

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

Eingangsetelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (5)

17. NOV. 2023

Scheck Euro _____
Ant. GKM _____

GUTACHTEN

(Verkehrswert gemäß § 194 BauGB)

Bewertungsobjekt:
mit einem Zweifamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude bebautes Grundstück
Freiungsfeld 1, 84381 Johanniskirchen-Emmersdorf

AG Landshut, Az.: 3 K 43/23

2. Ausfertigung des Gutachtens von insgesamt 3.

Büro

Karl-Rolle-Straße 43
84307 Eggenfelden

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

Privat

Heißprechting 14
84326 Falkenberg

Tel.: 08721 / 12 52 54

Inhaltsverzeichnis:

1	ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
2	GRUNDBUCH.....	7
3	LAGE.....	8
3.1	MAKROLAGE.....	8
3.2	MIKROLAGE.....	9
3.3	BEURTEILUNG DER WOHLNLAG.....	10
3.4	EINWERTUNG DER WOHLNLAG.....	10
4	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	12
5	GRUNDSTÜCKSBEBAUUNG UND BAULICHE AUBENANLAGEN 15	
6	FLÄCHEN SOWIE GEBÄUDE- UND GRUNDRIßFUNKTIONALITÄT.....	17
6.1	FLÄCHEN DES WOHNGEBÄUDES.....	17
6.2	GEBÄUDE- UND GRUNDRIßFUNKTIONALITÄT.....	17
6.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	19
6.4	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE GEMÄß DIN 277 (2005.02).....	20
7	BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.....	21
7.1	ROHBAU.....	21
7.2	AUSBAU.....	21
7.3	NEBENGEBÄUDE (KURZBAUBESCHREIBUNG).....	24
8	BESCHAFFENHEIT DER BAULICHEN ANLAGEN.....	25
8.1	ZUBEHÖR.....	25
8.2	ABLÖSUNGSWERT DER PHOTOVOLTAIKANLAGE.....	26

9 BEWERTUNG.....	27
9.1 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	27
9.2 SACHWERTVERFAHREN.....	28
9.2.1 <i>Vorläufiger Sachwert des Gebäudes</i>	31
9.2.2 <i>Vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes</i>	33
9.3 WERT DER AUßENANLAGEN.....	34
10 VERKEHRSWERT GEM. § 194 BAUGB.....	36
10.1 WERTANPASSUNG AN DIE REGIONALE IMMOBILIENMARKTLAGE	37
10.2 WERTANPASSUNGEN WEGEN BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE	38
10.2.1 <i>Wertanpassung wegen Bauschäden und Baumängeln</i>	38
10.2.2 <i>Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung</i>	38
10.2.3 <i>Zusammenfassung</i>	39
11 NACHSATZ.....	41

Anlage 1: Gebäudegrundrisse und Gebäudeschnitte

Anlage 2: Bilddokumentation

Anlage 3: amtlicher Lageplan, Gemeindekarte und Gebietskarte

1 Allgemeine Angaben

- BEWERTUNGSOBJEKT:** mit einem Zweifamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude bebautes Grundstück
Freiungsfeld 1
84381 Johanniskirchen-Emmersdorf
(Lkr. Rottal-Inn)
- AUFTRAGGEBER:** Amtsgericht Landshut
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
- AUFTRAG:** Ermittlung des Verkehrswertes gem. der Definition des § 194 BauGB
- VERWENDUNGSZWECK:** im Zwangsversteigerungsverfahren
Az.: 3 K 43/23
- AUFTRAGSEINGANG am:** 14. Juni 2023
- BEGUTACHTUNGS-
UMFANG:** Das Grundstück wird inklusive der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen bewertet. Grundstückszubehör gem. § 97 BGB (z.B. Einbauküchen, Einbauschränke etc.) wird miterfaßt.

ARBEITSGRUNDLAGEN:

Gebietskarte M 1 : 200.000

Gemeindekarte M 1 : 10.000

amtlicher Lageplan M 1 : 1.000

fotographische Aufnahmen des Bewertungsobjektes

Auskünfte des Bauamtes der Gemeinde Johanniskirchen

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rottal-Inn

Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rottal-Inn

eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung

durch den Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen:

Eingabeplan „Anbau des Wohnhauses und Aufstockung des Nebengebäudes“ vom September 1981, bestehend aus drei Grundrissen (Wohnhaus mit Nebengebäude), vier Ansichten und zwei Gebäudeschnitten

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

beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch vom 17.05.2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) vom 11.05.2023

ORTSBESICHTIGUNG

am:

01. August 2023

Hinweise:

Eine bereits zum 11.07.2023 ange-setzte Ortsbesichtigung mußte auf Wunsch des Schuldners verschoben werden.

Die Wohnung im Erdgeschoß des Ge-bäudes konnte nicht besichtigt wer-den, da die Mietpartei keinen Zugang gewährte.

TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG:

der Grundstückseigentümer (Schuld-ner) und der bewertende Sachver-ständige

Hinweis:

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

WERTERMITTLUNGS- UND QUALITÄTSSTICHTAG: 01. August 2023

2 Grundbuch

Stand:	zum 17.05.2023 (es wird davon ausgegangen, daß bis zum Wertermittlungstichtag keine Änderungen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
Amtsgericht:	Eggenfelden
Gemarkung:	Emmersdorf
Blatt:	1186
Flurstück-Nr.:	303/1
Bestandsverzeichnis:	Freiungsfeld 1, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße:	937 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:** Johanniskirchen, inklusive aller Ortsteile ca. 2.450 Einwohner, ca. 13 km nördlich der Stadt Pfarrkirchen gelegene Gemeinde innerhalb des Landkreises Rottal-Inn. Weitere für die Gemeinde Johanniskirchen bedeutende Bezugsorte sind die südöstlich ca. 18 km entfernt gelegene Marktgemeinde Bad Birnbach, die nordöstlich ca. 23 km entfernte Stadt Vilshofen sowie die nordwestlich ca. 32 km entfernt gelegene Stadt Landau a.d. Isar.
- Gebietsstruktur:** Die gemeindlichen Siedlungsbereiche weisen dörflich geprägte Siedlungsstrukturen mit landwirtschaftlichen Anwesen, kleineren Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und aufgelockerter Wohnbebauung auf. Der landschaftliche Reiz der Umgebung mit ausgedehnten Baufrei- und Waldgebieten bedingt einen ausgeprägten Freizeitwert.
- Infrastruktur:** Johanniskirchen ist eine weitgehend dörflich strukturierte Gemeinde. Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung und an Dienstleistungseinrichtungen stellt die Grundversorgung jedoch sicher. Weitergehende Angebote stehen in den nahegelegenen Städten Eggenfelden und Pfarrkirchen zur Verfügung. Das schulische Angebot ist in der Gemeinde auf eine Grundschule im Ortsteil Emmersdorf und eine Hauptschule im Stammgemeindebereich begrenzt. Weitergehende Schulen befinden sich in den Städten Eggenfelden und Pfarrkirchen.
- Verkehrsanbindung:** Der überregionale Straßenverkehrsanschluß wird im wesentlichen durch die Bundesstraße 388 (München - Pocking) und die über das Gemeindegebiet verlaufende Staatsstraße 2108 sichergestellt. Der flächendeckenden Verkehrserschließung dient ein dem ländlichen Bereich entsprechend ausgebauten Netz an Kreis- und Gemeinde-Verbin-

dungsstraßen. Der öffentlichen Verkehrser-schließung dienen über das Gemeindegebiet verkehrende Regional- und Schulbuslinien. Die nächstgelegene Anbindungsgegebenheit an das Eisenbahnverkehrsnetz der Deutschen Bahn AG bildet der ca. 13 km entfernte, an der Regionalstrecke Neumarkt–St.Veit – Passau gelegene Bahnhof Pfarrkirchen. Mittels der über das Gemeindegebiet verkehrenden Buslinien wird jedoch auch eine Verbindung zur Stadt Eggenfelden hergestellt.

