

Kornelia Förster

Diplom - Sachverständige (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
sowie Beleihungswertermittlung

Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert) DIN EN ISO/IEC 17024

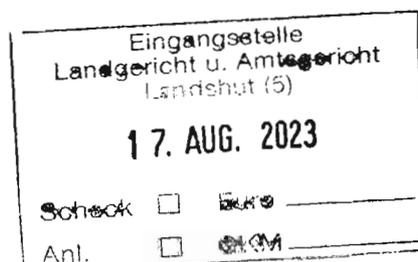
Pettenkoferstraße 31
84036 Landshut

mobil +49 (0)173 2372713
kornelia.foerster@gmx.de

Verkehrswertgutachten



Bewertungsobjekt:	Einfamilien-Wohnhaus in 84130 Dingolfing-Teisbach, Balthasar-Heeg-Str. 40, FINr. 433/32, Gemarkung Teisbach
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen:	3 K 52/23
Verkehrswert:	475.000 €
Wertermittlungsstichtag:	21.07.2023
Tag der Ausfertigung:	17.08.2023
Seitenanzahl:	Das Gutachten umfasst 71 Seiten inkl. Anlagen
Anzahl der Ausfertigungen:	insgesamt 4, davon 1 für die Sachverständige



Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeines	4
1.1 Allgemeine Angaben	4
1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	4
1.3 Arbeitsunterlagen	4
1.4 Besichtigung	5
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1 Grundbuchdaten	6
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück	6
2.3 Vermietung und Verpachtung	6
3.0 Allgemeine Angaben	7
4.0 Beschreibung des Grundbesitzes	8
4.1 Lage und Umgebung	8
4.2 Grundstücksbeschreibung	9
4.2.1 Topographie	9
4.2.2 Baurecht	10
4.2.3 Erschließungszustand	12
4.2.4 Bodenbeschaffenheit	12
4.2.5 Denkmalschutz	12
4.2.6 Immissionen / Beeinträchtigungen	13
4.2.7 Energieausweis	13
5.0 Baubeschreibung	13
5.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung	13
5.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	14
5.3 Außenanlagen	16
5.4 Beurteilung	17
6.0 Flächenberechnungen	19
6.1 Vorbemerkungen	19
6.2 Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche	19
6.3 Bruttogrundfläche	20
6.4 Wohnfläche	20
7.0 Wertermittlung	22
7.1 Wertermittlungsverfahren	22
7.1.1 Sachwertverfahren	23
7.1.2 Ertragswertverfahren	24
7.1.3 Vergleichswertverfahren	25

7.1.4 Auswahl des Verfahrens	26
7.1.5 Marktrecherche / Vergleichsdaten.....	26
7.2 Sachwert	28
7.2.1. Bodenwert.....	28
7.2.2. Gebäudewerte	31
7.2.3 Sachwertzusammenstellung	34
7.2.4 Marktanpassung	34
7.3 Ertragswert.....	35
7.3.1 Bewertungsbasis.....	35
7.3.2 Rohertrag.....	35
7.3.3 Bewirtschaftungskosten	36
7.3.4 Ermittlung des bewertungsrelevanten Baualters / der Restnutzungsdauer.....	36
7.3.5 Liegenschaftszinssatz.....	36
7.3.6 Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	37
7.3.7 Berechnung des Ertragswerts	38
7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	39
7.4.1 Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden	39
7.4.2 Wertminderung aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage	40
7.5 Verkehrswert	41
8.0 Anmerkung der Sachverständigen zur Gutachtenerstellung.....	43
9.0 Anlagen	43
Literaturverzeichnis.....	44

1.0 Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde die Sachverständige gemäß Beschluss vom 23.06.2023 mit der Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84130 Dingolfing-Teisbach, Balthasar-Heeg-Str. 40, FINr. 433/32 der Gemarkung Teisbach beauftragt.

Anlass der Beauftragung ist die Verwendung des Gutachtens im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Nach Auswertung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie durchgeführten Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen wird das nachfolgende Gutachten erstattet.

1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 21.07.2023.

1.3 Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Baupläne im Maßstab 1 : 100.
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 21.07.2023 gemachte Protokolle und Fotodokumentationen.

Die Fotos wurden beim Ortstermin aufgenommen, das Einverständnis zur Aufnahme und Verwendung beim vorliegenden Gutachten war gegeben. Die Fotos stellen den Zustand zum Besichtigungszeitpunkt dar.

- Grundbuchauszug vom 14.06.2023 in beglaubigter Abschrift.

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landau an der Isar vom 05.06.2023.
- Recherche bei der Stadtverwaltung Dingolfing zur Abklärung des Baurechts.
- Vergleichspreise und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Landkreises Dingolfing-Landau.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen.

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuell gültigen Fassung erstellt.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert: Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

1.4 Besichtigung

Das zu begutachtende Wohnhaus und die Garage konnten ohne Einschränkungen besichtigt werden.

Bei der Ortsbesichtigung waren der Antragsgegner und die Verfasserin des Gutachtens anwesend.

3.0 Allgemeine Angaben

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden von Seiten der Sachverständigen nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Bei älteren Bauten ist naturgemäß mit baualtersentsprechend geringerer Schalldämmung zu rechnen. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind (z.B. Radon, Erdstrahlungen usw.). Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge von Luft- oder Wasserverunreinigung, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.

Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur soweit Berücksichtigung finden, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Soweit Wertzu- oder -abschläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden.

Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

4.0 Beschreibung des Grundbesitzes

4.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Dingolfing-Landau
Stadt:	Dingolfing
Stadtteil:	Teisbach
Einwohner:	rd. 20.750 (Stand 31.10.2022)

Das zu begutachtende Anwesen liegt in der Stadt Dingolfing und hier im Ortsteil Teisbach an der Balthasar-Heeg-Straße Nr. 40.

Makrolage:

Die Kreisstadt Dingolfing, im Isartal gelegen, zählt rd. 20.750 Einwohner und befindet sich im Landkreis Dingolfing-Landau im Regierungsbezirk Niederbayern.

Dingolfing liegt zwischen der kreisfreien Stadt Landshut im Südwesten und der Stadt Landau a. d. Isar im Osten. Die Stadt ist verkehrsmäßig durch die Autobahn A92 (München-Deggendorf), über welche in Richtung Südwesten Landshut nach rd. 30 km, der Flughafen München „Franz Josef Strauß“ nach rd. 70 km sowie die Landeshauptstadt München nach rd. 100 km zu erreichen ist, gut erschlossen. Darüber hinaus ist in Dingolfing ein Bahnhof an der hoch frequentierten Bahnlinie München-Landshut-Plattling- Passau vorhanden. Der Öffentliche Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist mit einem Busnetz ausgebaut.

Von großer wirtschaftlicher Bedeutung für die gesamte Region ist das BMW-Werk im Norden der Stadt, mit ca. 17.000 Mitarbeiter.

Im Stadtgebiet sind neben Ämtern und Behörden die üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Grund- und Mittelschule sowie weiterführende Schulen und Kindergärten in ausreichender Anzahl vorhanden. Die ärztliche Grundversorgung ist durch eine Reihe von Fach- und Allgemeinärzten, Apotheken sowie ein Krankenhaus gewährleistet.

Geschäfte zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs sind im gesamten Stadtgebiet verteilt und gut zu erreichen. Erwähnenswert ist ebenfalls, dass Dingolfing neben den üblichen Freizeitmöglichkeiten und Sportplätzen über das moderne Hallen- und Freibad „Caprima“ sowie ein Eisstadion verfügt.

(Quelle: www.dingolfing.de und wikipedia)

Mikrolage:

Der zu begutachtende Grundbesitz befindet sich im Stadtteil Teisbach. Der „Ort“ liegt südlich der Isar und knapp 2 km südwestlich der Kernstadt Dingolfing. Die Zufahrt erfolgt über die Teisbacher Straße und die Dingolfinger Straße.

Im Zuge der Gebietsreform in Bayern kam der ehemalige Markt Teisbach im Jahr 1972 zur Stadt Dingolfing.

Am Ort sind infrastrukturelle Einrichtungen im begrenzten Umfang vorhanden. So sind u.a. eine Kindertagesstätte, Grundschule, Bankfilialen, Allgemeinarzt, Bäcker, Gemischtwarenhändler und einige Gaststätten vorhanden.

Das Bewertungsobjekt liegt im südwestlichen Ortsgebiet und hier in einer gewachsenen Wohnsiedlung in ruhiger „Höhenlage“ an der Balthasar-Heeg-Straße. Nördlich, knapp 200 m entfernt, verläuft die Loichinger Straße, über die der nordöstlich liegende Marktplatz von Teisbach (Luftlinie rd. 400 m) zu erreichen ist.

Die umliegende Bebauung besteht nördlich aus freistehenden Einfamilienhäusern, südlich sind eine Reihenhausbebauung und sogenannte Kettenhäuser vorhanden. Das Bewertungsobjekt grenzt sowohl an der West- als auch an der Ostseite an jeweils ein unbebautes Grundstück. Südlich ist eine Verkehrsfläche mit einem Wendehammer gegeben.

Die Wohnlage ist als ruhig zu beurteilen. Das Verkehrsaufkommen auf dem Balthasar-Heeg-Straße beschränkt sich auf Anlieger.

Bezüglich der genauen örtlichen Lage siehe in der Anlage beigelegtem Auszug aus dem Ortsplan im Maßstab 1 : 10.000.

4.2 Grundstücksbeschreibung

4.2.1 Topographie

Grundstücksgröße laut Grundbuch:	422 m ²
Grundstückszuschnitt:	annähernd trapezförmig, im südlichen Bereich „schmal zulaufend“
Mittlere Grundstückstiefe:	rd. 37 m
Mittlere Grundstücksbreite:	rd. 11 m
Grundstücksbreite an der Nordseite:	rd. 16 m
Grundstücksbreite an der Südseite:	rd. 6 m

Das Gelände steigt im nördlichen Grundstücksbereich (Wohnbebauung) um ca. 2 m nach Süden, im südlichen Grundstücksbereich um weitere ca. 3 m.

Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen schwankenden Grundwasserstand bestehen nicht.

4.2.2 Baurecht

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Dingolfing liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mitterfeld“ in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und besitzt Baulandqualität gemäß § 30 Baugesetzbuch.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,2. Angaben zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) wurden nicht gemacht.

Es gelten folgende Festsetzungen:

- halboffene Bauweise (als Kettenhäuser)

halboffene Bauweise

als Kettenhäuser mit zwingender Grenzbebauung für Hauptgebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze, Nebengebäude bzw. Garagen als Zwischengebäude.

- Bauweise zwingend mit zwei Vollgeschossen:

II als E + I, 2 Vollgeschosse zwingend, wobei das DG nicht als Vollgeschoß ausgebaut werden kann.
Kniestockhöhe: nur konstruktiv
Dachneigung: 20° - 30°
Traufhöhenfestlegung laut Bebauungsplan
Traufhöhen und Dachneigungen der Ketten-, Reihen- und Doppelhäuser sind einander anzugleichen.
Split - Level - Bauweise möglich

- Höhe der baulichen Anlagen: Traufhöhe: TH = 5,60 m

Höhe der baulichen Anlagen

TH Traufhöhe als Höchstgrenze, gemessen über Oberkante natürliches Gelände

- Garagen und Nebengebäude:

Garagen mit ihren Zufahrten sind bindend. Geringfügige Abweichungen sind mit der Gemeinde abzustimmen.

- Dachgauben sind unzulässig:

Für den Bereich II zulässig: Dachflächenfenster mit einer Gesamtgröße von max. 1,50 m² pro Haus. Dachgauben sind unzulässig.

Das realisierbare Maß der baulichen Nutzung ist zusätzlich durch Baugrenzen und Baulinien beschränkt.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem unterkellerten Einfamilienhaus mit Garage bebaut. Bemerkung: Die benachbarten Wohnhäuser sind als sogenannte Kettenhäuser angeordnet/gebaut. Das Bewertungsgrundstück grenzt sowohl westlich als auch östlich an noch unbebaute Grundstücke, somit ist das zu bewertende Wohnhaus noch „freistehend“. Sollten die Nachbargrundstücke bebaut werden, so wird das Bewertungsobjekt zum „Glied“ einer Kettenhausreihe.

**Ein Kettenhaus wird in der Architektur als ein Einfamilienwohnhaus bezeichnet, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern und dazwischenliegenden Garagen eine geschlossene Reihung bildet.*

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt laut Anlage bei 0,58.

Bezüglich des Grundstückszuschnitts sowie seiner Bebauung siehe beiliegender Lageplan (Anlage 3).

4.2.3 Erschließungszustand

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Straße (Straßendeckung mit Asphaltierung und einseitigem Gehweg kombiniert mit Parkbuchten) sowie durch Kanal, Wasser, Gas und Strom erschlossen. Somit sind alle üblichen Versorgungs- sowie Entsorgungsleitungen vorhanden.

Erschließungskosten fallen nach Angabe der Stadtverwaltung zum Stichtag nicht mehr an.

4.2.4 Bodenbeschaffenheit

Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventueller unterirdischer Leitungen liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse vorliegen.

4.2.5 Denkmalschutz

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen (Recherche im August 2023) liegt für das Bewertungsgrundstück und in der näheren Umgebung keine Registrierung als (Boden-)Denkmal vor. Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht abschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

5.2.6 Immissionen / Beeinträchtigungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten von der Sachverständigen keine wertmindernden Beeinträchtigungen (Immissionsbelastung) festgestellt werden. Grundsätzlich ist es von einer ruhigen Wohnlage auszugehen.

4.2.7 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) liegt der Sachverständigen nicht vor, so dass keine konkreten Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlage und dem energetischen Zustand des Bewertungsobjektes gemacht werden können.

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Auskunft des Eigentümers wurde das Einfamilienwohnhaus mit Garage im Jahr 1993 in sogenannter Split-Level-Bauweise (mit versetzten Wohnebenen) errichtet.

Anfang der 2000er Jahre wurde das Dachgeschoss wohnraummäßig ausgebaut, im Jahr 2013 die Photovoltaik-Anlage am Dach montiert.

Seither erfolgten, außer den üblichen Instandhaltungsarbeiten, keine wesentlichen baulichen Veränderungen.

Das Wohngebäude ist voll unterkellert und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, wobei die einzelnen Stockwerke versetzt zueinander angeordnet sind. Aufgrund der leichten Hanglage kann sich so die Bauweise optimal an die topographischen Gegebenheiten anpassen.

Die Nutzung erfolgte zum Wertermittlungsstichtag als Einfamilienwohnhaus mit folgender Raumaufteilung:

Das Erdgeschoss wird von Norden über einen Flur (innenliegend) betreten. Hier befindet sich eine Treppe, die alle Ebenen erschließt.

