

WOLFGANG SEITZ

staatl. gepr. Bautechniker und Zimmermeister

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

Eingangsstelle	
Landgericht u. Amtsgericht	
Landshut (13)	
31. JULI 2023	
Scheck ☐	Euro _____
Ant. ☐	GKM _____

GUTACHTEN

(Verkehrswert gemäß § 194 BauGB)

Bewertungsobjekt:
mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück
Simon-Breu-Straße 5, 84359 Simbach am Inn

AG Landshut, Az.: 3 K 139/22

2. Ausfertigung des Gutachtens von insgesamt 3.

Büro

Karl-Rolle-Straße 43
84307 Eggenfelden

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

Privat

Heißprechtung 14
84326 Falkenberg

Tel.: 08721 / 12 52 54

Inhaltsverzeichnis:

1	ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
2	GRUNDBUCH	7
3	LAGE	8
3.1	MAKROLAGE.....	8
3.2	MIKROLAGE.....	10
3.3	BEURTEILUNG DER WOHLNAGE.....	11
3.4	EINWERTUNG DER WOHLNAGE	11
4	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	13
5	GRUNDSTÜCKSBEBAUUNG UND BAULICHE AUßENANLAGEN...	16
6	EINFAMILIENWOHNHAUS	18
6.1	FLÄCHEN UND RAUMAUFTEILUNG	18
6.2	GEBÄUDE- UND GRUNDRIßFUNKTIONALITÄT	19
6.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	20
6.4	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE GEMÄß DIN 277 (2005.02)	21
7	BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.....	22
7.1	ROHBAU.....	22
7.2	AUSBAU	22
7.3	ZUBEHÖR	24
8	BESCHAFFENHEIT DER BAULICHEN ANLAGEN	26
9	BEWERTUNG.....	27
9.1	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	27

9.2	SACHWERTVERFAHREN.....	28
9.2.1	<i>Bodenwert</i>	28
9.2.2	<i>Vorläufiger Sachwert des Gebäudes</i>	31
9.3	SACHWERT DER AUßENANLAGEN (INKL. SCHWIMMBECKEN).....	33
10	VERKEHRSWERT GEM. § 194 BAUGB.....	35
10.1	WERTANPASSUNG AN DIE REGIONALE IMMOBILIENMARKTLAGE	36
10.2	WERTANPASSUNGEN WEGEN BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE	36
10.2.1	<i>Wertanpassung wegen Bauschäden und Baumängeln</i>	36
10.2.2	<i>Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung</i>	39
10.2.3	<i>Überbau vom Flurstück 363/15 auf das Nachbarflurstück 363/16</i>	39
10.2.4	<i>Zusammenfassung</i>	40
11	NACHSATZ.....	42

Anlage 1: Grundrisse und Gebäudeschnitte

Anlage 2: Bilddokumentation

Anlage 3: amtlicher Lageplan, Gemeindekarte und Gebietskarte

1 Allgemeine Angaben

BEWERTUNGSOBJEKT:	mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück Simon-Breu-Straße 5 84359 Simbach am Inn (Lkr. Rottal-Inn)
AUFTRAGGEBER:	Amtsgericht Landshut Abt. für Zwangsversteigerungssachen
AUFTRAG:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. der Definition des § 194 BauGB
VERWENDUNGSZWECK:	im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft Az.: 3 K 139/22
AUFTRAGSEINGANG am:	03. Januar 2023
BEGUTACHTUNGS- UMFANG:	Das Grundstück wird inklusive der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen bewertet. Grundstückszubehör gem. § 97 BGB (z.B. Einbauküchen, Einbauschränke etc.) wird miterfaßt.

ARBEITSGRUNDLAGEN:

Gebietskarte M 1 : 200.000

Gemeindekarte M 1 : 10.000

amtlicher Lageplan M 1 : 1.000

über das Staatsarchiv Landshut beschaffter Eingabeplan des Wohnhauses vom 05.06.1967, bestehend aus drei Grundrissen und Gebäudeschnitt nebst Baubeschreibung und Wohnflächenberechnung vom 11.07.1969

fotographische Aufnahmen des Bewertungsobjektes

Auskünfte des Bauamtes der Stadt Simbach am Inn

Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rottal-Inn

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rottal-Inn

eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung

durch das Amtsgericht Landshut – Abt. für Zwangsversteigerungssachen- zur Verfügung gestellte Unterlagen:

beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.12.2022

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) vom 12.12.2022

ORTSBESICHTIGUNG

am:

14. März 2023

**TEILNEHMER DER
ORTSBESICHTIGUNG:**

die Antragstellerin und der bewertende Sachverständige

Hinweis:

Der das Anwesen bewohnende Antragsgegner war zur Ortsbesichtigung nicht anwesend. Fotografische Innenaufnahmen des Gebäudes können im Gutachten nicht dargestellt werden, da das Einverständnis des Antraggegners hierzu nicht eingeholt werden konnte.

**WERTERMITTLUNGS- UND
QUALITÄTSSTICHTAG:**

14. März 2023

2 Grundbuch

Stand:	zum 14.12.2022 (es wird davon ausgegangen, daß bis zum Wertermittlungstichtag keine Änderungen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
Amtsgericht:	Eggenfelden
Gemarkung:	Simbach am Inn
Band:	120
Blatt:	4510
Flurstück-Nr.:	63/3
Bestandsverzeichnis:	Simon-Breu-Straße 5, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße:	731 m ²
Abteilung I:	Hier eingetragene personenbezogene Daten können aus Gründen des Schutzes von Persönlichkeitsrechten innerhalb dieses Gutachtens nicht dargestellt werden.
Abteilung II:	Hier eingetragene, dinglich gesicherte Belastungen bleiben im Rahmen dieser Bewertung unberücksichtigt.
Abteilung III:	Hier ggf. eingetragene Grundpfandrechte haben auf die Bewertung keinen Einfluß.

3 Lage

3.1 Makrolage

Gemeinde:

Simbach a. Inn, ca. 10.000 Einwohner, ca. 57 km südwestlich der Stadt Passau- bzw. ca. 26 km nordöstlich der Stadt Burghausen gelegene Stadt. Weitere wesentliche Bezugsorte bilden die ca. 33 km nordwestlich von Simbach gelegene Stadt Eggenfelden sowie die ebenfalls in nordwestlicher Richtung ca. 25 km entfernte Stadt Pfarrkirchen. Einen besonderen Standortfaktor für Simbach bildet deren unmittelbare Lage an der Staatsgrenze zur Republik Österreich mit der jenseits des Grenzflusses Inn gelegenen Stadt Braunau a. Inn.

Gebietsstruktur:

Die Stadt Simbach a. Inn ist insgesamt kleinstädtisch strukturiert, wobei ein ausreichendes Angebot an Bildungseinrichtungen, Geschäften zur täglichen und periodischen Bedarfsdeckung, Einrichtungen der Gesundheitsfürsorge und behördliche Einrichtungen vorhanden ist. Die im Umfeld der Stadt Simbach am Inn gelegenen Siedlungsbereiche weisen dörflich geprägte Siedlungsstrukturen auf, wobei die Landwirtschaft immer noch einen wesentlichen Erwerbszweig darstellt. Die unmittelbare Nachbarschaft zu der bereits in der Republik Österreich gelegenen Stadt Braunau am Inn bewirkt, insbesondere seit der Mitgliedschaft Österreichs in der Europäischen Gemeinschaft, für die Stadt Simbach am Inn zusätzliche strukturelle Impulse aber auch unmittelbar wirksame Konkurrenzsituationen. Der landschaftliche Reiz der Umgebung mit ausgedehnten Baufrei- und Waldgebieten und den Uferbereichen des Inns bedingen einen durchaus ausgeprägten Freizeitwert.

Infrastruktur:

Simbach am Inn stellt im näheren Einzugsbereich das nächste Kleinzentrum mit den dafür notwendigen infrastrukturellen und versorgungstechnischen Einrichtungen dar. Im Stadtgebiet sind ein Kindergarten und alle gängigen Schulformen vorhanden. Für die Gesundheitsfürsorge stehen ein Kreiskrankenhaus, zwei Privatkliniken, Ärzte aller Fachdisziplinen sowie vier Apotheken zur Verfügung.

Daneben sind einige Einrichtungen von regionaler Bedeutung im Stadtgebiet angesiedelt (z.B. Außenstelle des Vermessungsamtes Pfarrkirchen, Agenturstellen der Deutschen Post AG, Polizeidienststelle). Die Einkaufsmöglichkeiten und Angebote an privaten Dienst- und Versorgungsleistungen sind vielfältig.

Verkehrsanbindung:

Der überregionale Straßenverkehrsanschluß wird im wesentlichen durch die teilweise bereits als BAB 94 ausgebaute Bundesstraße 12 (München - Passau) sichergestellt, die in ca. 35 km Entfernung an die BAB 3 (Nürnberg – Passau – Linz) anschließt.

