei Eigentümerwechsel umfassend modernisiert, ertüchtigt und Schäden repariert, die Haustechnik auf aktuellen Standard gebracht und zudem energetische Sanierungen durchgeführt.

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 vor dem Eingang und vor der Garage sowie im Bereich der Zuwegung mit Plattenbelag versehen oder aufgekiest.

Gartenflächen um das Haus sind einfach angelegt.

Eine Einfriedung ist nicht vorhanden.

4.6 Beurteilung

Insgesamt handelt es sich um ein älteres Wohnhaus mit Anbau im Bestand, mit funktionaler Grundrisskonzeption.

Im Hinblick auf den eher einfachen Zustand mit Handlungsbedarf hinsichtlich Ver- und Entsorgung, Heizung und Wärmedämmung 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 mit Grünlandanteil) 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 ländliche Wohnhäuser mit Freiflächenanteil 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 ausreichend.

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.

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 Anwesen handelt es sich um ein älteres Wohnhaus im Bestand, mit einfachem und weitgehend den frühen 1980er Jahren entsprechendem Ausstattungsstandard. Das Haus hat rund 146 m² Wohnfläche, eine integrierte Garage und einen ehemals landwirtschaftlich genutzten Anbau mit Scheunencharakter. Der bebaute Bereich des Grundstücks hat 1.217 m², dazu gehören 19.618 m² Freiflächen. Das Objekt liegt im Außenbereich, in Alleinlage der Gemeinde Tann.

Insgesamt handelt es sich um einen ausstattungsbedingt überwiegend einfachen Wohnwert. Die Freiflächen bieten in Kombination mit dem ehemals landwirtschaftlichen Anbau Nutzungsmöglichkeiten für hobbymäßige Tierhaltung oder ähnliche Freizeitgestaltungen, denkbar wäre auch eine Verpachtung zu landwirtschaftlichen Zwecken.

6.2 Marktgeschehen

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.

Das ländliche Umfeld des Marktes Tann hat als Wohnstandort wegen der erkennbaren Entfernungen zu infrastrukturell ausreichend ausgestatteten Orten bei gleichzeitig unterdurchschnittlicher Verkehrsanbindung nur geringe Bedeutung im Marktgeschehen.

Für Objekte mit besonderen Nutzungsmöglichkeiten, z.B. für Wohnen verbunden mit hobbymäßiger Tierhaltung oder ähnlichen Freizeitaktivitäten, besteht dagegen gerade im ländlichen Raum ein Interessentenkreis. Diese Nutzergruppe ist zwar kleiner als gewöhnliche Einfamilienhauserwerber, ist dafür aber i.d.R. weniger ortsgebunden.

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.

In der Kaufpreissammlung sind sowohl ländliche Wohnobjekte mit Freiflächen- / Grünlandanteil (z.B. Resthöfe oder sog. Sacherl) archiviert, als auch reine Grünlandflächen (ohne Bebauung). Gerade der Freiflächenanteil bei Resthöfen oder ländlichen Wohnhäusern ist sehr unterschiedlich, was im ersten Schritt eine Vergleichbarkeit bei an sich gut vergleichbarer Objektstruktur einschränkt.

Um die Freiflächenanteile bzw. die zwei unterschiedlichen Nutzungsbereiche adäquat abbilden zu können, wird das Bewertungsgrundstück nur für die Bewertung fiktiv in die beiden Teilbereiche

- Gebäude mit Umgriff, 1.217 m²
- Freiflächen mit 19.618 m²

getrennt. Diese Unterteilung ist keine Grundstücksteilung im katasterrechtlichen Sinne, sondern nur ein Modell zur marktgerechten Bewertung.

Insofern wird nachfolgend für jeden Teilbereich ein eigener Zwischenwert ermittelt, die zusammen dann zum Verkehrswert führen.

Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Die ausgewählten Vergleichsfälle beziehen sich alle auf ländliche Wohnobjekte, meist mit ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Anbauten oder Nebengebäuden sowie mit Freiflächenanteil.

Die ausgewählten Kaufpreise von vergleichbaren Verkäufen werden nachfolgend anonymisiert verwendet:

lfd. Nr.	Datum	beurkundeter Kaufpreis EUR	bereinigter Kaufpreis EUR
1	Q3/2017	110.000	86.475
2	Q4/2017	200.000	177.073
3	Q4/2017	268.000	142.490
4	Q3/2020	500.000	376.510
5	Q2/2022	548.000	476.288
6	Q3/2022	285.000	285.000
7	Q4/2022	360.000	250.269

Zur Bereinigung der unterschiedlich großen Freiflächenanteile sowie eines etwaigen überdurchschnittlich hohen Anteils an Nebengebäuden werden diese Kaufpreise modifiziert (rechte Spalte).

Dabei wurde jeweils auf die Bezugsgröße des Gebäudes mit Umgriff von 1.217 m² rückgerechnet, indem die darüberhinausgehenden Flächenanteile zum jeweiligen Bodenrichtwert bzw. Bodenwertempfehlungen des GAA angesetzt wurden. Zusätzliche Nebengebäude wurden mit einem pauschal geschätzten Zeitwertansatz herausgerechnet. Die Verwendung des Bodenrichtwerts und von pauschalen Zeitwerten ist sachgerecht, da die Ansätze nur mittelbaren Einfluss auf das Ergebnis haben.

Zur Information wird die Berechnung abgebildet:

lfd. Nr.	Kaufpreis EUR	Fläche Dorfgebiet EUR/m ²	Fläche Hofstelle EUR/m ²	Fläche Grünland EUR/m ²	Sonstiges pauschal EUR	Kaufpreis EUR bereinigt rund
1	110.000			4.801 m ² 4,90		86.475
2	200.000			4.679 m ² 4,90		177.073
3	268.000	2.517 m ² 30			- 50.000	142.490
4	500.000		783 m ² 30		- 100.000	376.510
5	548.000			7.584 m ² 5,50	- 30.000	476.288
6	285.000					285.000
7	360.000	1.219 m ² 49			- 50.000	250.269

6.4 Kaufpreisauswertung

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

Die Vergleichsobjekte wurden am 12.09.2023 persönlich vom Sachverständigen anonym von außen besichtigt und ein Abgleich mit den vom Gutachterausschuss mitgeteilten Objektdaten (Auswertung des Fragebogens zum Zustand etc.) vorgenommen und ggfs. Korrekturen oder Ergänzungen vorgenommen.