Das Erdgeschoss gliedert sich in eine Wohnküche mit Speis, WC (jeweils Nordausrichtung) und Wohnzimmer mit Südausrichtung. Im Wohnzimmer befindet sich der Zugang zur überdeckten Süd-Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer (Nordausrichtung), das innenliegende Bad, zwei Kinderzimmer (jeweils Südausrichtung) und ein Flur. In beiden Kinderzimmern ist jeweils ein Zugang zum Süd-Balkon vorhanden.

Im nachträglich (in Eigenleistung) ausgebauten Dachgeschoss befindet sich eine kleine-Essküche, ein innenliegendes Dusch-Bad und ein Wohn-/Schlafraum (Süd/West-Ausrichtung).

Wohnfläche EG, OG lt. Anlage	rd. 147 m²
Wohnfläche DG (überschlägig)	rd. 39 m²

Ein Aufmaß wurde nicht in Auftrag gegeben oder durchgeführt. Die Wohnflächenberechnung erfolgte gemäß der zur Verfügung gestellter Pläne. Für das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss liegen keine Pläne vor, hier wurde vom Eigentümer eine überschlägige Aufmaß-Berechnung zur Verfügung gestellt. Eventuelle Abweichungen sind möglich. Für eine verbindliche Flächenangabe wäre ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich. Die ermittelte Flächenangabe ist Bezugsgröße für die Bewertung, eignet sich allerdings nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung einer Mietfläche in einem Mietvertrag.

An der Nordwestseite des Wohnhauses ist eine Garage angebaut. Entgegen den Plänen ist das Garagengebäude nicht unterkellert. Gemäß Aussage des Eigentümers, wurde aus finanziellen Gründen auf die Garagen-Unterkellerung verzichtet.

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe als Anlage 4 beiliegende Fotokopien des Bauplans.

5.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen und gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäude-merkmale wieder. Die Ausführungen können im Detail abweichen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann von der Sachverständigen nicht übernommen werden. Eine umfangreiche Baubeschreibung aus dem baulichen Ursprung liegt der Sachverständigen nicht vor. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Grundkonstruktion: Massivbauweise; Kellerumfassungswände aus Stampfbeton, sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Hochloch-Ziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände d = 36,5 cm).

Decken: Stahlbeton.

Dach:	Satteldachstuhl mit Pfannendeckung (gemäß Beschreibung „Flachdachpfannen“); Regenrinnen und Fallleitungen aus Kupferblech.
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag und Holzgeländer, DG: steile Holzwangentreppe zum Wohn-/Schlafbereich; Hauseingang: Betonpodest-Stufen mit Fliesenbelag.
Fenster:	Holzsprossenfenster mit Isolierverglasung, Natursteinbänke innen, Alu- außenfensterbleche (z.T. mit Anstrich); Kunststoffrollos nur auf der Ge- bäude-Westseite, im Wohnzimmer bodentiefe Fenster; im DG: Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Hauseingangstüre (überdeckt, Podest-Stufen): Holzkonstruktion mit Isolierglasausschnitten; im Innenbereich: furnierte Türblätter, teils mit Glasausschnitt; Keller: Metalltüren.
Böden:	überwiegend Fliesenbelag, Teppichbelag im Schlafzimmer, Laminat in den OG-Kinderzimmern und im DG; Keller: z.T. Fliesenbelag, z.T. Teppichbelag.
Decken- und Wand- behandlung	Fassade mit Strukturputz und Anstrich; Fensterlisenen farblich abge- setzt; im Innenbereich Wände und Decken überwiegend mit Putz und An- strich, Decken teils mit Paneelverkleidung; Dachschrägen im DG mit Holzverkleidung; Wandfliesen raumhoch in den Sanitärräumen; Fliesenschild am Küchenarbeitsplatz.

Technische Installation:

Hausanschlüsse:	Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Wasser, Kanal, Gas und Strom angeschlossen.
Elektro- installation:	Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter und der Nutzung entsprechend im üblichen Umfang vorhanden. Photovoltaik-Anlage.
Sanitärinstallation:	EG-WC: Handwaschbecken, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, OG-Bad (innenliegend): Acrylwanne, Dusche mit Kabine, Waschbe- cken, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten (zum Besichtigungszeit- punkt war die Abdeckung offen, nach Angabe jedoch keine Mängel); mechanische Entlüftung;

	DG-Dusch-Bad (innenliegend): Dusche mit Glastüre, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, mechanische Entlüftung; UG-Hauswirtschaftsraum: Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, Ober-/Unterschränke; UG-„Anschlussraum“: Wasserenthärtungsanlage; Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss.
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Fab. VIESSMANN, Baujahr 1993) mit zentraler Warmwasserversorgung; Wärmeverteilung über Fußbodenheizung in der Wohnküche, Wohnzimmer und Bad, sonst Heizkörper; Kachelofen mit integriertem Backofen in der Wohnküche.
Balkon:	Stahlbeton, Fliesenbelag, Holzgeländer.
Garage:	Massivbauweise mit gemauerten, verputzten Wänden; Betonzwischenplatte, Satteldach mit Pfannendeckung; Holzfenster mit Isolierverglasung (zum Garten); Holzrolltor; Estrich, nach Angabe Holzklappleiter zum DG-Speicher; bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich.
Zubehör:	EG-Einbauküche (aus dem Baujahr, 30 Jahre alt): Ober- und Unterschränke (nach Angabe Fronten in Ahorn-Massivholz ausgeführt), Kühlschrank, Elektro-Herd, Backofen, Spülbecken, Geschirrspülmaschine; DG-Küchenzeile: Überwiegend Unterschränke, Kühlschrank, Elektro-Herd, Backofen, Spülbecken.
Sonstiges:	Photovoltaik-Anlage.

5.3 Außenanlagen

- Einfriedung z.T. Grünhecke; zu den Nachbargrundstücken überwiegend Maschendrahtzaun, Holzbretterzaun an der südlichen Grundstücksgrenze.
- Hauszugang und Garagenvorplatz mit Betonsteinpflaster.
- Terrasse überdeckt (Leichtmetallkonstruktion mit Sicherheitsglas-Deckung); Beschattung mit Markise; Holzdielenbelag.
- Gartenhaus (Metall-Konstruktion, ca. 10 Jahre alt; wertneutral).
- Aufwuchs im südlichen Garten besteht aus Bäumen, Strauchwerk und Rasen, aufgrund der Hanglage ist das Gelände teilweise mit Treppenstufen erschlossen.
- Der nördliche Vorgarten ist überwiegend mit Strauchwerk und Bodendeckern angelegt.

5.4 Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage (Baujahr 1993) bebaut.

Die Wohnlage ist ruhig und kann als durchschnittlich im innerörtlichen, gewachsenen Bereich von Teisbach beurteilt werden.

Für diesen innerörtlichen Bereich liegt ein Bebauungsplan vor (vgl. Kapitel 4.2.2). Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Wohnhausausstattung und der Gebäudezustand entsprechen einem durchschnittlichen Standard aus der Bauzeit 1993. Bis auf den Dachgeschossausbau Anfang der 2000er Jahre und die Montage der Photovoltaik-Anlage im Jahr 2013 wurden bis zum Wertermittlungstichtag keine nennenswerten Renovierungsmaßnahmen durchgeführt.

Altersentsprechende Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren sind gegeben.

Bei der Ortsbesichtigung wurde ein Renovierungsstau mit folgenden Schäden und Mängeln festgestellt:

- Die gesamte Ausstattung stammt aus der Bauzeit, es sind durchwegs deutliche Gebrauchsspuren vorhanden (z.B. ältere Fenster, Haustüre, Innentüre, Bodenbeläge). Vereinzelt Ausbaurbeiten im Wohnhaus (vor allem der Dachgeschossausbau) wurden nach Angabe in Eigenleistung ausgeführt, die nicht handwerklich-fachmannsgerechte Ausführung ist durchwegs sichtbar.
- Fensterrollläden befinden sich nur auf der Gebäude-Westseite, sonst ist keine Beschattung vorhanden.
- Das innenliegende Bad stammt aus der Bauzeit und entspricht nicht dem aktuellen Zeitgeschmack und Standard. Die Duschkabine weist deutliche Gebrauchsspuren auf; die Silikonfugen sind defekt.
- An der Innenwand im Obergeschoss-Treppenhausflur sind noch Putzausblühungen und Farbabplatzungen als Folge eines, nach Angabe behobenen Feuchteschadens im Bad zu erkennen (s. Foto 25).
- Fehlender Putz an der Treppen-Unterseite im Kellerflur (s. Foto 35).
- Die Fassade ist teilweise mit Kletterpflanzen (u.a. Efeu) bewachsen, Schäden an der Putzoberfläche können nicht ausgeschlossen werden.

Das Wohnhaus ist in sogenannter Split-Level-Bauweise errichtet, d.h. die einzelnen Stockwerke sind versetzt zueinander angeordnet. Die Grundrisskonzeption ist jedoch funktionell

und gut nutzbar. Alle Räume, bis auf die innenliegenden Bäder im Ober- und Dachgeschoss sind natürlich über Fenster belichtet und belüftet.

Im Erdgeschoss sind Wohnräume, im Obergeschoss Schlafräume und ein Bad untergebracht.

Der in den Eingabeplänen eingezeichnete Wintergarten wurde nicht montiert, an dieser Stelle ist eine überdeckte Terrasse vorhanden.

Der Dachgeschoss-Ausbau erfolgte Anfang der 2000er Jahre und wurde Großteil in Eigenleistung ausgeführt. Die Räume (Essküche, Wohn-/Schlafraum, kleines Duschbad) können familienintern (z.B. für Kinder) als Einliegerwohnung genutzt werden. Ein separater Hauseingang ist nicht vorhanden, der Zugang ist nur über die hausinterne Treppe möglich. Die Dachgeschossräume verfügen über einen hohen Dachschrägenanteil. Stellflächen sind somit nur eingeschränkt vorhanden, eine Nutzung als vollwertiger Wohnraum ist äußerst eingeschränkt. Es handelt sich nicht um Aufenthaltsräume gemäß Bayerischer Bauordnung. (Gemäß Art. 45 Absatz 1 BayBO: *Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben*).

Folglich sind diese Räume bei der nachfolgenden Ertragswertberechnung mit einem geringeren Mietansatz zu berücksichtigen.

Die Wohnhausgröße liegt mit einer Wohnfläche von rd. 147 m² (zzgl. ca. 39 m² im Dachgeschoss) im Rahmen des ortsüblichen Durchschnitts für diesen Wohnhaustyp.

Zum Wertermittlungsstichtag waren im Grundbuch keine wertrelevanten Einträge vorhanden. Das Wohnhaus war nicht vermietet.

Aufgrund aktueller, weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, Erhöhung der Leitzinsen und die damit verbundenen Auswirkungen auf dem Kapitalmarkt) besteht eine erhebliche, schwierig einzuschätzende Dynamik auf dem Immobilienmarkt. Stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, insbesondere auch im Energie- und Baustoffsektor, sind gegeben. Es herrscht Verunsicherung, das Kaufverhalten ist verhalten und abwartend.

Die Vermarktungsmöglichkeit wird deshalb unter Berücksichtigung der zum Stichtag gesunkenen Nachfrage nach Wohnimmobilien als durchschnittlich beurteilt.

Es ist zu beachten, dass die Wertermittlung einen stichtagbezogenen Verkehrswert (Marktwert) darstellt. Mittel bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht gemacht werden.

6.0 Flächenberechnungen

6.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Flächenberechnungen wurden überschlägig auf Basis der zur Verfügung stehenden Pläne durchgeführt.

Abweichungen der Flächenberechnungen zur Realität sind nicht ausgeschlossen. Des Weiteren werden von der Sachverständigen Rundungen durchgeführt, die eine Pseudogenauigkeit vermeiden sollen. Die Flächen werden nicht zugesichert. Die Flächenangaben verfügen jedoch über eine für die Wertermittlung hinreichende Genauigkeit.

6.2 Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist ein Begriff aus dem Baurecht. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche umfasst gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) die Summe der Grundflächen aller nach den Außenmaßen eines Gebäudes ermittelten Grundrissebenen, die ein Vollgeschoss sind.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über den natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen (Art. 2 Abs. 7 BayBO, Fassung 2007).

Bei der Grundstücksbewertung und u.a. auch der Bodenrichtwertermittlung durch die Gutachterausschüsse werden in der Regel - 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 etc. sowie der Umfassungswände mitgerechnet.

Daher kann sich die baurechtliche Geschoßflächenzahl (GFZ) von der wertrelevanten Geschoßflächenzahl (WGFZ) unterscheiden.

Die wertrelevante Geschossfläche ergibt sich überschlägig wie folgt.

wertrelevante Geschossfläche (WGF)		Fläche
Erdgeschoss	$(9,635+6,50)*11,615*0,5=$	93,70 m ²
Obergeschoss	$(9,635+6,50)*11,615*0,5=$	93,70 m ²
Dachgeschoss	$((9,635+6,50)*11,615*0,5)*0,6=$	56,22 m ²
wertrelevante Geschossfläche gesamt rd.		244 m²

Bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche ergibt sich eine wertrelevante Geschosßflächenzahl (WGFZ) wie folgt:

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	
wertrelevante Geschossfläche (WGF) in m ²	244 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	422 m ²
Geschossflächenzahl (WGFZ = GF / GFG)	0,58

6.3 Bruttogrundfläche

Die für die Berechnung des Sachwertes relevante Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 ist definiert, als die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks und berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks. Die Bruttogrundfläche berechnet sich überschlägig wie folgt:

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Untergeschoss inkl. Terrassen-UG	$((9,635+6,50)*11,615*0,5)+((6,50+5,645)*2,50*0,5)=$	108,89 m ²
Erdgeschoss	$(9,635+6,50)*11,615*0,5=$	93,70 m ²
Obergeschoss	$(9,635+6,50)*11,615*0,5=$	93,70 m ²
Dachgeschoss	$(9,635+6,50)*11,615*0,5=$	93,70 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt rd.		390 m²

Bruttogrundfläche (BGF) Garage gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Erdgeschoss	$5,00*6,49=$	32,45 m ²
Bruttogrundfläche Garage gesamt rd.		32 m²

6.4 Wohnfläche

Aus den Bauakten konnten Wohnflächen entnommen werden. Die überdeckte Terrasse wird zu 50 %, der Balkon mit 25 % angerechnet. Der Putzabzug wird wie üblich mit 3 % berücksichtigt.

2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

7.1.2 Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und dem Bodenwert.

Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für

die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter (Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

7.1.3 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden:

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

7.1.4 Auswahl des Verfahrens

Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen und zu begründen (§ 6 Abs.1 ImmoWertV).