Der flächendeckenden Verkehrserschließung dient ein gut ausgebautes Netz an Staats-, Kreis- und Gemeindestraßen. Auch die Straßenverbindungen in das benachbarte Österreich sind gut ausgebaut.

Anschlüsse an die Streckennetze der Deutschen Bahn AG und der Österreichischen Bundesbahnen bestehen über den Bahnhof Simbach am Inn, der im südlich-zentralen Bereich des Stadtgebietes liegt. Weiterhin bestehen Regional- und Schulbusverbindungen zu umliegenden Ortsteilen und Gemeinden.

3.2 Mikrolage

Objektlage:	Das Bewertungsobjekt situiert sich im nördlichen, bereits zentrumsnahen Siedlungsbereich der Stadt Simbach am Inn, unmittelbar am Kreuzungsbereich der Maria-Ward-Straße mit der Simon-Breu-Straße.
Lärm- und sonstige Immissionen:	Die Simon-Breu-Straße bildet verkehrstechnisch eine Hauptverkehrsstraße des gegenständlichen Bereiches der Stadt Simbach am Inn und wird dementsprechend von einem lebhaften Durchgangsverkehr frequentiert. Die im Umfeld gelegenen Geschäftsansiedlungen, Infrastruktureinrichtungen sowie die unmittelbar am Objekt gelegene Bushaltestelle erbringen durch An- und Abfahrten zusätzliche Impuslärmbelastungen.
Umfeld:	Die nähere Umgebung und deren Bebauung zeigt eine durchaus aufgelockert bebaute Siedlungsstruktur, die jedoch auch von mehreren Einkaufsmarkt-Ansiedlungen, institutionellen Einrichtungen mit größeren Parkanlagen und umfangreicher Mehrparteien-Wohnbebauung geprägt wird. Die vorhandenen Straßenläufe bewirken zudem eine dominante Verkehrswege-Ausbausituation.
Einkaufsmöglichkeiten:	An Einkaufsmöglichkeiten sind im Umfeld für die tägliche und periodische Bedarfsdeckung in reichlichem Umfang Einkaufsmärkte angesiedelt, so daß vorteilhafte Versorgungsgegebenheiten zur Verfügung stehen. Zusätzlich wirkt sich diesbezüglich die vergleichsweise Zentrumsnähe vorteilhaft aus.
ÖPNV-Anbindung:	Als Anbindungsgegebenheit an das öffentliche Verkehrssystem steht eine unmittelbar am bewertungsgegenständlichen Anwesen befindliche Bushaltestelle zur Verfügung. Der Bahnhof der Stadt Simbach am Inn ist nach einer Entfernung von ca. 650 m erreichbar, wobei eine Buslinienverbindung besteht.

3.3 Beurteilung der Wohnlage

Lagevorteile:	hinsichtlich Einkaufsmöglichkeiten, der Gegebenheiten der Verkehrsanbindung und der vergleichsweisen Zentrumsnähe infrastrukturell sehr begünstigte Wohnlage; Auflockerung des Wohnumfeldes durch Baufreiflächen und Parkanlagen
Lagenachteile:	deutliche Immissionsbelastungen durch Straßenverkehr sowie allgemein belebtes Wohnumfeld; konglomerate Umfeldbebauung mit dominantem Verkehrswegeausbau

3.4 Einwertung der Wohnlage

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

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

Die für Grundstücke entscheidenden Lagemerkmale sind im Wohnbereich:

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

Gemessen an den vorstehend dargestellten Lagewertkriterien ist für das zu bewertende Anwesen eine „**mittlere bis gute**“ **Wohnlage** im Quervergleich zu Simbach am Inn und vergleichbaren Kleinstädten im ländlichen Siedlungsbereich zu begutachten.

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

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

4 Grundstücksbeschreibung

- Grundstückszuschnitt:** Das Flurstück 363/15 nimmt bei einer Fläche von 731 m² einen prinzipiell L-förmigen Zuschnitt ein und liegt mit seiner Nordostgrenze auf einer Länge von ca. 30 m der Simon-Breu-Straße an. Nordwestseitig ergibt sich auf einer Länge von ca. 12 m eine Anlage an die Maria-Ward-Straße.
- Flächennutzung:** Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut, das eine bebaute Fläche von rd. 137 m² einnimmt. Die Grundstücksfreiflächen bestehen aus Zuwegungs-, Aufenthalts- und Gartenflächen, die zusätzlich eine Schwimmbadanlage aufnehmen.
- Nivellement:** Das zu bewertende Grundstück zeigt zu den Straßenläufen und zum unmittelbar umliegenden Gelände keine nennenswerten Nivellement-Differenzen und liegt in sich annähernd in der Ebene.
- Freibereiche:** Die zur Maria-Ward-Straße führende Hauszuwegung ist mit einem Beton-Pflasterbelag befestigt. An dieser Seite befindet sich ein mit Makadambelag befestigter Kfz-Abstellplatz. Südwestlich schließt sich an die in das Wohnhaus eingebundene Terrasse eine weitere mit Werksteinplatten belegte Freisitzfläche an, der das in Stahlbeton ausgeführte, geflieste Schwimmbecken folgt. Weitere Zuwegungsflächen bestehen aus lose verlegten Platten. Die übrigen Freiflächen des Grundstückes sind als Gartenflächen mit Rasen, Bepflanzungsflächen und vereinzelt Gehölzbewuchs angelegt. Auf einer Teillänge der Grenze ist eine Sichtschutzheckenpflanzung vorhanden.
- Abmarkung:** Das Grundstück ist amtlich eingemessen, versteint und wird im Liegenschaftskataster des zuständigen Vermessungsamtes geführt.

- Versorgungsleitungen:** Das zu bewertende Grundstück verfügt über die Erschließungsleistung der öffentlichen Wasserversorgung. Ferner sind Anschlüsse an das Elektrizitäts- und Fernwärmeversorgungsnetz der örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen sowie an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG vorhanden.
- Entsorgungsleitungen:** Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluß an das öffentliche Abwasser-Kanalisationsnetz.
- Straßenerschließung:** zweiseitig unmittelbare Anschlüsse an öffentliche Straßenflächen (Simon-Breu-Straße und Maria-Ward-Straße). Diese Verkehrsstraßen stehen im Eigentum und Unterhalt der Stadt Simbach am Inn und sind ihren jeweiligen verkehrstechnischen Bedeutungen entsprechend vollständig ausgebaut.
- Erschließungskosten:** Die für die vorhandenen Erschließungsleistungen abrechnungsfähigen Erschließungsbeiträge sind alle erhoben.
- Baugrundverhältnisse:** augenscheinlich gewachsener, tragfähiger Baugrund ortsüblicher Beschaffenheit ohne ersichtliche Erfordernisse besonderer Gründungsmaßnahmen. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern können letztgültige Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand nicht getroffen werden. Äußerlich erkennbare Anzeichen auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
- Bauplanungsrecht:** Gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Simbach a. Inn liegt das Flurstück 363/15 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Auch ist seitens der Stadt Simbach a. Inn für diesen Siedlungsbereich nicht mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu rechnen. Die bauplanungsrechtliche Situation ergibt sich demnach aus den gesetzlichen Regelungen des § 34 BauGB.

Dieser besagt, daß bauliche Vorhaben für zulässig erachtet werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen. Die Lage des Grundstücks ist dem im Zusammenhang bebauten Bereich der Stadt Simbach am Inn zuzurechnen. Das gegenständliche Bauland ist gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Neubebaubarkeit:

Eine Freilegung des Grundstückes ist hinsichtlich der marktkonformen Ausnutzung des Grundstückes durch die Bestandsbebauung nicht in Erwägung zu ziehen. Auch sind regionalmarktspezifisch keine Wertbeeinflussungen durch ggf. bestehende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf dem zu bewertenden Grundstück erkennbar.

Hinweis:

Es ist diesbezüglich anzumerken, daß sich in bauplanungsrechtlichen Beurteilungsbereichen des § 34 BauGB, im Hinblick auf den Beurteilungsspielraum der Genehmigungsbehörde, ohne Bauvorbescheid (Art. 75 BayBO) endgültige Aussagen über exakte Ausgestaltungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht formulieren lassen.

Rechte und Belastungen: Mit dem Eigentum an dem bewertungsgegenständlichen Grundstück sind (soweit erkennbar) keine verkehrswertbeeinflussenden Rechte verbunden. Ggf. in Abteilung II des Grundbuches eingetragene, dinglich gesicherte Belastungen werden im Rahmen dieser Bewertung nicht berücksichtigt (vgl. Abschnitt 2, Seite 7 dieses Gutachtens).

