



B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
🌐 fk-sachverstaendiger.de
📞 0851/75663894
📍 Innstraße 81a, 94036 Passau



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

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

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

Anscheinsgutachten

Aktenzeichen 3 K 53/24

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des mit einem Einfamilienhaus mit ehemaliger Werkstatt bebauten Grundstückes
Flurnummer 514/2 der Gemarkung Ruppertskirchen,
unter der Anschrift Furtschneid 1, 94424 Arnstorf

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.11.2024

70.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 37 Seiten.

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

Fertigung 2/3

Gutachten vom 18.11.2024

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Vermietung und Verpachtung	
2.4 Baulasten	
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	8
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	11
4.1 Wohnhaus mit ehemaliger Werkstatt	
4.2 Garage/Stellplatz	
4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
4.4 Außenanlagen	
5. Verkehrswertermittlung	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Sachwertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Flächenberechnungen	26
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Wohnfläche	
Anlagen	27
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Planunterlagen	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22, 84028 Landshut
Zweck der Wert- Ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand des nachstehend näher beschriebenen Bewertungs- objektes.
Beschluss vom	07.08.2024
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem alten Einfamilienhaus sowie einer ehemaligen Werkstatt bebaute Grundstück, Flurnummer 514/2 der Gemarkung Ruppertskirchen, unter der Anschrift Furtschneid 1, 94424 Arnstorf. Soweit von außen ersichtlich (und auch nach Angabe der Teilnehmer am Ortstermin sowie des Kaminkehrers) wird die ehemalige Werkstatt als Wohnung genutzt. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wertermittlungstichtag	04.11.2024
Qualitätsstichtag	04.11.2024
Besonderheit	Die Gebäude konnten von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.2.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.2.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.
- 1.2.3 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht, da hierzu keine Bedenken/Unregelmäßigkeiten Anlass dazu geben.
- 1.2.4 Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
- 1.2.5 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter oder besorgter und im Gutachten aufgelisteter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.6 Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund dieser Informationen wird keine Gewähr übernommen.
- 1.2.7 Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Dementsprechend sind Bewertung und Verfahrensauswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

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

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Landshut	- Beschluss des Amtsgericht Landshut vom 07.08.2024 - Grundbuchauszug, Ausdruck vom 18.07.2024 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 04.07.2024
Vom Bauamt Arnstorf	- Angaben zum planungsrechtlichen Zustand sowie zur Erschließung - Geschossflächenberechnung mit Grundrisskizze
Vom Staatsarchiv Landshut	- Bauplan zum Wohnhausneubau aus dem Jahr 1931 - Bauplan zur Einmauerung der Werkstätte aus 1946 - Bauplan zur Erweiterung der Schreinerwerkstatt aus dem Jahr 1956 - Bauplan zum Garagenneubau vom 21.10.1956
Recherchen	- Beim Markt Arnstorf – Bauamt - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Rottal-Inn - Beim zuständigen Kaminkehrer
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	04.11.2024
Teilnehmer	Die Schuldnerin mit Begleitperson sowie der Unterzeichner. Der im Wohnhaus gemeldete Schuldner erschien nicht zur Ortsbesichtigung. Der Insolvenzverwalter der 3. Schuldnerin entschuldigte sich zum Termin.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (12 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Eggenfelden von Ruppertskirchen, Blatt 473

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
5	514/2	Furtschneid 1, Gebäude- und Freifläche	1.016

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

2.3 Vermietung und Verpachtung

Das gegenständliche Objekt wird nach Angabe zum Stichtag von einem der Schuldner eigengenutzt.

2.4 Baulasten

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

2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Das gegenständliche Objekt steht gemäß Abfrage des Denkmal-Atlas Bayern vom 12.11.2024 nicht unter Denkmalschutz.

Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 12.11.2024, befindet sich das Objekt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Der betroffene Bereich ist nach Auskunft des Bauamtes im Flächennutzungsplan als Grünlandfläche dargestellt. Das erschlossene und bebaute Grundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land (De-facto-Bauland) einzustufen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Wertobjekt befindet sich im Markt Arnstorf, im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn.

