**B. Eng. Felix Knödlseder**
Wirtschaftsingenieur

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

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

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

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




# Anscheinsgutachten

**Aktenzeichen 3 K 12/25**

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes Fl. Nr. 855/3 der Gemarkung Simbach am Inn, unter der Anschrift Moosecker Straße 3, 84359 Simbach am Inn

## Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.10.2025

## 390.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 38 Seiten.

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

Fertigung 2/3

Gutachten vom 05.11.2025

## Inhaltsverzeichnis Seite


1. Grundlagen 3
1.1 Allgemeine Angaben
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen
1.5 Ortsbesichtigung

2. Rechtliche Gegebenheiten 7
2.1 Grundbuchstand
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten
2.3 Vermietung und Verpachtung
2.4 Baulasten
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände
2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

3. Grundstücksbeschreibung 9
3.1 Makrolage
3.2 Mikrolage
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse
3.4 Erschließung
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

4. Gebäudebeschreibung 12
4.1 Wohnhaus
4.2 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung
4.3 Außenanlagen

5. Verkehrswertermittlung 15
5.1 Auswahl des Verfahrens
5.2 Ermittlung des Bodenwertes
5.3 Sachwertermittlung
5.4 Verkehrswert

6. Flächenberechnung 26
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche
6.2 Berechnung der Wohnfläche

Anlagen 28
Anlage 1: Generalkarte
Anlage 2: Ortsplan
Anlage 3: Flurkarte
Anlage 4: Luftbild
Anlage 5: Planunterlagen
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen

# 1. Grundlagen

## 1.1 Allgemeine Angaben

| | |
|---|---|
| Auftraggeber | Amtsgericht Landshut<br>Abteilung für Zwangsversteigerungssachen<br>Maximilianstraße 22, 84028 Landshut |
| Zweck der Wert-Ermittlung | Zwangsversteigerungsverfahren<br>Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG). |
| Auftrag | Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand. |
| Beschluss vom | 23.07.2025 |
| Konkretisierung des Bewertungsobjektes | Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück Flurnummer 855/3 der Gemarkung Simbach am Inn, unter der Anschrift Moosecker Str. 3, 84359 Simbach am Inn. |
| Wohnfläche | ca. 208,91 m² (siehe Ziffer 6.2) |
| Wertermittlungsstichtag | 28.10.2025 |
| Qualitätsstichtag | 28.10.2025 |
| **Besonderheit** | **Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein" erfolgen.** |

## 1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

1.2.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme".

1.2.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

1.2.3 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht, da hierzu keine Bedenken/ Unregelmäßigkeiten Anlass dazu geben.

1.2.4 Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.

1.2.5 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter oder besorgter und im Gutachten aufgelisteter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.

1.2.6 Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund dieser Informationen wird keine Gewähr übernommen.

1.2.7 Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Dementsprechend sind Bewertung und Verfahrensauswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

## 1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

| | |
|---|---|
| Baugesetzbuch | BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 56. Auflage 2024 |
| ImmoWertV | Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 |
| Kleiber | Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH |
| Kleiber | ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH |
| Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH |

## 1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

| | |
|---|---|
| Vom Amtsgericht Landshut | - Beschluss des Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen vom 23.07.2025<br>- Grundbuchauszug, Ausdruck vom 05.02.2025<br>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 28.01.2025 |
| Vom Staatsarchiv Landshut | - Bauplan für ein Einfamilienhaus, genehmigt am 05.07.1966<br>- Berechnung der Wohnfläche, des umbauten Raums und der bebauten Fläche vom 03.03.1966<br>- Baubeschreibung vom 03.03.1966 |
| Recherchen | - Bei der Gemeinde Simbach am Inn – Bauamt<br>- Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Bereich der Landkreise Rottal-Inn und Passau<br>- Beim zuständigen Kaminkehrer |
| Vom Unterzeichner | - Eigenes Archiv<br>- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung |

## 1.5 Ortsbesichtigung

| | |
|---|---|
| Datum | 28.10.2025. |
| Teilnehmer | Der Sachverständige. Der Schuldner erschien trotz Ladung nicht zum Termin. |
| Inaugenscheinnahme | Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. |
| Aufnahmen | Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (6 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben. |

## 2. Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

**Grundbuch des Amtsgericht Eggenfelden von Simbach a. Inn, Blatt 7196**

**Bestandsverzeichnis**
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

| Lfd. Nr. | Fl. Nr. | Wirtschaftsart und Lage | Größe (m²) |
|---|---|---|---|
| 1 | 855/3 | Moosecker Straße 3 , Gebäude- und Freifläche | 1.507 |

**Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung**

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

### 2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

### 2.3 Vermietung und Verpachtung

Diesbezüglich liegen keine Informationen vor.

### 2.4 Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände wird im Grundbuch vorgenommen. Die Ortsbesichtigung und die Unterlagen lassen auf keine Rechte und Lasten Dritter schließen, die den Verkehrswert wesentlich beeinflussen können.

### 2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

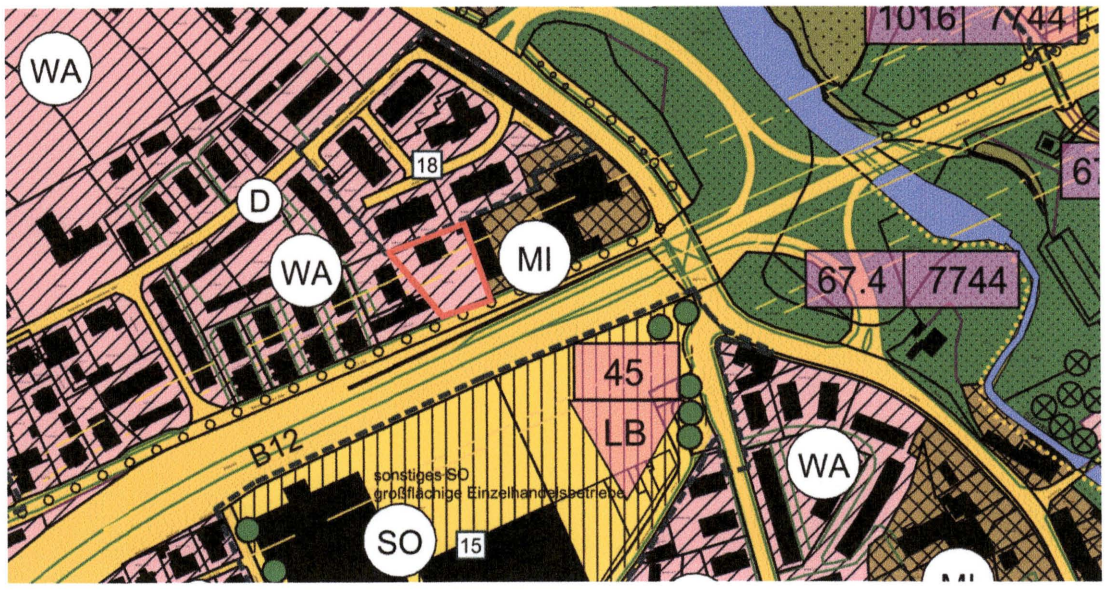
Das gegenständliche Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Das Grundstück befindet sich gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus, Naturgefahren vom 03.11.2025 nicht im Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

## 2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 34 BauGB. Der betroffene Bereich ist im nachfolgend eingefügten Flächennutzungsplan als „WA" (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

Bei dem erschlossenen und bebauten Grundstück handelt es sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.




Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

# 3. Grundstücksbeschreibung

## 3.1 Makrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Stadt Simbach am Inn, im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn.

| | |
|---|---|
| Gebietslage | Bayern |
| Stadtgliederung | 129 Gemeindeteile |
| Einwohner | ca. 10.261 (Stand 31.12.2024) |
| Infrastruktur | In der Stadt Simbach am Inn sind sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gymnasium, Volkshochschule, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken, Metzgereien, Bäckereien, Post, Lebensmittelmärkte und Discounter, Restaurants etc.) eingerichtet. Am gegenüberliegenden Innufer liegt die österreichische Stadt Braunau am Inn mit ca. 18.000 Einwohner und weiteren infrastrukturellen Einrichtungen.<br>Die Universitätsstadt Passau ist ca. 55 km entfernt. |
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Der Anschluss an das überregionale Straßenwegenetz besteht im Wesentlichen durch die nahe gelegene Bundesstraße B12, die am nördlichen Stadtrand vorbeiführt. Die Bundesautobahn A94 (Auffahrt Marktl) mit Anschluss nach München ist ca. 17 km entfernt. Der Flughafen München ist ca. 113 km, die Landeshauptstadt selbst ist ca. 120 km entfernt. |

## 3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in zentraler Lage von Simbach am Inn, in unmittelbarer Nähe zur B12. Diverse infrastrukturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

| | |
|---|---|
| Örtliche Verkehrs-Verhältnisse | Moosecker Str. (Anliegerstraße) führt südlich an der zu bewertenden Flurnummer vorbei. |
| ÖPNV-Anbindung | Eine Bushaltestelle ist im näheren Umfeld vorhanden. |
| Umgebungsbebauung | Nördlich und westlich Wohnhäuser, überwiegend in offener Bauweise, östlich gewerbliche Gebäude/ Lagergebäude etc. |

| | |
|---|---|
| Immissionen | Straßenverkehrsimmissionen durch die südlich am Grundstück vorbeilaufende Bundesstraße B12, die jedoch zumindest tlw. durch die tiefenversetzte Lage der Bundesstraße und die Anordnung des Einfamilienhauses im nördlichen Grundstücksbereich relativiert werden. |
| Lagebeurteilung | Durchschnittliche, lärmbehaftete Wohnlage. |

## 3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

| | |
|---|---|
| Grundstücksgröße | 1.507 m². |
| Zuschnitt | Trapezähnlicher Grundstückszuschnitt, bei einer mittleren Grundstücksbreite von ca. 36 Metern bzw. einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 42 Metern. |
| Topografie | Nahezu eben. |
| Höhe | ca. 362 Meter über Normalnull. |
| Bodenbeschaffenheit/ Altlasten | Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen.<br>Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht. |
| Art der Bebauung | Einfamilienhaus, untergeordnete Nebengebäude. |
| Grenzverhältnisse | Die Baulichkeiten befinden sich augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen. Ein Überbau ist weder bekannt noch ersichtlich. Diesbezüglich wurden keine weiteren Recherchen angestellt. |

## 3.4 Erschließung

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

## 3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

### Strukturdaten für den Landkreis Rottal-Inn

| Bevölkerung & Fläche | | |
|---|---|---|
| Fläche | 1.281,20 km² | |
| Einwohner (31.12.2023) | 124.911 | ↗ |
| Bevölkerungsvorausberechnung (2022 bis 2042) | +5,8 % | |

| Arbeitsmarkt & Bildung | | |
|---|---|---|
| Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2023) | 3,5 % | ↗ |
| Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2023) | 41.996 | ↗ |
| ▪ Verarbeitendes Gewerbe | 10.708 | ↘ |
| ▪ Baugewerbe | 4.459 | ↘ |
| ▪ Handel | 6.725 | ↗ |
| ▪ Gastgewerbe | 1.361 | ↗ |
| ▪ Verkehr & Lagerei | 1.353 | ↗ |
| ▪ Sonstige Dienstleister | 16.272 | ↗ |
| Einpendler (30.06.2023) | 10.088 | ↗ |
| Auspendler (30.06.2023) | 20.916 | ↗ |
| IHK-Auszubildende (31.12.2023) | 854 | ↗ |
| ▪ Neueintragungen | 382 | ↗ |

| Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung | | |
|---|---|---|
| Verfügbares Einkommen je Einwohner 2022 | 27.157 EUR | ↗ |
| Kaufkraft 2024 (Index Deutschland=100) | 98,2 | ↗ |
| Bruttoinlandsprodukt 2022 | 5.174 Mio. EUR | ↗ |
| Bruttowertschöpfung 2022 | 4.684 Mio. EUR | ↗ |
| ▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei | 184 Mio. EUR | ↗ |
| ▪ Produzierendes Gewerbe | 1.873 Mio. EUR | ↗ |
| ▪ Dienstleistungen | 2.627 Mio. EUR | ↗ |

| Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2023 | | |
|---|---|---|
| IHK-Mitgliedsunternehmen | 10.429 | ↘ |
| Gewerbeanmeldungen | 1.122 | ↗ |
| Unternehmensinsolvenzen | 13 | ↗ |

| Verarbeitendes Gewerbe 2023 | | |
|---|---|---|
| Betriebe | 104 | ↗ |
| Umsatz (in 1.000) | 2.303.865 EUR | ↗ |
| Exportquote | 23,0 % | ↘ |

Stand: Dezember 2024; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research
Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

Strukturdaten Landkreis Rottal-Inn, Stand Dezember 2024, IHK Niederbayern

# 4. Gebäudebeschreibung

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

## 4.1 Wohnhaus

### 4.1.1 Allgemeines

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Gemäß Bauplan voll unterkellertes Einfamilienwohnhaus, ansonsten bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. |
| Baujahr | Um 1966 |
| Nutzung | Wohnen |