Alle Verkaufsfälle beziehen sich auf den Ankauf von älteren Bestandsobjekten aus den 1950er Jahren bis Baujahr 1980. Alle Objekte wurden in einer für das damalige Baujahr im ländlichen Raum üblichen eher 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 Modernisierungsgrad, notwendige Anpassungen erfolgen ggfs. separat.

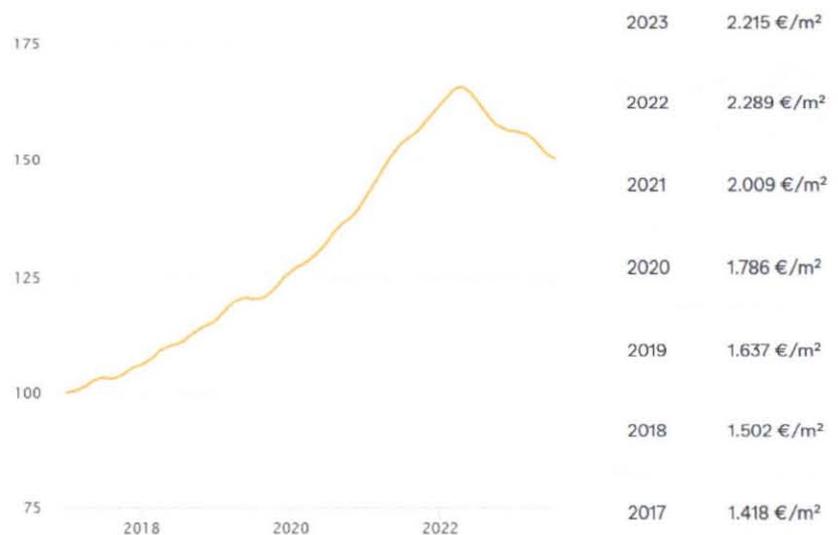
Die angegebenen Kaufpreise beziehen sich alle auf Häuser mit üblichen Zubehörräumen in Kellern oder vergleichbaren Kellerersatzräumen sowie mit Garagen oder gleichwertiger Stellplatzsituation, insofern vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt.

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 2017 bis 2022. Die Kaufpreisentwicklung ist bei unmittelbaren Preisvergleichen grundsätzlich zu beachten, insbesondere in einem Marktgeschehen mit sich verändernden Preisen. Zur Preisentwicklung von Wohnhäusern in Tann 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 wiedergeben.

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



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 stellt diesen Umstand durch den Knick im Jahr 2022 gut dar.

Für die Bewertung wird daraus nachfolgende Preisentwicklung abgeleitet:

Zeitraum	Ø Preis m ² 2023	Ø Preis m ² bei Kauf	Faktor Preisanpassung
von 2017 bis 2023	2.215 EUR	1.418 EUR	1,56
von 2020 bis 2023	2.215 EUR	1.786 EUR	1,24
von 2022 bis 2023	2.215 EUR	2.289 EUR	0,97

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

Lage

Alle Häuser liegen in Alleinlage oder in Dorfrandlage in einem kleinräumigen Umkreis von max. 6 km um das Bewertungsobjekt, die Vergleichbarkeit der Lagequalitäten ist grundsätzlich gegeben.

Lagevorteile wie Nähe zu Dorfgebieten oder leichter Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen werden von der Mehrzahl der Marktteilnehmer im Vergleich zu abseitigen Alleinlagen als preisrelevant beurteilt.

In der Adaption wird im Einzelfall der Lagevorteil des betroffenen Vergleichsfall durch einen sachverständig bemessenen Abschlag bereinigt.

Größe

Alle Häuser haben grundsätzlich für Wohnhäuser im ländlichen Raum übliche Wohnflächen. Das Objekt lfd. Nr. 4 ist ein Zweifamilienhaus, was die überdurchschnittliche Fläche begründet.

Entsprechend der Marktbeobachtung ergibt sich, dass bei ländlichen Wohnhäusern mit gängigen Wohnflächen eine preisrelevante Größendifferenzierung i.d.R. nicht bezifferbar erfolgt.

Da der Grundstücksanteil bei allen Vergleichsfällen auf 1.217 m² bereinigt wurde, sind für die Grundstücksgröße keine Anpassungen erforderlich.

Struktur

Drei Objekte haben erkennbar eine im Vergleich gehobenere und solidere Bauart. Zum Ausgleich des jeweiligen Vorteils wird der jeweilige Kaufpreis entsprechend um einen empirisch gewählten Abschlag gemindert.

Alle gewählten Vergleichsobjekte haben wie für Resthöfe, Sacherl oder ländliche Wohnhäuser üblich einen Anteil an Nebengebäuden. Darüberhinausgehende Anteile wurden in der ersten Modifikation herausgefiltert, sodass keine weiteren Anpassungen notwendig sind. Der Anteil des Anbaus ist insofern mittelbar im Ergebnis enthalten.

Tabellarisch ausgewertet ergeben sich folgende angepasste Kaufpreise:

lfd. Nr.	Datum	Kaufpreis EUR mod.	Kaufpreis EUR/m ²	Preis-entw.	Kaufpreis angep. EUR	Wohn-fl. m ²	Anpassung			angep. Preis EUR
							Lage	Größe	Struktur	
1	Q3/2017	86.475	692	1,56	1.079	125	0,90	1,00	1,00	971
2	Q4/2017	177.073	952	1,56	1.485	186	0,90	1,03	1,00	1.377
3	Q4/2017	142.490	762	1,56	1.189	187	1,00	1,03	0,90	1.102
4	Q3/2020	376.510	1.524	1,24	1.890	247	0,95	1,00	0,90	1.616
5	Q2/2022	476.288	2.381	0,97	2.310	200	1,00	1,03	0,90	2.141
6	Q3/2022	285.000	1.629	0,97	1.580	175	1,00	1,03	1,00	1.627
7	Q4/2022	250.269	2.384	0,97	2.312	105	0,90	0,95	1,00	1.977

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 1.544 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. 1.616 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 430 EUR/m² (berechnet gemäß Excel, auf Abdruck des Rechenschemas wird verzichtet).