Gebietslage Bayern

Gemeindegliederung 151 Gemeindeteile

Einwohner 7.548 (Stand 31.12.2023)

Höhe ca. 397 Meter über Normalnull

Infrastruktur In Arnstorf sind diverse infrastrukturelle Einrichtungen wie Supermärkte und Discounter, Banken, Apotheken, Ärzte, Zahnärzte, Grund-, Mittel- und Realschule, Freibad, Restaurants etc. vorhanden. Gymnasien und Krankenhäuser sind in den ca. 22 km bzw. 26 km entfernten Städten Pfarrkirchen und Eggenfelden eingerichtet. Die Universitätsstadt Passau sowie die Hochschulstadt Landshut sind jeweils ca. 60 km entfernt.

Überregionale Anbindung Der Markt Arnstorf ist durch die ca. 6 km entfernte Bundesstraße B20 durchschnittlich an das überregionale Straßenwegenetz angeschlossen. Der Anschluss an die Bundesautobahn A92 (Auffahrt ca. 24 km entfernt) ist als unterdurchschnittlich einzustufen.

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich ca. 2 km westlich des Marktzentrums von Arnstorf, unmittelbar an der Staatsstraße 2112.

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse	Staatsstraße 2112 führt nördlich an der gegenständlichen Flurnummer vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine öffentliche Busverbindung, jedoch nur mit eingeschränkter Anbindung befindet sich in fußläufiger Entfernung. Ein Bahnhof mit Regionalbahnanschluss in Richtung München und Passau ist in der ca. 21 km entfernten Stadt Landau an der Isar eingerichtet. Der nächste Hauptbahnhof mit Anbindung nach Frankfurt, Wien, München etc. befindet sich in Passau.
Umgebungsbebauung	Einzelne Wohnhäuser bzw. landwirtschaftliche Betriebe.
Immissionen	Lärm- und Verkehrsimmissionen durch die unmittelbar angrenzende Staatsstraße.
Lagebeurteilung	Einfache und lärmbehaftete Lage im Außenbereich.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	1.016 m ² .
Zuschnitt	Rechteckähnlicher Grundstückszuschnitt.
Topografie	Nahezu eben.
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.
Art der Bebauung	Einfamilienhaus mit ehemaliger Werkstatt, Pkw-Einzelgarage und weiteren untergeordneten Nebengebäuden.
Grenzverhältnisse	Ein Überbau ist weder bekannt noch ersichtlich. Diesbezüglich wurden keine weiteren Recherchen angestellt.

3.4 Erschließung

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

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Rottal-Inn

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.281,20 km²	
Einwohner (31.12.2022)	124.436	↗
Bevölkerungsvorausberechnung (2021 bis 2041)	+6,9 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2022)	3,2 %	↘
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2022)	41.812	↗
▪ Verarbeitendes Gewerbe	10.764	↗
▪ Baugewerbe	4.589	↗
▪ Handel	6.627	↗
▪ Gastgewerbe	1.347	↗
▪ Verkehr & Lagerei	1.346	↗
▪ Sonstige Dienstleister	16.048	↗
Einpendler (30.06.2022)	10.036	↘
Auspendler (30.06.2022)	20.286	↗
IHK-Auszubildende (31.12.2022)	826	↘
▪ Neueintragungen	343	↗
Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2021	24.874 EUR	↗
Kaufkraft 2023 (Index Deutschland=100)	97,8	↗
Bruttoinlandsprodukt 2021	4.484 Mio. EUR	↗
Bruttowertschöpfung 2021	4.057 Mio. EUR	↗
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	165 Mio. EUR	↗
▪ Produzierendes Gewerbe	1.500 Mio. EUR	↗
▪ Dienstleistungen	2.392 Mio. EUR	↗
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2022		
IHK-Mitgliedsunternehmen	11.491	↗
Gewerbeanmeldungen	1.086	↗
Unternehmensinsolvenzen	8	↗
Verarbeitendes Gewerbe 2022		
Betriebe	103	↗
Umsatz (in 1.000)	2.300.575 EUR	↗
Exportquote	23,1 %	↘

Stand: Dezember 2023; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research
 Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

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

4.1 Wohnhaus mit ehemaliger Werkstatt

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Altes, nicht unterkellertes Wohnhaus, bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss; Zwischenbau, bestehend aus Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss; ehemaliges Werkstattgebäude, bestehend aus Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	Wohnhausneubau um 1931, Einmauerung der Werkstätte um 1946, Erweiterung der Werkstatt um 1956.
Nutzung	Wohnen (nach Angabe des Kaminkehrers bzw. auch nach äußerem Anschein wird die ehemalige Werkstatt zwischenzeitlich vermutlich auch als Wohnung genutzt).