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus, das am Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung erworben wird. Renditeüberlegungen spielen eine untergeordnete Rolle. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind der klassische Anwendungsbereich für das Sachwertverfahren. Daneben wird unterstützend eine Ertragswertermittlung durchgeführt, um eine wirtschaftliche Wertkomponente zu erhalten und daraus Folgerungen für eine abschließende Schlussbeurteilung ziehen zu können.

Vergleichsdaten werden im Kapitel 7.1.5 genannt.

7.1.5 Marktrecherche / Vergleichsdaten

Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Dingolfing-Landau wurden Angaben aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise) angefordert. Es liegen nur zwei annähernd passende, ausgewertete Verkaufsfälle von freistehenden Einfamilienhäusern (bzw. sogenannten Kettenhäusern) aus Dingolfing vor. Der Sachverständigen sind die Adressen der Objekte bekannt, aus Datenschutzgründen dürfen diese im Gutachten nicht genannt werden.

Lfd. Nr.	Ort	Nutzungsart	Verkaufsdatum	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Baujahr	Kaufpreis gesamt	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis BJ-Anpassung
1	Dingolfing Osserstraße	EFH - Masivhaus als Kettenhaus	05/2022	411 m ²	144 m ²	1981	455.000 €	3.160 €/m ²	3.255 €/m ²
2	Dingolfing Dr.-H.-Quandt-Str.	EFH -Fertighaus freistehend	02/2023	749 m ²	167 m ²	1990	495.000 €	2.964 €/m ²	2.964 €/m ²

Beide Vergleichsobjekte befinden sich direkt in der Stadt Dingolfing, nördlich der Isar. Das Wohnhaus lfd.Nr. 1 ist in Massivbauweise als Kettenhaus errichtet; die Grundstücksgröße und Wohnfläche sind mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar, abweichend ist das Baujahr 1981 (Anpassung 3%); das Verkaufsdatum liegt über ein Jahr zurück.

Das Wohnhaus lfd.Nr. 2 ist ein freistehendes Fertighaus; die Grundstücksgröße ist mit 749 m² deutlich größer, die Wohnfläche und das Baujahr (1990) annähernd mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar; der Verkauf erfolgte Ende Februar 2023.

Bezüglich Zustands und Ausstattung der genannten Objekte zum Verkaufszeitpunkt liegen der Sachverständigen keine nachvollziehbaren Daten vor.

Aufgrund der direkten „Stadt-Lage“ sind die Vergleichsobjekte als *besser* zu beurteilen.

Da nur zwei annähernd geeignete Vergleichspreise vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt wurden, ist an dieser Stelle die Durchführung eines Vergleichswertverfahrens nicht sinnvoll, für eine Plausibilisierung der nachfolgend durchgeführten Berechnungsverfahren jedoch nützlich.

Der Vergleichspreis des Objektes Nr. 1 (Verkaufszeitpunkt Mai 2022) ist hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

$$3.255 \times (147\text{m}^2 + (39\text{m}^2 \times 0,5)) = \underline{\underline{542.000 \text{ €}}}$$

Hierbei ist ein Abschlag aufgrund derzeitiger Wirtschaftskrise auf dem Immobilienmarkt noch nicht berücksichtigt, dieser wird im Kapitel 7.4.2. vorgenommen.

Gemäß IMV-Angebotsdatenbank (IMV Online der IMV GmbH) wurden in Teisbach im Zeitraum Ende 2022 bis Mitte 2023 Einfamilienhäuser mit annähernd vergleichbaren objektspezifischen Merkmalen (Baujahr 1992 - 1993; Wohnfläche rd. 195 m² - rd. 220 m²; Grundstücksgröße 487 m² - 805 m²; vermutlich inkl. Garage) angeboten. Die Angebotspreise lagen im Wesentlichen in einer Preisspanne zwischen rd. 3.350 €/m² bis 3.600 €/m². Die objektspezifischen Merkmale sind aus den vorliegenden Angebotsdaten nicht genauer erkennbar, die tatsächlich erzielten Preise können von den angebotenen Preisen abweichen. Ebenfalls ist nicht erkennbar, ob ein Objekt tatsächlich verkauft wurde.

Gemäß Internetrecherche (siehe Internetportale: immobilienscout24 und immowelt.de) wurden zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung in Teisbach zwei Einfamilienhäuser im Wiederverkauf annähernd vergleichbarer bzw. etwas älterer Baujahre angeboten:

Baujahr 1989; Wohnfläche rd. 225 m², Grundstücksgröße 664 m², 595.000 € (entspricht rd. 2.650 €/m²) und

Baujahr 1982; Wohnfläche rd. 210 m², Grundstücksgröße 692 m², 595.000 € (entspricht rd. 2.830 €/m²).

Auffällig sind die zunehmenden „Preisreduzierungen“ der Angebotspreise in den genannten Immobilienportalen. Dieses Vorgehen deutet auf eine Zurückhaltung der Kaufinteressenten hin; der Markt ist nicht bereit die Angebotspreise zu zahlen.

Es ist grundsätzlich anzumerken, dass aufgrund der Individualität der einzelnen (Vergleichs-) Objekte und der unterschiedlichen Verkaufszeitpunkte, eine unmittelbare Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt zum Bewertungszeitpunkt nicht gegeben ist, allerdings grenzen diese Marktdaten das Preisgefüge ein.

7.2 Sachwert

Der Sachwert ermittelt sich als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen. Die Berechnung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt.

7.2.1. Bodenwert

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen“. Folglich handelt es sich beim Richtwert um einen Durchschnittswert. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken in der Regel entsprechende Wertabweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.“

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Dingolfing-Landau wurde letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum 01.01.2022 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

Richtwertzone Dingolfing (Teisbach) 11202030: 250 € / m²

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	WA	Allgemeines Wohngebiet
max. Grundstücksgröße:	keine Angaben	
WGFZ:	keine Angaben	
Beitragssituation:	ebf (erschließungsbeitragsfrei)	

Vergleichspreise

Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegen keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet.

Marktkonformer Bodenwert:

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren angepasst.

(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert letztmalig vor dem Stichtag zum 01.01.2022 veröffentlicht. Die Grundstückspreise in Dingolfing-Teisbach sind seit dem letzten Richtwertstichtag im 1.Halbjahr 2022 zwar trotz des Ausbruchs des Ukrainekriegs weiter leicht gestiegen, spätestens aber nach Anhebung der Kapitalmarktzinsen im Juni 2022 wieder auf das Niveau des Richtwertstichtags gefallen. Konkrete Vergleichswerte für Verkäufe vergleichbarer Grundstücke konnte der Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen. Auf eine konjunkturbedingte Anpassung wird daher verzichtet.

(2) Grundstücksgröße:

Die Grundstücksgröße beträgt 422 m². Vom zuständige Gutachterausschuss wurde für ein Richtwertgrundstück der wertgegenständigen Richtwertzone keine Größe genannt. Die durchschnittliche Größe der umliegenden Wohnbaugrundstücke im Ort ist überwiegend größer. Somit wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Wertezuschlag in Höhe von 10 % als fach- und sachgerecht erachtet.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück hat einen annähernd trapezförmigen Zuschnitt und ist im südlichen Bereich „schmal zulaufend“. Für eine effiziente Nutzung, muss das Grundstück im nördlichen Bereich bebaut werden (vgl. Baufenster lt. Bebauungsplan). Der Baukörper sollte sich an den Grundstückszuschnitt anpassen. Für diesen Nachteil wird ein Abschlag in Höhe von 10 % als markt- und sachgerecht erachtet.

(4) Topographie:

Das zu bewertende Grundstück steigt insgesamt um ca. 5 m nach Süden an. Der Hauseingang liegt jedoch auf Höhe des Straßenniveaus. Es erfolgte bereits ein Abschlag im Rahmen des ungünstigen Grundstückszuschnitts; um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden, wird an dieser Stelle kein Abzug mehr vorgenommen. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist nicht erforderlich.

(5) Maß der baulichen Nutzung:

Dem Richtwert ist kein Maß der baulichen Nutzung zugeordnet, nach Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses wurde im Rahmen von Auswertungen von Einfamilienhausverkäufen festgestellt, dass im Landkreis Dingolfing-Landau kein signifikanter Zusammenhang zwischen dem Bodenwert und dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung nachzuweisen ist. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.

(6) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht durchzuführen.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2022		250 €/m ²
Anpassung wg. Steigerung allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	0%	0 €/m ²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		250 €/m²
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	10%	25 €/m ²
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	-10%	-25 €/m ²
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Lage (6)	0%	0 €/m ²
		250 €/m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	rd.	250 €/m²

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit

250 €/m²

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
Gebäude- und Freifläche	422 m ²	250 €/m ²	105.500 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			106.000 €

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung der oben genannten Einflüsse ermittelt mit rd.:

106.000 €

7.2.2. Gebäudewerte

Bruttogrundfläche

Die Berechnungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) können von der DIN 277 abweichen, sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden und sind in Anlage 5 dargestellt.

Baualter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine modelltheoretische Größe. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Sachwertfaktors bzw. des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters (30 Jahre) und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 50 Jahre.

Baupreisindex

Die Baupreisentwicklung wird gemäß Vorgaben des Wertermittlungsmodells durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Der Baupreisindex für Wohngebäude im II. Quartal 2023 beträgt 177,8 (Basis 2010).

Normalherstellungskosten

Nachfolgend dargestellt, erfolgt die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Anlage 4.

(1) Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Modellkosten dieser Anlage zugrunde zu legen.

(2) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.

(Quelle: Anlage 4 der ImmoWertV).

Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an die veröffentlichte ImmoWertV Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3).

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 der Grundlage der beim Bewertungsobjekt individuell gegebenen Bauweise und Ausstattung eine entsprechende Standardstufe ermittelt (im vorliegenden Fall 2,8).

Wohnhaus

Gemäß NHK 2010 ist folgende Gebäudekategorisierung vorzunehmen:

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Bauweise und Ausstattungsmerkmale werden für das Wohnhaus Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) von rd. 1.440 €/m² angesetzt, die sich, wie folgt, aus den Tabellenwerten ergeben:

Normalherstellungskosten in Anlehnung an die NHK 2010

Typ und Art: 1.11 : freistehende Einfamilienhäuser mit KG, EG, OG und voll ausgebauten

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.

Standardmerkmale	Wägungsanteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.11					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
Wohnhaus		655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²	
Außenwände	23%		0,2	0,8			187 €/m ²
Dächer	15%		0,2	0,8			122 €/m ²
Außentüren und Fenster	11%		0,5	0,5			86 €/m ²
Innenwände und -türen	11%		0,2	0,8			89 €/m ²
Deckenkonst.und Treppen	11%			1			92 €/m ²
Fußböden	5%			1			42 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9%			0,9	0,1		77 €/m ²
Heizung	9%		1				65 €/m ²
Sonst. tech. Ausstattung	6%			1			50 €/m ²
vorl. NHK (Summe), entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.						2,80	810 €/m²

7.2.3 Sachwertzusammenstellung

Bodenwert	106.000 €
Gebäudewert Wohnhaus	351.000 €
Gebäudewert Garage	10.000 €
Außenanlagen und Anschlüsse	<u>11.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	<u>478.000 €</u>

7.2.4 Marktanpassung

Grundsätzlich leitet sich der Verkehrswert von Einfamilienwohnhäusern vom Sachwert (Bodenwert + alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen Anlagen ohne Berücksichtigung der besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) ab. Von diesem „unbelasteten“ Sachwert ist ein, auf die Marktverhältnisse angepasster Ab-/Zuschlag zur Heranführung an den Verkehrswert nötig.

Erhebungen zur Ermittlung von regionalen Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren können in der Regel nur von Gutachterausschüssen durchgeführt werden, da nur diesen die Verkaufsurkunden der Notare vorliegen.

Da jedoch der regionale Gutachterausschuss am Landratsamt Dingolfing-Landau noch keine Auswertungen durchführt und daher auch keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht hat, muss die Sachverständige sich mit bundesweit durchgeführten Erhebungen behelfen. Diese wurden vom Institut Sprengnetter erstmals im Jahre 1995 realisiert und seither laufend aktualisiert. Die Erhebungen haben gezeigt, dass die Höhe der Marktanpassung mit dem Bodenpreisniveau und dem Gesamtsachwert korreliert. Die Erhebungen weisen für das zu bewertende Anwesen einen Marktanpassungsfaktor von 1,12 aus.

Dieser Sachwertfaktor von 1,12 wird als angemessen erachtet.

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert $1,12 \times 478.000 \text{ €} =$ rd. **535.000 €**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes wird somit mit rd. **535.000 €** ermittelt.

Hierbei ist ein Abschlag aufgrund derzeitiger Wirtschaftskrise auf dem Immobilienmarkt noch nicht berücksichtigt, dieser wird im Kapitel 7.4.2. vorgenommen.

7.3 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich aus Summe von Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen.

7.3.1 Bewertungsbasis

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

7.3.2 Rohertrag

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für eine übliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks als Nettokaltmiete (Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten) ermittelt.

Ein eventuell vorhandener, überdurchschnittlicher Instandhaltungsrückstau bleibt hierbei zunächst ohne Ansatz, er wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Wohnhaus:

Die marktüblich erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der Grundrissstruktur, der großen Wohnfläche sowie des ortsüblichen Mietniveaus in Anlehnung an Mietangebotsauswertungen einschlägiger Immobilien-Internetportale mit 8,00 €/m² und 4,00 €/m² für die Dachgeschoss-Räume geschätzt:

Garage:

Die monatliche marktübliche Miete für Pkw-Garagen liegt bei 45,00 €/Stellplatz.

(Quelle: Immobilien-Internetportale)

7.3.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Vgl. § 31 ff. ImmoWertV).

Die Anwendung von Erfahrungssätzen ist in § 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3 ImmoWertV ausdrücklich vorgesehen, da die verfügbaren Angaben des Bewertungsobjektes häufig mangelhaft oder unvollständig sind und i.d.R. nicht durchschnittlichen Aufwendungen entsprechen.

7.3.4 Ermittlung des bewertungsrelevanten Baualters / der Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Unter Punkt 7.2.2 wurde die Restnutzungsdauer zum Stichtag mit 50 Jahren ermittelt.

7.3.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dingolfing-Landau wertet zur Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes keine Verkäufe von Einfamilienwohnhäusern aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird daher in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2022 der Stadt Landshut abgeleitet. Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat hier für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser letztmalig für das Jahr 2021 einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 0,82 % veröffentlicht.