### 4.1.2 Rohbau und Fassade

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart | Massivbauweise |
| Fundamente | Betonstreifenfundamente |
| Außenwände | Kellerumfassungswände Stampfbeton, Geschosswände Mauerwerk |
| Innenwände | Mauerwerk |
| Geschossdecken | Beton |
| Treppen | Nicht bekannt |
| Dach | Dachkonstruktion: Holz<br>Dachform: Satteldach<br>Dachdeckung: Ziegeldeckung |
| Fassade | Wandputz mit Anstrich |
| Balkon | Als Betonkragplatte |
| Spenglerarbeiten | In verzinkter Ausführung |
| Abdichtungen | Nicht bekannt |

### 4.1.3 Ausbau

Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung können hierzu nur vereinzelt Aussagen getroffen werden. Nach fernmündlicher Auskunft des zuständigen Kaminkehrers wird das gegenständliche Gebäude über Fernwärme beheizt (Geothermie Braunau-Simbach). Soweit von der Grundstücksgrenze aus ersichtlich, wurden Kunststofffenster eingebaut. Der Zeitpunkt des Einbaus und inwieweit es sich hierbei um isolier- oder dreifachverglaste Fenster handelt, ist nicht bekannt. Weitere Informationen liegen nicht vor.

## 4.2 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau
Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Zum baulichen Zustand im Innenbereich des Gebäudes kann dementsprechend keine Aussage getroffen werden. Der auch im Zusammenhang mit dem Fensteraustausch erforderliche Fassadenanstrich wurde bis dato nicht durchgeführt und ist anstehend.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.
In Anbetracht der gegenständlichen Baujahresklasse attraktiver Grundriss mit überdurchschnittlicher Raumhöhe im EG und OG.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung
Das Grundstück ist im Wesentlichen nach Süden orientiert. Wegen der Nähe zur Bundesstraße ist wie bereits angeführt insbesondere im südlichen Grundstücksbereich mit Straßenverkehrslärm zu rechnen. Terrasse und Balkon sind nach Süden ausgerichtet. Alle Wohnräume und auch die Nasszellen sind natürlich belichtet und belüftet.

Energetische Eigenschaften
Das Gebäude ist mit Kunststofffenstern ausgestattet und wird über Fernwärme beheizt. Inwieweit sonstige energetische Maßnahmen durchgeführt wurden, ist nicht bekannt.

Energieausweis
Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit
Älteres Einfamilienhaus in zentraler, jedoch lärmbehafteter Wohnlage, bei dem, soweit von außen ersichtlich, bereits mit Modernisierungsmaßnahmen begonnen wurde, dessen Zustand im Gebäudeinneren jedoch nicht bekannt ist. Die Marktgängigkeit kann unter Berücksichtigung der (im Vergleich zur Niedrigzinsphase) anhaltend hohen Finanzierungskosten, der anhaltend hohen Baukosten sowie der insgesamt vorhandenen Unwägbarkeit als leicht unterdurchschnittlich eingestuft werden.

## 4.3 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.
Der Sachwert von Außenanlagen umfasst insbesondere Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an Ver- und Entsorgungsnetze sowie die Gartengestaltung.

**Versorgungs- und Entwässerungsanlagen**
Strom- und Wasserversorgung, Kanalanschluss, Fernwärmeanschluss, SAT-Anschluss.

**Einfriedungen**
Tlw. Doppelstabmattenzaun, Metallzufahrtstor, tlw. Holzzaun.

**Bodenbefestigungen**
Zufahrt tlw. asphaltiert bzw. tlw. mit Waschbetonplatten ausgeführt, Betonplatten etc.

**Gartengestaltung**
Wiesenfläche, Bäume, Sträucher und Büsche.

**Sonstige Außenanlagen**
Carport in Holzkonstruktion, wertunbedeutende Nebengebäude/Schuppen.

Der Wert von Außenanlagen wird üblicherweise mit einem pauschalen Zuschlag der Gebäudewerte berücksichtigt. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht. Dabei werden bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern folgende Prozentsätze als marktüblich betrachtet:

| | |
|---|---|
| Einfachste Anlagen | 1 bis 2 % |
| Einfache Anlagen | 2 bis 4 % |
| Durchschnittliche Anlagen | 4 bis 6 % |
| Aufwendige Anlagen | bis 10 % |

Im vorliegenden Fall wird der Sachwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie der **Modellkonformität** mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren im Rahmen des Sachwertverfahrens mit **5 v. H.** in Ansatz gebracht.

# 5. Verkehrswertermittlung

## 5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

### 5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

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

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

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

### 5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.
Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.
Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### 5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

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

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### 5.1.5 Gewähltes Verfahren

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände geht der Unterzeichner davon aus, dass für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück das Sachwertverfahren anzuwenden ist. Die Begründung liegt darin, dass derartige Wertobjekte meistens durch den Eigentümer selbst genutzt werden bzw. dass ein Kaufinteressent im vorliegenden Fall kaum eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt seiner Wertüberlegungen machen wird. Erfahrungsgemäß basiert die Kaufpreisbildung bei derartigen Wertobjekten überwiegend auf Sachwertüberlegungen. Kaufinteressenten von Objekten der vorliegenden Art gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zur Neuerrichtung eines vergleichbaren, ähnlichen Anwesens

aufzubringen wären und bestimmen ausgehend vom Alter, Erhaltungszustand, vom Grundrisszuschnitt und der Lage, in welcher sich das Gebäude befindet, ihren individuellen Nutzungswert.

## 5.2 Ermittlung des Bodenwertes

### 5.2.1 Bodenrichtwert

Eine ausreichende Anzahl an Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, sodass zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen wird.
Der Gutachterausschuss des Landkreises Rottal-Inn hat für die gegenständliche Bodenrichtwertzone Nr. 4501130 folgenden Bodenrichtwert für Wohnbauflächen veröffentlicht:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024) beitragsfrei 132,00 €/m²

### 5.2.2 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag
Die Kaufpreise für unbebaute, baureife Grundstücke sind zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 auch wegen höherer Erschließungskosten weiter angestiegen. Die Bodenwertsteigerung wird sachverständig mit 15 % geschätzt, somit:

132,00 €/m² x 1,15 = rd. 152,00 €/m²

Grundstücksgröße/selbstständig nutzbare Teilfläche
Das gegenständliche Grundstück mit einer Fläche von 1.507 m² ist wesentlich größer als das durchschnittliche Wohnbaugrundstück im gegenständlichen Landkreis Rottal-Inn. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Grundstück aufgeteilt, in eine der Bebauung nach Art und Lage zurechenbare, marktübliche Hausumgriffsfläche (hier angenommen mit 750 m²) sowie die selbstständig nutzbare Restfläche im südlichen Grundstücksbereich (folglich 757 m²). Bei der selbstständig nutzbaren Teilfläche ist unter Berücksichtigung von §34 BauGB mit hoher Wahrscheinlichkeit von einer weiteren Bebaubarkeit auszugehen.