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Nicht bekannt
Geschossdecken	Vermutlich Holzbalkendecken
Treppen	Nicht bekannt
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Jeweils Satteldächer Dachdeckung: Biberschwanz u. Ziegeldeckung
Fassade	Wandputz mit Anstrich, tlw. (vermutlich asbesthaltige) Eternitverkleidung, tlw. Holzverkleidung

Balkon	Nicht vorhanden
Spenglerarbeiten	In verzinkter Ausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt
Fenster	Tlw. isolierverglaste Kunststofffenster, tlw. Holzfenster, tlw. Glasbausteinfenster; alte Fensterläden in Holz und tlw. Rollläden in Kunststoffausführung
Türen	Kunststoff-/Leichtmetallhaustüre im Bereich der ehemaligen Werkstatt, ältere Holzhaustüre mit Drahtglasauslass im Bereich des alten Wohnhauses

4.1.3 Ausbau

Allgemeines	Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung können hierzu keine detaillierteren Aussagen getroffen werden. Nach Angabe des Kaminkehrers sind im Gebäude eine Ölheizung (Baujahr 1999) und zwei Holzöfen vorhanden. Die Heizölbevorratung erfolgt über Kunststoffbatterietanks. Im Bereich der Nordwestfassade der Werkstatt ist ein neuerer Kamin ersichtlich. Soweit von außen durch die Fenster einsehbar, sind im Bereich der ehemaligen Werkstatt Fliesen vorhanden.
-------------	--

4.2 Garage/Stellplatz

Um 1956 errichtete Pkw-Einzelgarage in Massivbauweise mit Stahlblech-schwingtor und massiven Putzabplatzungen an der Außenfassade.

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden. Lediglich die Freibereiche konnten durch den Sachverständigen in Augenschein genommen werden. Zum baulichen Zustand des Gebäudes kann dementsprechend nur nach äußerem Anschein eine Aussage getroffen werden. Insgesamt ist von einem verwahrlosten Zustand auszugehen. Es ist mit einer umfangreichen Sperrmüllentsorgung zu rechnen. Die gegenständlichen Gebäude können nur noch einfachen Wohnansprüchen genügen. Es ist davon auszugehen, dass umfangreiche Sanierungsarbeiten erforderlich sind.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen einfacher, baujahrtypischer Grundriss mit kleinen Räumen.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Das Grundstück ist im Wesentlichen nach Nordwesten bzw. Südwesten ausgerichtet und unterliegt den Immissionen der unmittelbar vorbeilaufenden Staatstraße.

Energetische Eigenschaften

Von außen sind keine nennenswerten, kürzlich durchgeführten energetischen Maßnahmen ersichtlich. Auch die Ölheizung ist nach Auskunft des Kaminkehrers bereits ca. 25 Jahre alt. Das Gebäude ist als energetisch ineffizient einzustufen.

Energieausweis

Ein aktueller Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Verwahrlostes Wohnhaus in einfacher, lärmbehafteter Außenbereichslage, das nur noch einfachen Wohnansprüchen genügen kann. Vor einer erneuten Nutzung ist von einer umfangreichen Entrümpelung und Sanierung auszugehen.

Die Marktgängigkeit kann unter Berücksichtigung des (im Vergleich zur Niedrigzinsphase) nach wie vor höheren Niveaus der Finanzierungskosten und der seit Mitte 2022 insgesamt zurückgegangenen Nachfrage, dem Risikopotenzial sowie dem gegenüberstehenden, überschaubarem Investitionsvolumen als unterdurchschnittlich eingestuft werden.

4.4 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Der Sachwert von Außenanlagen umfasst insbesondere Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an Ver- und Entsorgungsnetze sowie die Gartengestaltung.

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Strom- und Wasserversorgung, Kanalanschluss, SAT-Anschluss.

Einfriedungen

Tlw. Jägerzaun in Holzkonstruktion, tlw. Betonmauer.