Der oben genannte (mittlere) Liegenschaftszinssatz wird zunächst als Basiswert verwendet. Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u.a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
→ gute bis sehr gute Lage (hohes Bodenwertniveau)	→ schlechte bis sehr schlechte Lage (niedriges Bodenwertniveau)
→ große Nachfrage / wachsende Bevölkerung	→ geringe Nachfrage / abnehmende Bevölkerung
→ geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes	→ erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objektes
→ geringes Leerstandsrisiko	→ hohes Leerstandsrisiko
→ besonders kleine Immobilie	→ besonders große Immobilie
→ besonders niedrige Mieten	→ besonders hohe Mieten
→ besonders kurze Restnutzungsdauer	→ besonders lange Restnutzungsdauer

Im vorliegenden Fall liegen wertbestimmende Faktoren vor, die Zu -und Abschläge vom o.g. Durchschnittswert des Liegenschaftszinssatzes (0,82 %) erfordern:

Lage der Immobilie in Dingolfing-Teisbach, außerhalb Stadt Landshut (++)

niedrigeres Bodenwertniveau (++)

Lange Restnutzungsdauer (+).

Unter Berücksichtigung dieser wertbestimmenden Faktoren wird der Liegenschaftszinssatz (Ausgangswert 0,82 %) sachverständig auf 1,30 % erhöht.

Objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz

1,30 %

Hierbei ist ein Abschlag aufgrund derzeitiger Wirtschaftskrise auf dem Immobilienmarkt noch nicht berücksichtigt, dieser wird im Kapitel 7.4.2. vorgenommen.

7.3.6 Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist mit dem sich ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Maßgeblich ist derjenige Barwertfaktor, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Anhand der Restnutzungsdauer von 74 Jahren ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Barwertfaktor, gemäß Anlage zu § 34, Satz 2 ImmoWertV, bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,30 % = 36,60.

7.3.7 Berechnung des Ertragswerts

Rohrertrag marktüblich / Monat

Wohnhaus EG, OG	147 m ²	8,00 €/m ²	1.176 €
Wohnhaus DG	39 m ²	4,00 €/m ²	156 €
Garage	1 Stpl.	45 €/Stpl.	45 €
			<u>1.377 €</u>

zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohrertrag/Monat * 12) 16.524 €

abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV, Anlage 3):

Verwaltungskosten (jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern

1 Wohneinheit 345 € 345 €

Verwaltungskosten (jährlich je Garage oder Einzelstellplatz)

1 Stpl. 45 €/Stpl. 45 €

Instandhaltungskosten in €/m² Wohnfläche und Jahr

186 m² 13,50 €/m² 2.511 €

Instandhaltungskosten für Pkw-Garagen in €/Stellplatz und Jahr

1 Stpl. 102 €/Stpl. 102 €

Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

2% 330 €

Jahresreinertrag 13.191 €

abzüglich Bodenwertverzinsung 1,30% von 106.000 € 1.378 €

Reinertrag an baulichen Anlagen 11.813 €

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer 50 Jahre 1,30% LZS 36,60

Ertragswert der baulichen Anlagen 432.338 €

zuzüglich Bodenwert 106.000 €

Ertragswert 538.338 €

gerundet **538.000 €**

Anmerkung: Die Berechnungen wurden zum Teil mit der Software Microsoft Excel durchgeführt. Geringfügige Rundungsdifferenzen sind möglich.

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes wird somit mit rd. **538.000 €** ermittelt.

7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Merkmale, die erheblich von den üblichen Merkmalen sowie Modellansätzen abweichen und beeinflussen den Wert der Immobilie in individueller Höhe. Sie sind daher grundsätzlich nicht bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor, Liegenschaftszinssatz, marktübliche Miete), sondern im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

7.4.1 Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden

Entsprechend den Ausführungen der ImmoWertV und der Rechtsprechung (vgl. OLG Schleswig Urteil vom 06.06.2007- 14 U 61/06; und BGH, Urteil vom 10.10.2013; Az.: III ZR 345/12) werden evtl. Abschläge für Mängel und Schäden nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt (Werteinfluss). Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

Es handelt sich vielmehr um einen „Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“.

Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln (überalterte Ausstattung), die im Regelfall die Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird sichergestellt, dass in der Bewertung nicht die Kosten zur Beseitigung von Mängel und Schäden abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht.

Ein evtl. Wertansatz entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten einer grundlegenden Komplettsanierung. Für die Kostenschätzung derartiger Maßnahmen wären vertiefende

Untersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen durch entsprechende Spezialisten erforderlich. Die tatsächliche Höhe von Kosten ist u.a. abhängig von persönlichen Ansprüchen sowie dem individuellen Geschmack eines zukünftigen Erwerbers.

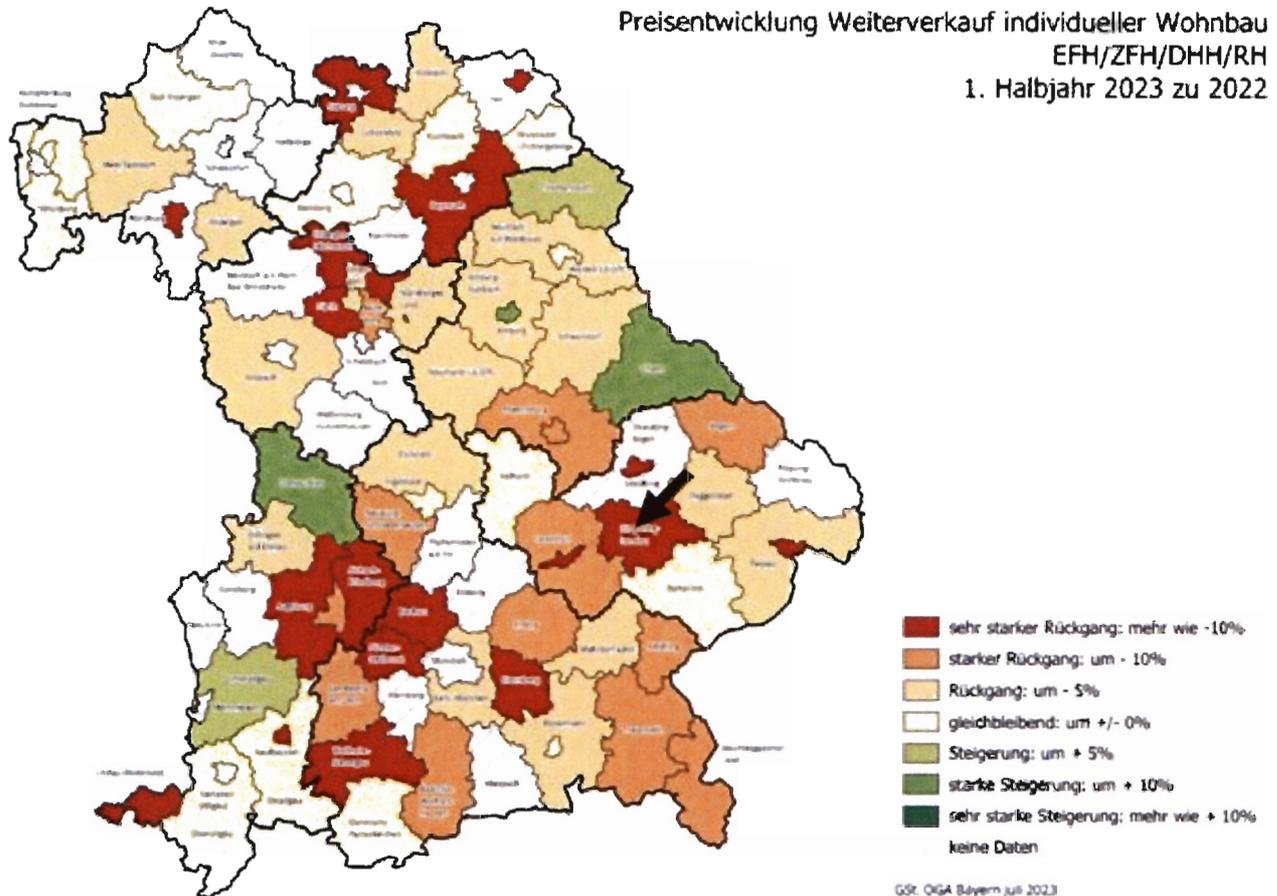
Das Einfamilienwohnhaus weist im vorliegenden konkreten Fall einige Mängel und Schäden auf. Die daraus resultierende Wertminderung wird sachverständig geschätzt mit 2 % der marktangepassten Gebäudesachwertes,

somit $2\% \times 361.000 \text{ €} \times 1,12 =$./. rd. **8.000 €**

7.4.2 Wertminderung aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage

Zum Wertermittlungsstichtag ist eine äußerst angespannte wirtschaftliche Situation mit Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt zu beobachten.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern hat eine Trendumfrage zur Preisentwicklung für Weiterverkäufe des individuellen Wohnungsbaus (Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in Bayern im 1. Halbjahr 2023 durchgeführt. Demnach ist zu beobachten, dass aufgrund weltpolitischer Ereignisse die Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt deutlich spürbar sind. Es ist seit Mitte 2022 ein massiver Transaktionsrückgang zu beobachten (die Kaufinteressenten sind äußerst zurückhaltend), bei gleichzeitiger Preis-Rückgangtendenz. Für den Landkreis Dingolfing-Landau ist eine negative Preisentwicklung von bis zu -15 % zu erkennen (Entwicklung Preisniveau 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Jahr 2022).



Quelle: Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern

Für das Bewertungsgrundstück wird wg. der Lage (Stadtteil von Dingolfing) ein Abschlag von nur rd. 10 % als markt- und sachgerecht erachtet.

Abschlag somit

535.000 € x 10 % = ./. rd. **53.500 €**

Mittel- bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht gemacht werden.

7.5 Verkehrswert

Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 Baugesetzbuch durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der

Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Im Kapitel 7.1.4 (Auswahl des Wertermittlungsverfahrens) wurde die Wahl des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens begründet. Sind mehrere Ermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert		535.000 €
Vorläufiger Ertragswert		538.000 €
<i>Vorläufiger Vergleichswert (Plausibilisierungswert)</i>		<i>542.000 €</i>
Werteinfluss Mängel und Schäden	./.	8.000 €
Werteinfluss Wirtschaftskrise	./.	53.500 €

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom marktangepassten Sachwert unter Berücksichtigung des Werteinflusses der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Stichtag zu erzielenden Preise für gleiche Objekte in gleicher oder ähnlicher Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84130 Dingolfing-Teisbach, Balthasar-Heeg-Str. 40, FINr. 433/32, Gemarkung Teisbach zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2023 mit**

475.000 €

(in Worten: vierhundertfünfundsiebzigtausend--EURO)

Die Photovoltaik-Anlage und Zubehör (z.B. Kücheneinrichtung, Inventar und Mobiliar) sind im geschätzten Verkehrswert nicht enthalten.

8.0 Anmerkung der Sachverständigen zur Gutachtenerstellung

Vorstehendes Verkehrsgutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Mit den Parteien, insbesondere mit dem Eigentümer, stehe ich in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis. Ich habe kein persönliches Interesse an dem Ergebnis des Wertgutachtens und bin am Zustandekommen einer Beleihung oder eines Kaufes/Verkaufes nicht interessiert. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dieser Inhalt der Verkehrswertermittlung Dritten ohne meine Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Landshut, den 17.08.2023


Kornelia Förster



Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert)
DIN EN ISO/IEC 17024

9.0 Anlagen

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Ortsplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Baupläne
- Anlage 5: Technische Daten
- Anlage 6: Fotodokumentation mit 35 Fotos

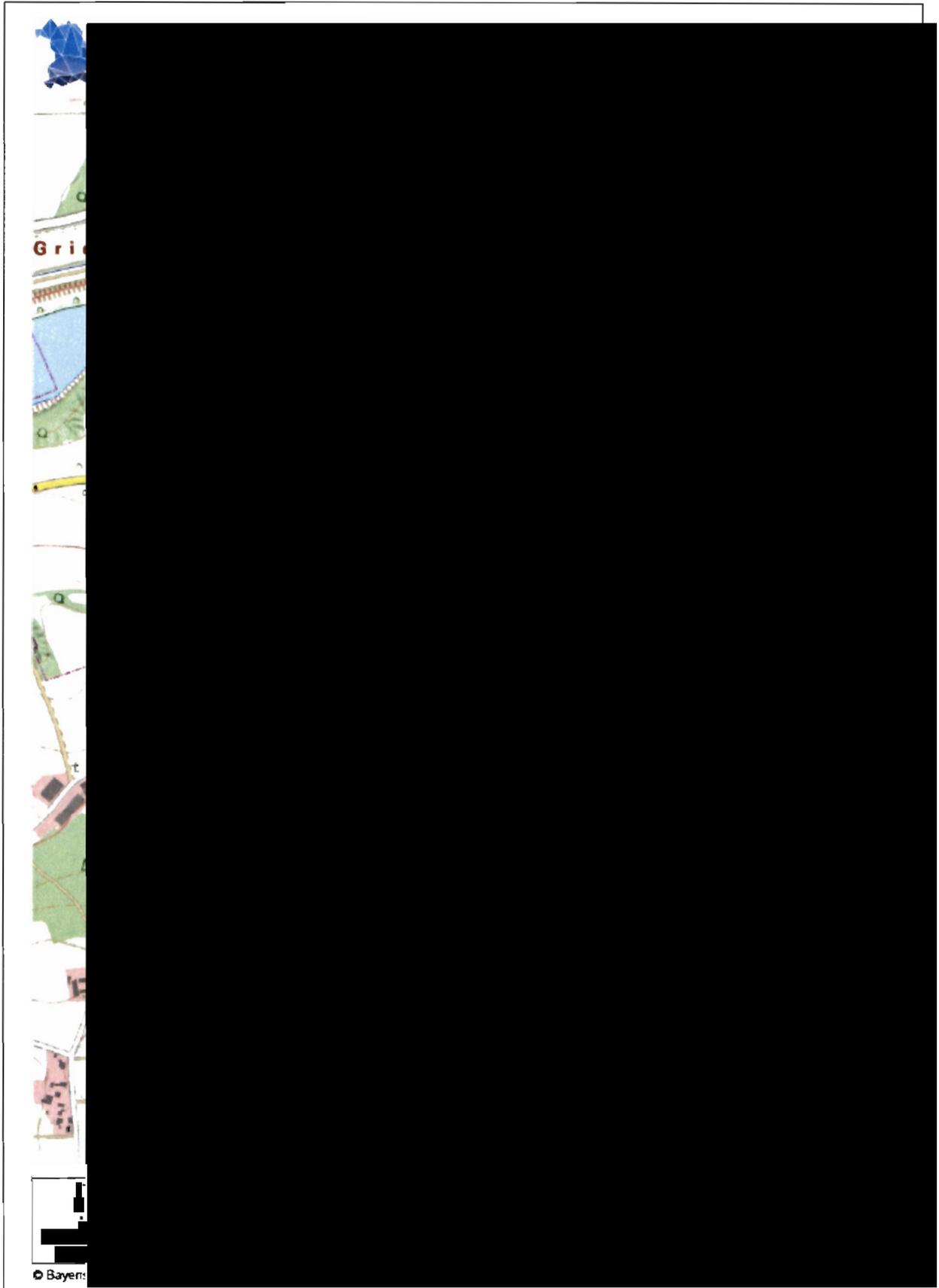
Literaturverzeichnis

- Gesetze und Richtlinien:** (in der jeweils aktuellen Fassung)
- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| WoFIV | Wohnflächenverordnung |
| WertR 06 | Wertermittlungs-Richtlinien 2006 |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
- Literatur:**
- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
9. Auflage 2019, Bundesanzeiger Verlag
sowie kleiber-digital
- GuG
Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
- Online-Portale:**
- BayernAtlas-plus
www.google.de
www.wikipedia.de