Weitere Anpassungen sind, auch unter Berücksichtigung der Modellkonformität nicht erforderlich, sodass für beide Grundstücksteilflächen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert von 152,00 €/m² in Ansatz gebracht wird.

**Bodenwert zum Stichtag 28.10.2025:**

| | | |
|---|---|---|
| Hausumgriffsfläche | 152,00 €/m² x 750 m² = | 114.000,00 € |
| Restfläche | 152,00 €/m² x 757 m² = | 115.064,00 € |

## 5.3 Sachwertermittlung

### 5.3.1 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer/Alterswertminderungsfaktor

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)
Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)
Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.
In Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV sowie die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren (Modellkonformität) wird für die nachfolgende Berechnung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)
Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.
Das gegenständliche Wohnhaus wurde laut dem vorliegenden Bauplan um 1966 errichtet und ist zum Stichtag ca. 59 Jahre alt. Soweit von außen ersichtlich, wurden die Fenster bereits erneuert. Laut fernmündlicher Auskunft des Kaminkehrers, wird das Objekt mittels Geothermie beheizt. Inwieweit weitere, die Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, konnte von außen nicht festgestellt werden. In Anlehnung an das Modell in Anlage 2 ImmoWertV wird eine modifizierte Restnutzungsdauer von 24 Jahren in Ansatz gebracht.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)
Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von 24/80 = 0,30 in Ansatz gebracht.

### 5.3.2 Gebäudewerte

Bruttogrundfläche
Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Berechnungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) können von der DIN 277 abweichen, sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden und sind unter Ziffer 6 dargestellt.

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i. d. R. modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum-, oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.
Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an Anlage 4 der ImmoWertV.
Es werden Standardstufen (1 bis 5) unterschieden. Die Gebäudestandards sind im Einzelnen in Anlage 4 der ImmoWertV erläutert. In Tabelle 1 sind die Gebäudestandards für Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser aufgeführt.
In der nachfolgenden Berechnung wird auf Grundlage der beim Bewertungsobjekt individuell gegebenen Bauweise und Ausstattung, eine entsprechende Standardstufe ermittelt.

Zusatzbauteile
Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Aus den Modellparametern der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses kann entnommen werden, dass für bei der Bruttogrundflächenberechnung nicht erfasste Bauteile kein gesonderter Ansatz erfolgt (z. B. Kelleraußentreppen, Dachgaube, Balkon). Aus Gründen der Modellkonformität bleiben v. a. Bauteile entsprechend unberücksichtigt.

Einstufung des Wertermittlungsobjektes

**Wohnhaus**

Typ und Art: 1.12: Freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

| Standardmerkmale | Wägungs- | Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.12 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | anteil (fix) | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| | | 570 €/m² | 635 €/m² | 730 €/m² | 880 €/m² | 1100 €/m² | Kostenanteil |
| Außenwände | 23,00% | 0,5 | 0,5 | | | | 138,58 € |
| Dächer | 15,00% | | 1 | | | | 95,25 € |
| Außentüren und Fenster | 11,00% | | | 1 | | | 80,30 € |
| Innenwände und -türen | 11,00% | | 1 | | | | 69,85 € |
| Deckenkonst. und Treppen | 11,00% | | 0,5 | 0,5 | | | 75,08 € |
| Fußböden | 5,00% | | 0,5 | 0,5 | | | 34,13 € |
| Sanitäreinrichtungen | 9,00% | | | 1 | | | 65,70 € |
| Heizung | 9,00% | | | 1 | | | 65,70 € |
| Sonst. tech. Ausstattung | 6,00% | | 1 | | | | 38,10 € |
| Standardstufe | | | | | | | |
| **Kostenkennwert** | | | | | | | **662,68 €** |

Für das Wohnhaus werden Normalherstellungskosten von rd. 660,00 €/m² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten ermittelt. Dies entspricht in etwa der Standardstufe 2,3.

Indexierung (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wird vom Gutachterausschuss mit 1,0 angegeben.

### 5.3.3 Gebäudezeitwert Wohnhaus

| | |
|---|---|
| Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1) | rd. 556 m² |
| Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010 | 660,00 €/m² |
| Baupreisindex (III 2025) | 189,6 |
| Baupreisindex 2010 (Basisjahr) | 100,0 |
| Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten) | 1.251,00 €/m² |

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag:
Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
556,00 m² x 1.251,00 €/m² = 695.556,00 €

**Gebäudezeitwert Wohnhaus:**
Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
695.556,00 € x 0,30 = 208.667,00 €

### 5.3.4 Zusammenstellung

| | |
|---|---|
| Gebäudezeitwert Wohnhaus (entspricht dem vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) | 208.667,00 € |
| Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen pauschal rd. 5,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.3) | + 10.400,00 € |
| zzgl. Bodenwert Hausumgriffsfläche (s. Ziffer 5.2.2) | + 114.000,00 € |
| **Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)** | 333.067,00 € |
| | **rd. 333.000,00 €** |

## 5.4 Verkehrswert

### 5.4.1 Verkehrswertdefinition

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

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

### 5.4.2 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 21 und §39 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.
Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
Vom Gutachterausschuss des Landkreises Rottal-Inn werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht.
Der Gutachterausschuss des benachbarten Landkreises Passau hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht, die letztmalig aus Kaufpreisen aus dem Jahr 2023 abgeleitet wurden. Hierbei wurde aus einer Stichprobe von 52 Objekten ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 0,96 (Spanne 0,69 – 1,34) bei einer Standardabweichung von 0,15 ermittelt.
Die angegebene Regressionsgleichung errechnet für freistehende Einfamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 333.000,00 € einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von rd. 0,98. Der Gutachterausschuss hat eine schwache negative Korrelation zwischen dem Sachwertfaktor und der Bruttogrund- bzw. Wohnfläche festgestellt. Für das gegenständliche Wohnhaus mit einer überdurchschnittlich großen Bruttogrundfläche wird hierfür nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von 5 % des durchschnittlichen Sachwertfaktors als angemessen erachtet.
Die Kaufpreise für ältere, sanierungsbedürftige Bestandsgebäude sind seit dem Erhebungszeitraum 2023 weiter zurückgegangen. Dieser Umstand wird jedoch zumindest teilweise durch das allgemein etwas höhere Preisniveau im Landkreis Rottal-Inn kompensiert, sodass hierfür ein Abschlag von 3 % als angemessen erachtet wird.