Bodenbefestigungen

Betonpflaster.

Gartengestaltung

Verwildertes Gartengrundstück, tlw. mit Bäumen, Sträuchern und Heckenbepflanzung.

Sonstige Außenanlagen

Mehrere wertunbedeutende Nebengebäude in Holzkonstruktion.

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

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

Im vorliegenden Fall wird der Sachwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung mit einem Hundertsatz der Gebäudewerte mit **4 v. H.** in Ansatz gebracht.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

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

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.1.5 Gewähltes Verfahren

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

aufzubringen wären und bestimmen ausgehend vom Alter, Erhaltungszustand, vom Grundrisszuschnitt und der Lage, in welcher sich das Gebäude befindet, ihren individuellen Nutzungswert. Im vorliegenden Fall ist wegen des niedrigen Bodenwerterniveaus sowie der Lage im Außenbereich und der baurechtlichen Einschränkungen trotz fortgeschrittenen Gebäudealters nicht von einer Freilegung des Grundstücks auszugehen.

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

5.2.1 Bodenrichtwert

Eine ausreichende Anzahl an Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, sodass zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen wird. Der Gutachterausschuss des Landkreises Rottal-Inn hat für bebaute Grundstücke im Außenbereich zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 37,00 €/m² ermittelt. Im gegenständlichen Fall entspricht dies in etwa dem hälftigen Bodenrichtwert der nächsten Bodenrichtwertzone für Wohnbauflächen im Innenbereich.

5.2.2 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die allgemeinen Wertverhältnisse haben sich aus Sicht des Unterzeichners zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungstichtag 04.11.2024 nicht nennenswert verändert, sodass dahingehend keine Anpassung erfolgt.

Erschließung

Grundstücke im Außenbereich sind regelmäßig nicht an gemeindliche Kanal- und Wasseranschlüsse angeschlossen. Dementsprechend wird auch davon ausgegangen, dass dies beim durchschnittlichen Bodenrichtwertgrundstück im Außenbereich, dessen Bodenrichtwert als Ausgangsbasis herangezogen wird, der Fall ist. Im gegenständlichen Bewertungsfall ist das Grundstück jedoch an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigung (nur Schmutzwasser, nicht Niederschlagswasser) des Marktes Arnstorf angeschlossen. Hierfür wird nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von 20 % in Ansatz gebracht, somit:

$$37,00 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = \text{rd. } 44,00 \text{ €/m}^2$$

Verkehrs- und Lärmimmissionen

Das gegenständliche Grundstück mit den aufstehenden Gebäuden liegt unmittelbar an der Staatsstraße 2112. Außenbereichsgrundstück grenzen zwar häufig an befahrene Straßen, im vorliegenden Fall sind die Gebäude jedoch auch unmittelbar an die Grundstücksgrenze gebaut und unterliegen starken Lärm- und Verkehrsmissionen. Hierfür wird ein Abschlag von 10 % als angemessen erachtet, somit:

$$44,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \text{rd. } 40,00 \text{ €/m}^2$$

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich, sodass ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert von 40,00 €/m² in Ansatz gebracht wird.

Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:

40,00 €/m² x 1.016 m² =

40.640,00 €
rd. 41.000,00 €

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer/Alterswertminderungsfaktor

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV wird für die wirtschaftliche Einheit eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Gemäß den übersendeten Unterlagen des Staatsarchiv Landshut wurde das alte Wohnhaus um 1931 errichtet. Die ehemalige Werkstatt wurde um 1946 „eingemauert“ und um 1956 erweitert. Die Garage wurde ebenfalls um 1956 errichtet. Zum Ausstattungs- und Renovierungsstandard im Innenbereich liegen keine Angaben vor. Soweit von außen durch die Fenster ersichtlich wurde die Werkstatt neu gefliest und wird möglicherweise auch als Erweiterung des Wohnhauses genutzt. Die Gebäude sind zum Stichtag mindestens 68 Jahre alt. Die Restnutzungsdauer wird mit 10 Jahren geschätzt, wobei davon auszugehen ist, dass vor erneuter Nutzung eine umfangreiche Sperrmüllentsorgung erforderlich ist.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von $10/80 = 0,125$ in Ansatz gebracht.