Bei Anwendung der 2-Sigma-Regel ergibt sich eine Bandbreite um arithmetisches Mittel (1.544 EUR/m²) von ca. 684 bis 2.404 EUR/m², innerhalb der alle angepassten Kaufpreise liegen.

Wertanteil Grünland

Zum Objekt gehören nach Liegenschaftskataster 19.152 m² Grünland und 466 m² Wald.

Das Grünland (mit Ackeranteil) ist nach Bodenschätzung (siehe Kap. 3.2) einer noch mittleren Zustandsstufe zuzuordnen, wie sie lokal typisch ist.

Richtwerte Landwirtschaft

Gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses wurden für das Gebiet, in dem die Bewertungsfläche liegt, zum 01.01.2022 folgende landwirtschaftliche Richtwerte veröffentlicht:

- 8,50 EUR/m² für Ackerland
- 5,50 EUR/m² für Grünland
- 1,20 EUR/m² für forstwirtschaftliche Flächen

Zum Stichtag 31.12.2020 waren es:

- 9,50 EUR/m² für Ackerland
- 7,00 EUR/m² für Grünland
- 1,40 EUR/m² für forstwirtschaftliche Flächen

Im Abgleich der Stichtage lässt sich eine leicht rückläufige Tendenz erkennen.

Gutachterausschuss

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses liegen acht tatsächliche Kauffälle von Grünland vor, alle aus der näheren Umgebung. Die Käufe wurden überwiegend 2021 und 2022 getätigt und bilden eine Preisspanne von 2,50 bis 8,00 EUR/m². Der rechnerische Mittelwert beträgt 5,61 EUR/m².

Ansatz

Im Hinblick auf das durch die einzelnen Kaufpreise bestätigte Richtwertniveau werden die Bodenrichtwerte für die weiteren Überlegungen herangezogen.

Das Grünland hat Stufen II und III, der inbegriffene Ackeranteil Stufe 5 nach Bodenschätzung, was einer mittleren bis geringen allgemeinen Qualitätsstufe entspricht.

Die Grünlandfläche hat unregelmäßigen Zuschnitt bei hügeliger Topographie und steht im Zusammenhang mit einem bebauten Grundstück, sie ist nicht separat handelbar. Untergeordnet erstreckt sich das Grünland auf einen Streifen jenseits der Landstraße.

Unter Berücksichtigung von Marktgeschehen, Qualität, Oberflächenbeschaffenheit und Zuschnitt sowie aller sonstigen Eigenschaften erscheint es marktgerecht, dem Grünland mit Ackeranteil einen mittleren Bodenwert von 5,00 EUR/m² zuzuordnen.

Für den Waldanteil erscheinen im Hinblick auf die geringe Größe und sonstige Eigenschaften 1,00 EUR/m² angemessen.

Daraus errechnet sich:

Grünland (inkl. Acker):	19.152 m ² x 5,00 EUR/m ² =	95.760 EUR
Wald:	466 m ² x 1,00 EUR/m ² =	466 EUR
		<hr/> 96.226 EUR

Jeweils ohne Wertanteil etwaigen Aufwuchses – dieser ist dem Pächter zuzuordnen.

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 erscheint ein Vergleichswert in Höhe von

1.550 EUR/m²

angemessen, unter sachverständiger Abwägung von arithmetischem Mittel und Median.

Damit ergibt sich

Wohnfläche	146 m ²
x vorläufiger Vergleichswert/m ²	1.550 EUR/m ²
	<hr/> 226.300 EUR
zzgl. Wertanteil Freiflächen	96.226 EUR
vorläufiger Vergleichswert	<hr/> 322.526 EUR

7. Verkehrswert

7.1 Zusammenfassung

Bewertungsgegenstand ist ein ländliches Anwesen (Wohnhaus mit Scheunenanbau) mit etwa 146 m² Wohnfläche und älteren Baujahres Umbau um 1980. Das Objekt liegt im Außenbereich / Alleinlage von Tann (Landkreis Rottal-Inn).

Die Bebauung hat überwiegend einfach gepflegt und instand gehaltenen Zustand bei einfachem Ausstattungsstandard und Handlungsbedarf hinsichtlich Haustechnik und Dämmung.

Zum Objekt gehören arrondierte rund 19.000 m² Freiflächen, weitgehend als Grünland genutzt.

Auf der Grundlage älterer Bestandsobjekte wurde ein vorläufiger Vergleichswert von 322.526 EUR ermittelt.

7.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Derartige Objekte (ländliche Wohnobjekte mit Grünland) 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.

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 folgende Besonderheiten vor, die einer separaten Betrachtung bedürfen:

- Vermietung des Wohnhauses, laut Angabe bis Jahresende 2023 befristeter Mietvertrag, Vertrag liegt nicht schriftlich vor
- seit Jahren Verpachtung der Freiflächen, Vertrag liegt nicht schriftlich vor
- nicht funktionsfähige Zentralheizung
- Unwägbarkeiten hinsichtlich Haustechnik - Wartung / Genehmigung von Heizung und Kleinkläranlage

Werteinfluss Vermietung/Verpachtung

Wohnhäuser, insbesondere im ländlichen Raum, werden i.d.R. zur Eigennutzung erworben. Vermietete Objekte werden in solchen Fällen wegen der fehlenden freien Verfügbarkeit zu geringeren Preisen gehandelt als unvermietete Objekte.

Der Preisabschlag bemisst sich dabei an den Bedingungen des vorhandenen Mietverhältnisses (Miethöhe, Mietdauer, gesetzliche Kündigungsmöglichkeiten).

Im vorliegenden Fall erscheint die mit 300 EUR monatlich netto kalt benannte Miete auch für einen einfachen Gebäudestandard gering. Ein Mietende ist bei Zeitmietverträgen wegen der damit verbundenen hohen Bedingungen oder auch bei gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten wegen fehlender Prüfbarkeit (kein Mietvertrag vorliegend) mit Unsicherheiten behaftet.