Der als Ausgangswert herangezogene durchschnittliche Sachwertfaktor wird somit um 8 % reduziert:
0,98 x 0,92 = 0,90

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird mit 0,90 in Ansatz gebracht.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.
Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Risikoabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung/ Erforderliche Fertigstellungsarbeiten
Soweit von außen ersichtlich, wurde bei dem gegenständlichen Wohnhaus mit Modernisierungsarbeiten begonnen. Der nach dem Fensteraustausch erforderliche Fassadenanstrich wurde nicht durchgeführt. Zum Zustand des Gebäudes im Innenbereich liegen keinerlei Informationen vor. Wegen v. a. Gegebenheiten erfolgt an dieser Stelle ein Risikoabschlag von pauschal 25.000,00 €, der auch einen anteiligen Wertabschlag für die anstehende Fassadenerneuerung umfasst.

Bodenwert selbstständig nutzbare Teilfläche
Für die selbstständig nutzbare Teilfläche im südlichen Grundstücksbereich wurde unter Ziffer 5.2.2 ein anteiliger Bodenwert von rd. 115.000,00 € ermittelt, der an dieser Stelle werterhöhend berücksichtigt wird.

**boG gesamt somit** **+ 90.000,00 €**

### 5.4.4 Ableitung Verkehrswert

Für das gegenständliche Objekt leitet sich der Verkehrswert vom Sachwert ab.

| | |
|---|---|
| Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.5) | 333.000,00 € |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2) | |
| 333.000,00 € x 0,90 | 299.700,00 € |
| Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3) | + 90.000,00 € |
| **Sachwert** | 389.700,00 € |
| | **rd. 390.000,00 €** |

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Fl. Nr. 855/3 der Gemarkung Simbach/Inn, unter der Anschrift Moosecker Straße 3, 84359 Simbach am Inn zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 **nach äußerem Anschein** aus dem Sachwert gerundet mit

**390.000,00 €**

in Worten **dreihundertneunzig Tausend** Euro

abgeleitet.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 28.10.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 05.11.2025.

Passau, 05.11.2025

Der Sachverständige

Felix Knödlseder, B. Eng.

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
B.Eng.
Wirtschaftsingenieur
Felix Knödlseder
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

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

# 6. Flächenberechnung

Anmerkung:
Die der Bruttogrundflächenberechnung zugrunde gelegten Maße wurden aus dem Bauplan entnommen. Die Gebäudeaußenmaße wurden mit Hilfe von Messungen im BayernAtlas plausibilisiert.

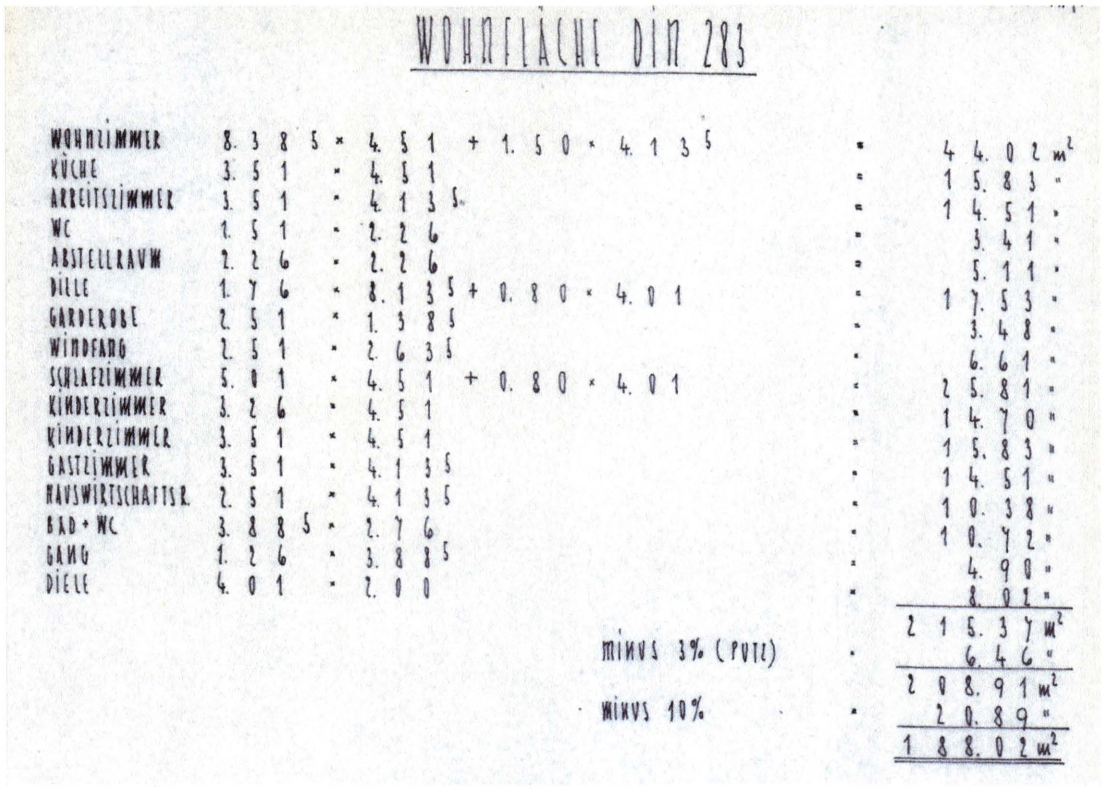
## 6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

**Wohnhaus**

| | | |
|---|---|---|
| Kellergeschoss | 15,11 m x 10,99 m – | |
| | 10,38 m x 1,50 m – | |
| | 2,38 m x 4,81 m = | 139,04 m² |
| Erdgeschoss | 15,11 m x 10,99 m – | |
| | 10,38 m x 1,50 m – | |
| | 2,38 m x 4,81 m = | 139,04 m² |
| Obergeschoss | 15,11 m x 10,99 m – | |
| | 10,38 m x 1,50 m – | |
| | 2,38 m x 4,81 m = | 139,04 m² |
| Dachgeschoss | 15,11 m x 10,99 m – | |
| | 10,38 m x 1,50 m – | |
| | 2,38 m x 4,81 m = | 139,04 m² |
| **Bruttogrundfläche Wohnhaus** | | 556,16 m² |
| | | **rd. 556,00 m²** |

## 6.2 Berechnung der Wohnfläche

Nachfolgend ist die vom Staatsarchiv übersendete Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag eingefügt. Eine örtliche Überprüfung konnte wegen nicht möglicher Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden. Die unter Berücksichtigung des Putzabschlags ermittelte Wohnfläche i. H. v. 208,91 m² erscheint jedoch in Bezug auf die Bruttogrundfläche (Bruttogrundfläche EG und OG ca. 278 m², demnach Ausbaufaktor von ca. 0,75) plausibel.