5.3.2 Gebäudewerte

Bruttogrundfläche

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

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind i. d. R. modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum-, oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an Anlage 4 der ImmoWertV.

Es werden Standardstufen (1 bis 5) unterschieden. Die Gebäudestandards sind im Einzelnen in Anlage 4 der ImmoWertV erläutert. In Tabelle 1 sind die Gebäudestandards für Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser aufgeführt.

In der nachfolgenden Berechnung wird auf Grundlage der beim Bewertungsobjekt individuell gegebenen Bauweise und Ausstattung, eine entsprechende Standardstufe ermittelt.

Zusatzbauteile

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

Einstufung des Wertermittlungsobjektes**Wohnhaus mit ehemaliger Werkstatt (Mischkalkulation)**

Typ und Art: 1.21: Freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
 1.22: Freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.21					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		790 €/m ²	875 €/m ²	1005 €/m ²	1215 €/m ²	1515 €/m ²	
Außenwände	23,00%	1					181,70 €
Dächer	15,00%		1				131,25 €
Außentüren und Fenster	11,00%	0,5	0,5				91,58 €
Innenwände und -türen	11,00%	0,5	0,5				91,58 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%	1					86,90 €
Fußböden	5,00%		1				43,75 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%		1				78,75 €
Heizung	9,00%		1				78,75 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%		1				52,50 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							836,75 €

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.22					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		585 €/m ²	650 €/m ²	745 €/m ²	900 €/m ²	1125 €/m ²	
Außenwände	23,00%	1					134,55 €
Dächer	15,00%		1				97,50 €
Außentüren und Fenster	11,00%	0,5	0,5				67,93 €
Innenwände und -türen	11,00%	0,5	0,5				67,93 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%	1					64,35 €
Fußböden	5,00%		1				32,50 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%		1				58,50 €
Heizung	9,00%		1				58,50 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%		1				39,00 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							620,75 €

Das Gebäude ist zu ca. 35 % dem Gebäudetyp 1.21 (Altes Wohnhaus) bzw. zu ca. 65 % dem Gebäudetyp 1.22 (Verbindungsbau sowie ehemalige Werkstatt) zuzuordnen. Für das Wohnhaus samt Anbauten (wirtschaftliche Einheit) werden dementsprechend auf der Grundlage der vor ermittelten Kostenkennwerte Normalherstellungskosten von rd. **695,00 €/m² BGF** inkl. 17 % Baunebenkosten zugrunde gelegt. Dies entspricht in etwa der Standardstufe 1,55.

Pkw-Einzelgarage

Typ und Art Für das alte Garagengebäude wird ein Kostenkennwert von 245,00 €/m² inkl. 12 % Baunebenkosten als angemessen erachtet.

Indexierung (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der gegenständliche Gutachterausschuss hat keinen Regionalfaktor veröffentlicht, sodass dieser mit 1,0 in Ansatz gebracht wird.

5.3.3 Herstellungskosten Wohnhaus mit ehemaliger Werkstatt

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.1)	rd. 304 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2)	695,00 €/m ²
im Basisjahr 2010	
Baupreisindex (III 2024)	184,0
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten	
am Bewertungstichtag	1.279,00 €/m ²
(inkl. 17 % Baunebenkosten)	

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten	
304,00 m ² x 1.279,00 €/m ² =	388.816,00 €

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor	
388.816,00 € x 0,125 =	48.602,00 €

5.3.4 Herstellungskosten Garage

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.2)	rd. 21 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	245,00 €/m ²
Baupreisindex (III 2024)	184,0
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	451,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
21,00 m² x 451,00 €/m² = 9.471,00 €

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
9.471,00 € x 0,125 = 1.184,00 €

5.3.5 Zusammenstellung

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	48.602,00 €
Alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage	1.184,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	49.786,00 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen pauschal rd. 4,0 % der Gebäudewerte (s. Ziffer 4.4)	+ 2.000,00 €
zzgl. Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2)	+ 41.000,00 €
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	92.786,00 €
	rd. 93.000,00 €

5.4 Verkehrswert

5.4.1 Verkehrswertdefinition

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

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

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

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Rottal-Inn werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Das Sachwertfaktormodell des benachbarten Gutachterausschusses des Landkreises Passau kann nicht herangezogen werden, da das Gebäude sowohl wegen des fortgeschrittenen Gebäudealters als auch der Lage im Außenbereich nicht mit der Stichprobe vergleichbar ist.