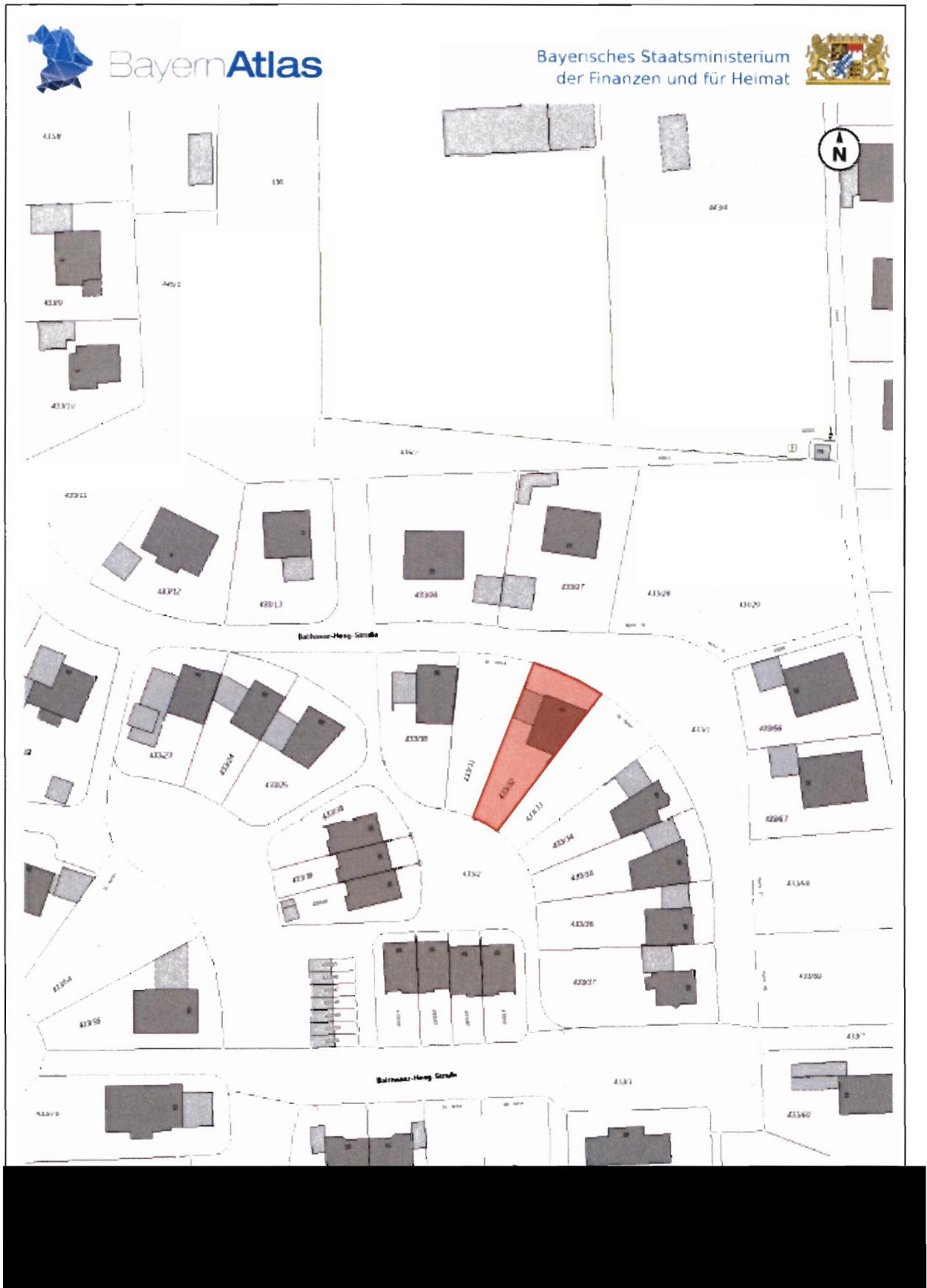
Anlage 1: Generalkartenkopie



Anlage 2: Ortsplankopie

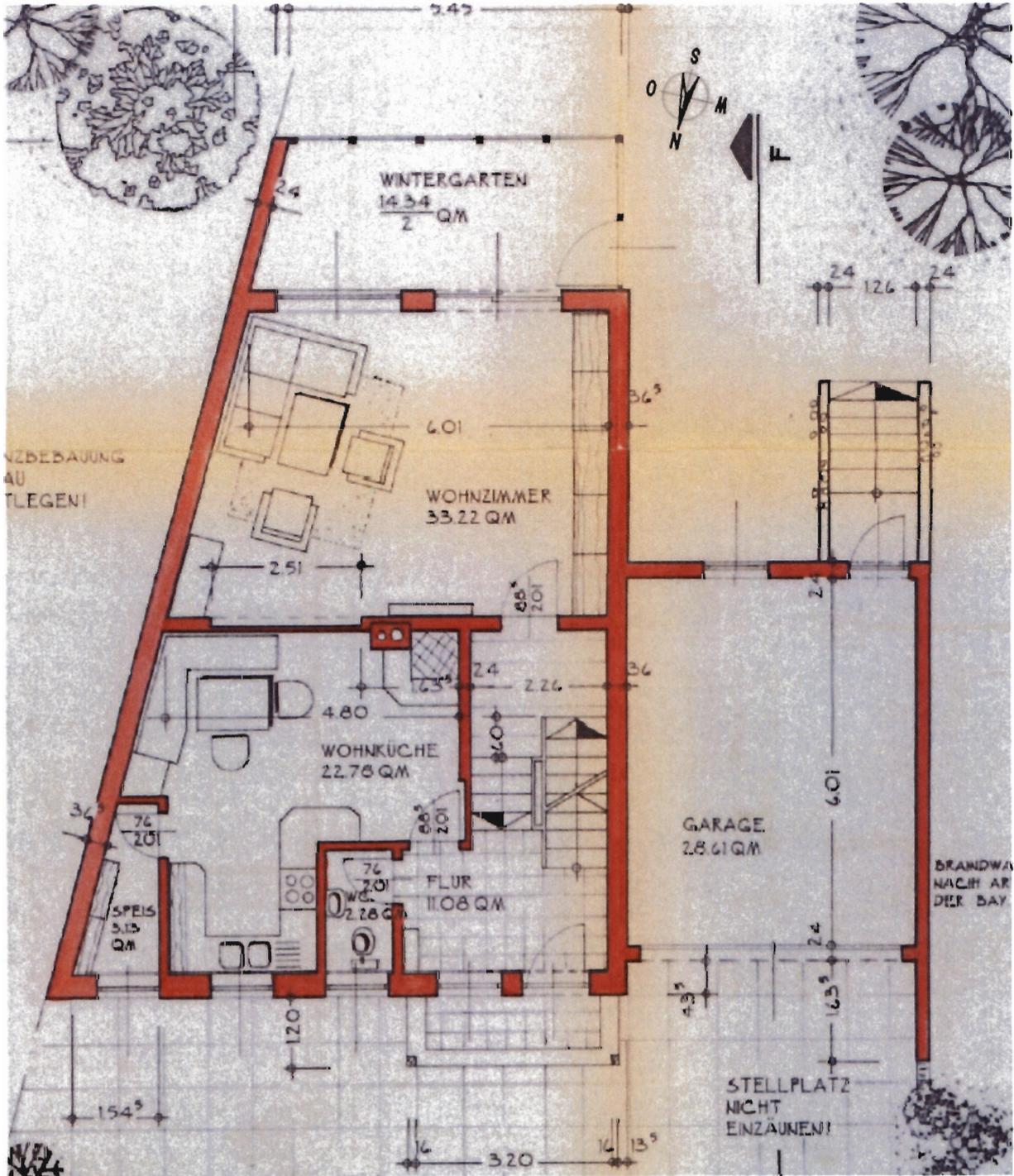


Anlage 3: Lageplankopie

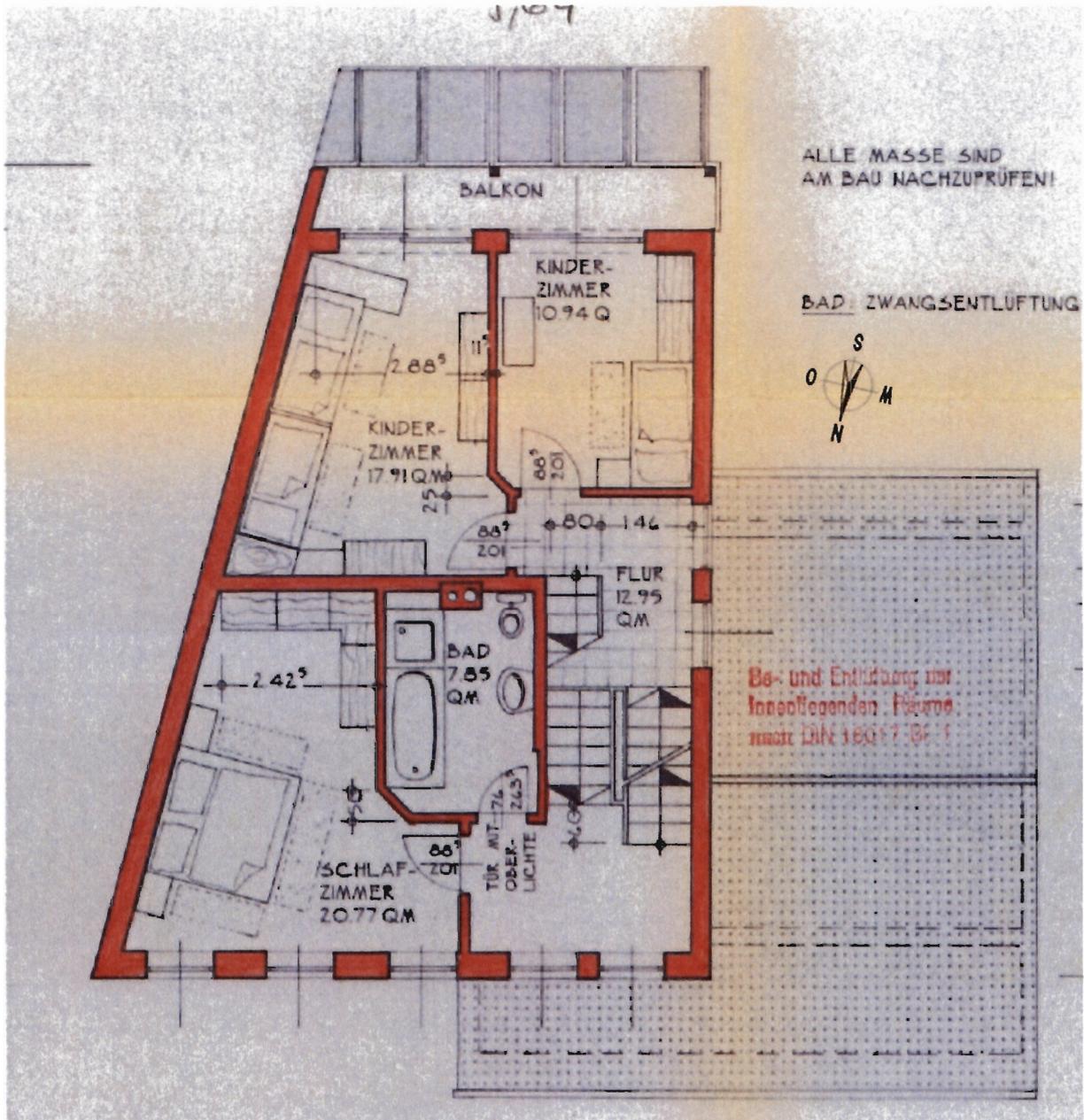


Anlage 4: Baupläne

Wohnhaus mit Garage: Erdgeschoss (nicht maßstabgetreu)

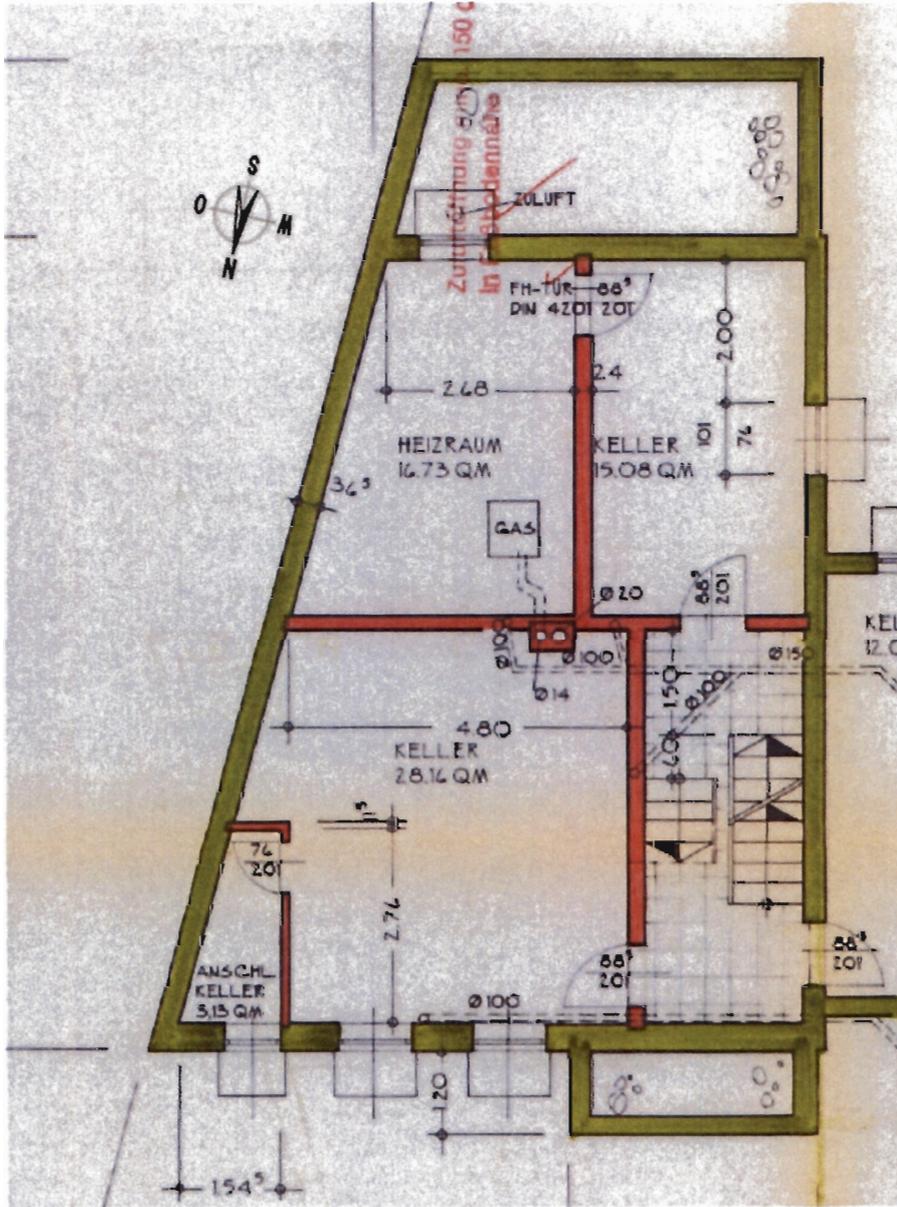


Obergeschoss (nicht maßstabgetreu)