5 Grundstücksbebauung und bauliche Außenanlagen

Art:	für sich freistehendes Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	Gemäß der Datierung des vorgelegten Bauplanes wurde das Gebäude im Jahre 1967 errichtet.
Bauweise:	Der bei Außenmaßen von 9,67 m mal 14,17 m im Grundriß rechteckige Wohnbaukörper verfügt südwestseitig über eine in seiner Grundfläche 2,56 mal 5,51 m messende Terrassennische. Das Wohngebäude umfaßt ein Kellergeschoß, ein Erd- und ein Obergeschoß sowie einen nicht ausgebauten Dachraum. Den oberen Gebäudeabschluß bildet ein Walmdach.
Höhenentwicklung:	E + 1 + D
Gebäudegestaltung:	Das Gebäude zeigt stereometrische Bauformen der Siedlungsarchitektur der 1960er Jahre, wobei die Südwestansicht durch die Terrassen- und Balkonnische geprägt wird. Der nordwestseitig orientierte Hauseingang ist ebenfalls eingebunden angeordnet. Diesem Bereich schließt sich ein holzverschaltes Fassadenbauteil mit Fenstern mit Butzenscheiben-Imitatverglasung an, was stilistisch einen Fremdkörper bildet.
Erscheinungsbild:	Das Gebäude zeigt im Erhaltungszustand seiner Außenbauteile ein dem bereits fortgeschrittenen Baualter entsprechendes Erscheinungsbild, wobei ein deutlich vernachlässigter Gebäudeunterhalt ersichtlich ist.
Nutzung:	zu Wohn- und den damit verbundenen Nutzungszwecken; das Anwesen wird durch den Antragsgegner eigengenutzt, ein Mietvertrag bestand zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages nicht.

- Nebengebäude: Auf dem bewertungsgegenständlichen Flurstück 363/15 sind keine weiteren Nebengebäude vorhanden.
- Außenanlagen: Das zu bewertende Anwesen weist die im Abschnitt 4, Seite 13 dieses Gutachtens beschriebenen baulichen und gartenbaulichen Außenanlagen auf.
- Das Wohnhaus verfügt über die notwendigen Zu- und Ableitungen zur Wasserversorgung bzw. zur Abwasserentsorgung.
- Einfriedungen: Nordwestseitig wurde, mit bogenförmigem Verlauf in die Grundstücksfläche, eine Gartenmauer gesetzt, so daß eine zur Straße hin offene Kfz-Abstellfläche entstanden ist. Dieser Fläche schließt sich auf Höhe des Wohnhauses ein zweiflügeliges Einfahrtstor in verzinkter Schmiedeeisenausführung an. Die an der Straße befindliche Gartentüre ist von analoger Konstruktion und an massiven Säulen angeschlagen. Die straßenseitigen Abfriedungen bestehen aus Holz-Palisaden, einer aus Leichtmetallstangen gefertigten Konstruktion und aus Maschendraht. Die übrigen Einfriedungen bestehen aus einer optisch ungefälligen Stahlbeton-Fertigteilkonstruktion, die südostseitig offenkundig in Grenzüberbauung errichtet wurde.
- Überbau: An der südostseitigen Grundstücksgrenze befindet sich die Einfriedung des bewertungsgegenständlichen Grundstückes augenscheinlich im Mittel um ca. 3 m zurückversetzt bereits auf dem Nachbarflurstück 363/16, so daß hier von einem Überbau auf einer Fläche von rd. 94 m² auszugehen ist.

6 Einfamilienwohnhaus

6.1 Flächen und Raumaufteilung

Nach der auf Plausibilität überprüften Wohnflächenberechnung und vorgenommenener Korrekturen hinsichtlich der Terrassen- und Balkonflächen sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV) und der DIN 283 umfaßt das Gebäude im Erd- und Obergeschoß eine **anrechenbare Wohnfläche** von insgesamt **rd. 188 m²**. Das Gebäude bietet folgendes Raumprogramm:

Geschoß	Raumbezeichnung	Ausrichtung (Himmelsrichtung bei Außenfenstern)	WFL
Erdgeschoß	Wohnzimmer	SW, SO	35,87 m²
	Küche	SW	13,00 m²
	WC	SW	3,03 m²
	Garderobe	NW	3,03 m²
	Windfang	NW (Hauseingang)	6,66 m²
	Wohndiele	NW, NO	25,99 m²
	SW – Terrasse		3,53 m²
Obergeschoß	Schlafzimmer	SW, NO	45,73 m²
	Zimmer	SW, NW	18,74 m²
	Zimmer	NO	16,37 m²
	Bad/WC	SW	8,52 m²
	Wohndiele	NO	9,62 m²
	Flur	innenliegend	3,03 m²
	SW – Balkon		1,10 m²
			194,22 m²
		- 3 % für Putz	5,83 m²
			188,39 m²

Außer den o.a. Flächen stehen innerhalb des Wohngebäudes noch die **Kellerräume** (drei Kellerräume, Waschküche, Heizungs- und Tankraum sowie Diele) mit einer **Gesamtnutzfläche** von **rd. 101 m²** sowie der über eine Einschubtreppe zugängliche **Dachspeicherraum** zur Verfügung.

6.2 Gebäude- und Grundrißfunktionalität

Grundrißkonzeption:	Das Gebäude weist ein primär den wohnfunktionalen Anforderungen für einen 4 - Personenhaushalt geeignetes Raum- und Flächenangebot auf. Teilweise ist eine früheren Repräsentationsvorstellungen entsprechende Raumkonzeption vorhanden, so daß sich recht individuell geprägte Grundrißkonzeptionen ergeben.
Küche:	Die Küche ist ihrer Größe nach als Arbeitsküche mit Eßplatz konzipiert.
Sanitärräume:	Mit dem WC im Erdgeschoß und dem Bad/WC im Obergeschoß steht lediglich ein ausreichendes Sanitärraumangebot zur Verfügung.
Stauräume:	Mit den zusätzlich über einen Außenzugang erreichbaren Kellerräumen und dem über eine Einschubtreppe zugänglichen Dachspeicherraum verfügt das Gebäude über eine gute Stauraumkapazität. In den Wohnraumbereichen ergeben sich ausreichende Schrankstellflächen.
Verkehrsflächen:	Mit einem Verhältnis von rd. 1 : 4,3 stehen die Verkehrsflächen innerhalb des Wohngebäudes in einem wirtschaftlich sehr ungünstigen Größenverhältnis zur Gesamtwohnfläche. Die Verkehrsflächen werden ihren Raumverteilungsfunktionen jedoch gerecht. Die Dielen können multifunktionalen Wohn- und Nutzungszwecken dienen.
Wohnräume:	Das Wohnzimmer im Erdgeschoß und das Schlafzimmer im Obergeschoß sind äußerst großflächig dimensioniert. Die übrigen Wohnräume des Gebäudes bieten in ihren Dimensionen und Proportionierungen lediglich ausreichende Mobiliarstell- und Bewegungsflächen.

- Belichtungsverhältnisse:** Die Fenstergrößen im Verhältnis Glasfläche zur jeweiligen Raumfläche entsprechen den Normen im Wohnungsbau und lassen insgesamt eine gute Tagesbelichtung zu.
- Belüftung:** Das Gebäude bietet die für freistehende Einfamilienhäuser üblichen Quer- und Überecklüftungsmöglichkeiten. Die Sanitärräume werden über Fenster natürlich be- und entlüftet.
- Freibereiche:** Die Freiflächen des Anwesens unterliegen den im Standortbereich auftretenden Immissionsbelastungen, so daß sie in der Nutzbarkeit geschmälert werden. Die in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorhandenen Abfriedungen (hohe Stahlbeton-Fertigteilkonstruktion) mindert den Geltungswert der sich anschließenden Freibereiche erheblich.

6.3

Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl (WGFZ) zur Bodenwertermittlung:

Die „Geschoßflächenzahl (GFZ)“ ist ein Begriff aus dem Baurecht. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der vorhandenen oder zulässigen Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 1 Abs. 4 der BayBO definiert: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei den Bodenrichtwertermittlungen durch die Gutachterausschüsse und bei der Grundstücksbewertung werden – abweichend von den Bestimmungen der BauNVO – die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden die Flächen pauschal mit 75 % darunterliegender Vollgeschoßflächen angerechnet. Soweit in Kellergeschoßen Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, werden die Flächen mit pauschal 30 % darüberliegender Vollgeschosse angerechnet.

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

Geschoßflächenzahl:

$$\frac{254,98 \text{ m}^2 \text{ GF}}{731,00 \text{ m}^2 \text{ Grund}} = \text{WGFZ } 0,35$$

=====

Diese Verhältniszahl belegt eine für kleinstädtische Siedlungsbereiche normale Intensität der Grundstücksausnutzung.

Verhältnis Wohnfläche zu Geschoßfläche (zum Vergleich):

$$\frac{188,39 \text{ m}^2 \text{ WFL}}{254,98 \text{ m}^2 \text{ GF}} = 0,74$$

=====

Diese Verhältniszahl entspricht einem für die vorliegende Gebäudekategorie durchschnittlichen Ausnutzungsgrad des Wohngebäudes.