Im vorliegenden Fall ist aus Sicht des Unterzeichners im Rahmen der Marktanpassung weder ein Zu- noch ein Abschlag angemessen. Der niedrige vorläufige Sachwert, der grundsätzlich für einen Marktanpassungszuschlag spricht, wird durch das fortgeschrittene Gebäudealter und das niedrige Bodenwertniveau im Außenbereich und die entsprechenden Marktanpassungsabschläge kompensiert.

Der Sachwertfaktor wird wegen v. a. Gegebenheiten mit 1,00 in Ansatz gebracht.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch

Wertminderungsansatz wegen anstehender Entrümpelung/Risikoabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Das gegenständliche Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Soweit von außen ersichtlich und auch durch die Teilnehmer am Ortstermin kommuniziert ist von einer umfangreichen Entrümpelung auszugehen. Weiter ist nicht bekannt, inwieweit ggf. noch Fertigstellungsarbeiten im Innenbereich durchzuführen sind oder auch Schäden und Mängel vorhanden sind. Insgesamt wird wegen v. a. Gegebenheiten unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer in freier Schätzung ein Risikoabschlag von 25 % des vorläufigen Sachwerts wertmindernd in Ansatz gebracht, somit:

93.000,00 € x 0,25 = 23.250,00 €
rd. 23.000,00 €

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

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

Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.5)	93.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
93.000,00 € x 1,00	93.000,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>- 23.000,00 €</u>
Sachwert	70.000,00 €

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Flurnummer 514/2 der Gemarkung Ruppertskirchen, unter der Anschrift Furttschneid 1, 94424 Arnstorf zum Wertermittlungstichtag 04.11.2024 **nach äußerem Anschein** aus dem Sachwert gerundet mit

70.000,00 €

in Worten **siebzig Tausend** Euro

abgeleitet.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 04.11.2024 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 18.11.2024.

Passau, 18.11.2024

Der Sachverständige

Felix Knödseder, B. Eng.



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

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

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

6. Flächenberechnungen

Anmerkung:

Die der Bruttogrundflächenberechnung zugrunde gelegten Maße wurden aus den vom Staatsarchiv übersendeten Planunterlagen entnommen. Die Gebäudeaußenmaße wurden mit Hilfe von Messungen im BayernAtlas überprüft. Nach Angabe der anwesenden Schuldnerin ist das Dachgeschoss des östlichen Gebäudes (altes Wohnhaus) ausgebaut. Bei den Dachgeschossflächen des Zwischenbaus und der ehemaligen Werkstatt handelt es sich um einfache Speicherflächen. Nicht ausbaufähige Dachgeschossflächen werden im Rahmen der Bruttogrundflächenermittlung nur insoweit in Ansatz gebracht, sofern sie über eine feste Treppe zugänglich sind. Soweit von außen ersichtlich ist dies im Bereich des ehemaligen Werkstattgebäudes nicht der Fall, sodass diese Dachgeschossfläche entsprechend nicht in Ansatz gebracht wird. Nach Angabe der Schuldnerin sowie des Kaminkehrers ist das Wohnhaus (abweichend vom Bauplan) nicht teilunterkellert.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus mit ehemaliger Schreinerwerkstatt

Erdgeschoss	7,80 m x 8,70 m +	
	4,40 m x 5,00 m +	
	2,30 m x 4,50 m +	
	(3,60 m + 4,60 m)/2 x 5,00 m +	
	13,30 m x 5,50 m =	193,86 m ²
Dachgeschoss	7,80 m x 8,70 m +	
	4,40 m x 5,00 m +	
	(3,60 m + 4,60 m)/2 x 5,00 m =	110,36 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus mit ehemaliger Schreinerwerkstatt		304,22 m ² rd. 304,00 m²

6.1.2 Garage

Erdgeschoss	5,68 m x 3,68 m =	20,90 m ² rd. 21,00 m²
-------------	-------------------	--

6.2 Berechnung der Wohnfläche

Zur Wohnfläche können wegen nicht möglicher Innenbesichtigung sowie gegebener Unsicherheiten im Zusammenhang mit der nach Angabe als Wohnung genutzten ehemaligen Werkstatt keine verbindlichen Angaben gemacht werden.