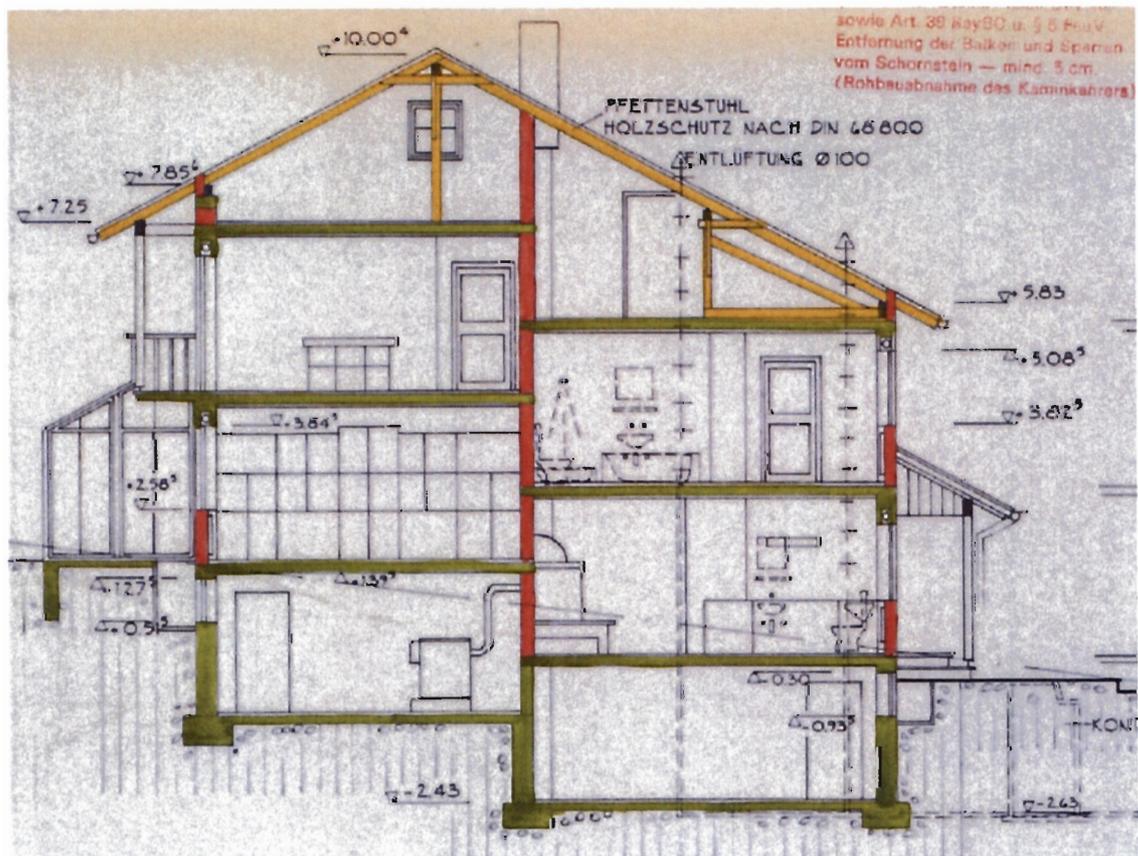
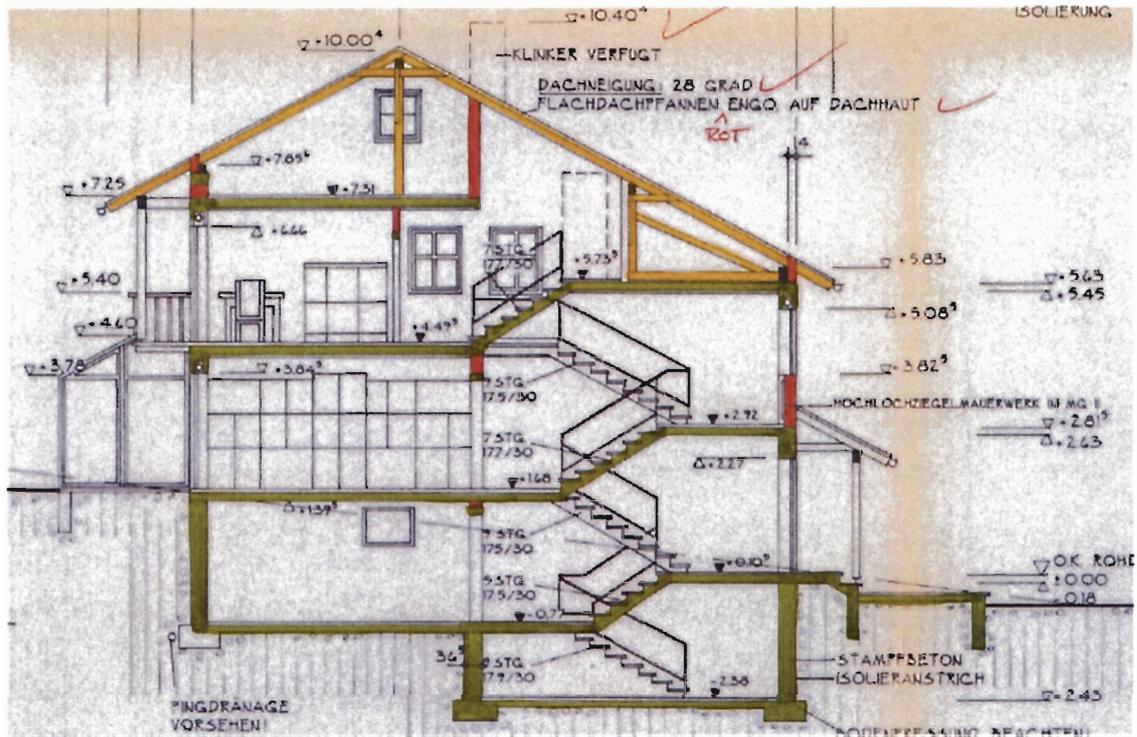


Untergeschoss (nicht maßstabgetreu)

Hinweis: Garagenunterkellerung lt. Plan wurde nicht ausgeführt (vgl. Kapitel 5.1)

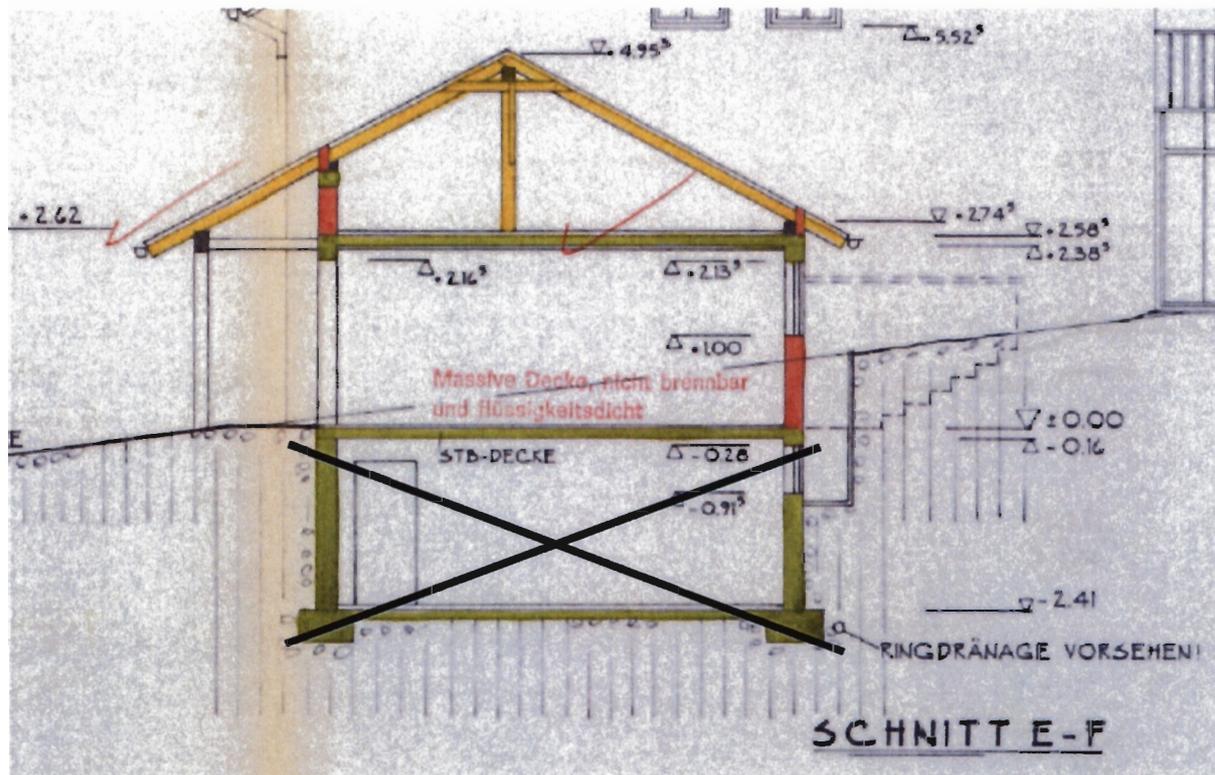


Wohnhaus Schnitt (nicht maßstabgetreu)



Garage Schnitt (nicht maßstabgetreu)

Hinweis: Garagenunterkellerung lt. Plan wurde nicht ausgeführt (vgl. Kapitel 6.1)



Anlage 5: Technische Daten

Grundstücksgröße	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	433/32	422 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)		422 m²

Überbaute Grundfläche (ÜGF)		Fläche
Wohnhaus	$(9,635+6,50)*11,615*0,5=$	93,70 m ²
Garage	$5,00*6,49=$	32,45 m ²
Überbaute Grundfläche gesamt rd.		126 m²

Freifläche	Fläche
	296 m²

wertrelevante Geschossfläche (WGF)		Fläche
Erdgeschoss	$(9,635+6,50)*11,615*0,5=$	93,70 m ²
Obergeschoss	$(9,635+6,50)*11,615*0,5=$	93,70 m ²
Dachgeschoss	$((9,635+6,50)*11,615*0,5)*0,6=$	56,22 m ²
wertrelevante Geschossfläche gesamt rd.		244 m²

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

wertrelevante Geschossfläche (WGF) in m ²	244 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	422 m ²
Geschossflächenzahl (WGFZ = GF / GFG)	0,58

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus gemäß DIN 277 (2005)

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Untergeschoss inkl. Terrassen-UG	$((9,635+6,50)*11,615*0,5)+((6,50+5,645)*2,50*0,5)=$	108,89 m ²
Erdgeschoss	$(9,635+6,50)*11,615*0,5=$	93,70 m ²
Obergeschoss	$(9,635+6,50)*11,615*0,5=$	93,70 m ²
Dachgeschoss	$(9,635+6,50)*11,615*0,5=$	93,70 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt rd.		390 m²

Bruttogrundfläche (BGF) Garage gemäß DIN 277 (2005)

Bruttogrundfläche (BGF) Garage gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Erdgeschoss	$5,00*6,49=$	32,45 m ²
Bruttogrundfläche Garage gesamt rd.		32 m²

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung *			Fläche
Erdgeschoss			
Wohnzimmer			33,22 m ²
Wohnküche			22,78 m ²
Speis			3,13 m ²
WC			2,28 m ²
Flur EG			11,08 m ²
Obergeschoss			
Schlafzimmer			20,77 m ²
Kinderzimmer 1			17,91 m ²
Kinderzimmer 2			10,94 m ²
Bad			7,85 m ²
Flur OG			12,95 m ²
			142,91 m ²
3 % Putzabzug	0,03	./.	4,29 m ²
			138,62 m ²
Terrasse überdeckt, zu 50%	14,34*0,5=		7,17 m ²
Balkon überdeckt, zu 25%	((6,00+5,70)*1,00*0,5)*0,25=		1,46 m ²
			147,26 m ²
Wohnfläche EG, OG gesamt			147 m²

* Wohnfläche gemäß Wohnflächenberechnung aus dem Bauakt

Dachgeschoss **

Essküche	rd.	13,90 m ²
Wohn-/Schlafzimmer	rd.	22,00 m ²
Dusch-Bad	rd.	3,50 m ²
Wohnfläche DG		39 m²