Auch der Pachtvertrag liegt nicht schriftlich vor. Die laut Angabe gezahlte Pacht liegt mit unter 200 EUR/Jahr/ha deutlich unter üblichem Niveau.

Zur Berücksichtigung des Nachteils der freien Verfügbarkeit, der geringen Miete / Pacht und der Unsicherheiten einer Beendigung der Miet- und Pachtverhältnisses nimmt die Mehrzahl potenzieller Erwerber einen **Wertabschlag** vor, der sachverständig mit **7.500 EUR** eingeschätzt wird.

Nachrichtliche Information: Im Hinblick auf den Bewertungsanlass „Aufhebung der Gemeinschaft“ stehen einem Ersterher üblicherweise keine besonderen Kündigungsmöglichkeiten nach § 57a ZVG zu.

Werteinfluss fehlende
Zentralheizung und
Unwägbarkeiten in technischer
Hinsicht

Typischerweise werden um 50 Jahre alte Objekte wie das Bewertungsobjekt, die über Jahrzehnte nur geringfügig verbessert wurden, bei Eigentümer- oder Bewohnerwechsel modernisiert, verbessert und an aktuelle Wohnansprüche angepasst. Werterhöhungen, die sich durch etwaige Verbesserungsmaßnahmen ergeben können, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte sind alle ältere Bestandsobjekte, die alle nach Erwerb in verschiedenem Ausmaß modernisiert wurden oder sich noch in Modernisierung befinden. Die beurkundeten Kaufpreise beziehen sich alle auf den Zustand davor, insofern vergleichbar mit dem Bewertungsgegenstand.

Ungewöhnlich ist jedoch der Umstand, dass keine funktionierende Zentralheizung vorhanden ist. Auch ist unklar, mit welchem Aufwand eine gewöhnliche Heizung wieder in Betrieb gehen kann.

Weitere Unwägbarkeiten ergeben sich aus der dauerhaften Nutzbarkeit der Kleinkläranlage, zu der laut Angabe keine Wartungsprotokolle vorliegen.

Für diese Situation mit kurzfristigem Handlungsbedarf würde die Mehrzahl potenzieller Käufer eine Wertanpassung vornehmen, die die Risiken und Nachteile genauso wie die Chancen und Vorteile einer neuen Heizungsanlage sowie Kleinkläranlage berücksichtigt. Die Wertanpassung ist nicht mit tatsächlich notwendigen Kosten, die investiert werden müssen, gleichzusetzen, gerade auch weil Modernisierungen an der Beheizung meist ganzheitlich mit wertsteigernden Verbesserungen an Dämmungen etc. erfolgen.

Insofern wird als Wertanpassung sachverständig eine **Wertminderung** wegen fehlender zentraler Beheizung und sonstiger technischer Unwägbarkeiten vorgenommen, in Höhe von pauschal **25.000 EUR**.

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	322.526 EUR
Marktanpassung	nicht erforderlich
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung fehlende freie Verfügbarkeit	- 7.500 EUR
Wertminderung fehlende Zentralheizung/technische Unwägbarkeiten	- 25.000 EUR
Rundung	- 26 EUR
Verkehrswert	290.000 EUR

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ergibt sich der lastenfreie Verkehrswert nach „boG“ und nach Rundung für das mit einem ländlichen Wohnhaus bebaute Flurstück 433 Gemarkung Zimmern, Zimmerwaldhäuser 7 in 84367 Tann zum Wertermittlungstichtag 29.08.2023 zu

290.000 EUR

in Worten: Zweihundertneunzigtausend EUR.

Der Verkehrswert gilt sowohl bei Verkauf für private Wohnzwecke mit hobbymäßiger Freiflächennutzung als auch bei Verkauf zu landwirtschaftlichen Zwecken.

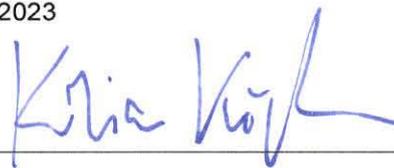
8. Verfasser

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

Landshut den 29.09.2023

Verfasser

Kilian Königsberger






Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Pfarrkirchen - Außenstelle Simbach a.Inn -