3.2 Mikrolage

Objektlage:

Das Bewertungsobjekt situiert sich im ca. 5 km nordöstlich der Stammgemeinde Johanniskirchen gelegenen Ortsteil Emmersdorf. Es liegt den Erschließungsstraßen "Freiungsfeld" und mittelbar der Probsteistraße an, nahe des Einmündungsbereiches dieser Straße in die Staatsstraße 2108.

Lärm- und sonstige Immissionen:

Die Staatsstraße 2108 wird von mittlerem Durchgangsverkehr frequentiert, so daß auf das zu bewertende Grundstück entsprechende Verkehrslärmimmissionen einwirken. Störende gewerbliche oder gar industrielle Betriebe sind im Umfeld nicht angesiedelt. Zeitweilige Immissionseinwirkungen durch die im Umfeld betriebene Landwirtschaft stellen für solche Siedlungsbereiche eine Üblichkeitserscheinung dar.

Umfeld:

Die nähere Umgebung und deren Bebauung zeigt eine aufgelockerte und durchgrünte Rand-Siedlungsstruktur mit niedergeschossiger, im wesentlichen freistehend errichteter Wohnbebauung mit für solche Bebauungsstrukturen üblichen Nebenbebauungen. Der Siedlungsbereich wird durch die Durchsetzung und Angrenzung ausgedehnter Grün- und Baufreizonen geprägt, die zumeist als Landwirtschaftsflächen genutzt werden.

Einkaufsmöglichkeiten:

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der unmittelbaren Umgebung nicht angesiedelt, so daß zur täglichen und periodischen Bedarfsdeckung der im Stammgemeindebereich angesiedelte Einkaufsmarkt und die Branchenbesätze der im Einzugsbereich gelegenen, umfangreicher strukturierten Städte und Gemeinden genutzt werden müssen.

ÖPNV-Anbindung:

Als Anbindungsgegebenheit an das öffentliche Verkehrssystem steht eine unmittelbar am bewertungsgegenständlichen Anwesen gelegene Regional- und Schulbushaltestelle zur Verfügung. Aus Gründen der Flexibilität wird sich die Verkehrsanbindung jedoch vorrangig auf individuellen Fahrzeugeinsatz stützen müssen.

3.3 Beurteilung der Wohnlage

Lagevorteile:

aufgelockert bebauter Rand-Siedlungsbereich innerhalb eines ländlich geprägten Gemeinde-Ortsteiles; Durchsetzung und Angrenzung von Baufreiflächen; unmittelbar am Objekt gelegene Bushaltestelle

Lagenachteile:

in infrastruktureller Hinsicht im Vergleich benachteiligter Siedlungsbereich; im Erscheinungsbild Siedlungslage ohne besondere Akzentuierungen; auftretende Immissionen durch Straßenverkehr

3.4 Einwertung der Wohnlage

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

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

- sehr gute Wohnlage (als obere Minderheitslage)

Die für Grundstücke entscheidenden Lagemerkmale sind im Wohnbereich:

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

Gemessen an den vorstehend dargestellten Lagewertkriterien ist für das zu bewertende Anwesen eine „**mittlere bis gute**“ **Wohnlage** im Quervergleich zu Johanniskirchen-Emmersdorf und vergleichbaren Gemeinde-Ortsteilen im ländlichen Siedlungsbereich zu begutachten.

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

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

4 Grundstücksbeschreibung

- Grundstückszuschnitt: Das Flurstück 303/1 der Gemarkung Emmersdorf nimmt bei mittleren Ausdehnungen von ca. 26 m auf ca. 36 m einen trapezförmigen Zuschnitt ein, wobei die südwestliche Grundstücksecke zur dortigen Straßeneinmündung jedoch polygonal ausgerundet ist. Südwestseitig liegt das Grundstück auf einer Gesamtlänge von ca. 40 m der Erschließungsstraße „Freieungsfeld“ an. Zwischen der nordwestlich vorbeiführenden Probsteistraße und dem Flurstück 303/1 ist ein kleines, trianguläres Nachbarflurstück (Flst.Nr. 98/6) gelegen, das überwiegend als öffentliche Gehsteigfläche genutzt wird.
- Flächennutzung: Die Grundstücksbebauung besteht aus einem Zweifamilien-Wohnhaus mit einem über einen Zwischenbau angebauten Nebengebäude. Dieser Gebäudebestand bildet, ohne befestigte, auch überdeckte Freiflächen, eine bebaute Fläche von rd. 289 m², wovon rd. 172 m² auf das Wohngebäude entfallen. Die nicht überbauten Teile des Grundstückes präsentieren sich als Zuwegungs- und Gartenflächen.
- Nivellement: Das Flurstück 303/1 zeigt zu den Straßenläufen und zum umliegenden Gelände keine nennenswerten Nivellement-Differenzen und liegt in sich annähernd in der Ebene.
- Freibereiche: Der südwestliche Freibereich des Flurstückes 303/1 ist als asphaltierte Zufahrts- und Kfz-Abstellfläche angelegt. Auch die Zufahrtsfläche zum Garagenraum des Nebengebäudes verfügt über einen Asphalt-Belag. Die nordwestliche Hauszuwegung und sich anschließende Zuwegungsflächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die Gartenanlagen zeigen eine Gestaltung mit Rasen- und Bepflanzungsflächen sowie Gehölzbeständen.

- Abmarkung:** Das Flurstück 303/1 ist amtlich eingemessen, versteint und wird im Liegenschaftskataster des zuständigen Vermessungsamtes geführt.
- Versorgungsleitungen:** Das Grundstück ist an die öffentliche Wasserversorgung-, an das Netz des örtlich zuständigen Elektrizitätsversorgungsunternehmens und an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Das Anwesen verfügt über einen Brauchwasserbrunnen mit elektrischer Pumpenanlage.
- Entsorgungsleitungen:** Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluß an das öffentliche Abwasserkanalisationsnetz.
- Straßenerschließung:** Die Straßenerschließung erfolgt über eine im Eigentum und Unterhalt der Gemeinde Johanniskirchen stehende Ortsstraße („Freifungsfeld“). Diese Straße ist ihrer verkehrstechnischen Bedeutung entsprechend mit einer asphaltierten Fahrbahn ausgebaut.
- Erschließungskosten:** Die für die vorhandenen Erschließungsanlagen abrechnungsfähigen Kosten sind alle bereits erhoben.
- Baugrundverhältnisse:** augenscheinlich gewachsener, tragfähiger Baugrund ortsüblicher Beschaffenheit ohne ersichtliche Erfordernisse besonderer Gründungsmaßnahmen. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern können letztgültige Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand nicht getroffen werden. Äußerlich erkennbare Anzeichen auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
- Bauplanungsrecht:** Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Auch ist seitens der Gemeinde Johanniskirchen nicht mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu rechnen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ge-

mäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die bauplanungsrechtliche Situation ergibt sich hier nach 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.

Neubebaubarkeit: Gebäude-Freilegungen auf dem Flurstück 303/1 sind hinsichtlich der marktkonformen Ausnutzung des Grundstückes durch die vorhandene Bebauung nicht in Erwägung zu ziehen. Auch sind regionalmarktspezifisch keine Wertbeeinflussungen durch ggf. bestehende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf dem zu bewertenden Grundstück erkennbar.

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

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

5 Grundstücksbebauung und bauliche Außenanlagen

- Art:** Zweifamilien-Wohnhaus mit über einen Zwischenbau angebautem Nebengebäude
- Baujahr:** Gemäß der Datierung der vorgelegten Bauunterlagen wurde die Gebäudeanlage ursprünglich im Jahre 1968 errichtet. Im Jahre 1981 wurden bauliche Erweiterungen und Umgestaltungen vorgenommen.
- Bauweise:** Das Wohngebäude weist bei Außenmaßen von 9,615 m mal 17,865 m einen rechteckigen Gebäudegrundriß auf. Das Wohngebäude umfaßt Keller-, Erd- und Obergeschoß sowie einen nicht ausgebauten Dachraum. Den oberen Gebäudeabschluß bildet ein ca. 30° geneigtes Satteldach.
- Höhenentwicklung:** E + 1 + D
- Gebäudegestaltung:** Das Gebäude zeigt stereometrische Bauformen der Siedlungsarchitektur der 1960er Jahre, wobei ein durchschnittlicher Modernisierungsstil der 1980er Jahre erkennbar ist.
- Erscheinungsbild:** Das Gebäude zeigt im wesentlichen ein der gewogenen Baualterkategorie entsprechendes Erscheinungsbild, wobei keine übermäßigen, das Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigenden Abwitterungs- und Verschmutzungserscheinungen vorliegen.
- Gebäudeanordnung:** Die Gebäudeanlage ist in ihrer Gesamtheit für sich freistehend angeordnet.
- Gebäudenutzung:** Das Anwesen wurde zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages überwiegend durch den Grundstückseigentümer eigengenutzt. Die Wohnung im Erdgeschoß war jedoch vermietet, wobei dem bewertenden Sachverständigen jedoch weder ein Mietvertrag vorgelegt wurde noch Angaben über die Identität der Mieter gemacht wurden.