** Kein Putzabzug (3%) da örtliches Aufmaß (vom Eigentümer zur Verfügung gestellt)

Anlage 6: Fotoanlage



Foto 1: Ansicht von Nordwesten



Foto 2: Ansicht von Norden



Foto 3: Ansicht von Nordosten



Foto 4: Ansicht von Südosten



Foto 5: Ansicht von Süden



Foto 6: Ansicht von Südwesten



Foto 7: Terrasse

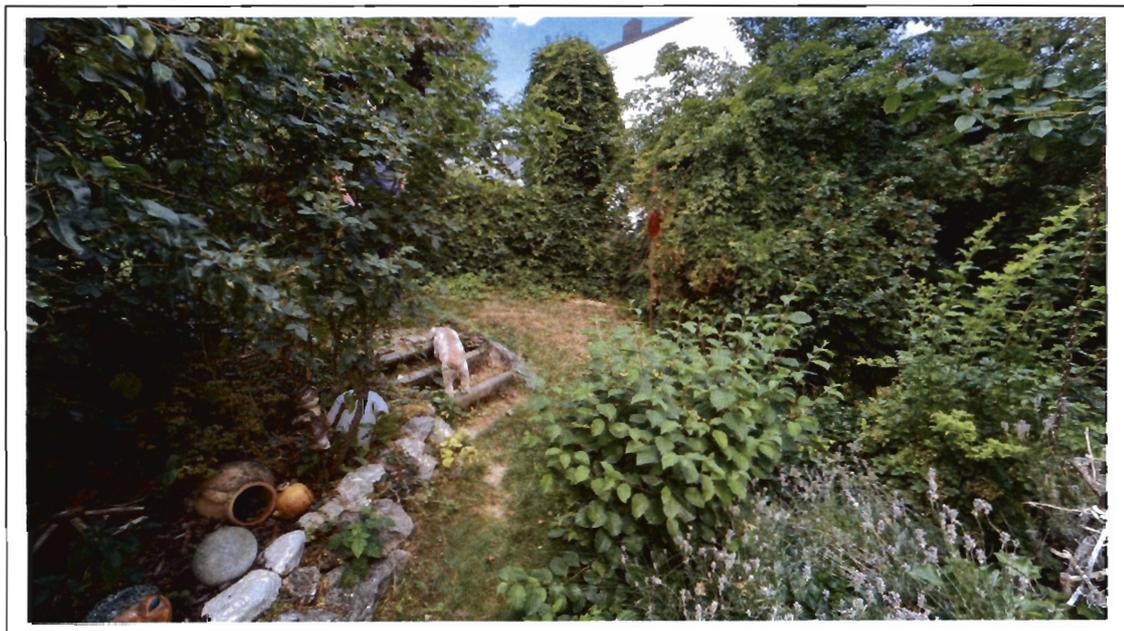


Foto 8: Garten – Ansicht von Norden



Foto 9: Metallgartenhaus



Foto 10: Garage – Ansicht von Süden



Foto 11: Garage Innenansicht



Foto 12: Blick in die Essküche



Foto 13: Blick in die Küche



Foto 14: Blick in die Kammer

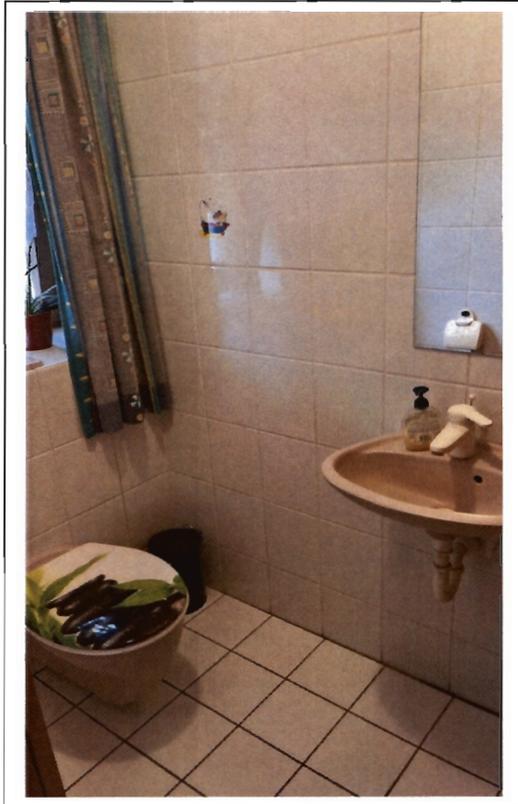


Foto 15: Blick in das WC



Foto 16: Blick in das Wohnzimmer



Foto 17: Obergeschoss-Flur

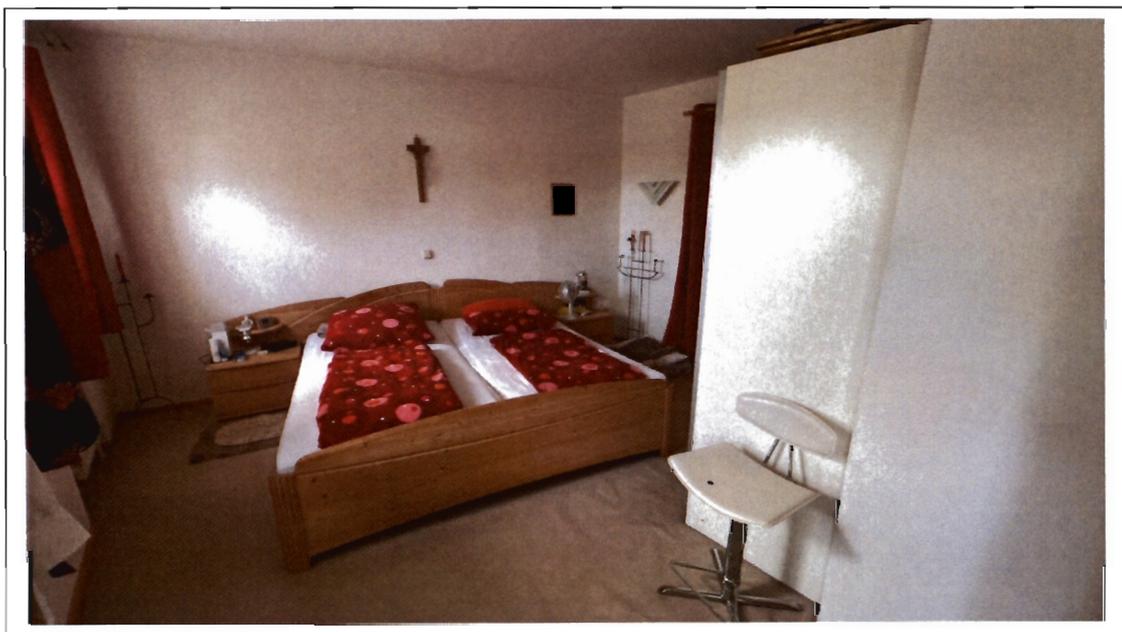


Foto 18: Blick in das Schlafzimmer

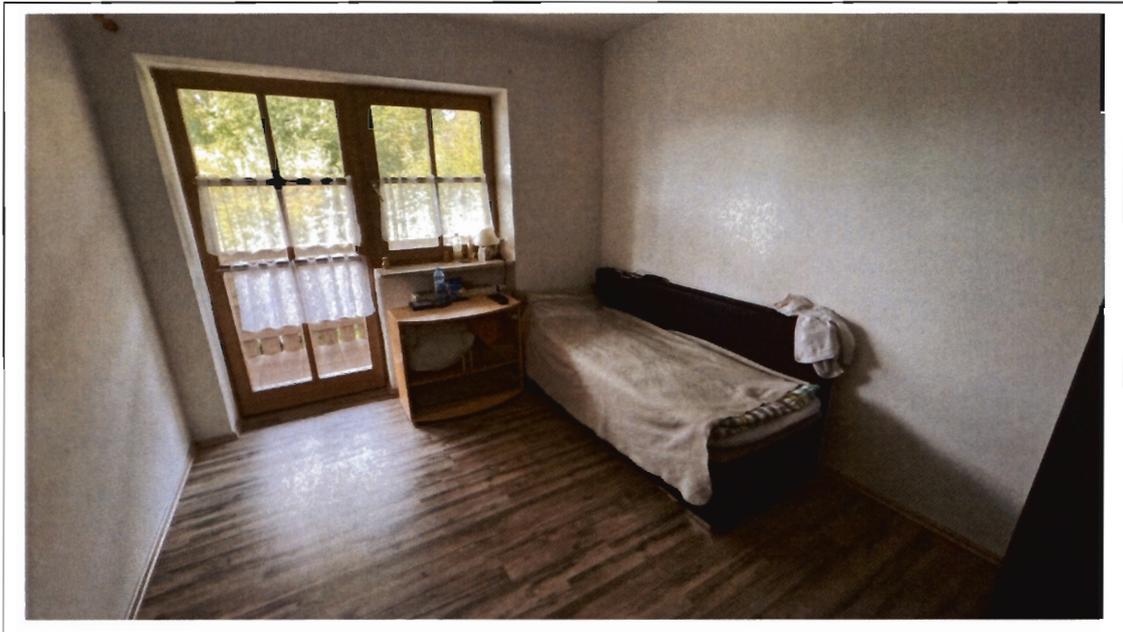


Foto 19: Blick in ein Kinderzimmer



Foto 20: Blick in ein Kinderzimmer



Foto 21: Balkon

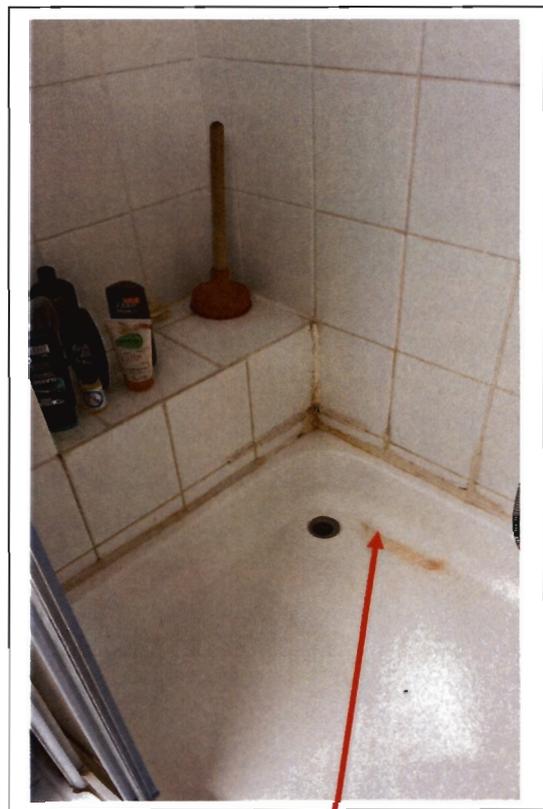


Foto 22: Dusche mit Gebrauchsspuren

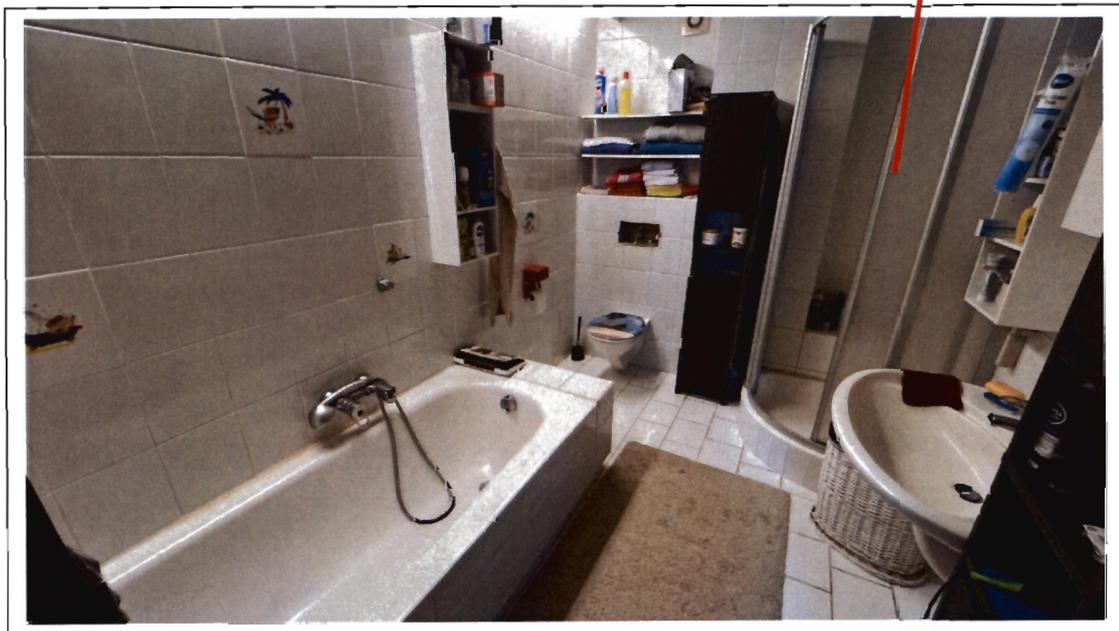


Foto 23: Blick in das Bad

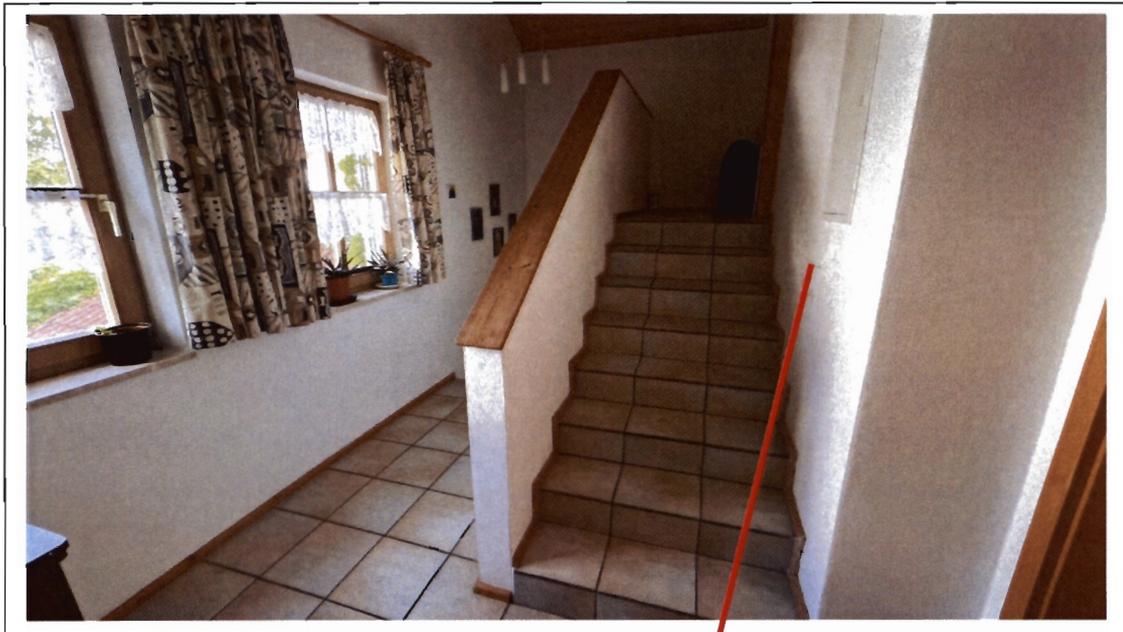


Foto 24: Treppe zum Dachgeschoss



Foto 25: Farbabplatzungen an der Wand (DG-Treppenflur)