Anlage 1

Generalkarte



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Gedruckt am 12.11.2024 08:39
<https://v.bayern.de/x7hpW>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Anlage 2

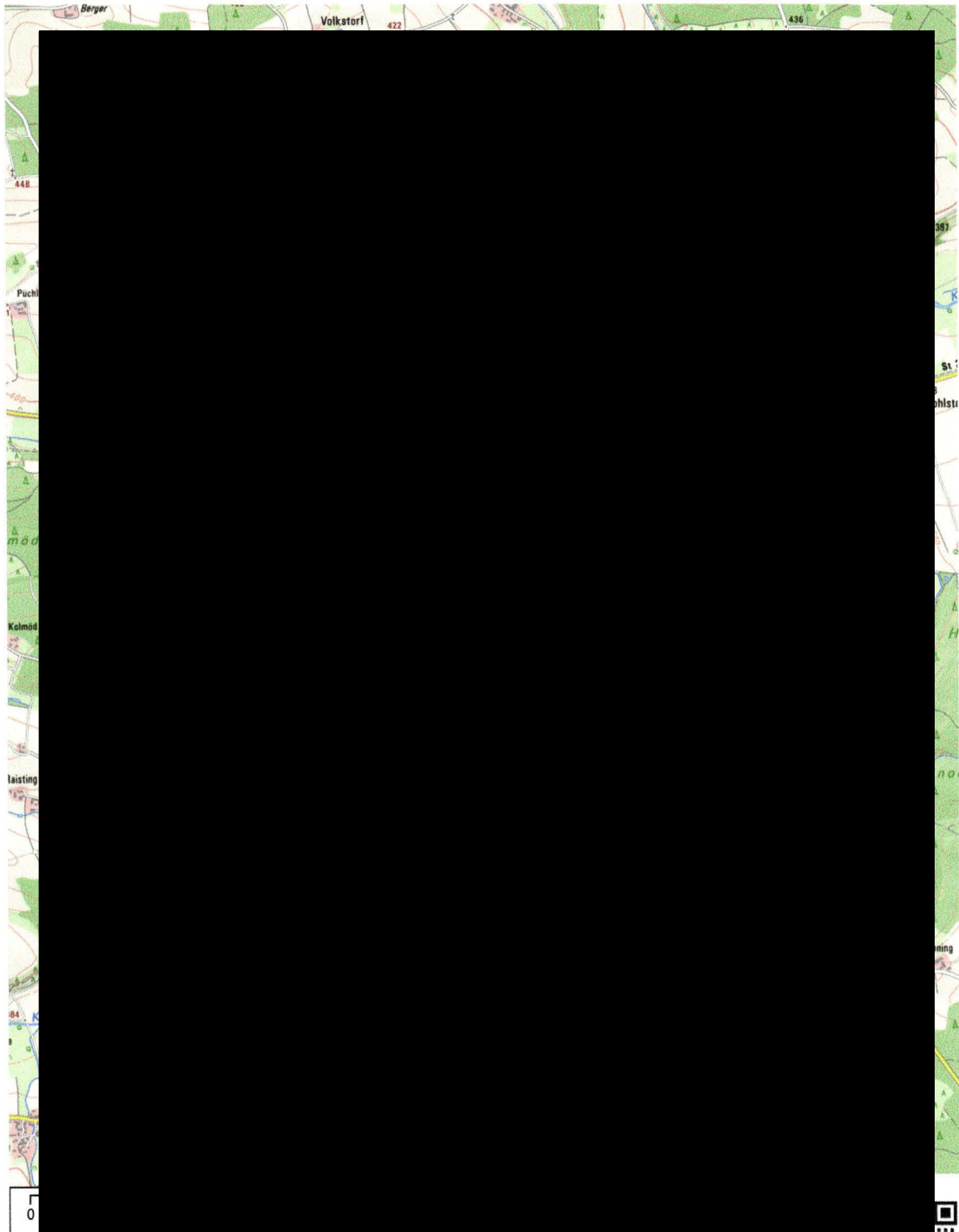
Ortsplan



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat





Gedruckt am 12.11.2024 08:39
<https://v.bayern.de/dDrFF>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