Nebengebäude:

Nebengebäude:

Südlich des Wohngebäude wurde auf dem Flurstück 303/1 ein Nebengebäude errichtet. Dieses Nebengebäude befindet sich in vom Wohnhaus zurückversetzter Anordnung und ist mit diesem über einen Zwischenbau baulich verbunden.

Das Garagengebäude nimmt einen langgestreckten, rechteckigen Gebäudegrundriß ein. Es bietet einen Garagenraum, einen Lager- bzw. Werkraum, im Zwischenbau einen ehemaligen Geschäftsraum mit WC und einen Lager- bzw. Werkraum. Es besitzt einen durch das Satteldach gebildeten Dachraum, der ebenfalls zu einfachen Lagerzwecken nutzbar ist.

Dieses Nebengebäude zeigt im baulichen Erhaltungszustand im wesentlichen ein dem Wohngebäude entsprechendes Erscheinungsbild.

Außenanlagen:

Das Grundstück verfügt über die bereits in Abschnitt 4, Seite 12 dieses Gutachtens näher beschriebenen baulichen und gartenbaulichen Außenanlagen. Für das Wohngebäude bestehen Anschlüsse an das öffentliche Wasserversorgungsnetz und an die öffentliche Abwasserkanalisation.

Hinweis:

Der durch den Mieter der Erdgeschoßwohnung genutzte Garten östlich des Gebäudes konnte nicht in Augenschein genommen und auch nicht eingesehen werden.

Einfriedungen:

Das Grundstück verfügt lediglich auf Teillängen seiner Grundstücksgrenzen über einfache bauliche Einfriedungen. Die dem Mieter der Erdgeschoßwohnung zugeschlagene Gartenfläche ist mit einer Sichtschutz-Umfriedung umschlossen.

6 Flächen sowie Gebäude- und Grundrißfunktionalität

6.1 Flächen des Wohngebäudes

Gesamt-Wohnfläche: Gemäß Ermittlung aus dem vorgelegten Eingabeplan im Maßstab 1 : 100 und unter Beachtung der Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ergibt sich für das Wohngebäude eine **Wohnfläche** von insgesamt **258,09 m²**.

Raumprogramm: **Erdgeschoß:**
2 Zimmer, Arbeitszimmer, Diele, Küche, WC, Flur, Abstellkammer, Windfang und Wohn-/Eßzimmer (Wohnfläche der Wohnung im Erdgeschoß: 123,69 m²); Windfang

Obergeschoß:

Schlafzimmer, Küche/Eßzimmer, Flur, Bad/WC, Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Diele und Balkon (Wohnfläche der Wohnung im Obergeschoß 129,60 m²)

Nutzflächen: Außer den o.a. Flächen stehen noch die Kellerräume (ca. 125 m² NFL), der Dachraumbereich sowie die innerhalb des Nebengebäudes gelegenen Flächen zur Verfügung.

6.2 Gebäude- und Grundrißfunktionalität

Grundrißkonzeption: Das Wohngebäude weist wohnfunktionalen Bedürfnissen entsprechende Raum- und Flächenangebote auf, wobei die Raumkonzeptionen und die Raumzusammenfügungen durchschnittlichen Komfortansprüchen genügen können, jedoch auch individuelle Ausprägungen aufweisen. Die beiden Wohngeschoß-Ebenen sind vollständig separiert.

Küchen: Die Küchen sind ihren Größen nach als Arbeits- und Eßküchen konzipiert.

Sanitärräume: Die Wohnung im Erdgeschoß verfügt nach der Plandarstellung lediglich über ein WC, wobei jedoch davon auszugehen ist, daß auch ein Bad vorhanden ist. Der Obergeschoßwohnung ist ein mäßig dimensioniertes, kombiniertes Bad/WC beigemessen.

- Stauräume:** Mit den vorhandenen Kellerräumen, den Dachraumbereichen und den Flächen des Nebengebäudes weist das Anwesen sehr gute Stauraumkapazitäten auf. In den Wohnraumbereichen des Gebäudes ergeben sich übliche Schrankstellflächen, was auch für die nicht augenscheinlich wahrgenommene Erdgeschoßwohnung angenommen werden darf. Im Dachraumbereich befindet sich eine „staubfreie Kammer“.
- Verkehrsflächen:** Die Verkehrsflächen innerhalb des Gebäudes stehen in wirtschaftlich akzeptablen Größenverhältnissen zur Gesamtwohnfläche bzw. zu den Wohnflächen der beiden Wohneinheiten. Die Verkehrsflächen werden ihren Raumverteilungsfunktionen im wesentlichen gerecht. Im Erdgeschoß bildet die Küche jedoch wohl einen Durchgangsraum.
- Wohnräume:** Die Wohnräume bieten in ihren Dimensionierungen und Proportionierungen überwiegend ausreichende Mobiliarstell- und Bewegungsflächen. Der Haupt-Wohnbereich im Erdgeschoß ist sehr großflächig bemessen. Die Kinderzimmer im Obergeschoß sind sehr gedrängt angeordnet.
- Belichtungsverhältnisse:** Die Fenstergrößen im Verhältnis Glasflächen zu den jeweiligen Raumflächen entsprechen gültigen Normen im Wohnungsbau und lassen gute Tagesbelichtungen zu.
- Belüftung:** Die Fensteranordnungen des Gebäudes ermöglichen wirksame Quer- und Überecklüftungen. Soweit erkennbar werden die Sanitärräume über Fenster natürlich be- und entlüftet.
- Freibereiche:** Die Freibereiche des Anwesens unterliegen deren Nutzbarkeit etwas schmälernde Immissionsbelastungen durch Straßenverkehr.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl (WGFZ) zur Bodenwertermittlung:

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

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

$$\frac{343,54 \text{ m}^2 \text{ GF}}{937,00 \text{ m}^2 \text{ Grund}} = \text{WGFZ } 0,37 \\ \text{=====}$$

Diese Verhältniszahl belegt eine für vergleichbare gemeindliche Siedlungsbereiche etwas höhere Intensität der Grundstücksausnutzung.

Verhältnis Wohnfläche zu Geschoßfläche (zum Vergleich):

$$\frac{258,09 \text{ m}^2 \text{ WFL}}{343,54 \text{ m}^2 \text{ GF}} = 0,75 \\ \text{=====}$$

Diese Verhältniszahl belegt für vergleichbare Baukörper einen annähernd durchschnittlichen Ausnutzungsgrad.

6.4 **Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277 (2005.02)**

Wohngebäude

$$9,615 \text{ m} \times 17,865 \text{ m} \times 4 =$$

687,08 m²

=====

Ausbauverhältnis des Gebäudes (zum Vergleich):

$$\frac{687,08 \text{ m}^2 \text{ BGF}}{258,09 \text{ m}^2 \text{ WFL}} = 1 : 2,66$$

=====

Diese Verhältniszahl belegt einen für vergleichbare Wohngebäude etwas mäßigeren Gebäude-Ausnutzungsgrad.