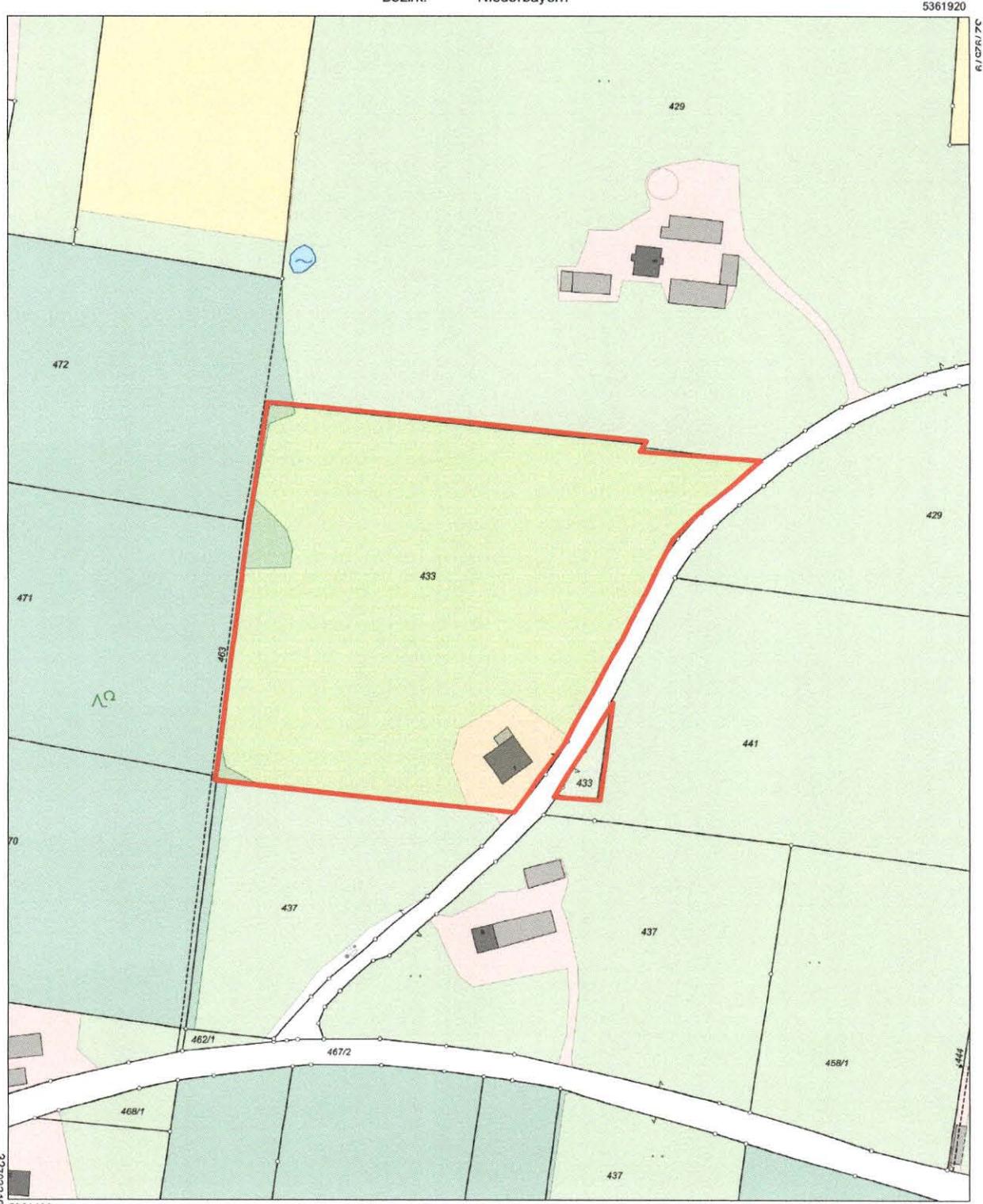
Münchner Straße 2
84359 Simbach a.Inn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Erstellt am 29.08.2023

Flurstück: 433
Gemarkung: Zimmern

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



Regionalkarte MairDumont

84367 Tann , Niederbay, Zimmerwaldhäuser 7



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

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: 2023

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02258270 vom 19.09.2023 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® 2023

Seite 1

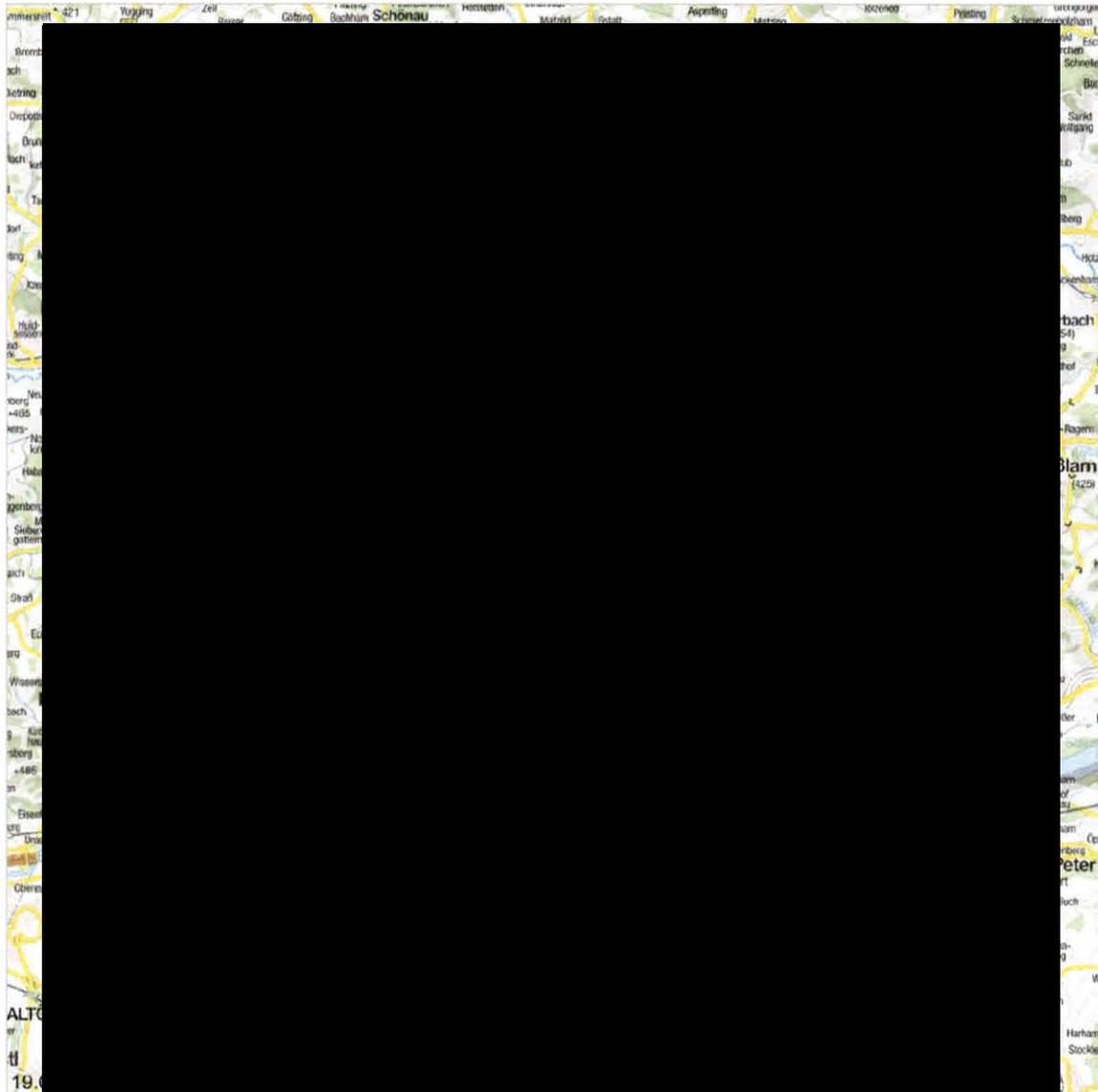


Übersichtskarte MairDumont

84367 Tann , Niederbay, Zimmerwaldhäuser 7



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 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 Gemeindeflächen, 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