6.4 Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277 (2005.02)

Wohngebäude:

$$9,67 \text{ m} \times 14,17 \text{ m} \times 4 = 548,09 \text{ m}^2$$

=====

Ausbauverhältnis des Gebäudes (zum Vergleich):

$$\frac{548,09 \text{ m}^2 \text{ BGF}}{188,39 \text{ m}^2 \text{ WFL}} = 1 : 2,91$$

=====

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

7 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Zur Erstellung des Gutachtens stand eine Formular-Baubeschreibung zur Verfügung. Zur technischen Beschreibung wurden des weiteren die zur Verfügung gestellten Bauplanunterlagen sowie eigene Feststellungen vor Ort herangezogen, wobei selbstverständlich unzugängliche oder verdeckt liegende Bauteile nicht inspiziert werden konnten.

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

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

7.1 Rohbau

dem Baualter entsprechendes Baugefüge mit Stahlbeton-Streifenfundamenten und aufgelagerten Stahlbeton-Sohlplatten; Kellergeschoß-Umfassungen in Stahlbeton, 35 cm stark, aufgehende Umfassungen in Mauerwerk, 30 cm stark; Fassadenflächen verputzt und gestrichen, kleinere Teilflächen mit Holzschalung; Geschoßdecken als Stahlbetondecken mit Estrichen; Trennwände in Mauerwerk, 15 cm und 30 cm stark; Einholm-Stahlbeton-Wendeltreppen mit aufgesattelten Hartholz-Trittschritten, Schmiedeeisen-Geländer, Handlauf mit Weich-PVC-Auflage, Verbindungstreppe zwischen Wohn- und Schlafzimmer als Wendeltreppe in Stahlkonstruktion, Keller-Außentreppe als gerader Stahlbeton-Treppenlauf in Treppentrog; Nadelholz-Pfettendachstuhl als Walmdachkonstruktion, Eindeckung mit engobierten Ziegel-Flachdachpfannen auf Lattung, Verwahrungen, Regenrinnen und Fallrohre in Zinkblech; zweizügiger Formsteinkamin mit Lüftungsschacht, verklinkerter Kaminkopf mit Beton-Abschlußplatte, einzügiger, gemauerter Kamin mit verblechtem Kaminkopf; Balkon als dreiseitig eingespannte Stahlbetonplatte, verzinktes Schmiedeeisengeländer

7.2 Ausbau

Fußböden:

Naturstein-Bruchplatten, Spaltklinkerbeläge, keramische Bodenfliesen, Riemen-Parkett, Kork-Belag, Textilbelag, Eichen-Mosaik-Parkett

Wände:	verputzt und gestrichen, in Teilbereichen Mauerwerk mit Anstrich, in kleineren Bereichen Holzschalung, alte Mustertapete, Spachtelputz
Fliesen:	
Küche:	in den Arbeits- und Naßbereichen keramische Fliesenschilde
WC (EG):	wandhohe, umlaufende keramische Wandverfliesung (Mittel- und Klein-Mosaik)
Bad/WC (OG):	wandhohe und umlaufende keramische Wandverfliesungen
Deckenuntersichten:	Holzdeckenuntersichten unterschiedlicher Art und Ausführung (teilweise Deckenbalken-Imitationen) bzw. verputzt und gestrichen
Fenster:	Holzrahmenfenster- und Fenstertüren (Mahagoni) im Verbundsystem, Dreh-Kipp-Anschläge, nicht an allen Fenstern Kunststoff-Rolläden in Aufsatz-Rolladenkästen, Naturstein-Fenstergesimse
Türen:	Hauseingangstüre als Holztüre mit Schmiedeeisenbeschlägen, Schließzylinder, Innentüren als versiegelte, teilweise auch lackierte Sperrholztüren in Holzzargen, Im EG zweiflügelige Rundbogentüre (Füllungstüren mit Bleiverglasungs-Einsätzen) zum Tankraum Fh-Stahl-Klappentüre
HAUSTECHNIK:	
Küche:	L-förmige Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Hochschrank, Arbeitsplatte, Edelstahl-Einfachspüle mit Abtropffläche und Mischarmatur, E-Herd mit Glaskeramik-Kochfeld und Backröhre, Dunstfilter, Geschirrspülautomat, Einbau-Kühlschrank

Sanitär-Installation:

WC (EG):	Porzellan-Waschbecken mit Einhebel-Mischarmatur, Porzellan-Toilettenbecken mit Spülkasten
Bad/WC (OG):	Porzellan-Waschtisch mit Einhebel-Mischarmatur, Waschtisch mit Einhebel-Mischarmatur (Schrankeinbauten und –Unterbau), ebenerdige Dusche mit wandhängender Schlauchbrause und Mischarmatur (Glas-Spritzschutz-Abschirmung), Eck-Einbauwanne mit Schlauchbrause und Einhebel-Mischarmatur, Porzellan-Toilettenbecken mit Spülkasten, Handwaschbecken

Elektro-Installation:

dem Wohn- und Nutzungszweck des Gebäudes entsprechend ausgeführte und dimensionierte Elektroinstallationen mit einer ausreichenden Anzahl an schaltbaren Brennstellen und Steckdosen, Klingelanlage, Hörfunk- und TV-Empfang über terrestrische Antennenanlage

Heizung:

mit Fernwärme versorgte Zentralheizungsanlage; Raumbeizung über Radiator-Heizkörper mit Hk-Thermostatventilen; im Windfang Kaminofen

Warmwasseraufbereitung:

über Zentralheizungsanlage

Sonstige Installationen:

Umwälz- und Filteranlage für das Schwimmbecken

7.3

Zubehör

An Zubehör i.S. des § 97 BGB ist innerhalb des Gebäudes die in Abschnitt 7.2, Seite 23 dieses Gutachtens benannte und beschriebene Einbauküche vorhanden.

Die Einbauküche entstammt augenscheinlich der Bauzeit des Gebäudes und befindet sich in einem dieser Nutzungszeit entsprechenden Pflege- und Erhaltungszustand.

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

Der Einbauküche kann zum Wertermittlungsstichtag wegen Überalterung kein eigenständiger Wert mehr zugemessen werden.

8 Beschaffenheit der baulichen Anlagen

Die konstruktive Bauausführung des Wohngebäudes weist eine innerhalb der Baualtersklasse konventionelle Konstruktionsweise auf. Der gesamte Ausbaubereich zeigt in den verwendeten Bauteilen und Materialien eine noch vielfach dem Baualter entsprechende Ausführung, wobei insgesamt ein für damalige Verhältnisse gehobener, inzwischen jedoch überwiegend veralteter Ausbau- und Ausstattungsstandard erkennbar ist. Vorgenommene Modernisierungen sind lediglich dem üblichen Austauschprozeß abgebrauchter Alt- gegen Neubauteile zuzurechnen.

Die Wärme- und Schallschutzeigenschaften des Gebäudes bleiben augenscheinlich deutlich hinter zeitgemäßen Anforderungen zurück. Die Dachflächen sind weder staubdicht noch wärmegeklämt. Ein Energieausweis bzw. Energiepaß gemäß Energieeinsparungsverordnung (EnEV) wurde nicht vorgelegt.

An den Außenumfassungsbereichen des Wohngebäudes sind Abwitterungserscheinungen und umfänglichere Reparaturbedürftigkeiten erkennbar. An der Nordwestecke des Gebäudes ist in größerem Umfang der Putz abgefallen, im dortigen Anschlußbereich zur Decke zeigen sich erhebliche Spannungsrißbildungen. Im Ausbaubereich des Wohngebäudes zeigen sich an Wänden, Decken, Fußböden und haustechnischen Ausrüstungen umfassende Erhaltungs- sowie erhebliche Pflege-defizite.

Im Kellergeschoß zeigen sich im Bereich der Schwimmbadtechnik Erscheinungen von Feuchtigkeit. Verdachtsmomente hinsichtlich des etwaigen Befalls mit echtem oder unechtem Hausschwamm haben sich anlässlich der Ortsbesichtigung nicht ergeben. Die Fenster sind in den Anschlagfälsen nicht ausreichend dicht, die Außenfenster zeigen deutliche Abwitterungserscheinungen. Teilweise sind Schadhaflichkeiten in den Anschlags- und Bedienmechaniken vorhanden.

Die Außenanlagen zeigen in baulichen, wie gartenbaulichen Bereichen deutlich vernachlässigte Erhaltungs- und Pflegezustände.

9 Bewertung

9.1 Wertermittlungsverfahren

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

Sofern geeignete Vergleichsgrundlagen zur Verfügung stehen, ist hierbei grundsätzlich das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen. Im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren, beruht die Wertableitung mittels des Vergleichswertverfahrens nämlich unmittelbar auf am Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen. Bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung dieses Verfahrens jedoch zumeist daran, da keine hinreichend vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind. Individuelle Bauausführungen und unterschiedliche Erhaltungszustände der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen lassen in der Regel einen direkten Preisvergleich nicht zu.

