



B. Eng. Felix Knöldlseder
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 3/25

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des bebauten Grundstückes Fl. Nr. 268/4 der Gemarkung Neukirchen, unter der
Anschrift Am Dornlandl 5, 84371 Triftern



**Verkehrswert (Marktwert)
nach äußerem Anschein**
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.04.2025

430.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 44 Seiten.

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

Fertigung 2/3

Gutachten vom 17.06.2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1. Grundlagen</u>	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	
<u>2. Rechtliche Gegebenheiten</u>	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Vermietung und Verpachtung	
2.4 Baulisten	
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
<u>3. Grundstücksbeschreibung</u>	9
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
<u>4. Gebäudebeschreibung</u>	12
4.1 Wohnhaus	
4.2 Garage	
4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
4.4 Außenanlagen	
<u>5. Verkehrswertermittlung</u>	16
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Sachwertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
<u>6. Flächenberechnungen</u>	27
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl	
6.3 Zusammenstellung der Wohnfläche	
<u>7. Photovoltaikanlage</u>	30
<u>Anlagen</u>	33
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 Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22, 84028 Landshut
Zweck der Wert-Ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> 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	25.02.2025
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Zweifamilienhaus, einem Garagengebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Nebengebäuden bebaute Grundstück Flurnummer 268/4 der Gemarkung Neukirchen, unter der Anschrift Am Dornlandl 5, 84371 Triftern. Für die Photovoltaikanlage wurde unter Ziffer 7 zusätzlich ein Wert von rd. 21.000,00 € ermittelt.
Wohnfläche	ca. 335 m ² (siehe Ziffer 6.3)
Wertermittlungsstichtag	30.04.2025
Qualitätsstichtag	30.04.2025
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

HypZert Studie Photovoltaik im Fokus der Immobilienbewertung Stand Januar 2022, HypZert Fachgruppe Energie und Umwelt

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

- Vom Amtsgericht Landshut
- Beschluss des Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen vom 25.02.2025
 - Grundbuchauszug, Abdruck vom 06.02.2025
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 24.01.2025
- Von der betreibenden Gläubigerin
- Abrechnung PV-Anlage für das Jahr 2019
 - Weitere Angaben zur PV-Anlage
 - Auszug (PV-Anlage) aus dem Übergabevertrag
- Vom Bauamt
- Bauantrag zum Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Garagen, eingegangen am 04.07.1994
 - Bauantrag zur Aufstockung der bestehenden Garage und Errichtung eines Anbaus, eingegangen am 07.07.2020
- Recherchen
- Bei der Gemeinde Triftern – Bauamt
 - Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Bereich der Landkreise Rottal-Inn und Passau
 - Beim zuständigen Kaminkehrer
- Vom Unterzeichner
- Eigenes Archiv
 - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

- Datum
- 30.04.2025.
- Teilnehmer
- Der Sachverständige.
- 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 Neukirchen, Blatt 1332

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	268/4	Neukirchen, Am Dornlandl 5, Gebäude- und Freifläche	1.078

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

Inwieweit Flächen im gegenständlichen Objekt vermietet sind, konnte durch den Unterzeichner nicht in Erfahrung gebracht werden.

2.4 Baulisten

In Bayern wird kein Baulistenverzeichnis 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

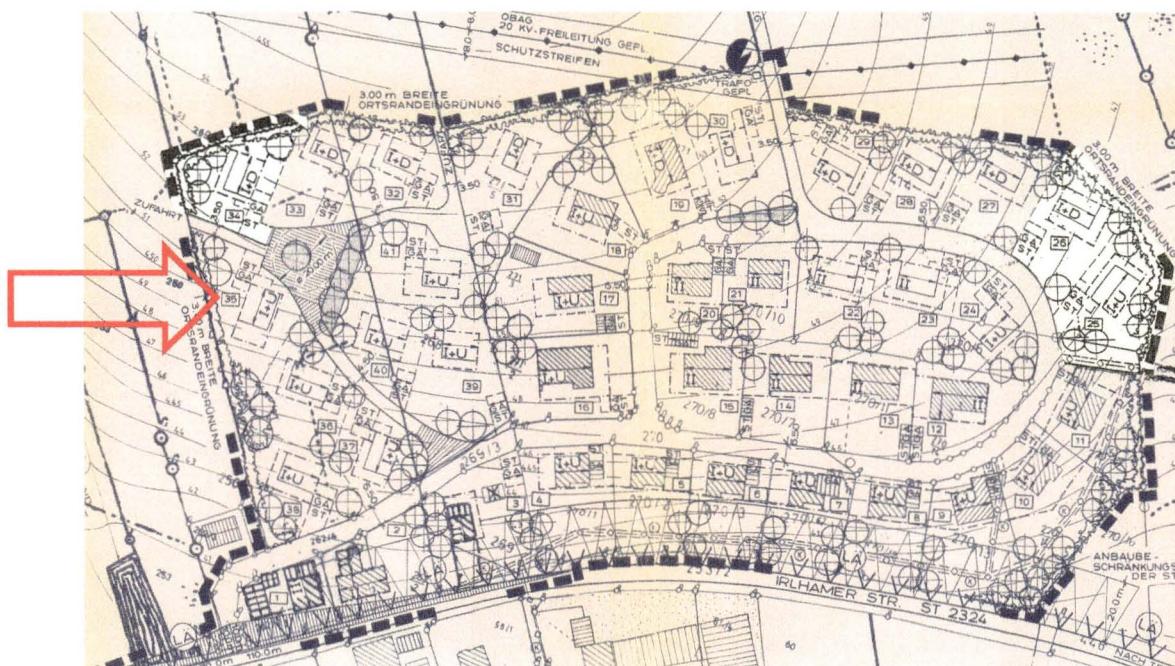
Das gegenständliche Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Das Grundstück befindet sich gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus, Naturgefahren vom 16.06.2025 nicht im Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Bergring“. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 30 BauGB. Folgende wesentliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,3, GFZ = 0,6
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Bauweise: Offene Bauweise
- Dachform: Satteldach



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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Markt Triftern im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn.

Gebietslage Bayern

Regierungsbezirk Niederbayern

Landkreis Rottal-Inn

Einwohner ca. 5.428 (31.12.2024)

Höhe ca. 391 m ü. NN

Marktgliederung 95 Gemeindeteile

Infrastruktur Im Markt Triftern sind Einrichtungen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf (Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Allgemeinärzte, Zahnärzte, Apotheken, Post, Restaurants etc.) vorhanden.

Weiteren Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur wie u. a. ein Modehaus, eine Realschule und ein Gymnasium, die Fakultät European Campus Rottal-Inn der TH Deggendorf sowie ein staatliches, berufliches Schulzentrum etc. befinden sich in der rd. 7 km entfernten Kreisstadt Pfarrkirchen.

Der ca. 12 km entfernte Markt Bad Birnbach verfügt neben diversen infrastrukturellen Einrichtungen (Berufsfachschule, Supermärkte und Discounter, Drogeriemarkt etc.) über umfangreiche Einrichtungen für Sport und Freizeit (Tennis- und Fußballplatz, Naturbadesee etc.) und wird durch ein vielfältiges Kur- und Wellnessangebot, Therme, Golfplatz, Rehaklinik, Wellnesshotels und Gaststätten geprägt.

Krankenhäuser befinden sich in Pfarrkirchen und in der rd. 18 km entfernten Marktgemeinde Rothalmünster. Alle weiteren infrastrukturellen Einrichtungen, u. a. eine Universität und ein Klinikum der II. Versorgungsstufe befinden sich in der vom Wertermittlungsobjekt ca. 58 km entfernt gelegenen Universitäts- und Dreiflüssestadt Passau.

Überörtliche Verkehrsanbindung Der Markt Triftern ist durch die ca. 6 km entfernte Bundesstraße B388 gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die ca. 21 km entfernte Auffahrt Tutting besteht Anschluss an die Bundesautobahn A94. Der Flughafen München ist ca. 115 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Gemeindeteil Neukirchen, ca. 4 km südwestlich des Marktzentrums. Mit Ausnahme einer Bäckerei, eines Getränkevertriebs und eines Sportvereins sind in Neukirchen keine nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden.

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse Am Dornlandl (Anliegerstraße) führt nördlich und westlich an der zu bewertenden Flurnummer vorbei.

ÖPNV-Anbindung Eine Bushaltestelle, jedoch nur mit geringfügiger Anbindung ist im näheren Umfeld vorhanden.

Umgebungsbebauung Wohnhäuser in offener Bauweise.

Immissionen Keine.