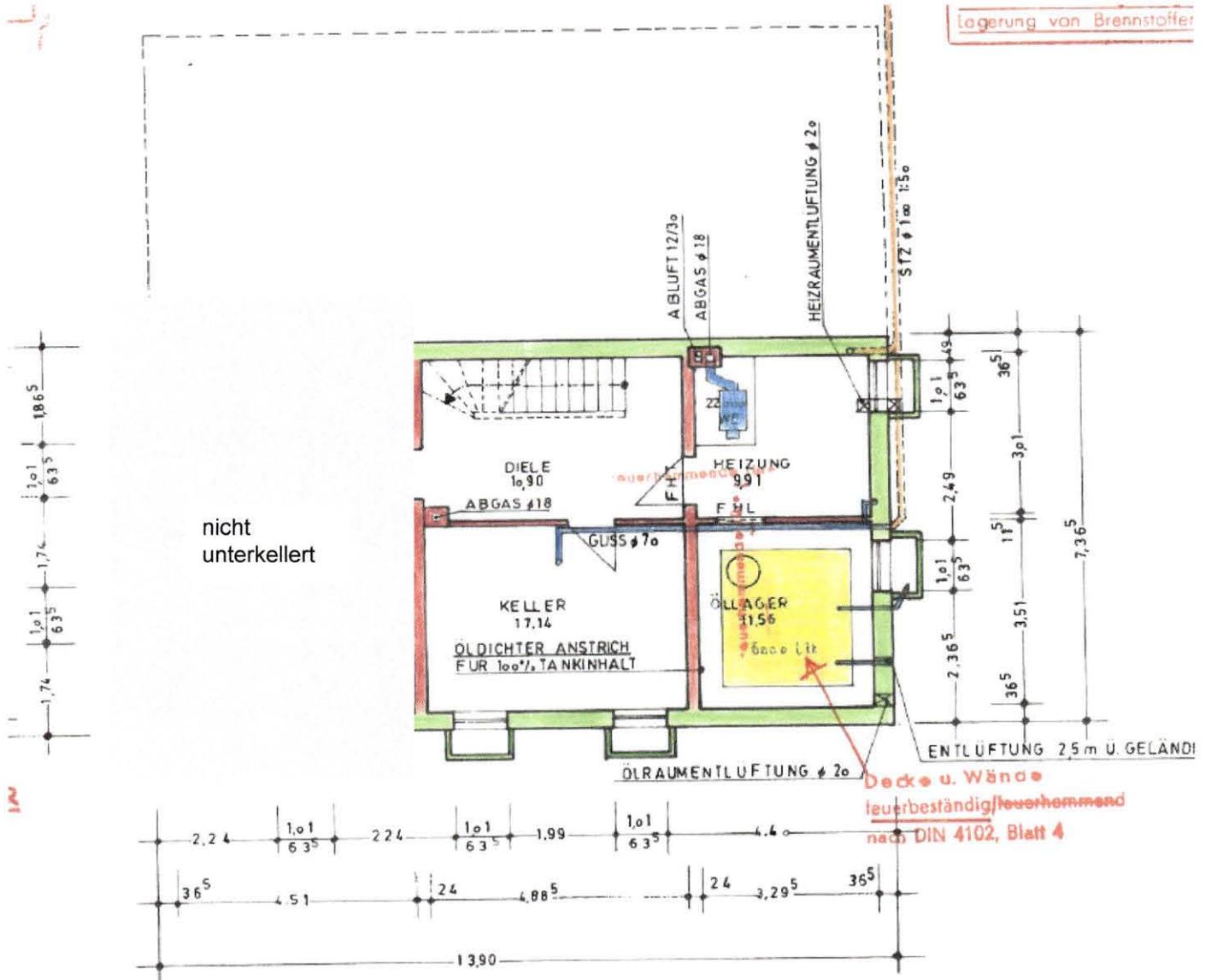
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02258270 vom 19.09.2023 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® 2023