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

Während sich Kaufinteressenten, die eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, am Ertragswert orientieren, steht bei potentiellen Immobilienerwerbern, die eine Eigennutzung der Immobilie beabsichtigen, in der Regel der individuelle Nutzungswert im Vordergrund. Die diesbezüglichen Kaufpreisüberlegungen gehen somit zunächst von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären.

Ausgehend von diesen Kosten sowie unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ergibt sich sodann der individuelle Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, daß potentielle Kaufinteressenten in Erscheinung treten, die sich Gedanken über eine rentierliche Vermietbarkeit des Objektes machen, da sich das zu bewertende Anwesen in seiner gesamten Konzeption als klassisches Eigennutzerobjekt präsentiert.

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

9.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert eines Anwesens setzt sich nach der Systematik der ImmoWertV 2021 aus drei Komponenten zusammen, die getrennt zu ermitteln sind, und abschließend zusammengefaßt werden.

Im einzelnen sind folgende Werte zu ermitteln:

Bodenwert

Sachwert der Gebäude

Sachwert der baulichen Außenanlagen

9.2.1 Bodenwert

Der zu ermittelnde Bodenwert stellt nach den Regelungen der ImmoWertV 2021 den Wert dar, der der zu bewertenden Fläche in einem unbebauten Zustand beizumessen wäre.

Direkte Vergleichskauffälle

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

Der Gutachterausschuß konnte jedoch keine Daten unmittelbar vergleichsgerechter Kauffälle zur Verfügung stellen.

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn hat für unbebaute gemischte Bauflächen, die innerhalb des gegenständlichen Siedlungsbereiches der Stadt Simbach am Inn (Bodenrichtwertzone 4501022) gelegen sind zum Stichtag 01.01.2022 einen Bodenrichtwert von

€ 140,-- / m²

für **erschließungsbeitragsfreie gemischte Bauflächen** festgestellt.

Dieser **Bodenrichtwert** ist als durchschnittlicher Bodenwert für das maßgebliche Siedlungsgebiet zu verstehen, so daß Wertabweichungen von den mit dem Bodenrichtwert durchschnittlich verbundenen Grundstücks- und Erschließungseigenschaften zu berücksichtigen sind.

Wertanpassungen

Zur Ermittlung des individuellen Bodenwertes des bewertungsgegenständlichen Grundstückes sind nunmehr Wertanpassungsbedürfnisse zu untersuchen, die sich aus Wertabweichungen hinsichtlich des Erschließungszustandes des Grundstückes, abweichender Grundstücksgrößen, infrastruktureller Werteinflüsse, Werteinflüsse des Wohnumfeldes und konjunktureller Werteinflüsse ergeben können.

Bei der Bodenwertermittlung für das Grundstück ergeben sich folgende Wertanpassungsbedürfnisse:

Erschließungssituation: Das Flurstück 363/15 verfügt über die Erschließungsleistungen gemäß BauGB und KAG. Der vorstehend dargestellte Bodenrichtwert versteht sich bereits inklusive Erschließungskosten, so daß bezüglich der Erschließung **keine Wertanpassung** vorzunehmen ist.

Grundstücksgröße/
Grundstücksgestalt: In der gegenständlichen Region ist festzustellen, daß bei Grundstücksgrößen bis rd. 800 m² keine größenbeeinflussten Wertunterschiede auftreten. Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt mit einer Fläche von 731 m² innerhalb dieser Spanne, so daß es als markt- und sachgerecht erachtet wird, in **Bezug auf die Grundstücksgröße keine Wertanpassung** vorzunehmen. Potentielle Nachfrager werden jedoch auf die von der Üblichkeit abweichende L-förmige Grundstücksgestalt reagieren, da die südwestseitige Grundstücksgrenze nahe an das Wohngebäude aufrückt und die südwestliche Gartenfläche eine deutliche Einschnürung erfahren hat. Für diese **Nachteile in der Grundstücksgestalt** wird es als markt- und sachgerecht erachtet, einen **Wertanpassungsabschlag von 10 % vom Bodenrichtwert** vorzunehmen.

Infrastruktur: Das zu bewertende Grundstück weicht hinsichtlich seiner infrastrukturellen Lagemerkmale nicht in signifikantem Maße von den durchschnittlichen Lageeigenschaften im

maßgeblichen Siedlungsbereich ab, so daß **Wertanpassungsbedürfnisse** hinsichtlich abweichender Infrastrukturmerkmale in Bezug auf den dargestellten Ausgangswert **nicht erkennbar** sind.

Umfeld:

Das zu bewertende Grundstück weicht hinsichtlich seiner Umfeld-Lagemerkmale nicht in signifikantem Maße von den durchschnittlichen Lageeigenschaften im maßgeblichen Bodenrichtwertgebiet ab, so daß **Wertanpassungsbedürfnisse** hinsichtlich abweichender Umfeld-Merkmale in Bezug auf den dargestellten Ausgangswert **nicht erkennbar** sind.

Konjunkturelle
Werteinflüsse:

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

Es ergibt sich somit folgender Bodenwert:

Bodenrichtwert / m ² (erschließungsbeitragsfrei)	€ 140,-- / m ²
./.	./.
Wertanpassungsabschlag wegen Nachteile in der Grundstücksgestalt (10 % vom Bodenrichtwert)	€ 14,-- / m ²
=	=
bereinigter Bodenwert / m ²	€ 126,-- / m ²
×	×
Fläche des Flurstücks 363/15	731 m ²
	=
	€ 92.106,--
Bodenwert des Grundstücks (Flst.Nr. 363/15)	€ 92.100,--

9.2.2 Vorläufiger Sachwert des Gebäudes

Der vorläufige Sachwert eines Gebäudes ist auf Basis des Herstellungswertes zu ermitteln, der unter Einbeziehung der Baunebenkosten die Kosten darstellen, die nach dem Preisniveau des Wertermittlungsstichtages für die Errichtung des jeweiligen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesem Wert, werden nach der Systematik des Sachwertverfahrens der ImmoWertV 2021, altersbedingte Wertminderungen in Abzug gebracht (§ 36 ImmoWertV 2021).

Herstellungswert

Als Herstellungswert sind die Kosten anzusetzen, die unbeeinflusst von persönlichen oder sonstigen Einflüssen, als Schnitt von Kostenanschlägen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages für die Herstellung eines gleichartigen Gebäudes zu erwarten sind (Normalherstellungskosten, NHK). Als Maßeinheit wird hierfür der m² Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277 (Ausgabe 2005.02) verwendet (Berechnung siehe Abschnitt 6.4, Seite 21 dieses Gutachtens).

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

Im Herstellungswert sind auch die Baunebenkosten (BNK) zu erfassen. Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen.

Bei vergleichbaren Objekten kann erfahrungsgemäß die Höhe der Baunebenkosten, hinreichend genau, durch eine angemessene Pauschale auf der Grundlage der Normalherstellungskosten abgeleitet werden (siehe dazu Vogels S. 106 ff).

Als Ausgangsdaten für die Ermittlung des Gebäude-Sachwertes sind die **Brutto-Grundfläche des Gebäudes mit rd. 548 m²** und gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine **Baustandardstufe von rd. 2,11** (von insgesamt 5 Stufen) heranzuziehen.

Auf Grundlage der in der Gebäudebeschreibung dargelegten Sachverhalte, eines im Bundesvergleich annähernd im Durchschnittsbereich liegenden Preisniveaus für Bauleistungen und einem zwischen der Ausgangsbasis der NHK 2010 und dem Wertermittlungsstichtag 14.03.2023 um rd. 69,95 % gestiegenen Preisniveaus für Bauleistungen werden die nachfolgenden Ansätze für marktgerecht erachtet (inklusive Mehrwertsteuer).

	BGF	NHK	BNK
Wohnhaus	548 m ²	€ 938,-- / m ²	12 %

Wertminderung wegen Alters

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

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

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

Der Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer schwankt bei Wohnhäusern in Abhängigkeit von der Konstruktionsweise, der Raumaufteilung und des Ausstattungsstandards zwischen 60 und 100 Jahren. Im vorliegenden Fall ist von einem Gesamtnutzungsdaueransatz von 80 Jahren auszugehen.

Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer wird das Baualter des jeweiligen Gebäudes zwar berücksichtigt, bedeutsam ist jedoch auch der individuelle Erhaltungszustand. Des weiteren findet Berücksichtigung, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrißveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht.

Zum Stichtag ist dem Gebäude ein Baualter von rd. 56 Jahren zuzumessen. Der bauliche Erhaltungszustand ist als insgesamt deutlich unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Weitere Anhaltspunkte für zu berücksichtigende sonstige Einflüsse auf die anzusetzende Restnutzungsdauer haben sich anlässlich der Ortsbeichtigung nicht ergeben, so daß von einer regulären Restnutzungsdauer auszugehen ist.