Lagebeurteilung Einfache bis durchschnittliche, ländliche Wohnlage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße 1.078 m².

Zuschnitt Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt.

Topografie Nach Süden abfallend.

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. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.

Art der Bebauung Zweifamilienhaus mit Garagen- und Nebengebäuden.

Grenzverhältnisse

Die Baulichkeiten sind augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grundstücksgrenzen gelegen. Ein Überbau ist weder bekannt noch ersichtlich. Diesbezüglich wurden keine weiteren Recherchen angestellt.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist vollständig durch die ausgebauten und asphaltierten bzw. gepflasterten Ortsstraßen erschlossen. Kanal-, Wasser- 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 km ²	
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	↗
Auspender (30.06.2023)	20.916	↗
IHK-Ausbildende (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

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 Annahmen. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die in den Anlagen beigefügten Baupläne verwiesen. **Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung erfolgt nachfolgende Beschreibung auf der Grundlage der Baubeschreibung und erhebt keinen Anspruch auf Richtigkeit bzw. Vollständigkeit.**

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Zweifamilienhaus, bestehend aus Keller-/ Untergeschoss, Erdgeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	Um 1994
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Unbewehrter Beton B 25
Außenwände	Ziegelmauerwerk
Innenwände	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton B 25
Treppen	Stahlbeton B 25
Dach	Dachkonstruktion: Pfettendachstuhl Dachform: Satteldach Dachdeckung: Betondachsteine
Fassade	3-lagiger Kalkzementmörtelputz, Bretterschalung
Balkon	Als Betonkragplatte mit Holzgeländer
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung können seitens des Sachverständigen keine näheren Angaben zum Ausbau des Gebäudes gemacht werden. Aus der vorliegenden Baubeschreibung aus dem Baujahr 1994 sind lediglich einzelne Angaben zur Ausstattung ersichtlich. Laut Baubeschreibung ist das Gebäude mit Bodenfliesen, Parkett und Teppich sowie furnierten Holztüren ausgestattet. Bei den Fenstern handelt es sich, soweit einsehbar um mehrfachverglaste Kunststoff- oder Holzfenster, die bereits erneuerte Haustüre ist in Holz mit Glasauslass ausgeführt.

Nach fernmündlicher Rücksprache mit dem zuständigen Kaminkehrer sind im Gebäude eine neuere Ölbrennwerttherme (Einbau ca. 2019 – 2021) sowie 2 Holzöfen („Designeröfen“) verbaut.

4.2 Garage

Allgemeines	Voll unterkellerte Garage mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	Um 1994, Aufstockung und Errichtung eines Anbaus um 2020
Konstruktionsart	Massivbauweise
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, leichte Trennwände
Decke	Stahlbeton
Treppe	Äußere Aufgangstreppe zum DG in Stahl
Fassade	Wandputz mit Anstrich
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach, Anbau Pultdach Dachdeckung: Ziegel
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung
Innenausbau	Nicht bekannt
Heizung	Vermutlich Fußbodenheizung im DG (laut Baubeschreibung Fußbodenaufbau mit Heizestrich)
Türen	Zwei Sektionaltore, Rolltor sowie seitliche Zugangstüre im Bereich des Anbaus
Fenster	Mehrfachverglaste Kunststofffenster

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Lediglich der nördliche (Zufahrt, Eingangsbereich) und südliche Grundstücksbereich konnte durch den Sachverständigen in Augenschein genommen werden. Zum baulichen Zustand des Gebäudes kann dementsprechend keine Aussage getroffen werden.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen durchschnittlicher, baujahrtypischer Grundriss mit normalen Raumhöhen im KG/UG und EG sowie Dachschrägen mit Kniestock im ausgebauten Dachgeschoss.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Das Grundstück und auch die Balkone im EG und DG bzw. die Terrasse im UG sind grundsätzlich vorteilhaft nach Süden orientiert. Der im südlichen Bereich spitz zusammenlaufende Grundrisszuschnitt ist als nachteilig einzustufen.

Energetische Eigenschaften

Es ist davon auszugehen, dass im zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstockung der Garage energetische Maßnahmen am Gebäude (Heizung, Fenster) durchgeführt wurden.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Das Wohnhaus befindet sich in einer einfachen bis durchschnittlichen, ländlichen Wohnlage.

Seit der Zinswende Mitte 2022 ist im Allgemeinen ein deutlicher Nachfrage- und auch Kaufpreisrückgang bei Immobilien der vorliegenden Art zu verzeichnen.

Die Marktgängigkeit wird insgesamt, auch unter Berücksichtigung der übergroßen Wohnfläche sowie der nicht möglichen Innenbesichtigung als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

4.4 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, SAT-Anschluss.

Einfriedungen

Tlw. Holzzaun, Betonmauer bzw. L-Steine.

Bodenbefestigungen

Wegebefestigungen und Garagenvorplatz mit Betonpflaster, tlw. Rasengittersteine.

Gartengestaltung

Wiesenfläche.

Sonstige Außenanlagen

Gewächshaus, zwei Nebengebäude in Holzkonstruktion.

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 Zwei-familienwohnhäusern 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 **3 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 Zweifamilienhaus 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. 4903020 folgenden Bodenrichtwert für Wohnbauflächen veröffentlicht:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024) beitragsfrei	58,00 €/m ²
---	------------------------

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 30.04.2025 auch wegen höherer Erschließungskosten weiter angestiegen. Die Bodenwertsteigerung wird sachverständig mit 20 % geschätzt, somit:

58,00 €/m ² x 1,20 =	70,00 €/m ²
---------------------------------	------------------------

Weitere Anpassungen sind, auch unter Berücksichtigung der Modellkonformität nicht erforderlich, sodass ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert von 70,00 €/m² in Ansatz gebracht wird.

Bodenwert zum Stichtag 30.04.2025:

70,00 €/m ² x 1.078 m ² =	75.460,00 €
	rd. 75.000,00 €

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 aufgrund der wirtschaftlichen Einheit eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus und auch für die Garage mit ausgebautem Dachgeschoss 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 Wohnhaus sowie der unterkellerte Garagenanbau (ohne ausgebautem Dachgeschoss) wurden um 1994 errichtet und sind zum Stichtag ca. 31 Jahre alt. Um 2020 erfolgte die Aufstockung der bestehenden Garage und die Errichtung eines kleinen Anbaus an der Garage. Die Restnutzungsdauer wird insgesamt (unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Einheit) aus der Differenz der GND und des Gebäudealters des Wohnhauses mit 49 Jahren in Ansatz gebracht.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von $49/80 = 0,6125$ 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 (Mischkalkulation)**

- Typ und Art:
- 1.01: Freistehendes Einfamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
 - 1.31: Freistehendes Einfamilienhaus, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.01					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1005 €/m ²	1260 €/m ²	
Außenwände	23,00%		0,5	0,5			179,40 €
Dächer	15,00%		1				108,75 €
Außentüren und Fenster	11,00%			1			91,85 €
Innenwände und -türen	11,00%		0,5	0,5			85,80 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%			1			91,85 €
Fußböden	5,00%			1			41,75 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%			1			75,15 €
Heizung	9,00%			1			75,15 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%			1			50,10 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							799,80 €

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.31					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		720 €/m ²	800 €/m ²	920 €/m ²	1105 €/m ²	1385 €/m ²	
Außenwände	23,00%		0,5	0,5			197,80 €
Dächer	15,00%		1				120,00 €
Außentüren und Fenster	11,00%			1			101,20 €
Innenwände und -türen	11,00%		0,5	0,5			94,60 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%			1			101,20 €
Fußböden	5,00%			1			46,00 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%			1			82,80 €
Heizung	9,00%			1			82,80 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%			1			55,20 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							881,60 €

Das Wohnhaus ist zu ca. 37 % dem Gebäudetyp 1.01 bzw. zu 63 % dem Gebäudetyp 1.31 zuzuordnen. Der Korrekturfaktor für den Gebäudetyp Zweifamilienhaus beträgt laut ImmoWertV 1,05. Für das gegenständliche Wohnhaus werden Normalherstellungskosten von rd. **890,00¹ €/m² BGF** inkl. 17 % Baunebenkosten zugrunde gelegt, was in Bezug auf die Mischkalkulation etwa der Standardstufe 2,7 entspricht.