Seite1

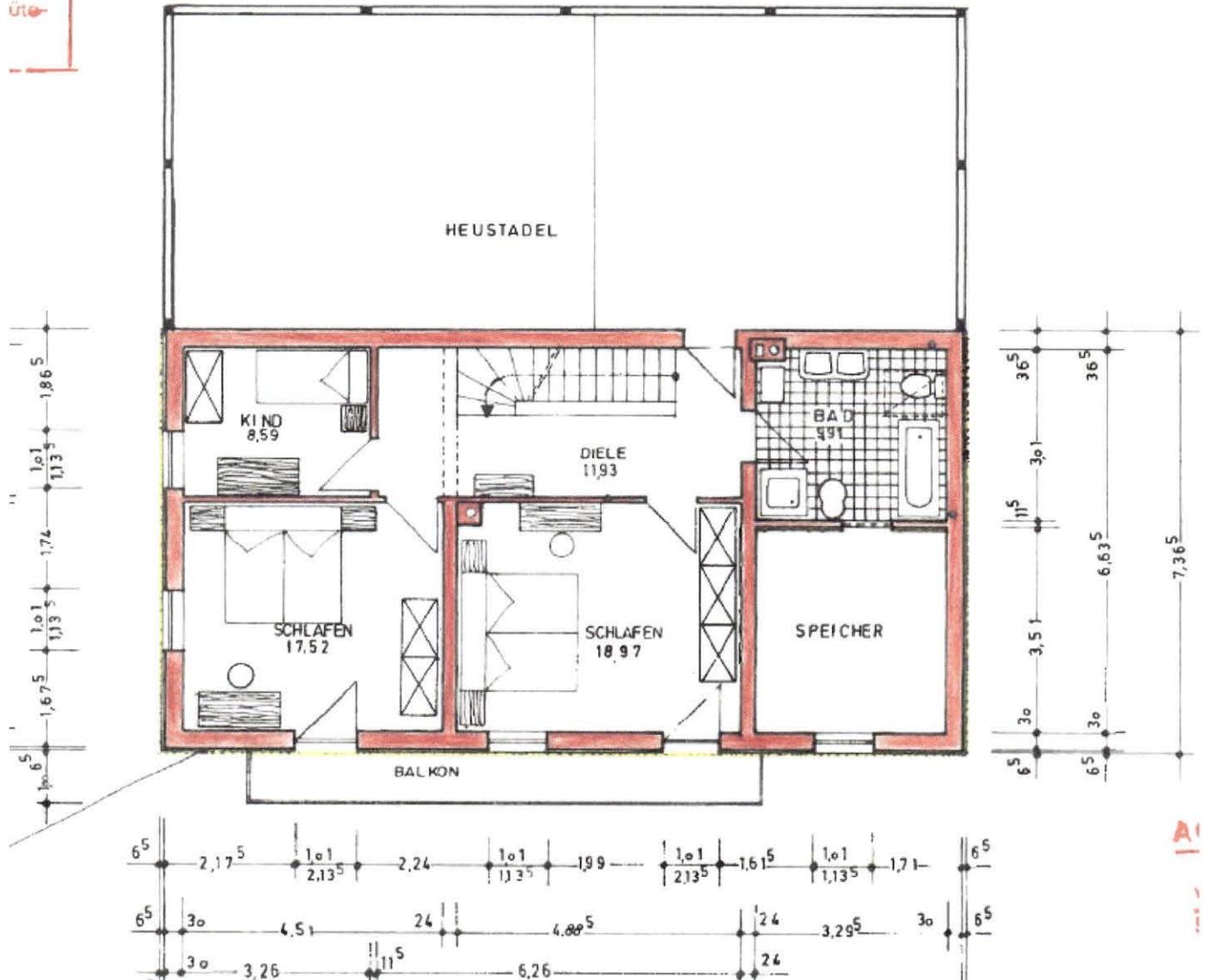
Kellergeschossgrundriss unmaßstäblich



Ein Erdgeschossgrundriss ist nicht Teil des Umbauplans!

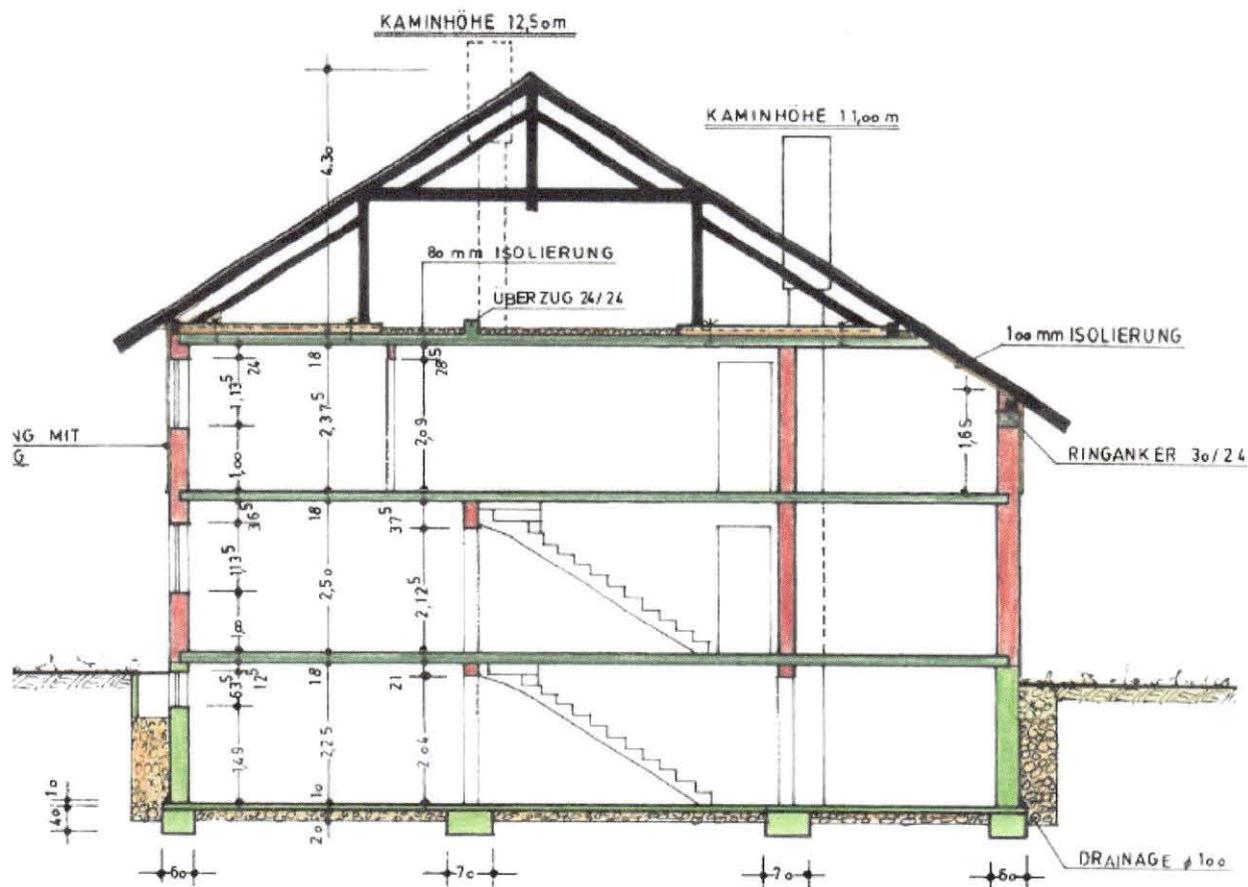
Obergeschossgrundriss unmaßstäblich,
im Bereich des Bads kleinere Abweichungen