7 **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Zur Erstellung des Gutachtens konnte keine Baubeschreibung zur Verfügung gestellt werden. Zur technischen Beschreibung wurden somit der vorgelegte Eingabeplan sowie eigene Feststellungen vor Ort herangezogen, wobei selbstverständlich unzugängliche oder verdeckt liegende Bauteile nicht inspiziert werden konnten. Wie bereits darauf hingewiesen, konnte die Erdgeschoßwohnung nicht augenscheinlich wahrgenommen werden. Ich bin deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, ob solche Teile bzw. Gebäudebereiche sich in gutem Zustand befinden oder mit Schäden oder Mängeln behaftet sind. Nicht offenliegende Konstruktionen können hinsichtlich verwendeter Materialien und ggf. vorhandener Mängel deshalb auch keine präzise Beschreibung finden. Auch über den bloßen Augenschein hinaus nicht erkennbare Schadstoffe (z.B. Asbest, Formaldehyde etc.), die ein Gefährdungspotential, außerordentliche Kosten und ggf. Wertminderungen verursachen können, wurden keine Untersuchungen durchgeführt.

7.1 **Rohbau**

Stahlbeton-Streifenfundamente mit aufgelagerter Stahlbeton-Sohlplatte; Kellergeschoß-Umfassungen in Stahlbeton, 36,5 cm stark, aufgehende Umfassungen in Mauerwerk, 36,5 cm stark; Fassadenflächen verputzt und gestrichen (Putz-Außenlage feinkörnig verrieben), geringfügig auch Holzschalung; Geschoßdecken als Stahlbeton-Decken mit Estrichen; zum Kellergeschoß halbgewendelte Stahlbetontreppe mit Wendepodest (Natursteinbeläge, einfaches Schmiedeeisengeländer), zum Obergeschoß halbgewendelte Stahltreppe mit Zwischenpodest (aufgesattelte Hartholz-Trittstufen, einfaches Schmiedeeisengeländer), zum Dachraum viertelgewendelte Einholm-Stahltreppe (aufgesattelte Hartholz-Trittstufen, einfaches Schmiedeeisengeländer), Zusatz-Kellertreppe als gerade Stahlbetontreppe (Fliesenbeläge); Trennwände in Mauerwerk in Stärken von 11,5 cm, 24 cm und 36,5 cm; zweizügiger Formsteinkamin sowie ein weiterer einzügiger Formsteinkamin (verklankerte Kaminköpfe mit gewölbten Abdeckhauben); Nadelholz-Pfettendachstuhl als ca. 30° geneigte Satteldachkonstruktion, Eindeckung mit Ziegel-Flachdachpfannen auf Lattung und Unterschalung; Verwahrungen, Regenrinnen- und Fallrohre in Kupferblech; Balkon als Stahlbetonplatte mit Fliesenbelag, Holz-Balusterumwehrung, teils mit Innenbekleidung

7.2 **Ausbau**

Fußböden: keramische Bodenfliesen, Holz-Riemenbeläge in Schiffsverbandverlegung, Textilbeläge, Laminatbeläge, in den Keller- und Dachraumbereichen auch Zement-Estriche

Wände:	verputzt und gestrichen, ein Keller- raum teilweise Nut- und Feder- Holzbekleidung
Fliesen:	Sanitärräume mit umlaufenden kera- mischen Wandverfliesungen (Bad/WC im Obergeschoß wandhoch); in der OG Küche keine Wandverfliesungen (Werkstoffplatten-Spritzschutz)
Deckenuntersichten:	verputzt und gestrichen, im Dach- raumbereich auch Nut- und Feder- Holzbekleidungen, im KG schalungs- rauer Sichtbeton
Fenster/Fenstertüren:	Holzrahmenfenster- und Fenstertüren mit Isolierverglasungen, Dreh-Kipp- Anschläge, Naturstein-Fenstergesim- se, Kunststoff-Rolläden, Im Treppen- haus Glasbausteinfenster, im KG ein- fache Stahlrahmenfenster mit Mäuse- gittern
Türen:	Hauseingangstüre als aufgedoppelte Holztüre, Seiteneingang mit offener, verzinkter Rundbogen-Schmiede- eisentüre; Innentüren als glatte Deck- furniertüren in Holzzargen; im KG viel- fach Fh-Stahltüren
HAUSTECHNIK:	
Küche (EG):	vermutlich erforderliche Ver- und Ent- sorgungsleitungsanschlüsse (über ei- ne ggf. vorhandene Einbauküche kön- nen keine Aussagen getroffen wer- den)
Küche (OG):	zeitgemäße Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Hochschrank mit offenem Oberteil, Arbeitsplatte, Spüle mit Mischarmatur, Heißlufttherd, Ge- schirrspülautomat (sonstige Hausge- räte freistehend)

Sanitär-Installationen:

Sanitärräume (EG): vermutlich erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungsanschlüsse (über vorhandene Sanitär-Einbau- und Ausrüstungsgegenstände können keine Aussagen getroffen werden)

WC (OG): erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungsanschlüsse, sonst ohne Sanitär-Einbau- und Ausrüstungsgegenstände

Bad/WC (OG): Porzellan-Waschbecken mit Einhebel-Mischarmatur, Einbau-Badewanne mit Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause, wandhängendes Porzellan-Toilettenbecken mit Imputz-Spülkasten, Waschmaschinen-Anschlüsse

Waschküche (KG): Waschmaschinen- und Wäschetrockneranschlüsse

Elektro-Installation:

den Wohn- und Nutzungsbedürfnissen des Gebäudes entsprechend ausgeführte und dimensionierte Elektroinstallationen mit einer ausreichenden Anzahl von schaltbaren Brennstellen und Steckdosen, Absicherungen über FI-Automaten

Heizung:

mit Heizöl gefeuerte Zentralheizungsanlage, Heizkessel Fabrikat „Wolf“, Stahlblech-Batterie-Heizöltankanlage; Raumbeheizung über Radiator-Heizkörper mit Hk-Thermostatventilen

Warmwasser:

Aufbereitung über Zentralheizungsanlage

7.3 **Nebengebäude (Kurzbaubeschreibung)**

auf Stahlbetonfundamenten gegründetes-, in den Umfassungsbereichen in Mauerwerk errichtetes Nebengebäude, Wände allseitig verputzt und gestrichen; Stahlbeton-Sohlplatte mit Verbund-Estrich, im Zwischenbau auch Fliesenbeläge; Stahlbetondecke; Treppe zum Dachraum als Stahlträgerkonstruktion mit eingespannten Holz-Trittstufen Nadelholz-Pfettendachstuhl als Satteldachkonstruktion, Flachdachpfannendeckung auf Lattung; zweiflügeliges, teilverglastes Holzrahmentor, im Zwischenbau verglaste Kunststoffrahmentüre mit großem Glas-Seitenfeld, Fh-Stahltüren, Einfahrtstor als Stahlblech-Schwinger; Glasbausteinfenster; WC mit wandhängendem Porzellan-Toilettenbecken mit Sanitärblock-Spülkasten, Porzellan-Waschbecken sowie K-Wasser-Anschlußhahn; dem Nutzungszweck des Gebäudes entsprechende Elektroinstallationen

8 Beschaffenheit der baulichen Anlagen

Die konstruktive Bauausführung des Wohngebäudes weist baualtersübergreifende Konstruktionsmerkmale auf, wobei erkennbar in Eigenleistung ausgeführte Teil-Bauleistungen vorliegen. Der Ausbaubereich zeigt in den verwendeten Bauteilen und Materialien analoge Ausführungen, wobei den Erstellungszeiten des Gebäudes entsprechende Standards erkennbar sind. Im Obergeschoß liegt ein teilweise in jüngerer Zeit ausgeführter Ausbaustand vor, der jedoch auch zu keiner deutlichen Verjüngung des Gebäudes beiträgt. Es darf nochmals darauf hingewiesen werden, daß die Wohnung im Erdgeschoß des Gebäudes nicht unmittelbar in Augenschein genommen werden konnte.

Zeitgemäße Anforderungen an Wärmedämmung werden augenscheinlich nicht erfüllt. Ein Energieausweis gemäß EnEV wurde nicht vorgelegt. An den gebäudeumschließenden Teilen des Wohnhauses sind lediglich durchschnittliche Abwitterungs- und Materialermüdungserscheinungen sowie lokale Schadstellen erkennbar, so daß sich im Baualtervergleich ein befriedigendes äußeres Erscheinungsbild ergibt.