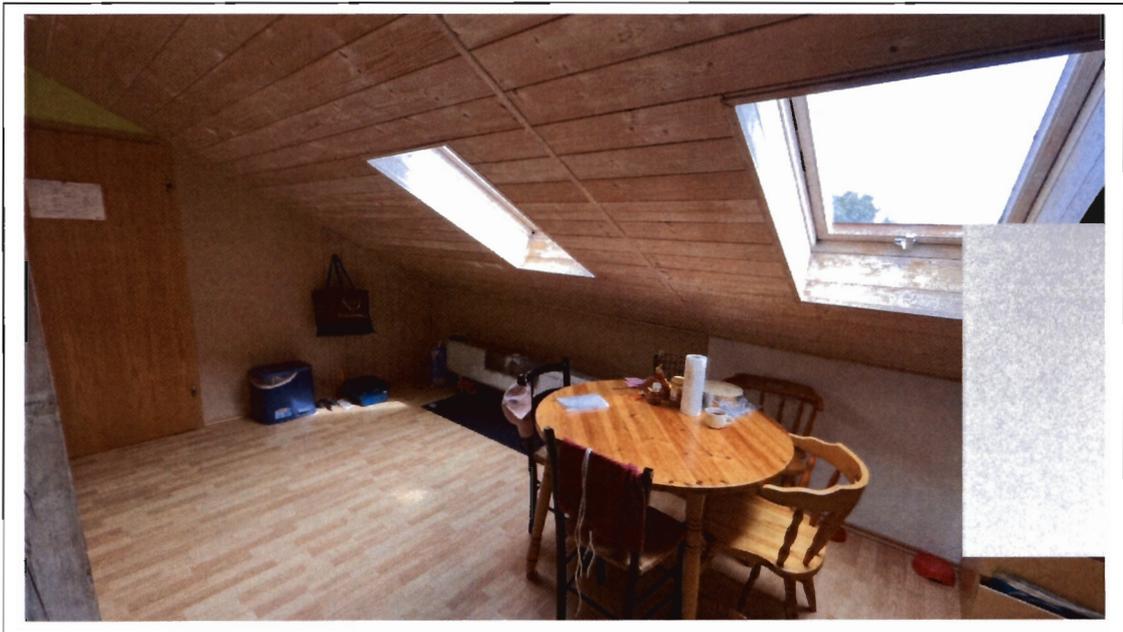


Foto 26: Essküche im Dachgeschoss



Foto 27: Küchenzeile mit Treppe zum Wohn/Schlafzimmer (DG)

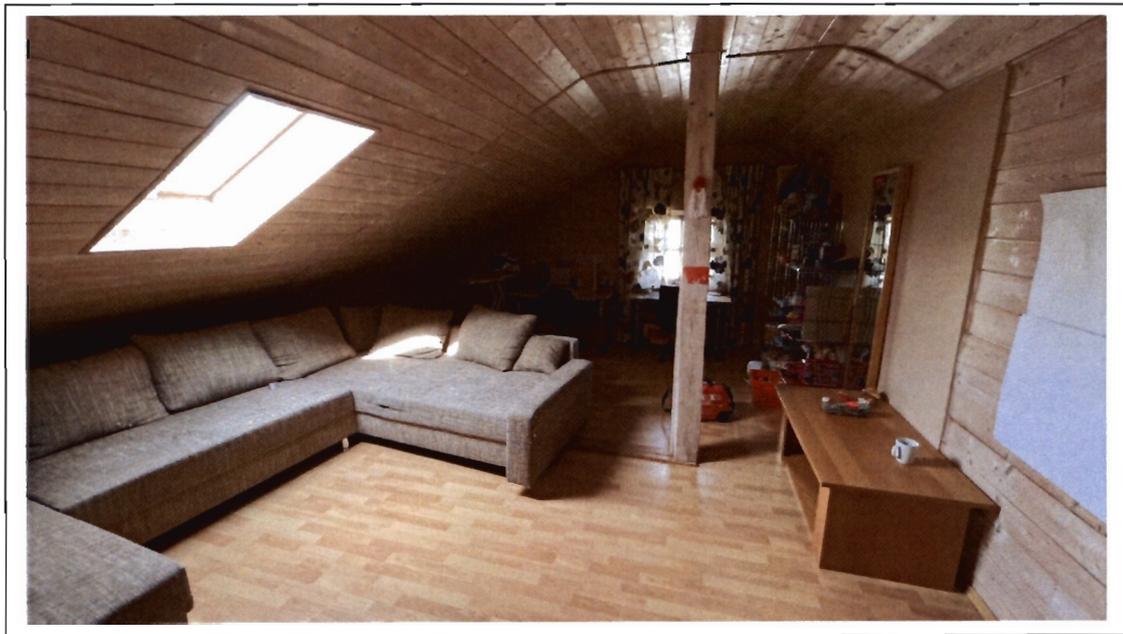


Foto 28: Wohn/Schlafzimmer (DG)



Foto 29: Wohn/Schlafzimmer (DG)



Foto 30: Bad mit

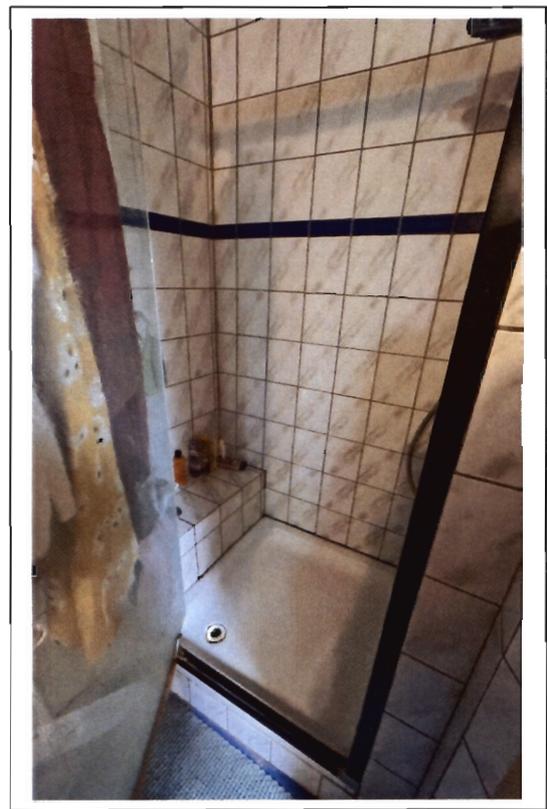


Foto 31: Dusche



Foto 32: Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss



Foto 33: Heizungsraum im Untergeschoss

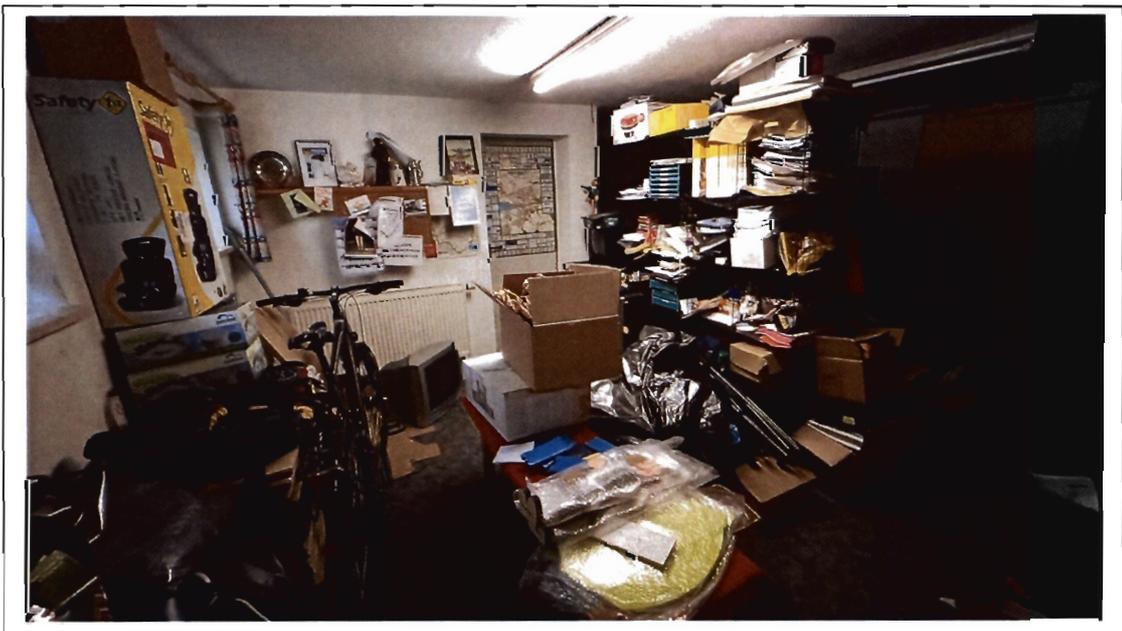


Foto 34: Kellerabstellraum



Foto 35: fehlender Putz an der Treppenunterseite im Keller

Kornelia Förster

Diplom - Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung
Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert) DIN EN ISO/IEC 17024

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

in Sachen Hruschka Roswitha ./ Hruschka Joachim

AZ: Amtsgericht Landshut 3 K 52/23

Verkehrswertgutachten: Anwesen Balthasar-Heeg-Straße 40, 84130 Dingolfing-Teisbach

Angaben für das Gericht - Wert der Photovoltaikanlage

Grundsatz:

Die Aufdach-Photovoltaikanlage ist kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Diese ist demnach als Zubehör zu beurteilen und zu bewerten.

Alternativ zu einem betriebswirtschaftlichen Modell mit periodisch veränderlichen (abnehmenden) Zahlungsströmen (Discounted-Cash-Flow Methode) unter Berücksichtigung eventueller steuerlicher Gegebenheiten des Betreibers wird hier hinreichend genau für die Wertermittlung der Wert der Anlage in einem vereinfachten Ertragswertverfahren mit periodisch konstanten Zahlungsströmen ermittelt, wie es bevorzugt auch von der Finanzwirtschaft angewendet wird.

Ein potentieller Kaufinteressent wird im Zuge seiner Kaufpreisüberlegungen die Erträge der Anlage bzw. die eingesparten Stromkosten bei einem Eigenverbrauch, die er über die Laufzeit der Anlage generieren kann, zu Grunde legen.

Beschreibung:

Vorhanden ist eine Aufdach-Photovoltaikanlage auf der nach Süden und Norden ausgerichteten Dachfläche des Einfamilienhauses. Es handelt sich hier um Solarmodule des Herstellers Sestra Solar GmbH. Die Herstellungskosten inklusive Montage beliefen sich gemäß Information des Antragsgegners im Jahr 2013 auf rd. EUR 20.000.

Energieversorger: Bayernwerk Netz GmbH

Anlagen Leistung: 9,2 kWp

Jahr der Inbetriebnahme 2013

Kornelia Förster

Diplom - Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung
Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert) DIN EN ISO/IEC 17024

Rohertrag:

Der erzeugte Strom wurde zum Wertermittlungsstichtag zum Teil eigenverbraucht, zum Teil in das Netz eingespeist. Die Einspeisevergütung ist jedoch geringer als der durchschnittliche Strombezugspreis. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird daher den erzeugten Strom soweit möglich selbst nutzen und den nicht verbrauchten Strom einspeisen. Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme, dass rd. 30 % (übliche Eigenverbrauchsquote) das erzeugten Stromes selbst verbraucht und rd. 70 % eingespeist werden.

Dem Eigentümer (Antragsgegner) liegt die Jahresabrechnung für 2022 (01.01.2022 – 31.12.2022) vor. Der erzeugte Strom belief sich auf rd. 8.150 kWh.

Dieser wird aufgrund witterungs- und anlagentechnisch bedingter Ertragsschwankungen um einen Sicherheitsabschlag von rd. 7 % gekürzt.

Der Rohertrag wird nun auf Basis der Vergütungssätze (netto) nach § 21 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) bzw. für den Eigenverbrauch in Höhe des Durchschnittsabgabepreises von Strom gemäß Statistischem Bundesamt von EUR 0,3279/kWh ermittelt.

Nutzungsdauer:

Gerechnet wird mit einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren in Anlehnung an die Laufzeit der garantierten Einspeisevergütung. Die Restnutzungsdauer beträgt somit rd. 10 Jahre.

Bewirtschaftungskosten:

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten (Zählermiete, Versicherungen, Instandhaltungsrücklage, Verwaltung, Wartungs- und Reinigung u.a.) werden angesetzt in gewöhnlicher Höhe von rd. EUR 360 (EUR 24-42/pro kWp gemäß Fachgruppe Energie der HypZert).

Kornelia Förster

Diplom - Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung
Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert) DIN EN ISO/IEC 17024

Kapitalisierungszinssatz:

Photovoltaikanlagen stehen als wirtschaftlich eigenständige Anlagen nicht mit den immobilienpezifischen Besonderheiten im Zusammenhang. Eine Anlehnung an die jeweils objektspezifischen Liegenschaftszinssätze wäre demnach nicht sachgerecht. Anzuwenden ist ein Kapitalisierungszinssatz, der sich auch an Eigenkapitalrendite orientiert. In der Veröffentlichung der HypZert-Studie erachtet man dabei zuletzt Zinssätze von 4 % bis 6 % als marktkonform. Angesetzt wird demnach ein Kapitalisierungszinssatz in Höhe von 5 %.

Ertragswertberechnung PV-Anlage:

Nutzung	Anlageleistung in kWp	Jahr Inbetriebnahme	GND	RND	Verwendung	Ø Jahresertrag in kWh	Sicherheitsabschlag	nachhaltiger Jahresertrag kWh	Einspeisevergütung/Ø Stromkosten EUR/kWh	Einspeisevergütung/ersparte Stromkosten in EUR p.a.
PV-Anlage	9,2	2013	20	10	Einspeisung	5.685	7 %	5.287	0,1836	971
					Selbstverbrauch	2.450	7 %	2.279	0,3279	747
						Jahresrohertrag aus PV-Anlage				1.718
						abzügl. Bewirtschaftungskosten				360
						Jahresreinertrag aus PV-Anlage				1.358
						Vervielfältiger		5,0 % Kapitalisierungszins		7,72
						Ertragswert PV-Anlage, rd.				10.000

Der Wert der Photovoltaikanlage wird unter Berücksichtigung der oben genannten Einflüsse ermittelt mit rd.:

10.000 €

(in Worten: zehntausend--EURO)

Hinweise:

Die Unterzeichnende ist keine Sachverständige für die Bewertung von Photovoltaikanlagen. Somit kann lediglich ein ungefährender Wert auf Basis von getroffenen Annahmen ermittelt werden. Der Wert einer Photovoltaikanlage ist abhängig von dem Verbraucher-/Nutzerverhalten sowie der Haushaltsgröße.

Kornelia Förster

Diplom - Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung
Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert) DIN EN ISO/IEC 17024

Die Berechnung wurde unter folgenden Annahmen durchgeführt:

- Zwei bis drei-Personen-Haushalt mit einem durchschnittlichen Stromverbrauch von ca. 3.500 kWh/Jahr;
- Süd- und Nordausrichtung der Module;
- kein Stromverbrauch für E-Auto;
- kein Stromverbrauch für eine Luftwärmepumpe.

Bezüglich steuerlicher Aspekte im Zusammenhang mit einer Photovoltaikanlage soll zwingend ein Steuerberater hinzugezogen werden.

Landshut, 17.08.2023



Kornelia Förster

Dipl.-Sachverständige (DIA)