¹ 799,80 €/m² x 0,37 + 881,60 €/m² x 0,63 = 851,33 x 1,05 = 893,90 €/m² bzw. rd. 890,00 €/m²

Garage

Typ und Art: 14.1 Einzelgaragen in Massivbauweise
Kostenkennwert EG, KG **485,00 €/m² BGF**
Kostenkennwert DG **875,00 €/m² BGF**

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 6.1.1)	rd. 467 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2)	890,00 €/m ²
im Basisjahr 2010	
Baupreisindex (I 2025)	187,2
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten	
am Bewertungsstichtag	1.666,00 €/m ²
(inkl. 17 % Baunebenkosten)	

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten

467,00 m² x 1.666,00 €/m² = 778.022,00 €

Gebäudezeitwert Wohnhaus:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor

778.022,00 € x 0,6125 = 476.538,00 €

5.3.4 Gebäudezeitwert Garage

Bruttogrundfläche KG, EG (s. Ziffer 6.1.2)	rd. 123 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2)	485,00 €/m ²
im Basisjahr 2010	
Baupreisindex am WET (I 2025)	187,2
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten	
am Bewertungsstichtag	908,00 €/m ²
(inkl. 12 % Baunebenkosten)	
Herstellungskosten KG und EG am Wertermittlungsstichtag:	
Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten	
123,00 m ² x 908,00 €/m ² =	111.684,00 €
Bruttogrundfläche DG (s. Ziffer 6.1.2)	rd. 53 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2)	875,00 €/m ²
im Basisjahr 2010	
Baupreisindex am WET (I 2025)	187,2
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten	
am Bewertungsstichtag	1.638,00 €/m ²
(inkl. 12 % Baunebenkosten)	
Herstellungskosten DG am Wertermittlungsstichtag:	
Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten	
53,00 m ² x 1.638,00 €/m ² =	86.814,00 €
Herstellungskosten gesamt	198.498,00 €

Gebäudezeitwert Garage:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor	
198.498,00 € x 0,6125 =	121.580,00 €

5.3.5 Zusammenstellung

Gebäudezeitwert Wohnhaus	476.538,00 €
<u>Gebäudezeitwert Garage</u>	<u>121.580,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	598.118,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	
pauschal rd. 3,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.4)	+ 17.944,00 €
<u>zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2)</u>	<u>+ 75.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	691.062,00 €
	rd. 691.000,00 €

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 unmittelbar östlich angrenzenden Landkreises Passau hat letztmalig aus Verkäufen aus dem Jahr 2023 Sachwertfaktoren abgeleitet. Die angegebene Regressionsgleichung errechnet für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von 691.000,00 € einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von rd. 0,81. Bis zum Wertermittlungsstichtag sind weitere Preisabschläge zu verzeichnen. Zudem sind bei weit überdurchschnittlich großen Wohnhäusern wie dem gegenständlichen regelmäßig höhere Marktanpassungsabschläge zu verzeichnen, was auch durch die vom Gutachterausschuss angegebenen Korrelationskoeffizienten bestätigt wird.

Wegen v. a. Gegebenheiten wird der vom Gutachterausschuss für das Jahr 2023 angegebene, durchschnittliche Sachwertfaktor auch unter Berücksichtigung des seit der Erhebung stark angestiegenen Baupreisindex und der bereits berücksichtigten Bodenwerterhöhung, sachverständig um 20 % reduziert, somit:

$$0,81 \times 0,80 = 0,65$$

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird somit mit 0,65 in Ansatz gebracht.

5.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWerV)

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, Bodenschätzungen 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 möglichen Innenbesichtigung

Der Zutritt zum Gebäude wurde dem Unterzeichner nicht gestattet. Im Rahmen der Sachwertermittlung wurde davon ausgegangen, dass sich das Gebäude, dem noch jüngeren Alter entsprechend, in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet. Für ggf. doch vorhandene Mängel oder Schäden und ggf. erforderliche Fertigstellungsarbeiten wird an dieser Stelle in freier Schätzung ein Risikoabschlag von 4 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts in Ansatz gebracht, somit:

$$449.150,00 \text{ €} \times 0,04 = \quad 17.966,00 \text{ €} \\ \text{rd. } \mathbf{18.000,00 \text{ €}}$$

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

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

Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.5)	691.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
$691.000,00 \text{ €} \times 0,65$	449.150,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>- 18.000,00 €</u>
Sachwert	431.150,00 €
	rd. 430.000,00 €

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Fl. Nr. 268/4 der Gemarkung Neukirchen, unter der Anschrift Am Dornlandl 5, 84371 Triptern zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 **nach äußerem Anschein** aus dem Sachwert gerundet mit

430.000,00 €
in Worten **vierhundertdreißig 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 30.04.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 17.06.2025.

Passau, 17.06.2025

Der Sachverständige



Felix Knödlseder, B. Eng.



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. Flächenberechnungen

Anmerkung:

Die der Bruttogrundflächenberechnung zugrunde gelegten Maße wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen. Die Gebäudeaußenmaße wurden mit Hilfe von Messungen im BayernAtlas überprüft. Die Wohnfläche wurde aus den vom Bauamt übersendeten Bauplänen entnommen. Eine örtliche Überprüfung konnte wegen nicht möglicher Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden. Weiter ist die Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl aus dem Bauantrag unter Ziffer 6.2 eingefügt.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus

Keller-/Untergeschoß	$12,99 \text{ m} \times 11,99 \text{ m} =$	155,75 m ²
Erdgeschoß	$12,99 \text{ m} \times 11,99 \text{ m} =$	155,75 m ²
Dachgeschoß	$12,99 \text{ m} \times 11,99 \text{ m} =$	155,75 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus		467,25 m ²
		rd. 467,00 m²

6.1.2 Garage mit ausgebautem Dachgeschoß

Kellergeschoß	$7,25 \text{ m} \times 7,24 \text{ m} +$ $0,24 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} =$	53,45 m ²
Erdgeschoß	$7,25 \text{ m} \times 7,24 \text{ m} +$ $0,24 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} +$ $2,25 \text{ m} \times 7,24 \text{ m} =$	69,74 m ²
Dachgeschoß	$7,25 \text{ m} \times 7,24 \text{ m} +$ $0,24 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} =$	53,45 m ²
Bruttogrundfläche Garage mit ausgebautem Dachgeschoß		176,64 m ²
		177,00 m²

6.2 Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl

Nachweis der Berechnungen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)



1. Allgemeine Angaben:

Bauherr (Name, Vorname):			
Straße, Hausnummer:	Am Dornland 5	PLZ, Ort:	84371 Triftern
Bauvorhaben:	Aufstockung der bestehenden Garage und Errichtung eines Anbaus		
in:	84371 Triftern	Grundstück:	1.078,00 m ²
10. Sep. 2020			
Bau und Umwelt			

2. Grundflächenzahl (GRZ):

Grundfläche:	Berechnung:	m ²
(1) Wohnhaus (Bestand):	11,99 x 12,99 - 5,385 x 1,625	147,00
(1) Terrasse:	2,75 x 12,55 + 5,385 x 1,425	42,18
(2) Nebengebäude (Bestand):	4,51 x 3,72 + 3,90 x 5,10	36,66
(2) Garage:	7,24 x 7,49	54,23
(2) Anbau:	7,24 x 2,25	16,29
(2) Zufahrt u. Wege:		40,00

$$\text{GRZ (1)} = \frac{\Sigma \text{Grundflächen (1)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{189,18}{1.078,00} = 0,175$$

$$\text{GRZ (2)} = \frac{\Sigma \text{Grundflächen (2)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{147,18}{1.078,00} = 0,137$$

Überschreitung der zulässigen Grundflächen (2) um 50% Ja

$$\text{GRZ (1+2)} = 0,24 \quad \text{GRZ (zulässig)} = 0,30$$

GRZ (vorhanden) \leq GRZ (zulässig) 81,25% erfüllt !

3. Geschossflächenzahl (GFZ):

Vollgeschoss:	Berechnung:	m ²
Wohnhaus KG (Bestand):	kein Vollgeschoss	-
Wohnhaus EG (Bestand):	11,99 x 12,99 - 5,385 x 1,625	147,00
Wohnhaus OG (Bestand):	11,99 x 12,99 - 5,385 x 1,625	147,00

$$\text{GFZ} = \frac{\Sigma \text{Geschossflächen}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{294,00}{1.078,00} = 0,27$$

$$\text{GFZ (zulässig)} = 0,60$$

GFZ (vorhanden) \leq GFZ (zulässig) 45,45% erfüllt !