In den augenscheinlich wahrgenommenen Ausbaubereichen des Wohnhauses liegen erkennbare gebrauchts- und abnutzungsbedingte Strapaziererscheinungen sowie insbesondere im Kellergeschoß aber auch im Dachgeschoß bauliche Fertigstellungsbedürftigkeiten vor. Ansonsten zeigt das Gebäude im Baualtervergleich insgesamt einen etwas unter dem Durchschnitt liegenden Erhaltungs- und Pflegezustand, wobei die Durchführung von Schönheitsreparaturen in weiteren Bereichen fällig werden.

Das Nebengebäude wurde in baulich wesentlich konventioneller Ausführung errichtet und zeigt einen im Baualtervergleich ebenfalls durchschnittlichen Erhaltungs- und Pflegezustand. Im Zwischenbau ist für solche Nebengebäude teilweise auch eine etwas gehobenere Nutzung möglich.

Die Außenanlagen des Anwesens weisen in ihren Anlagesituationen und ihren Pflegezuständen befriedigende Erhaltungszustände auf.

8.1 Zubehör

An Zubehör i.S. des § 97 BGB sind innerhalb des Gebäudes die in Abschnitt 7.2, Seite 22 dieses Gutachtens benannte und beschriebene Einbauküche vorhanden.

Die Einbauküche im Erdgeschoß ist von insgesamt zeitgemäß durchschnittlicher Qualität und befindet sich in einem guten Pflege- und Erhaltungszustand.

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

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

€ 3.500,--

zugemessen werden.

8.2 Ablösungswert der Photovoltaikanlage

Auf Dachflächen der Gebäudeanlage ist eine Photovoltaikanlage installiert. Trotz Anforderung wurden mir durch den Grundstückseigentümer für diese Anlage keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Die jährliche Strom-Erzeugungsleistung kann nach vorliegenden Vergleichsmaßstäben mit einem jährlichen Rohertrag von rd. € 2.100,-- veranschlagt werden.

Für die gegenständliche Photovoltaikanlage ergibt sich somit folgender Ablösungswert:

Rohertrag p.a.	€ 2.100,--
./.	./.
Modul-Auslastungsfaktor 0,80 (20 % vom Rohertrag) (vgl. Gerardy/Möckel/Troff, Abschnitt 4.5.7/14)	€ 420,--
=	=
Reinertrag p.a.	€ 1.680,--
×	×
Renten-Barwertfaktor bei einem Zinssatz von 6 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 10 Jahren (vgl. Gerardy/Möckel/Troff, Abschnitt 4.5.7/12)	7,36
	=
	€ 12.365,--
Ablösungswert der Photovoltaikanlage (geschätzt)	€ 12.400,--

9 Bewertung

9.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

9.2 Sachwertverfahren

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

Im einzelnen sind folgende Werte zu ermitteln:

- Bodenwert
- Sachwert der Gebäude
- Sachwert der Außenanlagen

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

Direkte Vergleichskauffälle

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

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

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn hat innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Johanniskirchen für das maßgebliche Bodenrichtwertgebiet Nr. 2602010 (Ortsteil Emmersdorf) zum Stichtag 01.01.2022 einen **Bodenrichtwert** von

€ 41,-- / m²

für **erschließungsbeitragsfreie gemischte Bauflächen** festgestellt.

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

Wertanpassungen

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

Bei der Bodenwertermittlung für das Grundstück ergeben sich folgende Wertanpassungsbedürfnisse:

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

Maß der baulichen Nutzung:

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

Grundstücksgröße:

In der gegenständlichen Region ist allgemein festzustellen, daß in der Regel bei zwischen rd. 500 m² und rd. 800 m² liegenden Grundstücksgrößen keine größenbeeinflussten Wertunterschiede auftreten. Die bewertungsgegenständliche Grundstücksfläche liegt mit einer Größe von 937 m² oberhalb der vorstehend dargestellten Größenspanne. Andererseits ist festzustellen, daß das Grundstück baulich vergleichsweise hoch ausgenutzt ist und daß im maßgeblichen Bodenrichtwertgebiet mit einer größeren Häu-

figkeit größere Grundstücksflächen vorhanden sind. **Es wird somit als markt- und sachgerecht erachtet, eine durch die Grundstücksgröße verursachte Wertanpassung nicht vorzunehmen.**

Infrastruktur:

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

Umfeld:

Das zu bewertende Grundstück weicht hinsichtlich seiner Umfeldgegebenheiten von durchschnittlichen Lagemerkmale des maßgeblichen Bodenrichtwertgebietes dergestalt ab, als es von etwas höheren **Straßenverkehrsimmissionen** tangiert wird. Für diesen Umfeldnachteil wird es als markt- und sachgerecht erachtet, **einen Wertanpassungsabschlag von 3 % vom Bodenrichtwert** vorzunehmen.

Konjunkturelle
Werteinflüsse:

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

Es ergibt sich somit folgender Bodenwert:

Bodenrichtwert / m ² (erschließungsbeitragsfrei)	€ 41,-- / m ²
./.	./.
Wertanpassungsabschlag für auftretende Straßenverkehrsimmissionen (3 % vom Bodenrichtwert)	€ 1,23 / m ²
=	=
bereinigter Bodenwert / m ²	€ 39,77 / m ²

bereinigter Bodenwert / m ² (Übertrag)	€ 39,77 / m ²
×	×
Fläche des Flurstücks 303/1	937 m ²
	=
	€ 37.264,--
Bodenwert des Flurstücks 303/1	€ 37.300,--

9.2.1 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 20 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. 687 m²** und gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine **Baustandardstufe von rd. 2,26** (von insgesamt 5 Stufen) heranzuziehen.

Auf Grundlage der in der Gebäudebeschreibung dargelegten Sachverhalte, eines regional im Bundesvergleich annähernd im Durchschnitt liegenden Preisniveaus für Bauleistungen und einem zwischen der Ausgangsbasis der NHK 2010 und dem Wertermittlungsstichtag 01.08.2023 um rd. 71,65 % gestiegenen Preisniveaus für Bauleistungen werden die nachfolgenden Ansätze für marktgerecht erachtet (inklusive Mehrwertsteuer).

	BGF	NHK	BNK
Wohngebäude	687 m ²	€ 1.071,-- / 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 Ursachenseitigung 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. 45 Jahren zuzumessen. Der bauliche Erhaltungszustand ist insgesamt als noch befriedigend zu beurteilen.

Weitere Anhaltspunkte für zu berücksichtigende sonstige Einflüsse auf die anzusetzende Restnutzungsdauer haben sich anlässlich der Ortsbesichtigung nicht ergeben, so daß eine reguläre Restnutzungsdauer anzusetzen ist.

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

	GND	RND	Wertminderung
Wohnhaus	80 Jahre	35 Jahre	56,25 %

Vorläufiger Sachwert des Gebäudes

Brutto-Grundfläche	687 m ²
×	×
Normalherstellungskosten	€ 1.071,-- / m ²
×	×
Baunebenkosten (regionaltypisch)	1,12
=	=
Herstellungswert des Gebäudes	€ 824.070,--
./.	./.
Wertminderung wegen Alters (56,25 % des Herstellungswertes)	€ 463.539,--
=	=
	€ 360.531,--
vorläufiger Sachwert des Gebäudes	€ 360.500,--

9.2.2

Vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes

Auf Basis des regionalen Preisniveaus und unter Berücksichtigung der Kosten für die Erstellung der Fundamentierung, der zur Ausführung gelangten Umfassungen und der Dachkonstruktionen, einer angemessenen

nen Wertminderung wegen Alters sowie des vorhandenen Gebäude-
 Erhaltungszustandes wird es für markt- und sachgerecht erachtet, dem
 Nebengebäude folgenden Sachwert zuzumessen:

Vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes

Brutto-Grundfläche	192 m ²
×	×
Normalherstellungskosten	€ 320,-- / m ²
×	×
Baunebenkosten (mit 11 % bereits in den NHK enthalten)	1,0
=	=
Herstellungswert des Nebengebäudes	€ 61.440,--
./.	./.
Wertminderung wegen Alters (56,25 % des Herstellungswertes)	€ 34.560,--
=	=
	€ 26.880,--
vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes	€ 26.900,--

9.3 Wert der Außenanlagen

Bezüglich der Außenanlagen eines Anwesens ist grundsätzlich zu be-
 achten, 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 Erhö-
 hungen der Gebäudesachwerte durch die baulichen Außenanlagen
 (Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an die
 Ver- und Entsorgungsnetze) zu akzeptieren. Den Wert der Außenanla-
 gen, ähnlich wie den eines Wohngebäudes, auf den Herstellungswert
 zu beziehen, ist daher marktfremd.