WOHNFLÄCHE DIN 283

| | | | |
|---|---|---|---|
| WOHNZIMMER | 8.385 × 4.51 + 1.50 × 4.135 | = | 44.02 m² |
| KÜCHE | 3.51 × 4.51 | = | 15.83 " |
| ARBEITSZIMMER | 3.51 × 4.135 | = | 14.51 " |
| WC | 1.51 × 2.26 | = | 3.41 " |
| ABSTELLRAUM | 2.26 × 2.26 | = | 5.11 " |
| DIELE | 1.76 × 8.135 + 0.80 × 4.01 | = | 17.53 " |
| GARDEROBE | 2.51 × 1.385 | = | 3.48 " |
| WINDFANG | 2.51 × 2.635 | = | 6.61 " |
| SCHLAFZIMMER | 5.01 × 4.51 + 0.80 × 4.01 | = | 25.81 " |
| KINDERZIMMER | 3.26 × 4.51 | = | 14.70 " |
| KINDERZIMMER | 3.51 × 4.51 | = | 15.83 " |
| GASTZIMMER | 3.51 × 4.135 | = | 14.51 " |
| HAUSWIRTSCHAFTSR. | 2.51 × 4.135 | = | 10.38 " |
| BAD + WC | 3.885 × 2.76 | = | 10.72 " |
| GANG | 1.26 × 3.885 | = | 4.90 " |
| DIELE | 4.01 × 2.00 | = | 8.02 " |
| | | | 215.37 m² |
| | minus 3% (PUTZ) | = | 6.46 " |
| | | | 208.91 m² |
| | minus 10% | = | 20.89 " |
| | | | 188.02 m² |

## Anlage 1

## Generalkarte




© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

## Anlage 2 Ortsplan




Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 200 400 600 800m

Maßstab 1: 25.000
Erstellt am 15.09.2025 09:19
https://v.bayern.de/rkYVc

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

## Anlage 3

## Flurkarte




© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

## Anlage 4 Luftbild




Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

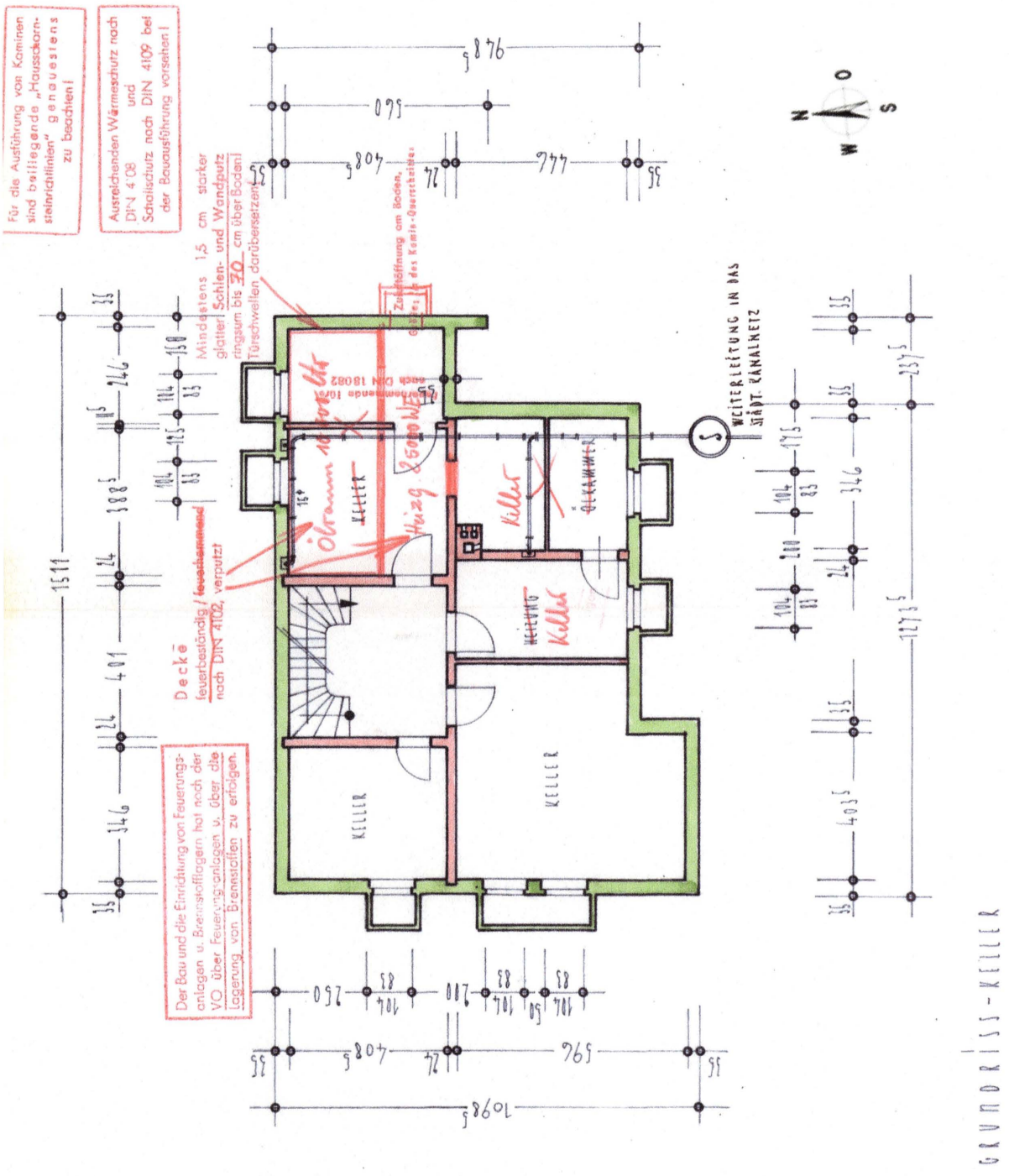
0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.000
Erstellt am 15.09.2025 09:16
https://v.bayern.de/4WtZB