Ort, Datum:	Aufgestellt	
Triftern, 07.09.2020	<i>C</i>	

6.3 Zusammenstellung der Wohnfläche

Keller-/Untergeschoss

Dusche/WC	12,32
Kind	25,14
Eltern	34,71
Zwischensumme	72,17
abzgl. 3 % Putz	-2,17
Wohnfläche KG/UG innenliegend	70,00
zzgl. Terrasse (zu 1/4)	3,09
Wohnfläche KG/UG	73,10

Erdgeschoss

Diele	15,64
Bad	14,70
Kochen	9,41
Essen	24,85
Wohnen	34,30
Speis	5,53
Büro	8,07
Zwischensumme	112,50
abzgl. 3 % Putz	-3,38
Wohnfläche EG innenliegend	109,13
zzgl. Balkon (zu 1/4)	1,85
Wohnfläche EG	110,98

Dachgeschoss

Flur	13,57
Schlafen	14,91
Bad	9,00
Kopchen	24,85
Wohnen	34,30
Kind	14,00
Büro	28,52
WC	5,39
Aufenthalt	8,93
Zwischensumme	153,47
abzgl. 3 % Putz	-4,60
Wohnfläche DG innenliegend	148,87
zzgl. Balkon (zu 1/4)	1,85
Wohnfläche DG gesamt	150,72

Wohnfläche gesamt ca.

335

7. Photovoltaikanlage

Anmerkung

Auf dem gegenständlichen Gebäude befindet sich eine PV-Anlage, die erstmalig am 24.11.2008 in Betrieb genommen wurde. Der Betreibervertrag liegt zur Bewertung nicht vor. Zur Bewertung liegt lediglich die Abrechnung für den Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2019 vor, aus der die Einspeisemenge für die Jahre 2018 und 2019 hervorgeht. Es wird unterstellt, dass sich die eingespeiste Strommenge in den vergangenen Jahren in einer ähnlichen Größenordnung bewegt hat. Ob die Anlage in den letzten Jahren ggf. erweitert wurde, ist nicht bekannt.

Erläuterung der Bewertungssystematik

Die Bewertung der gegenständlichen Photovoltaikanlage erfolgt auf der Grundlage einer Studie über die Bewertung von Immobilien mit Photovoltaikanlagen der Fachgruppe Energie und Umwelt der HypZert GmbH (Juli 2011 und Januar 2022). Dabei wird davon ausgegangen, dass eine Photovoltaikanlage primär der Ertragserzielung dient. So hat eine Untersuchung ergeben, dass bei der Entscheidung zum Erwerb einer Photovoltaikanlage (auch im Einfamilienhausbereich) Ertrags- bzw. Renditeerwartungen (in Verbindung mit staatlichen Förderungen) kaufentscheidend waren.

Folglich wird der Wert einer Photovoltaikanlage üblicherweise auf Grundlage des Barwerts der zu erwartenden Erträge ermittelt. Der Reinertrag wird aus der Differenz der jährlichen Einspeisevergütung (netto) bzw. der eingesparten Stromkosten und den Bewirtschaftungskosten ermittelt. Dieser wird mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (der sich aus der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und dem marktgerechten Kapitalisierungszinssatz ergibt) multipliziert.

Rohertrag

Das deutsche Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Kurztitel: Erneuerbare Energien-Gesetz, EEG) regelt die bevorzugte Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Quellen in das Stromnetz und garantiert deren Erzeugern feste Einspeisevergütungen. Eine Einspeisevergütung ist eine staatlich festgelegte Vergütung von Strom, die dazu dient, bestimmte Arten der Stromerzeugung zu fördern. In der Regel handelt es sich dabei um erneuerbare Energien, d.h. Windkraft-, Solar-, Wasserkraft-, Geothermie- und Biomasseanlagen.

Bewirtschaftungskosten

Folgende Bewirtschaftungskosten sind in Abzug zu bringen:

- Betriebskosten (Versicherung und Zählermiete)
- Wartungskosten
- Rückstellungen für Wechselrichter
- Verwaltungskosten
- Sonstige Kosten (Reinigung, Verwaltung, Steuerberatung etc.)

Gemäß der Studie über die Bewertung von Immobilien mit Photovoltaik-Anlagen der Fachgruppe Energie und Umwelt der HypZert GmbH ist üblicherweise von durchschnittlichen, jährlichen Bewirtschaftungskosten in Höhe von 25,00 €/kWp auszugehen.

Liegenschaftszinssatz

Von der HypZert GmbH wird in der Studie aus dem Jahr 2022 für PV-Anlagen mit einer Restlaufzeit von weniger als 5 Jahren ein Liegenschaftszinssatz > 10 % angegeben. Neuere PV-Anlagen mit langen Restlaufzeiten erzielen laut HypZert höhere Kaufpreise, wohingegen ältere Anlagen bereits mit Risikoaufschlägen gehandelt werden. Der Liegenschaftszinssatz ist demnach umso niedriger, je länger die Restlaufzeit der EEG-Vergütung ist.

Berücksichtigung sonstiger Umstände/Degradation

Darunter versteht man allgemein den alterungsbedingten Rückgang des Wirkungsgrads über die Betriebsdauer. Man betrachtet die Module über einen Zeitraum von 20 Jahren. In dieser Zeit verlieren die Module zwischen 10 und 20 % ihrer Leistung. Zum Teil durch Verschmutzung der Oberflächen, Veralgung mit Teilabschattung der Zellen, Vergilbung des polymeren Einbettungsmaterials zwischen Zelle und Glas.

Die Produktgarantie für die Module ist i.d.R. mit 25 Jahren (80 %) angegeben, die des Wechselrichters mit 2 Jahren (bereits abgelaufen), wobei jedoch die Beweislast im Schadensfall bei dem Eigentümer liegt, d. h. bei einem ggf. vorliegenden Mangel oder Schaden ist durch aufwändige Gutachten bzw. Laborgutachten zu beweisen, dass ein Herstellermangel vorliegt.

Andererseits kann aus heutiger Sicht davon ausgegangen werden, dass die Anlage vermutlich auch über die 20 Jahre hinaus noch wirtschaftlich betrieben werden kann, so dass auf einen gesonderten Zu- oder Abschlag verzichtet werden kann.

Vertragsgrundlagen/allgemeine Angaben

Modulleistung (Peak) gesamt 17,4 kWp

Erstmalige, dauerhafte Inbetriebnahme 24.11.2008

Anschaffungskosten (netto) k. A.

Einspeisemenge 2018 15.059 kWh

Einspeisemenge 2019 14.748 kWh

Laufzeit gesamt 20 Jahre zzgl. Jahr der Inbetriebnahme, Restlaufzeit demnach bis zum 31.12.2028

Restlaufzeit zum Wertermittlungsstichtag rd. 4 Jahre

Liegenschaftszinssatz (RLZ 4 Jahre) 10,5 %

Der Ertragswertberechnung zugrunde gelegte Werte und Kosten (netto)

Einspeisungsvergütung 2018	7.040,08 €
Einspeisungsvergütung 2019	6.894,69 €
Angesetzter Jahresrohertrag (Mittelwert 2018, 2019)	rd. 6.967,00 €