Ausgehend von der Summe der Gebäudesachwerte kann, entspre-
 chend den Gepflogenheiten innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsver-
 kehrs, der Sachwert der Außenanlagen daher in prozentualen Ansätzen
 abgeleitet werden.

Die am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich hierfür übli-
 cherweise 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 Umfangs der vorhandenen Außenanlagen sowie unter Berücksichtigung der in diesen Bereichen anzutreffenden Pflege- und Erhaltungszustände wird es für sachgerecht erachtet, einen Ansatz in Höhe von

€ 7.300,--

im Sachwert des Anwesens zu berücksichtigen.

Dies entspricht rd. 2 % der Summe der durch Wertminderungen geminderten vorläufigen Gebäudesachwerte.

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

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

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

Unter Berücksichtigung dieser Marktsituation wird es insgesamt für marktgerecht erachtet, einen **Marktanpassungsabschlag in Höhe von rd. € 9.000,-** vorzunehmen. Dieser Abschlag entspricht rund 2,2 % des unter den Abschnitten 10.2.1 und 10.2.2 geminderten Sachwertes des Anwesens.

Hinweis:

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

10.2 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.

Für die Wertminderung durch vorhandene Baumängel und Bauschäden (über die übliche Baualterswertminderung hinausgehende Reparatur- und Instandsetzungsbedürftigkeiten, Fertigstellungsbedürfnisse, jedoch keine Modernisierungen), werden rd. € 10,-- / m² Brutto-Grundfläche für erforderlich erachtet. Dies entspricht einer **Wertanpassung wegen Baumängeln und Bauschäden von rd. € 6.900,--**

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 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. € 360.000,-- in einem Preissegment, in dem die in Frage kommende Käuferschicht am örtlichen Grundstücksmarkt auf nicht ihren Vorstellungen entsprechende bauliche Gegebenheiten sehr deutlich reagiert.

Das Wohngebäude weist die in Abschnitt 5, Seite 15 dieses Gutachtens beschriebenen Eigenschaften der Gebäudegestaltung und des Erscheinungsbildes auf. Es bietet die in Abschnitt 6.2, Seiten 17 bis 18 dieses Gutachtens beschriebenen Gebäude- und Grundrißfunktionalitäten und verfügt über die in den Abschnitten 6.3 und 6.4, Seiten 19 bzw. 20 dargestellten Verhältnisse der Gebäudeausnutzungsgrade sowie die in Abschnitt 7.2, Seiten 21 bis 23 beschriebenen Ausstattungsmerkmale.

Unter Abwägung der vorgenommenen Alterswertminderung, aber auch der Höhe des verbliebenen vorläufigen Gebäude-Sachwertes, wird es insgesamt für marktgerecht erachtet, für die Einflüsse der individuellen Baugestaltung einen Wertanpassungsabschlag in Höhe von 5 % vom vorläufigen Sachwert des Gebäudes vorzunehmen. Dies entspricht einer **Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung in Höhe von rd. € 18.000,-**

10.2.3

Zusammenfassung

Für das Grundstück (Flurstück 303/1) wurden folgende Werte ermittelt:

Bodenwert	€ 37.300,--
+	+
vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes	€ 360.500,--
+	+
vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes	€ 26.900,--
+	+
Wert der Außenanlagen	€ 7.300,--
./.	./.
Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktlage	€ 9.000,--
./.	./.
Summe der Wertanpassungen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€ 24.900,--
	=
Wert der Liegenschaft (Flst.Nr. 303/1)	€ 398.100,--

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 01. August 2023** von

€ 398.000,--

(dreihundertachtundneunzigtausend 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 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.