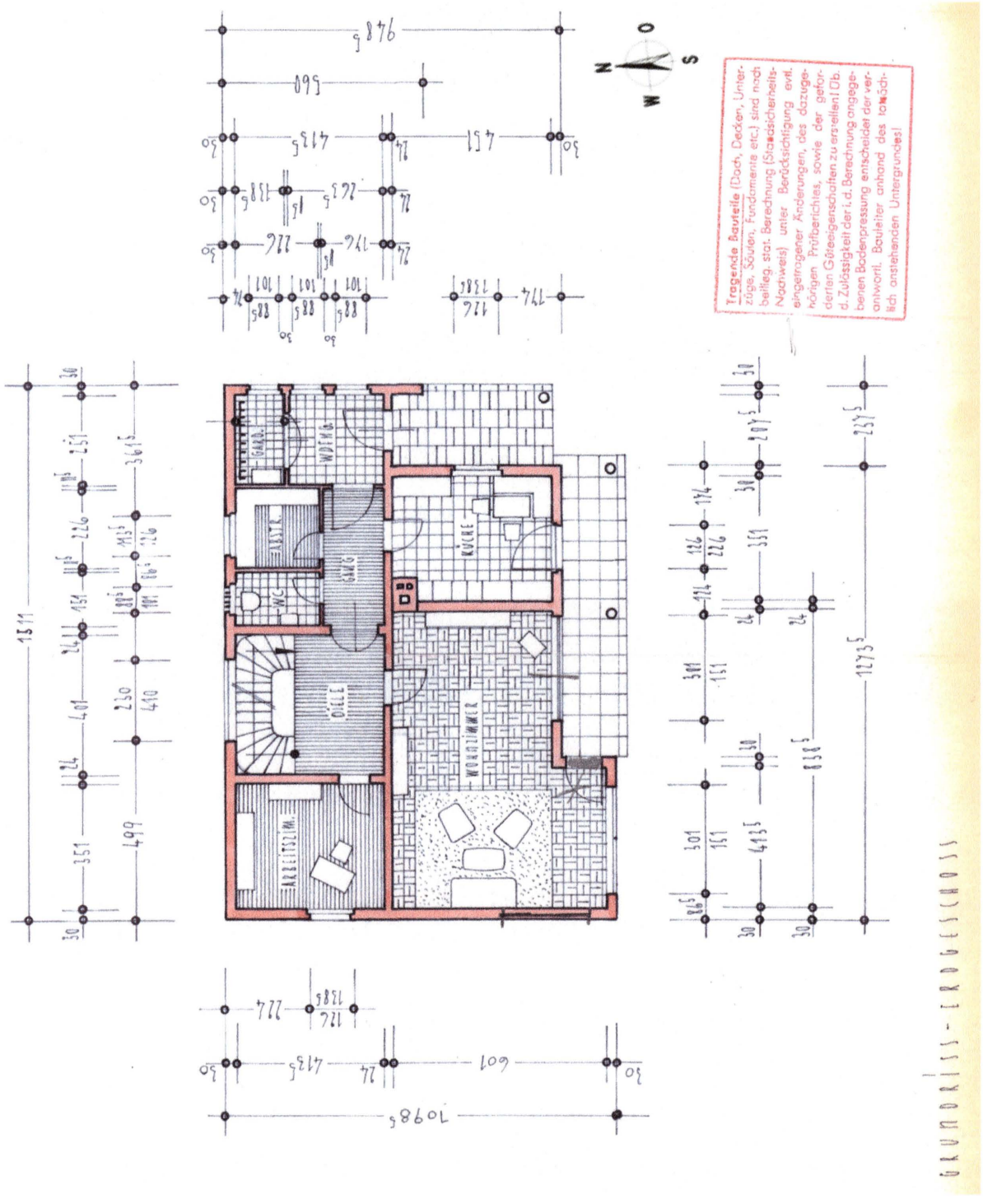
Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