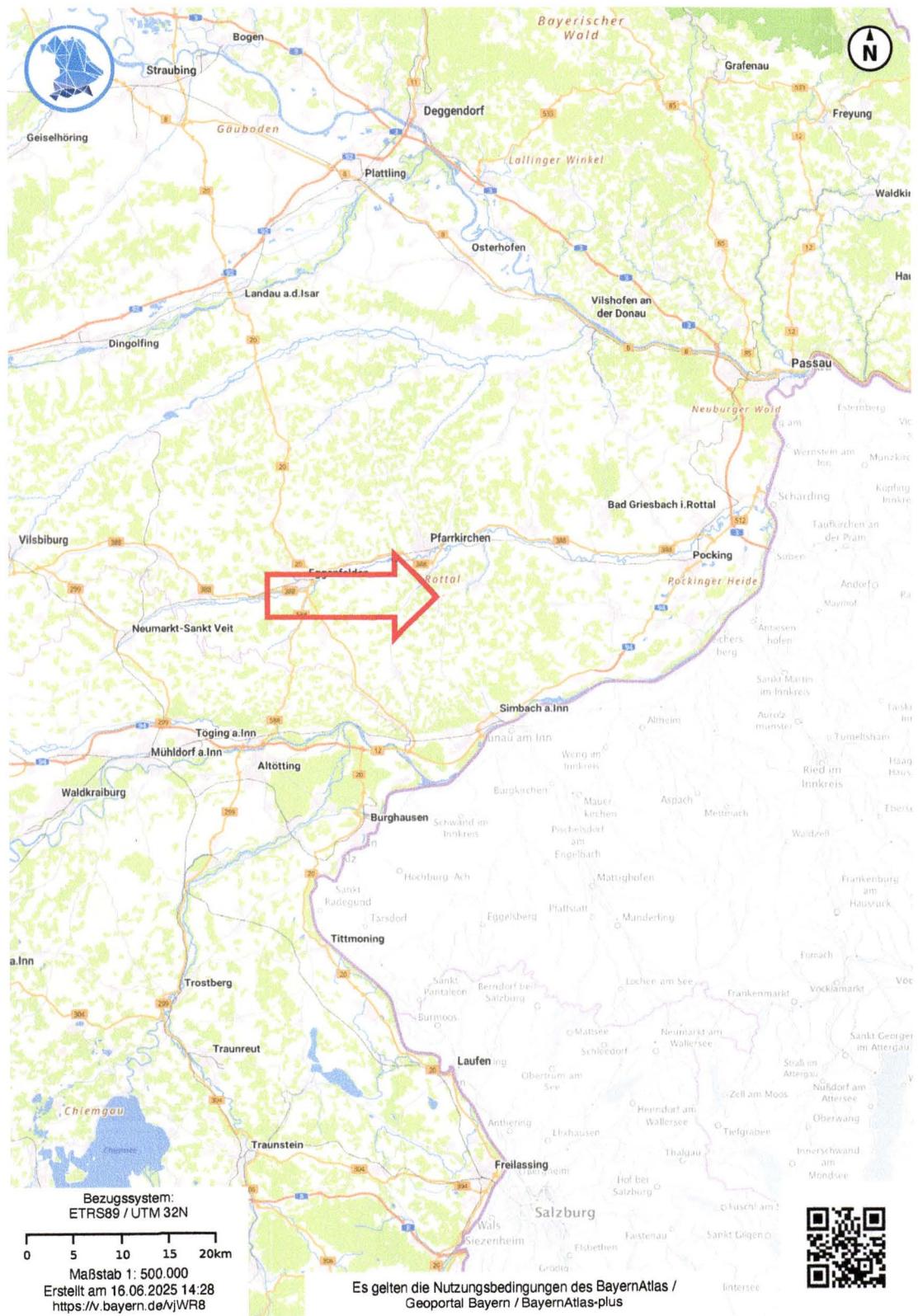
Ertragswertberechnung

* Jahresrohertrag	6.967,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten (rd. 6,2 % des Jahresrohertrags)</u>	
<u>25,00 €/kWp x 17,4 kWp</u>	<u>435,00 €</u>
* Jahresreinertrag	6.532,00 €
Restnutzungsdauer: 4 Jahre Vervielfältiger 3,14 (10,5 v. H. Zinssatz)	
Barwert der Anlage $6.532,00 \text{ €} \times 3,14 =$	20.510,00 €
(entspricht dem Ertragswert)	rd. 21.000,00 €

Der Wert der 2008 installierten Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 17,4 kWp kann, abgeleitet aus dem Ertragswert, zum WET 30.04.2025 mit rd. 21.000,00 € angegeben werden.