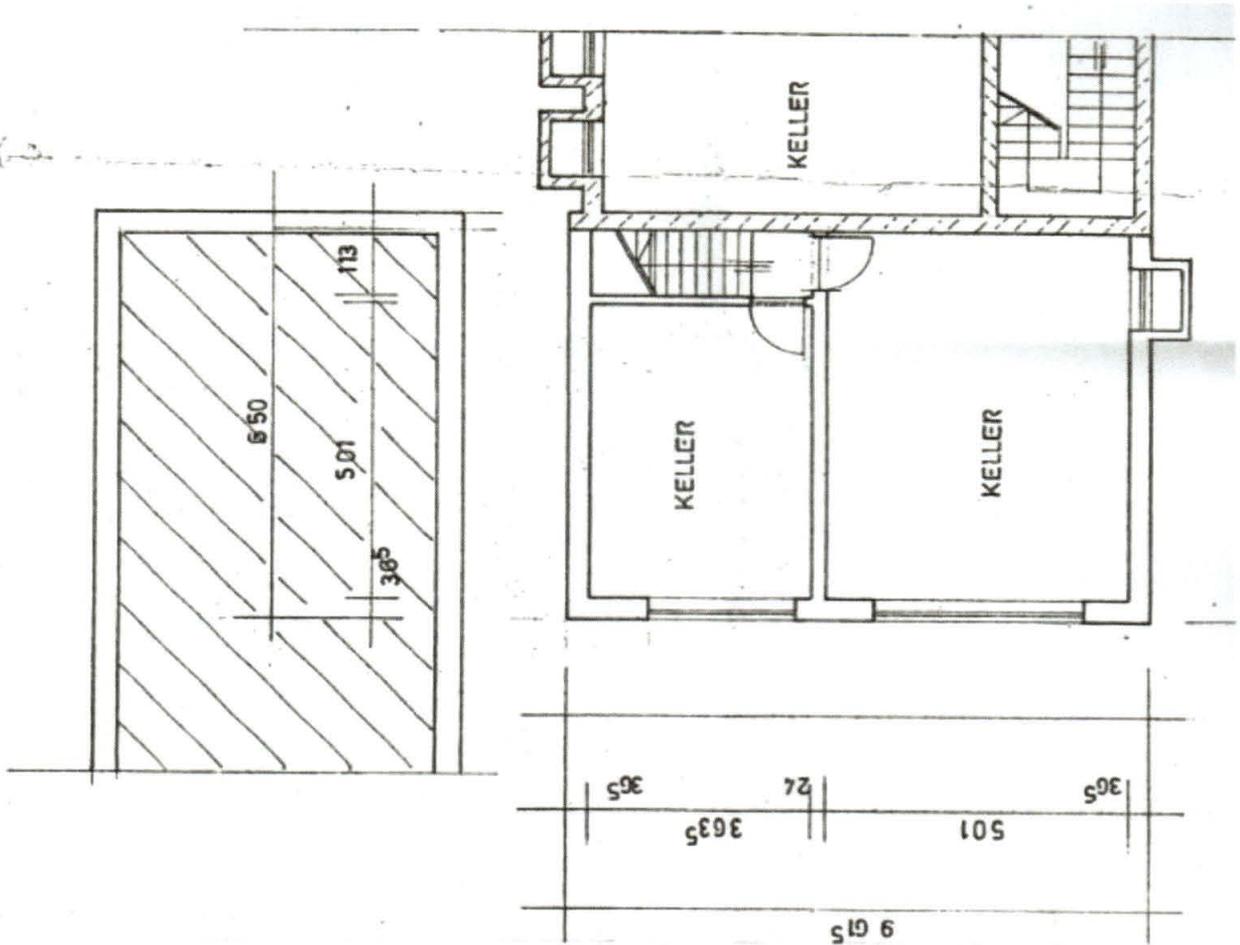
Eggenfelden, den 16. November 2023



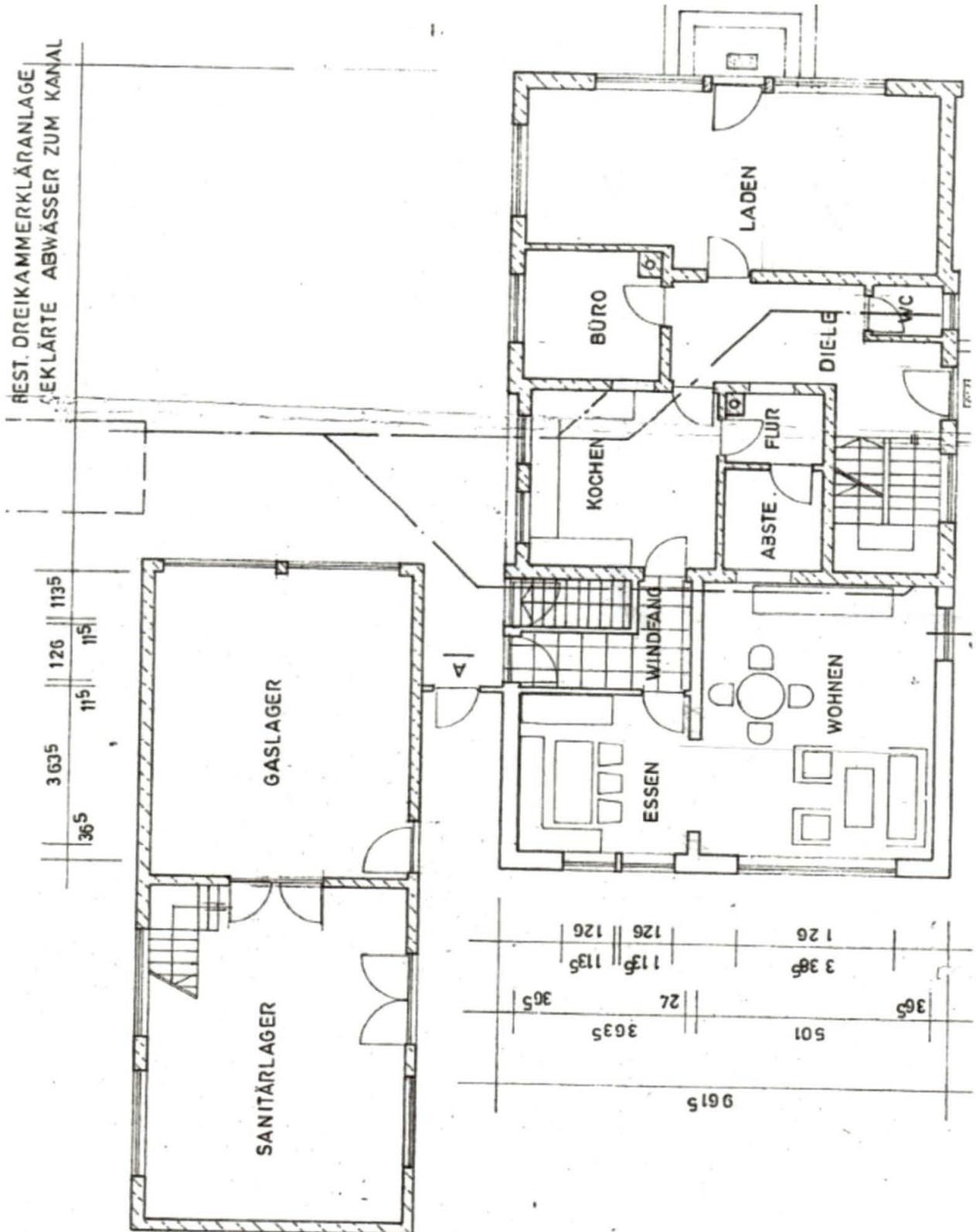

Wolfgang Seitz

Dieses Gutachten umfaßt inklusive Anlagen 50 Seiten

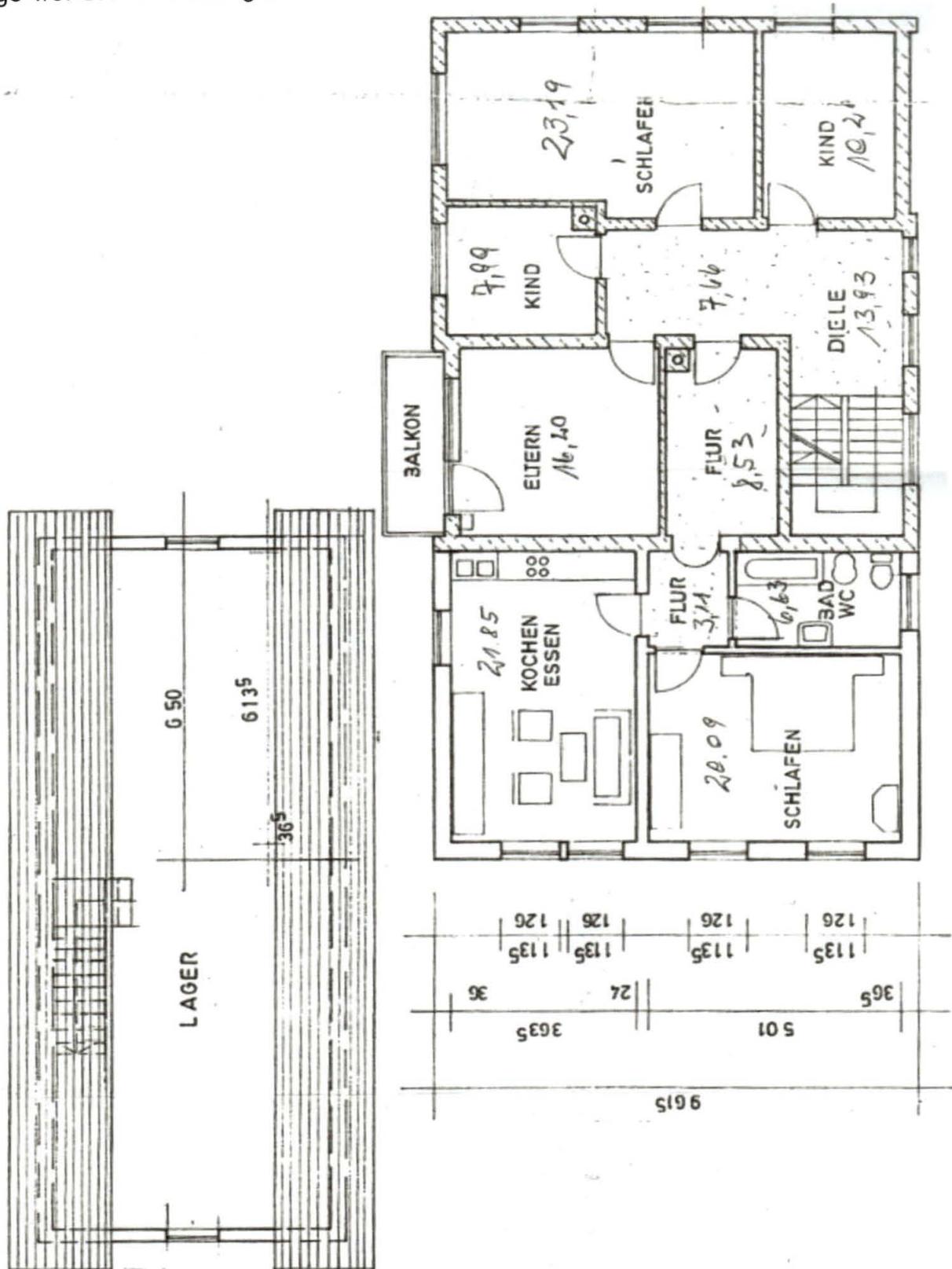
Anlage 1/1: Teil-Grundriß Kellergeschoß



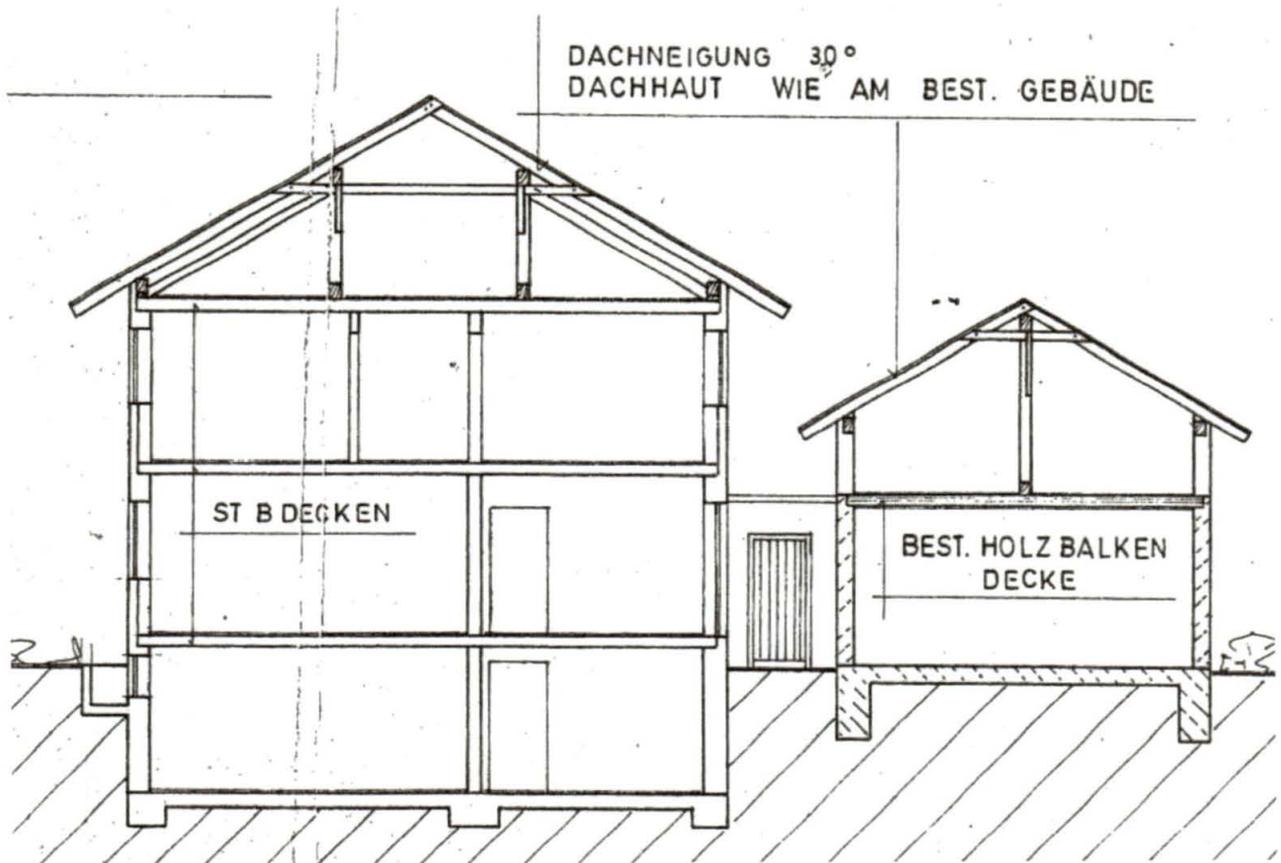
Anlage 1/2: Grundriß Erdgeschoß (Bestandstreue unbekannt)



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



Anlage 1/4: Gebäudeschnitte



Anlage 2/1: Bilddokumentation



Ansicht auf das Anwesen von Westen



Ansicht auf das Anwesen von Südwesten