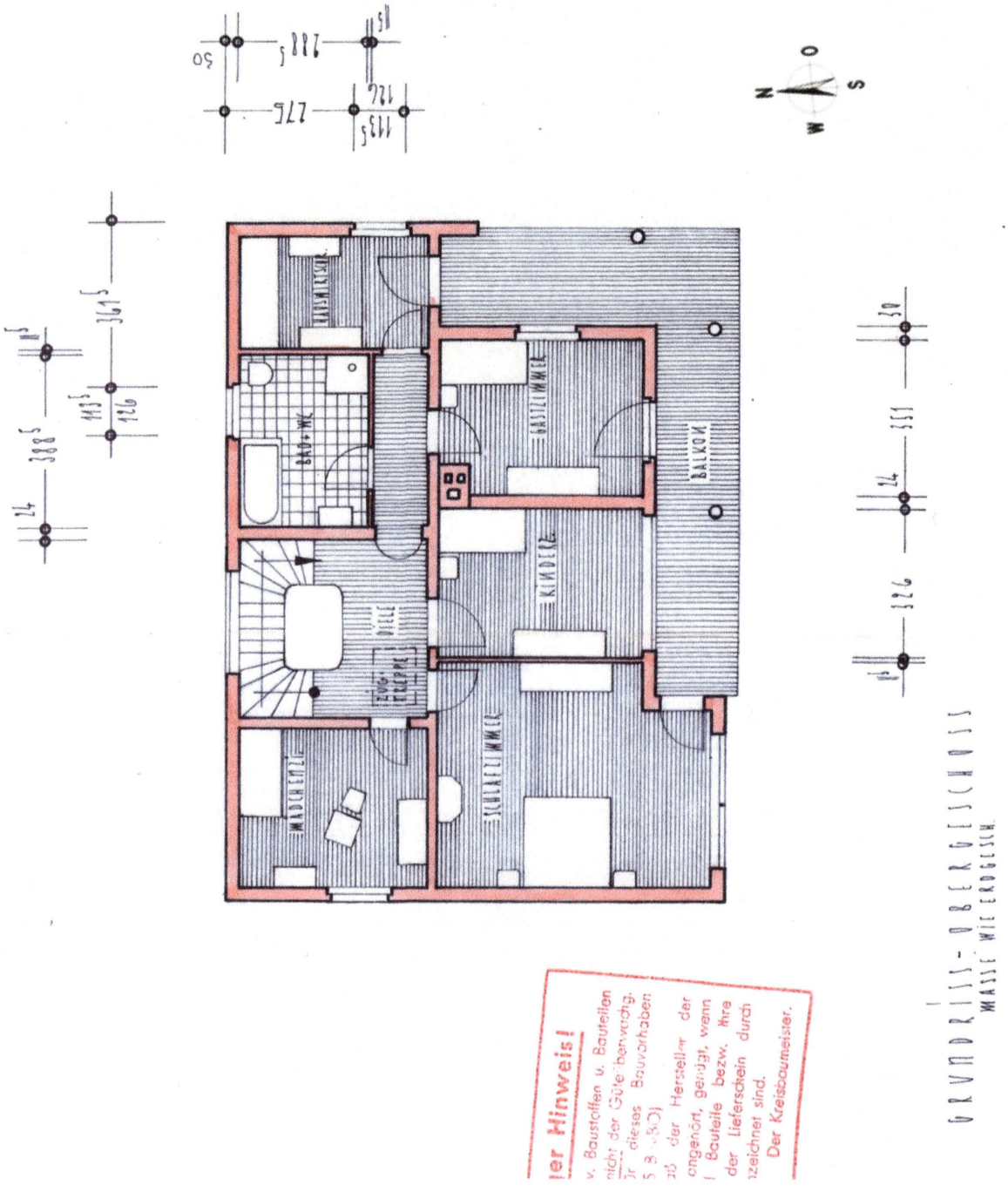
**Anlage 5** **Planunterlagen**



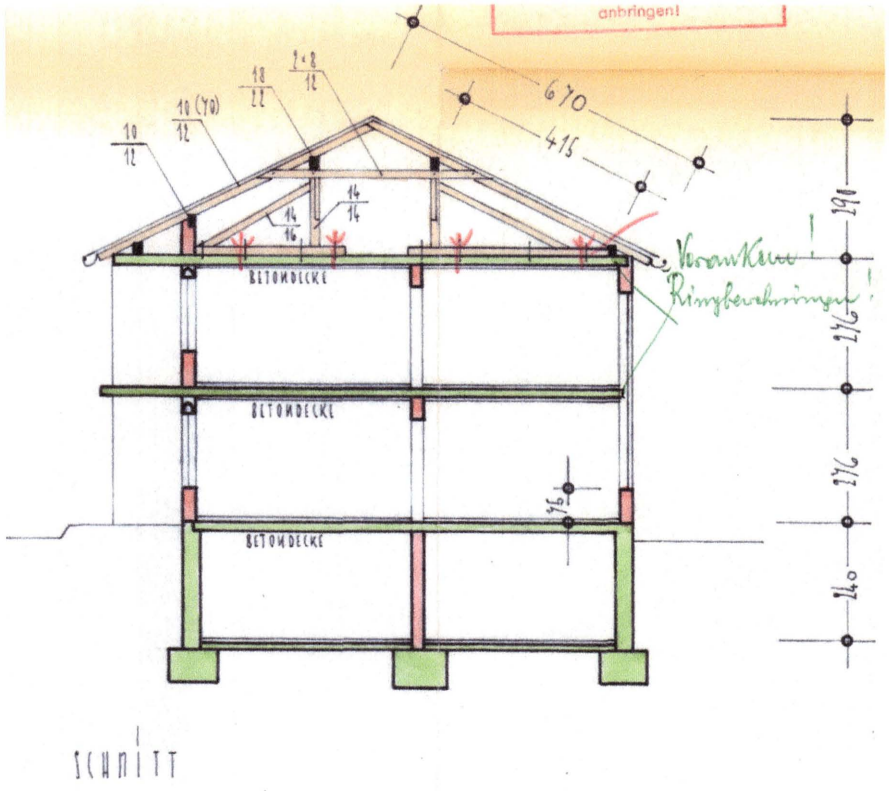

Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab)

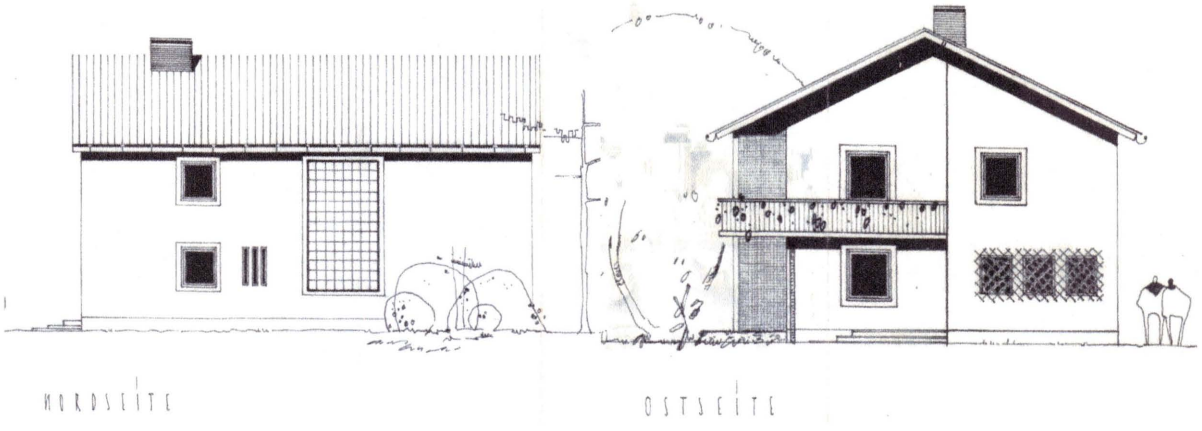


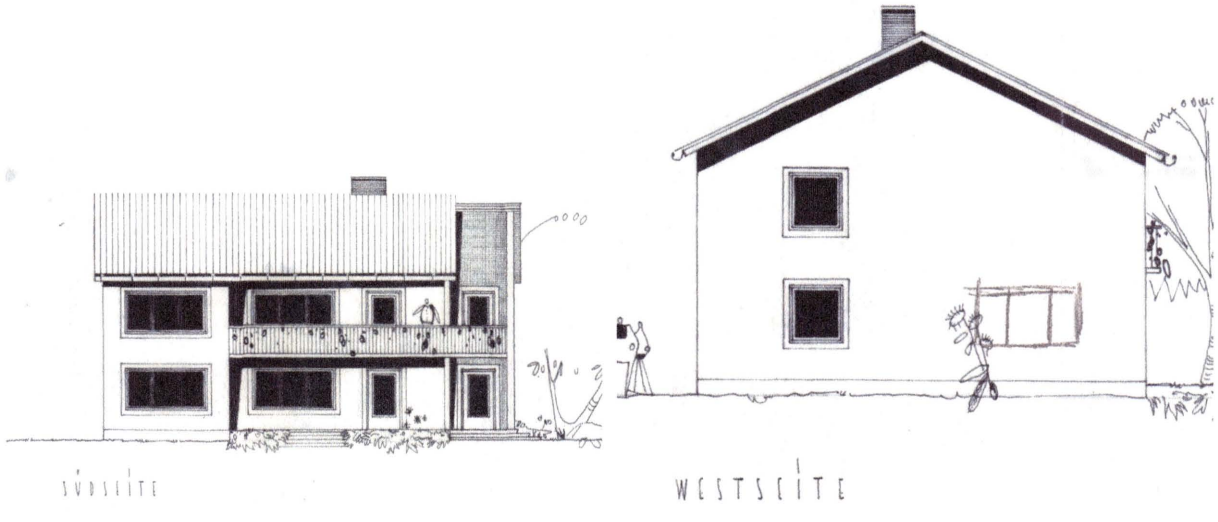

Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)




Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab)




Gebäudeschnitt und Ansichten

**Anlage 6** **Digitale Bildaufnahmen vom 28.10.2025**



Grundstückszufahrt/Südansicht von der Moosecker Straße



Südansicht



Östlicher Grundstücksbereich



Südostansicht



Südfassade Wohnhaus



Nordwestansicht