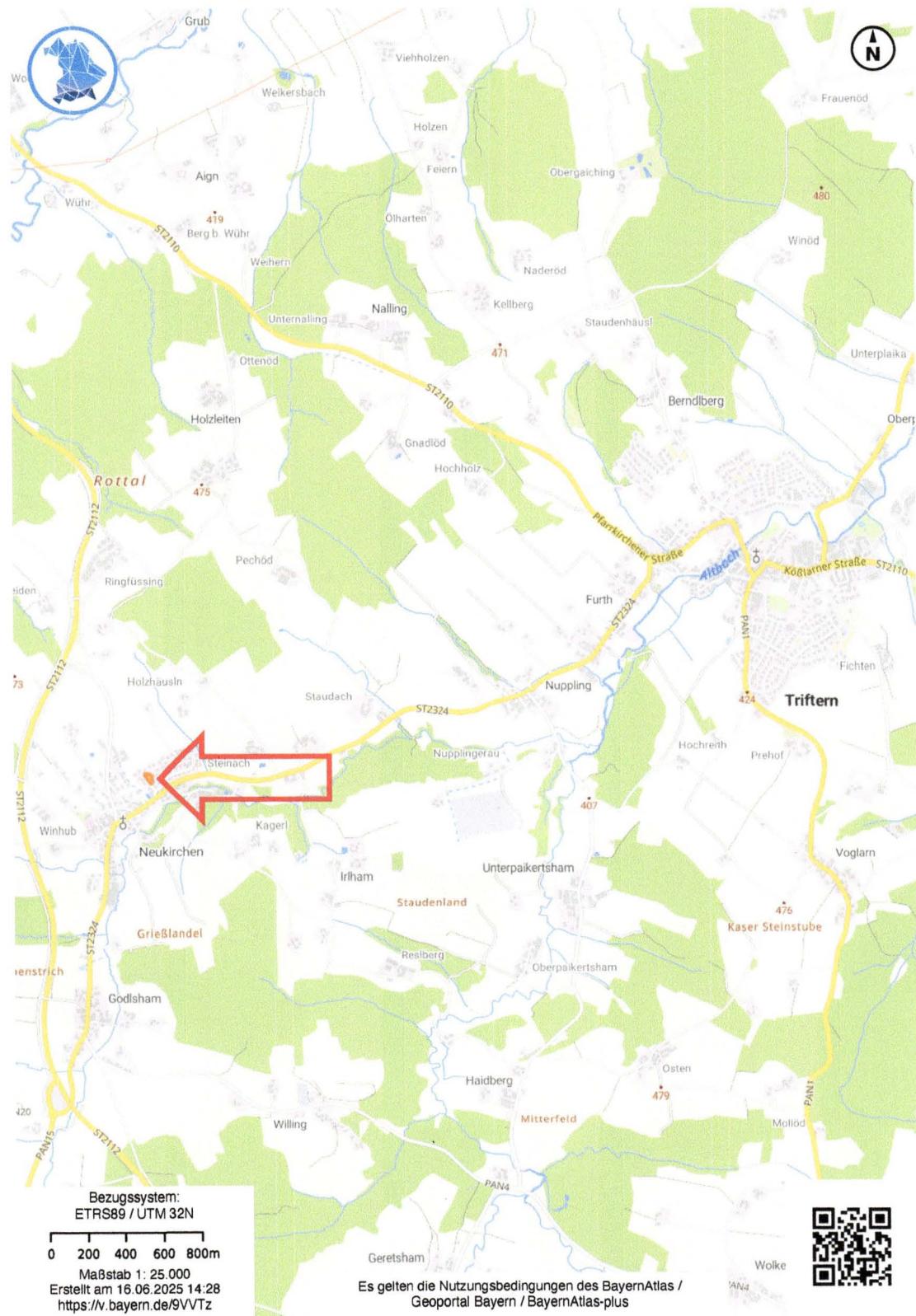
Anlage 1

Generalkarte



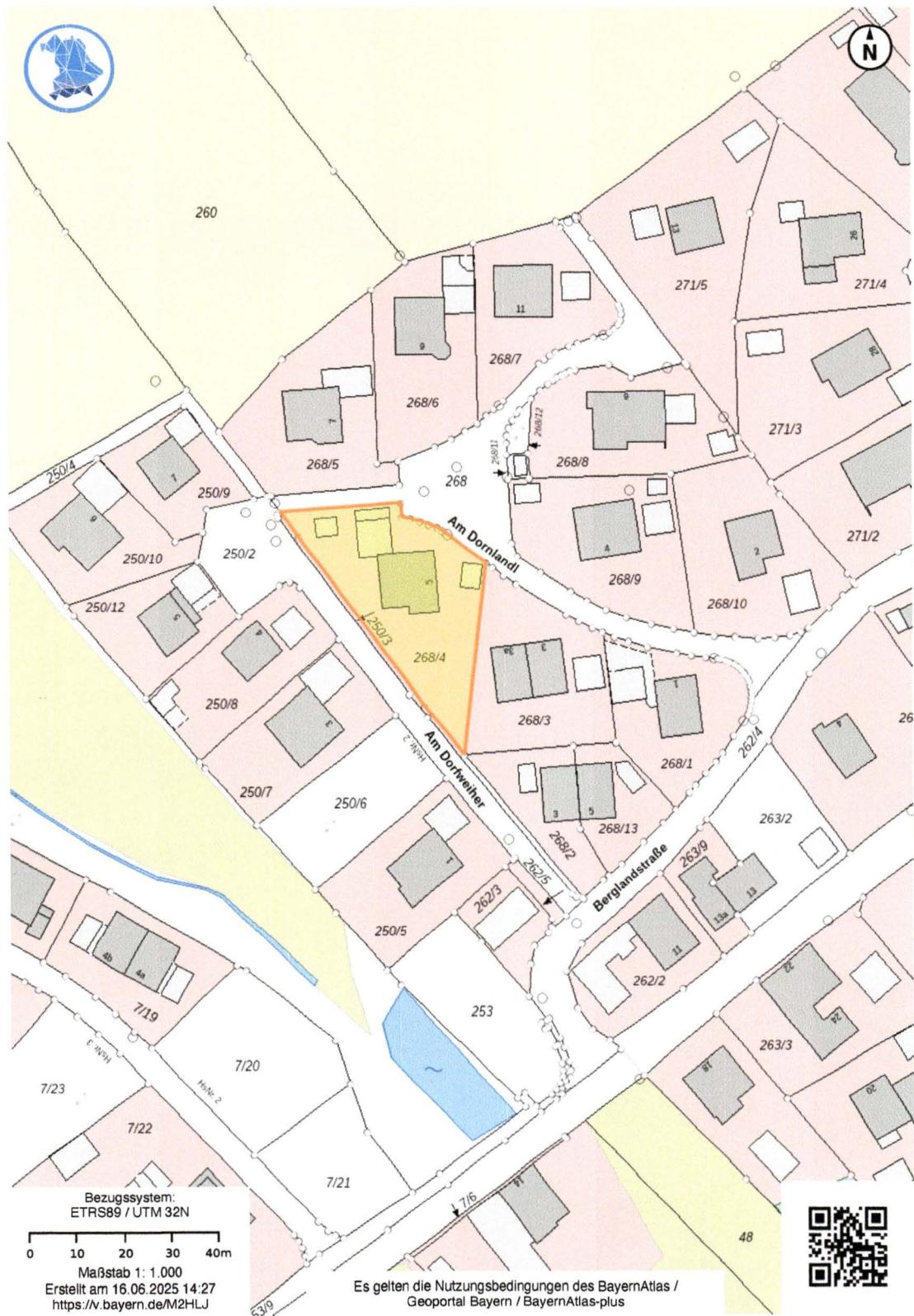
Anlage 2

Ortsplan



Anlage 3

Flurkarte



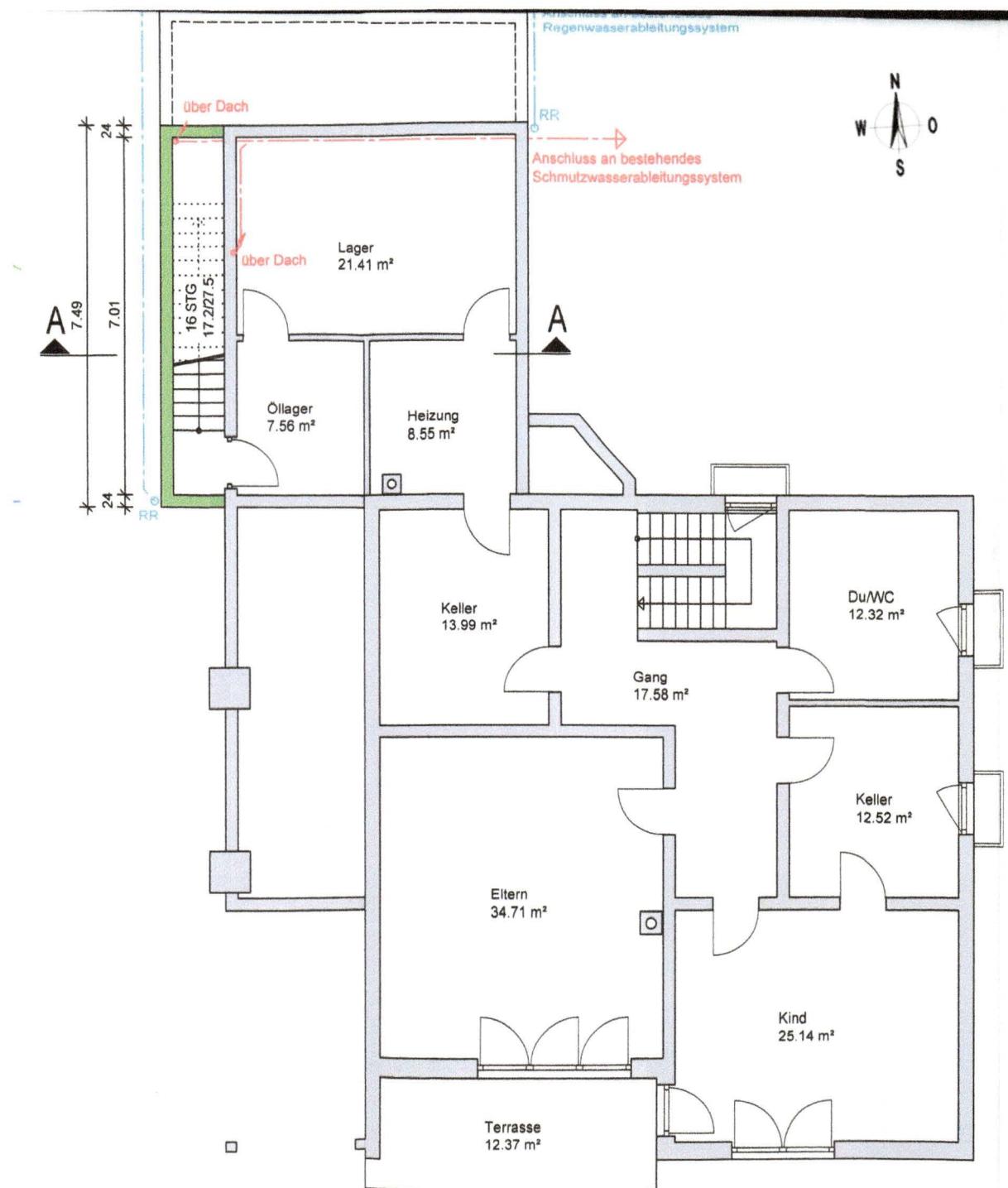
Anlage 4

Luftbild