Ver-
üte



A1

Schnitt unmaßstäblich





Fotodokumentation

Bewertungsobjekt



ländliches Wohnhaus



Südwestseite, Wohntrakt





ländlicher Anbau und Wohntrakt



Rückseite als ländliches Nebengebäude



Nordostseite





Hauseingang EG



Hausflur EG



Küche EG
Möbel vom Vermieter gestellt



Wohnzimmer /Stube EG
Einzelofen als Heizung



WC EG



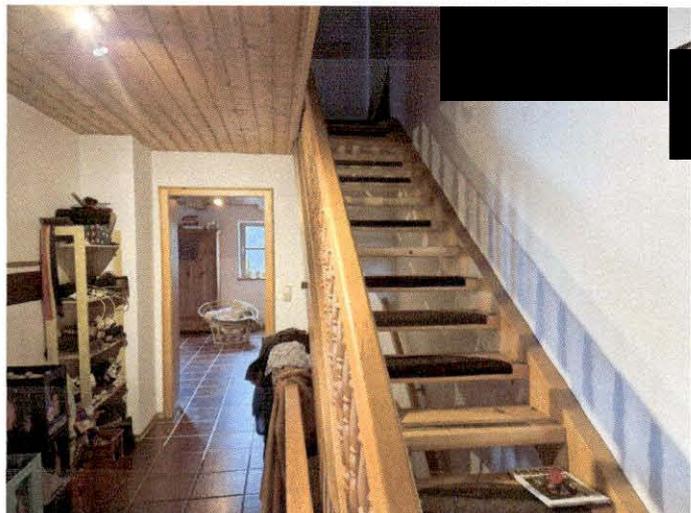
Bad EG mit Dusche



Bad EG, als Waschküche genutzt



Treppe zum OG



Flur OG



Individualraum OG



Schlafzimmer OG



Bad OG





Bad OG



Balkon in einfachem Zustand

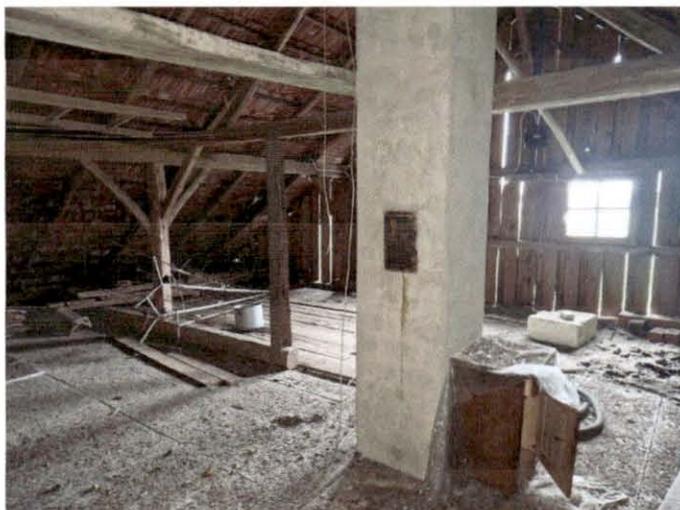


Dachraum

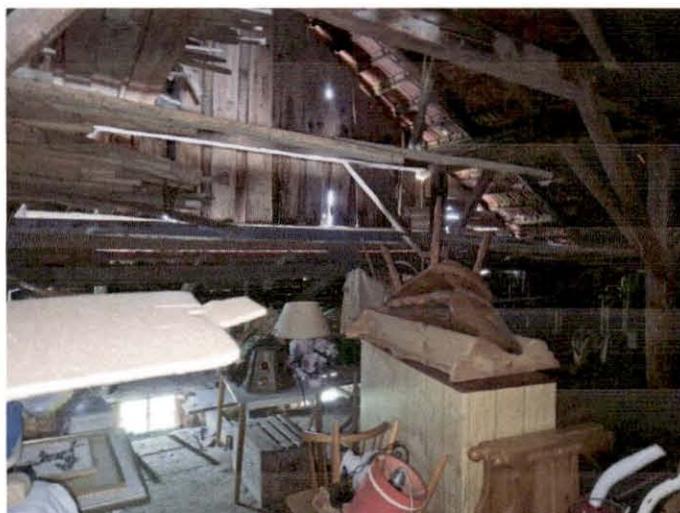




Dachraum



Dachraum, Blick in den scheunenartigen Anbau



Kellerraum





Heizung, älteres Modell, laut Mieter nicht funktionsfähig, als Ersatz selbstgebaute Heizung aus Wärmepumpe



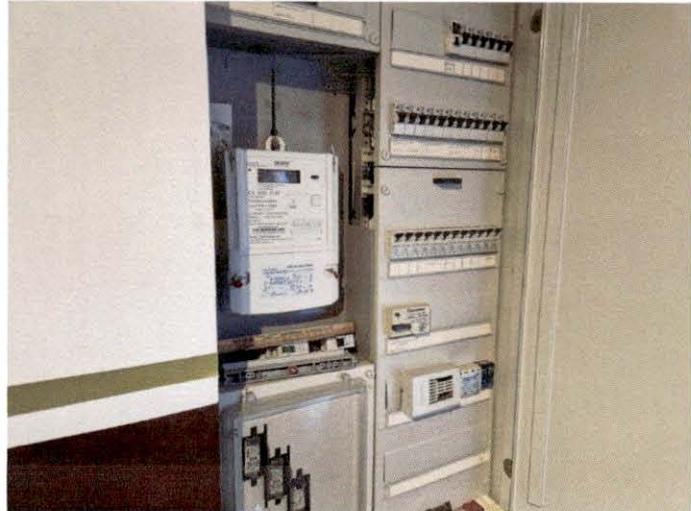
Warmwasserboiler



Tankraum mit provisorischem Ölauslaufschutz



Elektrik



Detail Fenster



**Dachfenster im Bad
mit Stellen von Feuchteintritt**





Individualraum über Garage
Stelle von Feuchte
am Besichtigungszeitpunkt jedoch trocken



Garage mit mechanischem Tor



Anbau als Scheune





Anbau, ehemaliger Stall



**Rückseite mit nordöstlicher
Grundstücksgrenze**



**zugehöriges Grünland bis einschließlich
Waldrand**





zugehöriges Grünland



**separate Teilfläche auf der anderen
Straßenseite**



Zufahrt und ländliche Umgebung



Lage des Objektes in der Landschaft



Lage des Objektes in der Landschaft