Anlage 2/2: Bilddokumentation



Ansicht auf das Anwesen von Südosten



Ansicht auf den südwestlichen Seiteneingang des Wohngebäudes

Anlage 3/1: amtlicher Lageplan



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

Rennbahnstraße 9
84347 Pfarrkirchen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

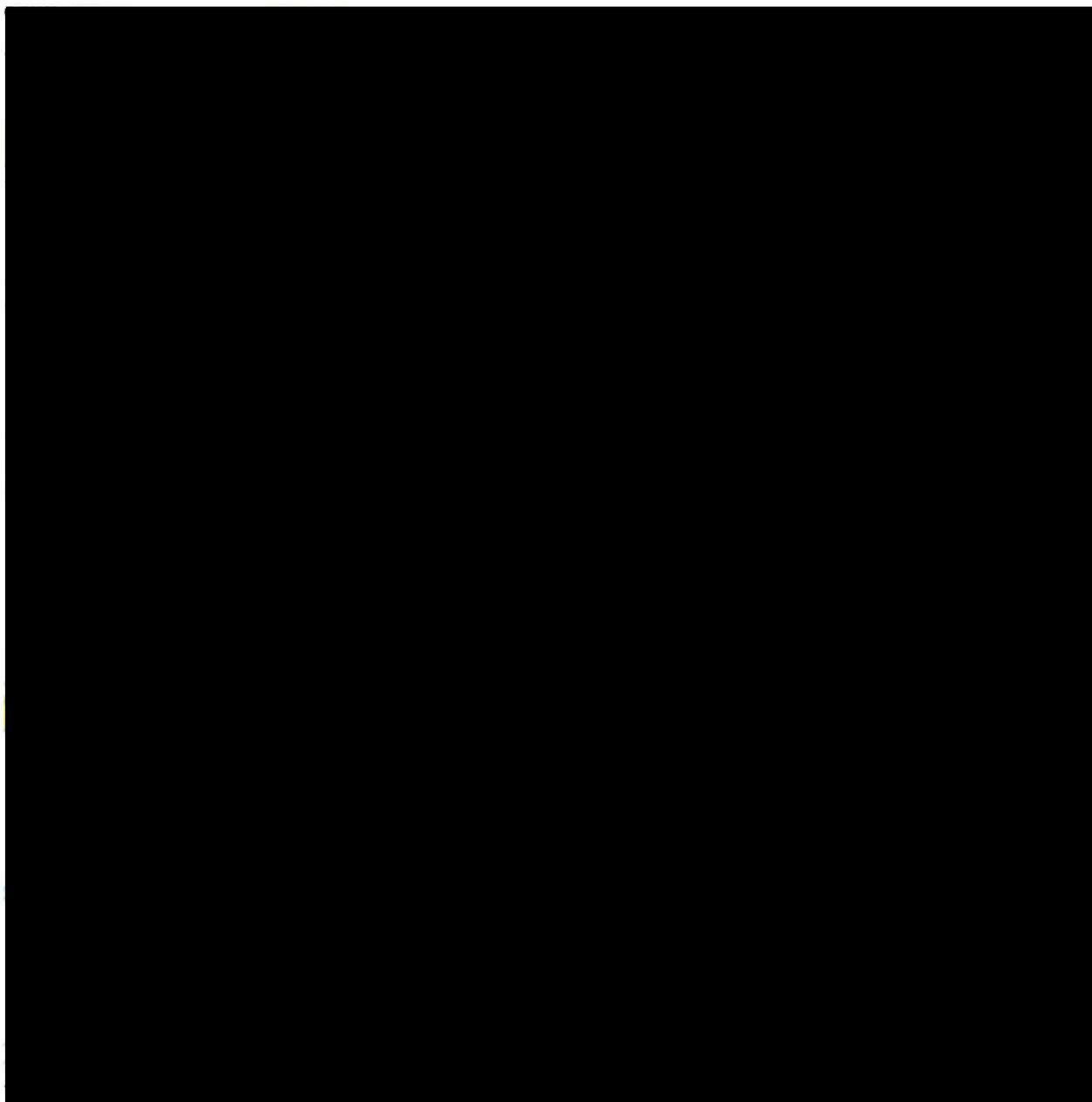
Erstellt am 19.06.2023

Flurstück 303/1
Gemarkung: Emmersdorf

Gemeinde: Johanniskirchen
Landkreis: Rottal-Inn
Bezirk: Niederbayern



Anlage 3/2: Gemeindegarte



Anlage 3/3: Gebietskarte