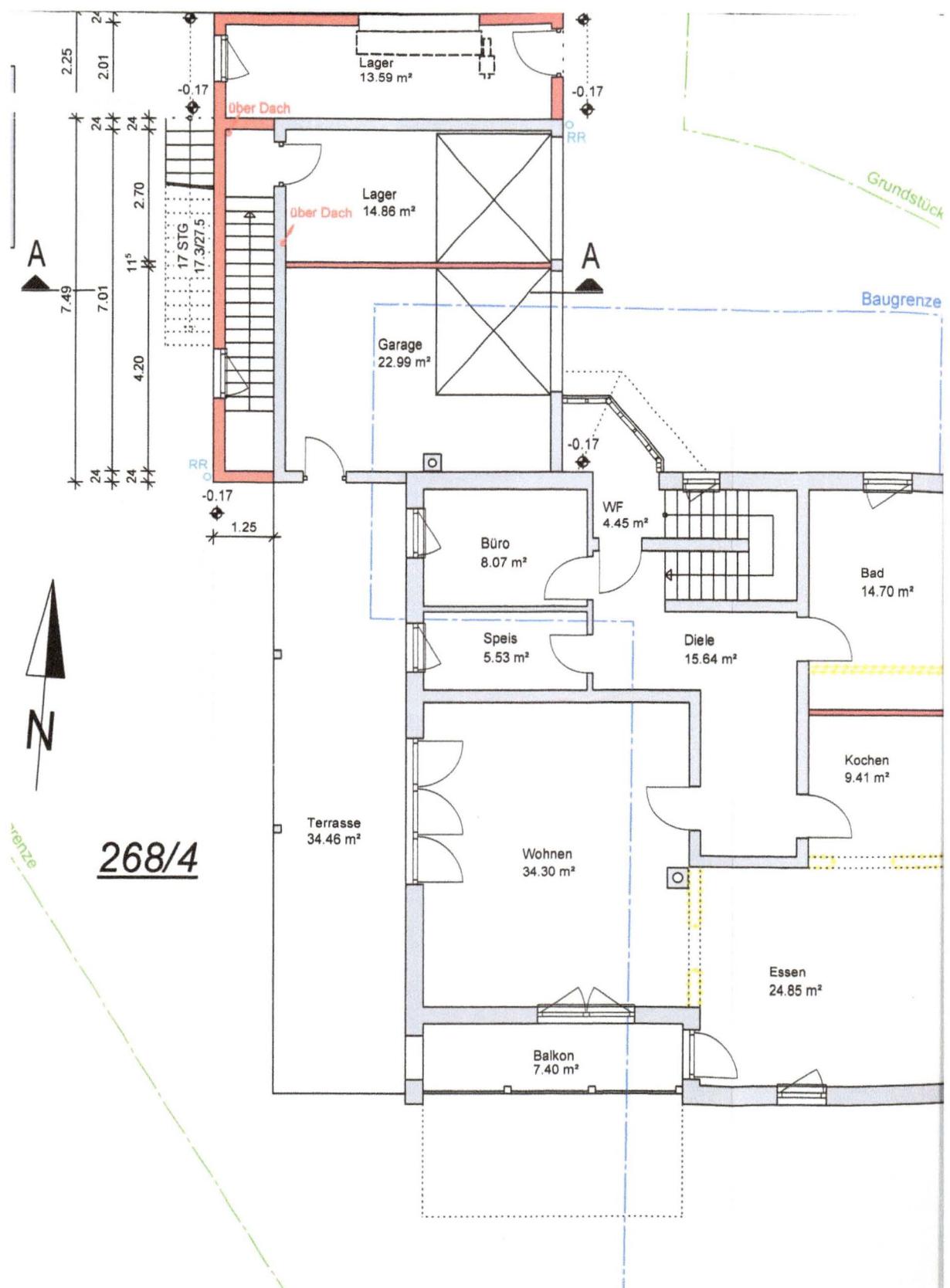


Anlage 5

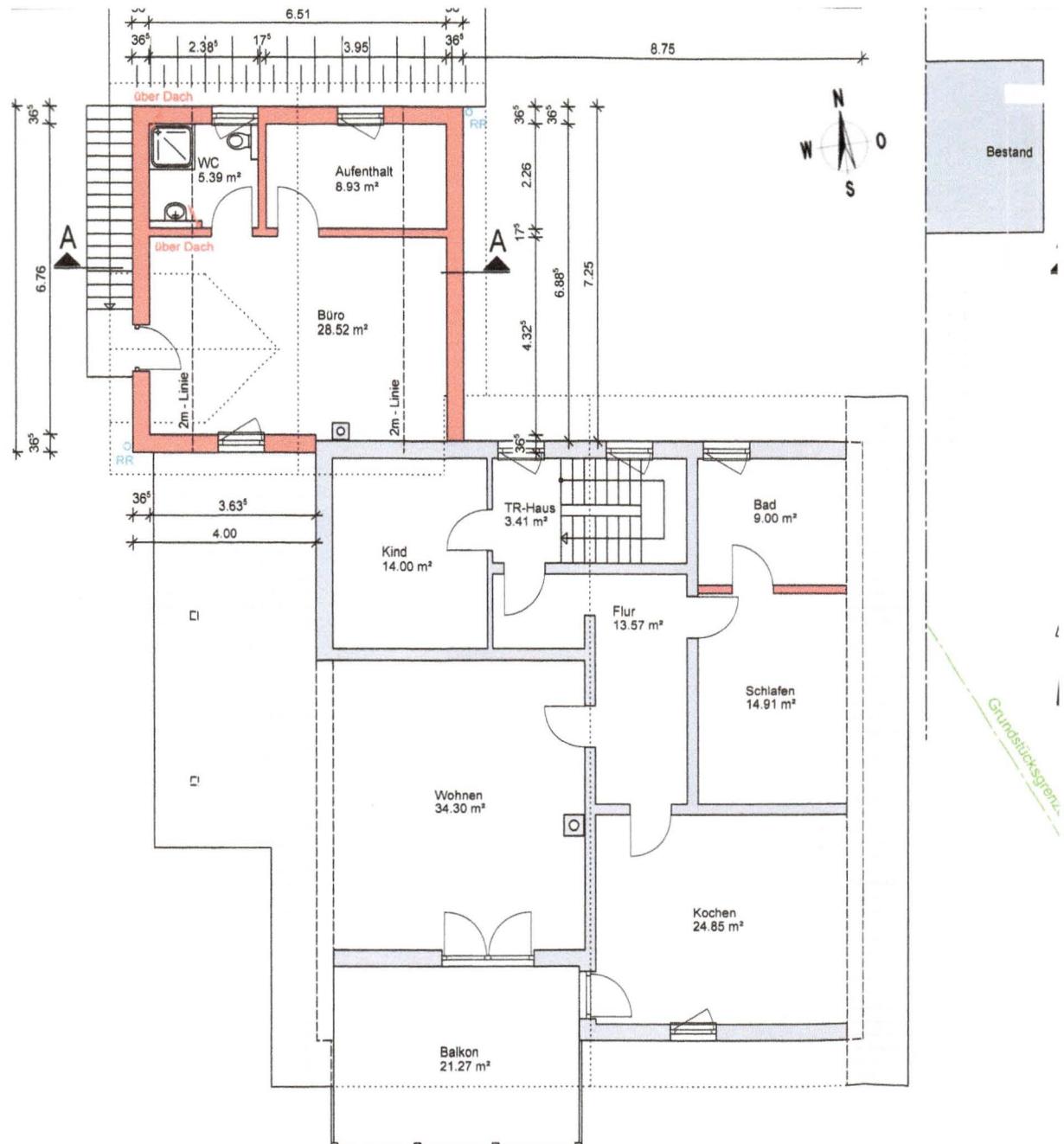
Planunterlagen



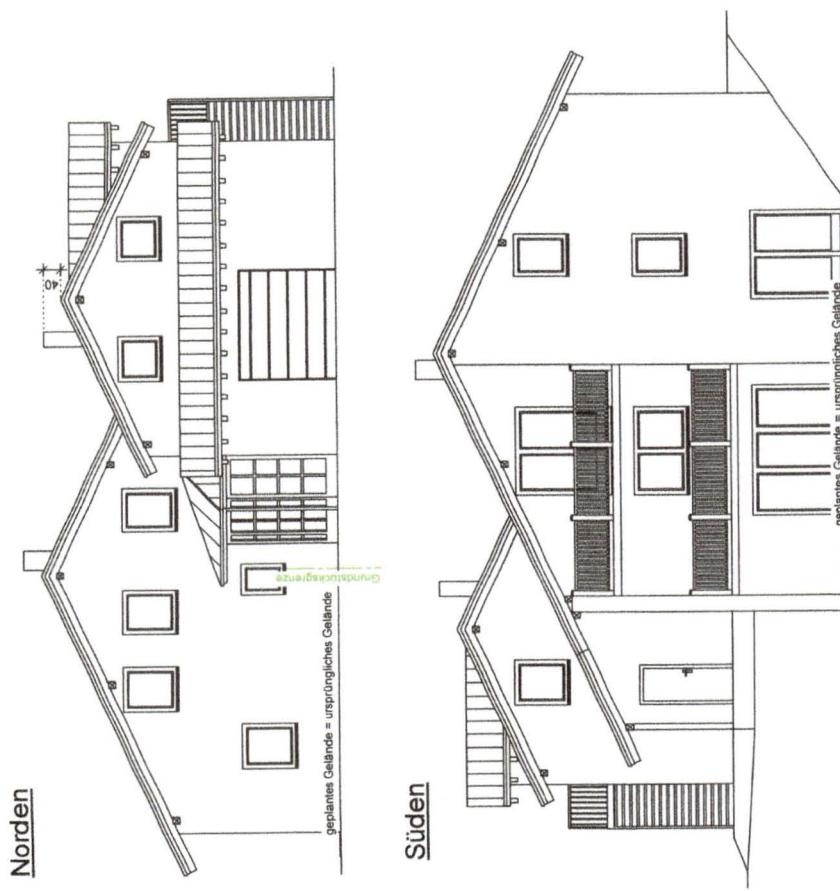
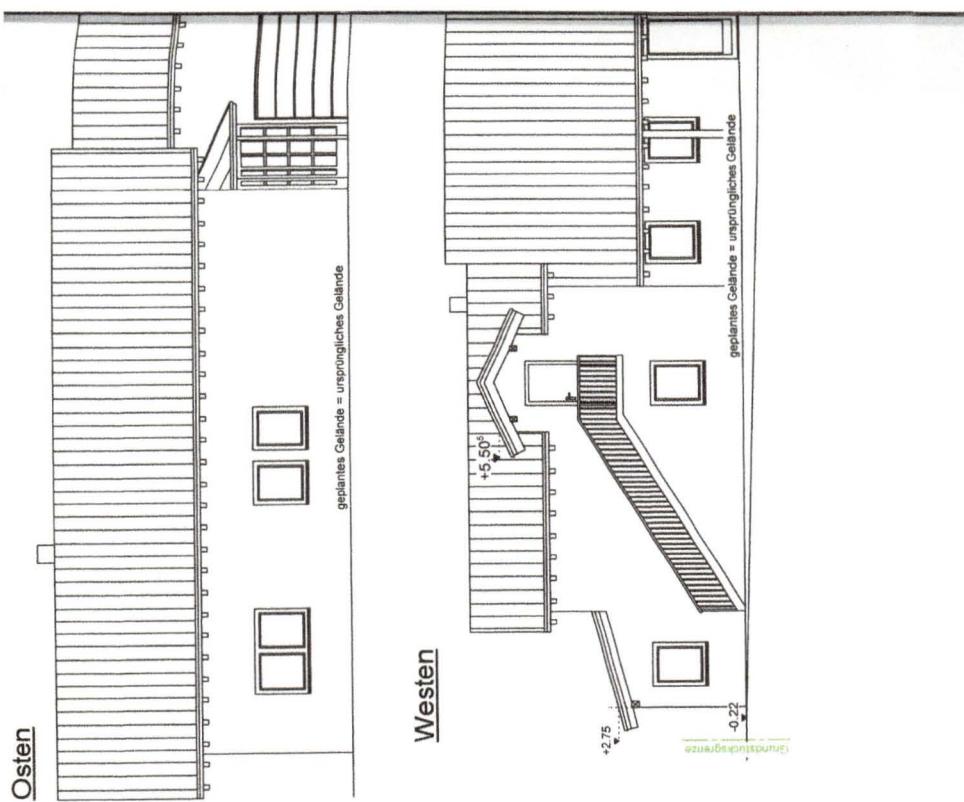
Grundriss Kellergeschoß (ohne Maßstab)