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

	GND	RND	Wertminderung
Wohnhaus	80 Jahre	24 Jahre	70 %

Vorläufiger Sachwert des Gebäudes

Brutto-Grundfläche	548 m ²
×	×
Normalherstellungskosten	€ 938,-- / m ²
×	×
Baunebenkosten (regionaltypisch)	1,12
=	=
Herstellungswert des Gebäudes	€ 575.707,--
./.	./.
Wertminderung wegen Alters (70 % des Herstellungswertes)	€ 402.995,--
=	=
	€ 172.712,--
vorläufiger Sachwert des Gebäudes	€ 172.700,--

9.3**Sachwert der Außenanlagen (inkl. Schwimmbecken)**

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

Ausgehend von der Summe der Gebäudesachwerte kann, entsprechend den Gepflogenheiten innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der Sachwert der Außenanlagen daher in prozentualen Ansätzen abgeleitet werden.

Die am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich hierfür üblicherweise zwischen 2 % und 4 % von den durch Wertanpassungen geminderten Gebäudesachwerten, wobei der jeweilige Ansatz sowohl

durch Umfang und Qualität der Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe der Gebäudesachwerte beeinflusst wird.

Unter Berücksichtigung des Umfanges der vorhandenen Außenanlagen sowie unter Berücksichtigung der in diesen Bereichen anzutreffenden Pflege- und Erhaltungszustände wird es für sachgerecht erachtet, einen Ansatz in Höhe von

€ 4.200,--

im Sachwert des Anwesens zu berücksichtigen.

Dies entspricht rd. 3 % des durch Wertanpassungen geminderten Gebäudesachwertes.

10 Verkehrswert gem. § 194 BauGB

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1 Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktlage

Zum Wertermittlungstichtag war im Bereich des Landkreises Rottal-Inn, bei vergleichbaren Anwesen für mit Instandsetzungsbedürftigen Wohngebäuden bebaute Grundstücke, ein reger Nachfragerzuspruch zu beobachten, dem allgemein eine beschränkte Angebotssituation gegenüberstand.

Potentielle Kaufinteressenten für derartige Gebäude erbringen in der Regel hohe Eigenanteile für weitere Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. für bauliche Umgestaltungsmaßnahmen. Der durch Erwerber zu leistende Investitionskostenaufwand läßt sich hierdurch in Grenzen halten, was sich kaufpreisstützend auswirkt.

Ein weiterer Grund für die bessere Nachfrage begründet sich außerdem darin, daß derartige Objekte, aufgrund des ausreichenden Preisunterschiedes, nicht dem direkten Konkurrenzdruck von Neubauten ausgesetzt sind.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten und der dargestellten Marktsituation wird es für marktgerecht erachtet, den **Verkehrswert des Flurstückes 363/15 am ermittelten Sachwert zu orientieren**.

10.2 Wertanpassungen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

10.2.1 Wertanpassung wegen Bauschäden und Baumängeln

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden berücksichtigt diejenigen Baumängel und Bauschäden, die nicht auf alters- und nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen und durch entsprechende Maßnahmen behebbar sind.

**Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden
(keine Modernisierungen)**

Gewerkbezeichnung	Gewerk- anteil am Gesamt- gebäude (in %)	× Gewichtung für den Grad der Wertmin- derung	Wertminderung Bemessungsgrundlage € 514.024,-- (Gebäude- Herstellungskosten ohne Bau- nebenkosten)
Erdarbeiten	3,781	0	€ 0,--
Verbauarbeiten	0,054	0	€ 0,--
Entwässerungskanalar- beiten	1,081	0	€ 0,--
Mauererarbeiten	11,041	0,05	€ 2.838,--
Betonarbeiten	15,688	0	€ 0,--
Zimmerer- und Holz- bauarbeiten	4,567	0	€ 0,--
Stahlbauarbeiten	0,738	0	€ 0,--
Abdichtungsarbeiten	1,188	0	€ 0,--
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbei- ten	4,833	0	€ 0,--
Klempnerarbeiten	1,624	0	€ 0,--
Gerüstarbeiten	0,937	1,00	€ 4.816,--
Naturwerksteinarbeiten	0,869	0	€ 0,--
Betonwerksteinarbeiten	0,046	0	€ 0,--
Putz- und Stuckarbeiten	4,131	0,05	€ 1.062,--
Wärmedämm- Verbundsysteme	3,234	0	€ 0,--
Trockenbauarbeiten	2,529	0	€ 0,--
vorgehängte hinterlüfte- te Fassaden	0,074	0	€ 0,--
Fliesen- und Plattenar- beiten	2,877	0,10	€ 1.479,--
Estricharbeiten	1,836	0	€ 0,--
Tischlerarbeiten	9,633	0,20	€ 9.903,--
Parkettarbeiten	2,509	0	€ 0,--
Rollladenarbeiten	1,727	0	€ 0,--
Metallbauarbeiten	3,549	0	€ 0,--
Zwischensumme			€ 20.098,--

Übertrag			€ 20.098,--
Verglasungsarbeiten	1,044	0	€ 0,--
Maler- und Lackiererarbeiten - Beschichtungen	1,678	0,50	€ 4.313,--
Bodenbelagsarbeiten	0,540	0	€ 0,--
Tapezierarbeiten	0,771	0	€ 0,--
raumluftechnische Anlagen	0,690	0	€ 0,--
Heizanlagen und zentr. Wassererwärmungsanlagen	7,038	0	€ 0,--
Gas, Wasser- u. Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden	4,643	0	€ 0,--
elektrische Nieder- und Mittelspannungsanlagen	4,031	0	€ 0,--
Gebäudeautomation	0,107	0	€ 0,--
Blitzschutzanlagen	0,170	0	€ 0,--
Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen	0,365	0	€ 0,--
Förder-, Aufzugsanl., Fahrtreppen und – steige	0,377	0	€ 0,--
Zwischenwert			€ 24.411,--
Zuschlag für technische Unwägbarkeiten, anfallende Regieleistungen (30 % aus € 24.411,--)			€ 7.323,--
+ zur Rundung			€ 266,--
	100,000		€ 32.000,--

Für die Wertminderung wegen vorhandener Baumängel und Bauschäden (über die übliche Baualterswertminderung hinausgehende Reparatur- und Instandsetzungsbedürftigkeiten, **jedoch keine Modernisierungen**), wird somit ein Betrag von € 58,39 / m² Brutto-Grundfläche für markt- und sachgerecht erachtet. Dies entspricht einem **Wertanpassungsabschlag wegen Baumängeln und Bauschäden von rd. € 32.000,--**

10.2.2 Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung

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

Der Herstellungswert ist jeweils an den subjektiven Nutzungsinteressen des Bauherrn ausgerichtet. Potentielle Kaufinteressenten (Nachnutzer) sind somit gezwungen, bezüglich Bauweise, Raumaufteilungen und Ausstattungen Kompromisse einzugehen, die im Hinblick auf die geplante Eigennutzung als Nachteil empfunden werden.

Die Höhe der Wertanpassungen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zwischen 5 % und 30 % des vorläufigen Gebäude-Sachwertes liegen, ist davon abhängig wie stark die vorhandene Baugestaltung von den üblichen (durchschnittlichen) Anforderungen an vergleichbare Gebäude abweicht, und wie empfindlich die jeweilige Käuferschicht auf derartige Abweichungen reagiert.

Am Immobilienmarkt ist hierbei eindeutig zu beobachten, daß bei zunehmender Wertminderung wegen Alters, der prozentuale Einfluß der zusätzlichen Wertanpassung aufgrund individueller Baugestaltung abnimmt. Im gegenständlichen Fall liegt das Gebäude mit seinem vorläufigen Gebäude-Sachwert von rd. € 173.000,-- in einem Preissegment, in dem die in Frage kommende Käuferschicht am örtlichen Grundstücksmarkt auf nicht ihren Vorstellungen entsprechende bauliche Gegebenheiten unter den bestehenden Markt-Gegebenheiten der Angebots-Knappheitssituation nicht mehr signifikant reagiert.

Unter Abwägung der vorgenommenen Alterswertminderung aber auch der Höhe des verbliebenen Gebäude-Sachwertes wird es insgesamt für marktgerecht erachtet, für die Einflüsse der individuellen Baugestaltung **keine Wertanpassung** vorzunehmen.

10.2.3 Überbau vom Flurstück 363/15 auf das Nachbarflurstück 363/16

Vom Flurstück 363/15 geht auf einer Grundfläche von rd. 94 m² augenscheinlich eine Überbauung durch die Zurückversetzung der Einfriedungsanlage auf das Nachbarflurstück 363/16 aus. Grundsätzlich ergäbe sich in Verbindung mit dem Eigentum an dem Nachbarflurstück 363/16 hieraus die Möglichkeit der Forderung einer Überbaurente gem. § 912 Abs. 2 BGB. Hierbei ist zu beachten, daß sich die Höhe der Überbaurente an den Wertverhältnissen zu orientieren hat, die zum Zeitpunkt der Überbauung existierten.

Die Überbauung besteht seit einem unbekannten Zeitpunkt. Es ist davon auszugehen, daß die einforderbare Überbaurente im Rundungstoleranzbereich liegt, so daß die Pflicht zur Entrichtung einer Überbaurente im Rahmen dieser Bewertung vernachlässigt werden kann.

10.2.4 Zusammenfassung

Für das Flurstück 363/15 wurden folgende Werte ermittelt:

Bodenwert	€ 92.100,--
+	+
vorläufiger Sachwert des Gebäudes	€ 172.700,--
+	+
Wert der Außenanlagen	€ 4.200,--
./.	./.
Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktlage	€ 0,--
./.	./.
Wertanpassung wegen Baumängeln und Bauschäden	€ 32.000,--
./.	./.
Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung	€ 0,--
	=
Wert der Liegenschaft (Flst.Nr. 363/15)	€ 237.000,--

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien (**Art, Größe, Bauqualität, Beschaffenheit und Lage**), meiner Fachkenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet des Boden- und Baupreiswesens sowie der daraus resultierenden Marktübersicht, ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit einem marktgerecht gerundeten **Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 14. März 2023** von

€ 237.000,--

(zweihundertsiebenunddreißigtausend Euro)

zu bewerten.

Hinweis:

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

11 Nachsatz

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

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

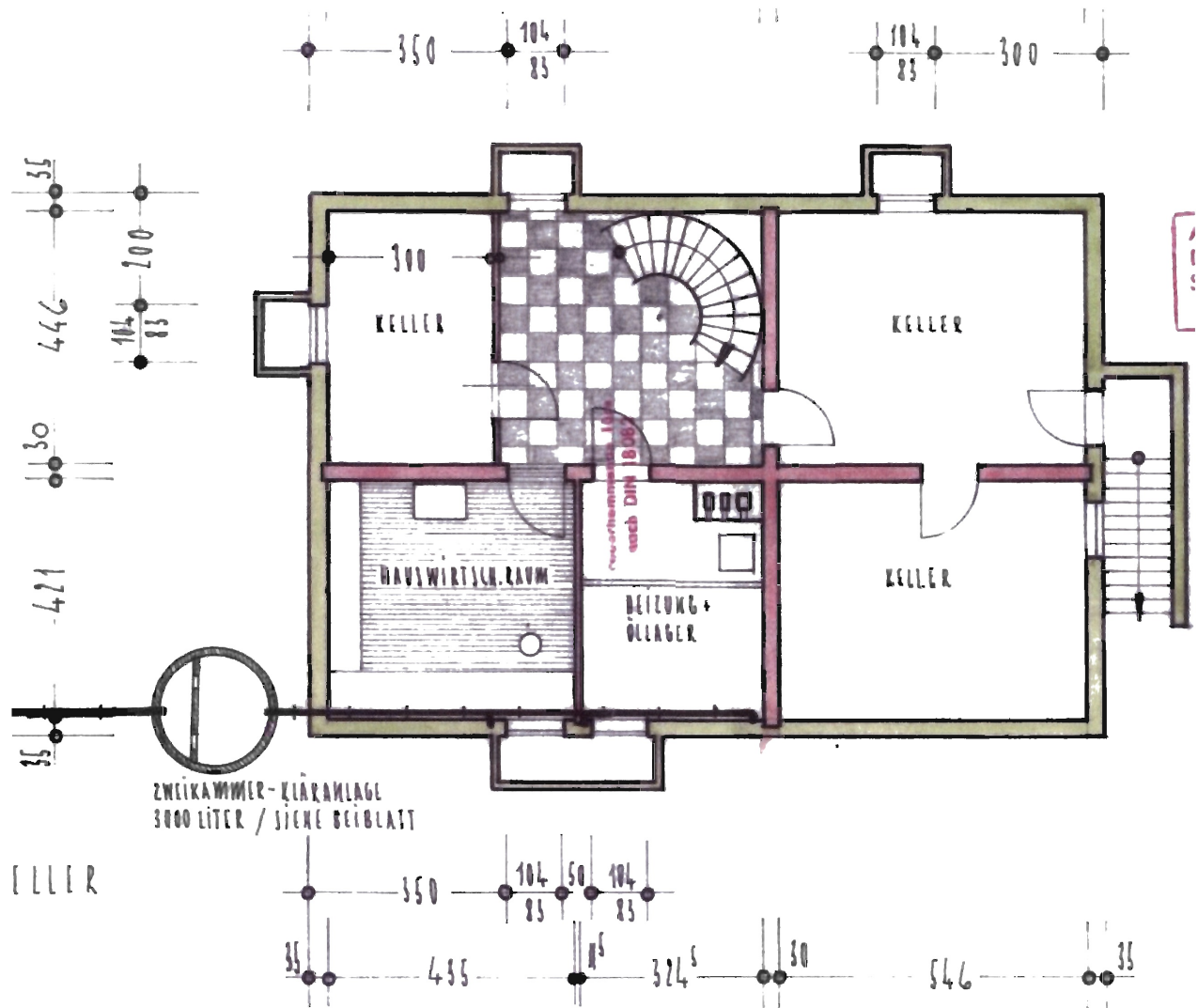
Eggenfelden, den 28. Juli 2023



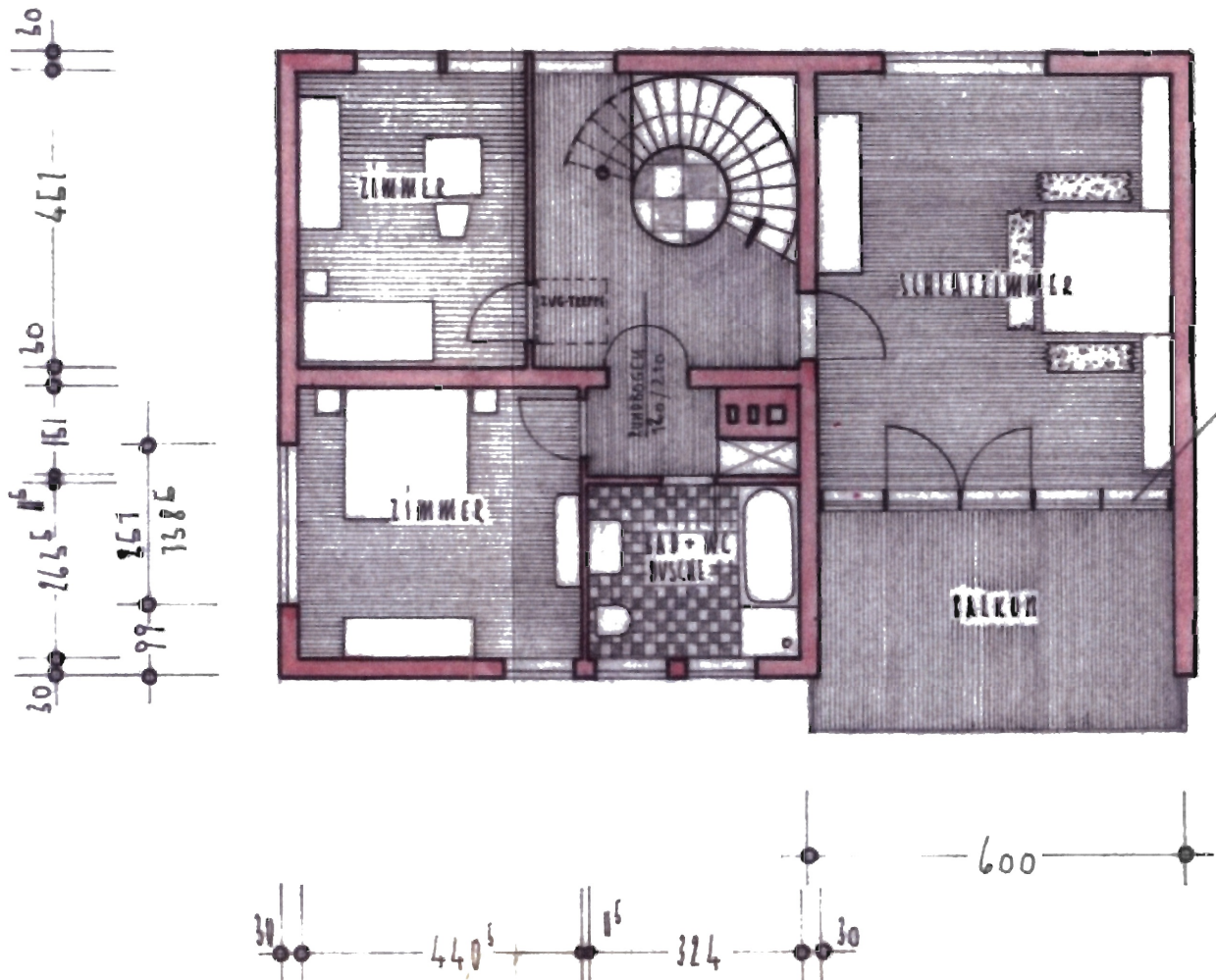

Wolfgang Seitz

Dieses Gutachten umfaßt inklusive Anlagen 51 Seiten

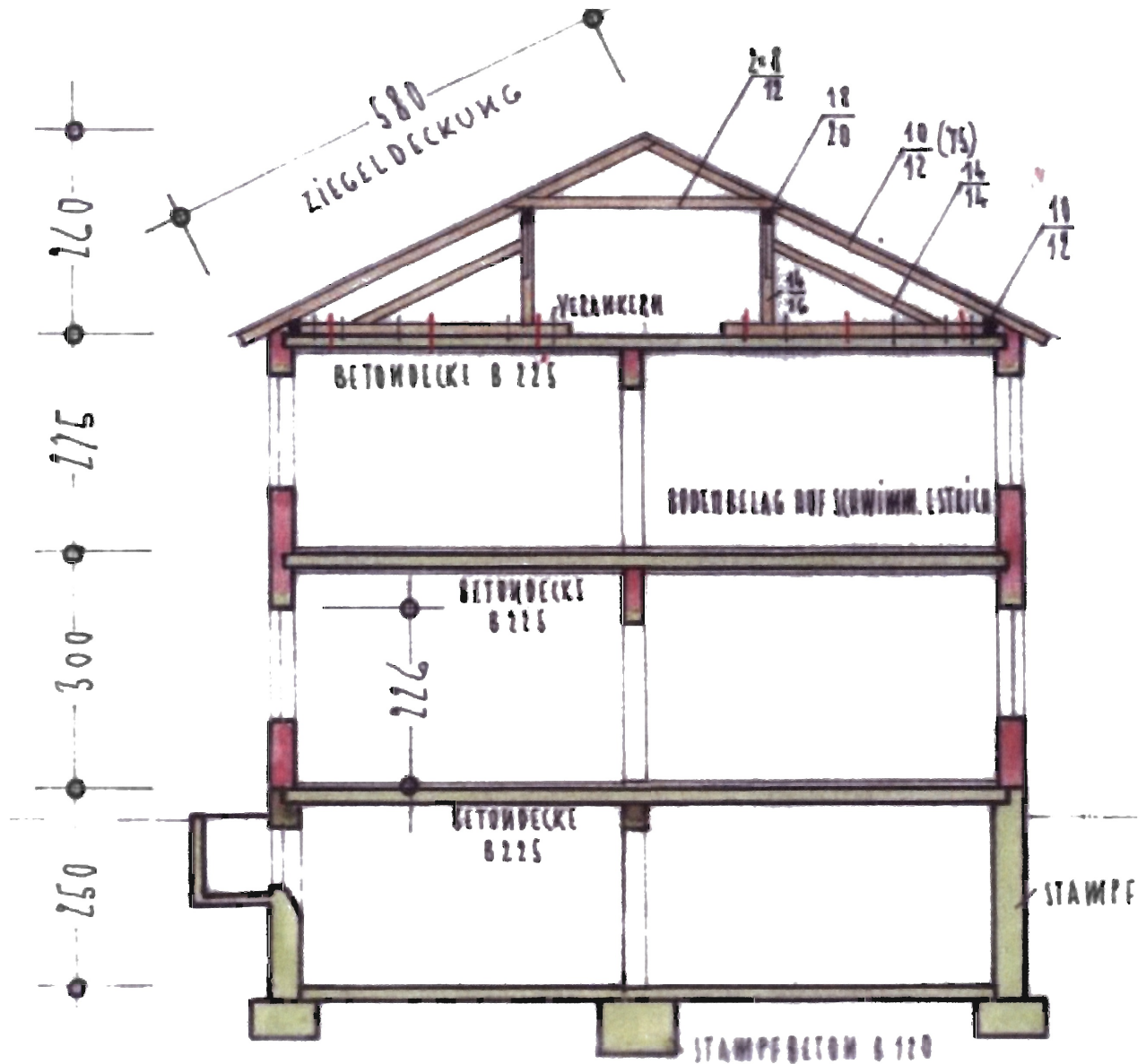
Anlage 1/1: Grundriß Kellergeschoß (nicht vollständig bestandsgetreu)



Anlage 1/3: Grundriß Obergeschoß (nicht vollständig bestandsgetreu)



Anlage 1/4: Gebäudeschnitt



Anlage 2/1: Bilddokumentation



Ansicht auf das Anwesen von Nordosten



Ansicht auf das Anwesen von Norden

Anlage 2/2: Bilddokumentation



Ansicht auf das Anwesen von Nordwesten



Ansicht auf das Wohngebäude von Süden

Anlage 3/1: amtlicher Lageplan



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

Münchner Straße 2
84359 Simbach a.Inn

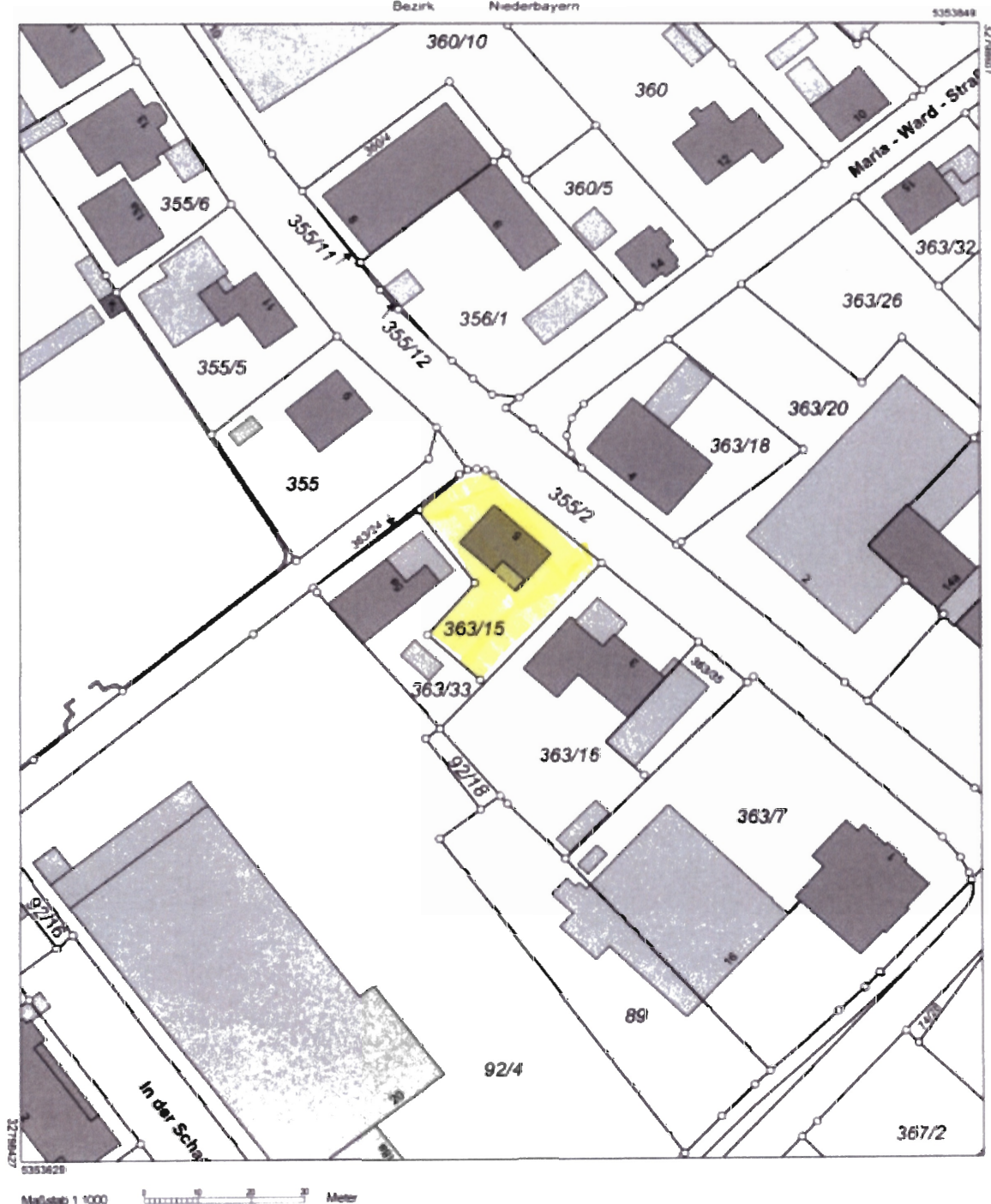
Flurstück 363/15
Gemarkung: Simbach a Inn

Gemeinde	Stadt Simbach a. Inn
Landkreis	Rottal-Inn
Bezirk	Niederbayern

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 23.01.2023



Anlage 3/3: Gebietskarte