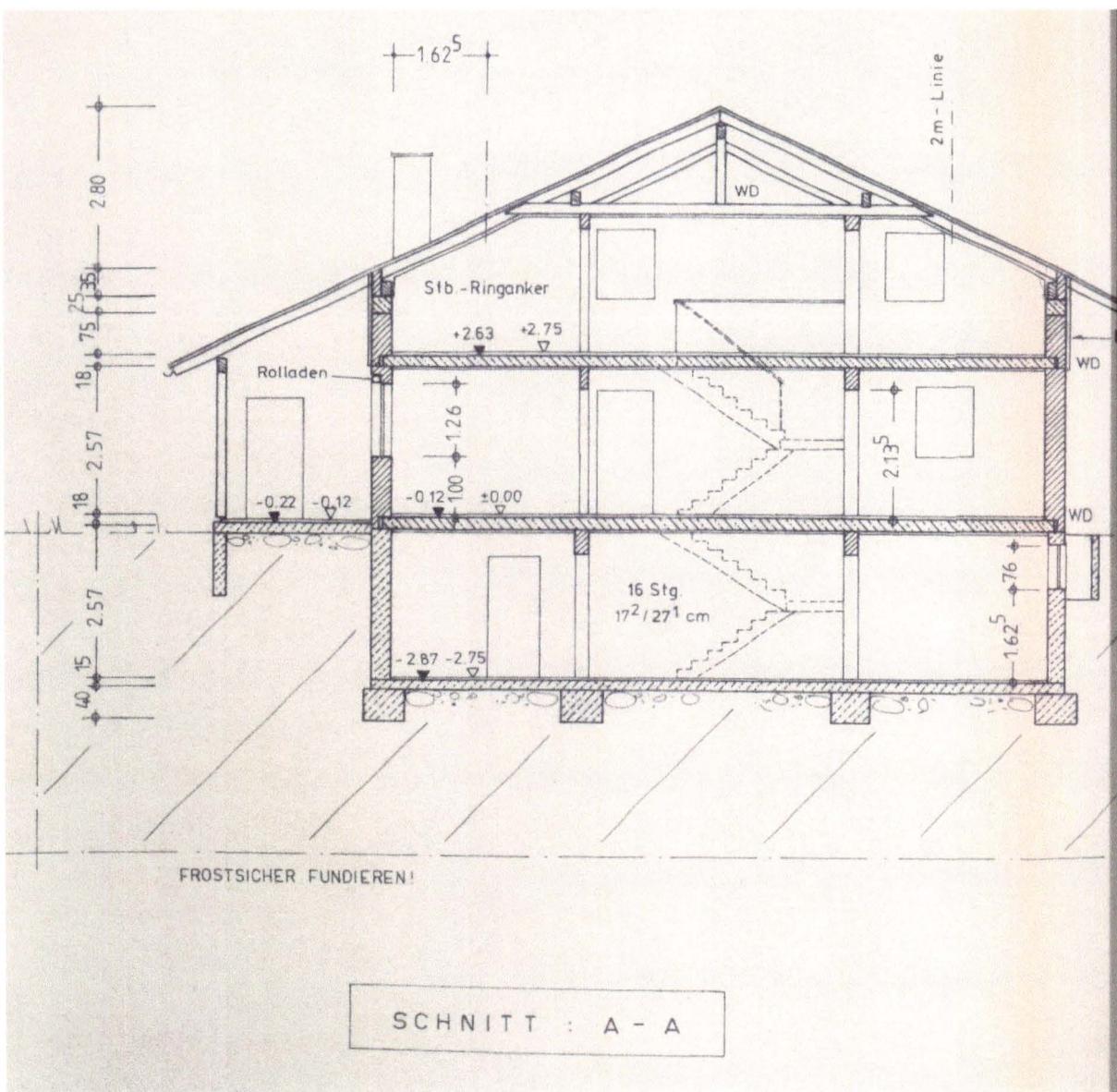
Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab)

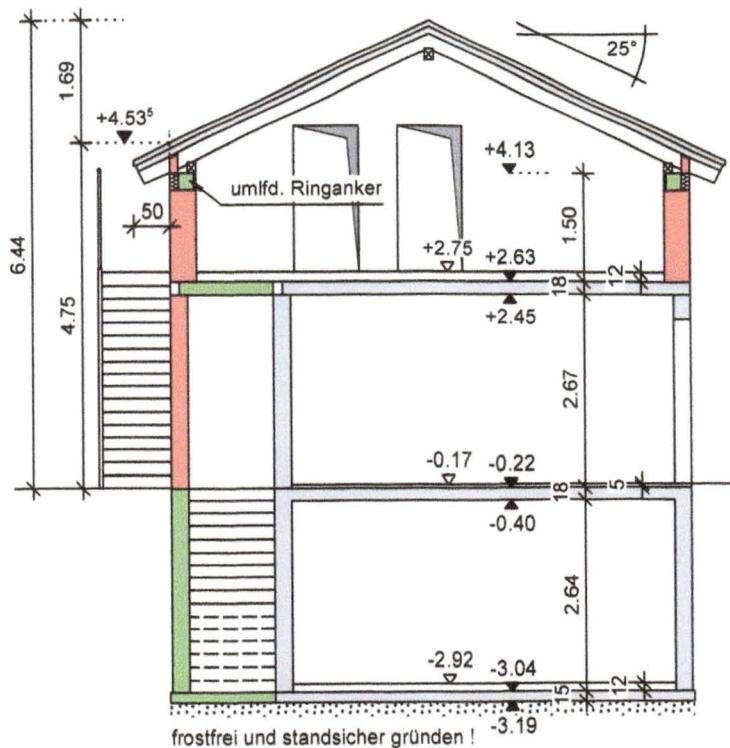


Gebäudeansichten

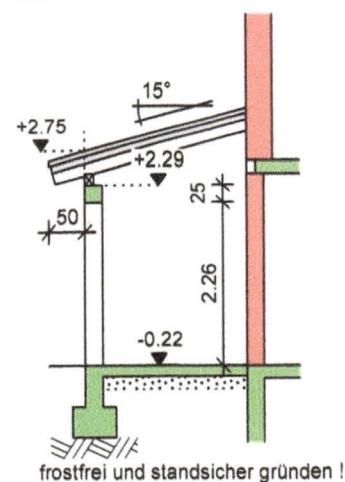


Gebäudeschnitt Wohnhaus

Schnitt A-A 1:100



Schnitt B 1:100



Gebäudeschnitt Garage mit ausgebautem DG sowie Anbau Garage

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 30.04.2025



Ostansicht



Nordwestansicht



Westansicht



Südansicht



Nordostansicht



Nordansicht