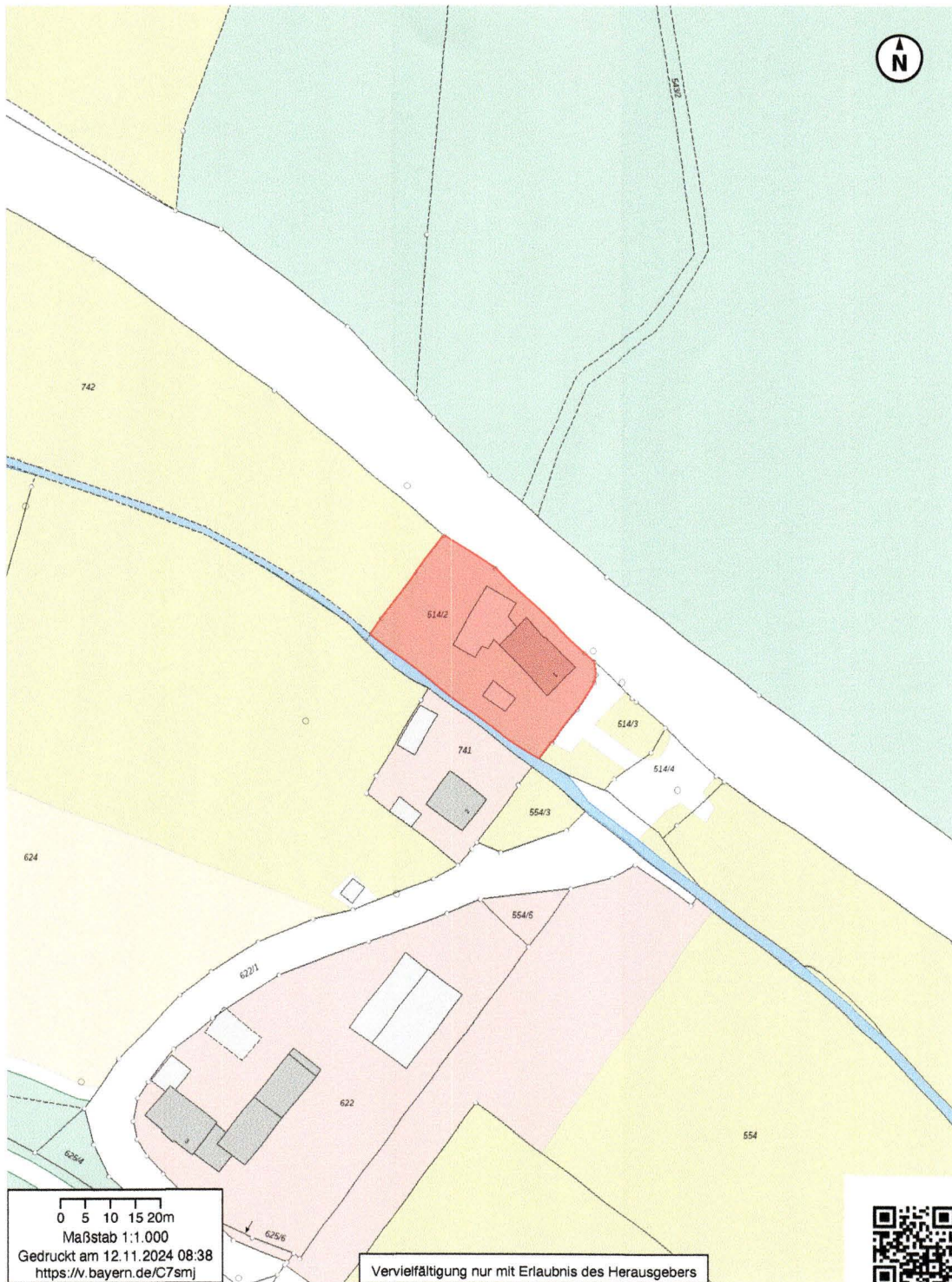
Anlage 3

Flurkarte



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 12.11.2024 08:38
<https://v.bayern.de/C7smj>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Anlage 4

Luftbild



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



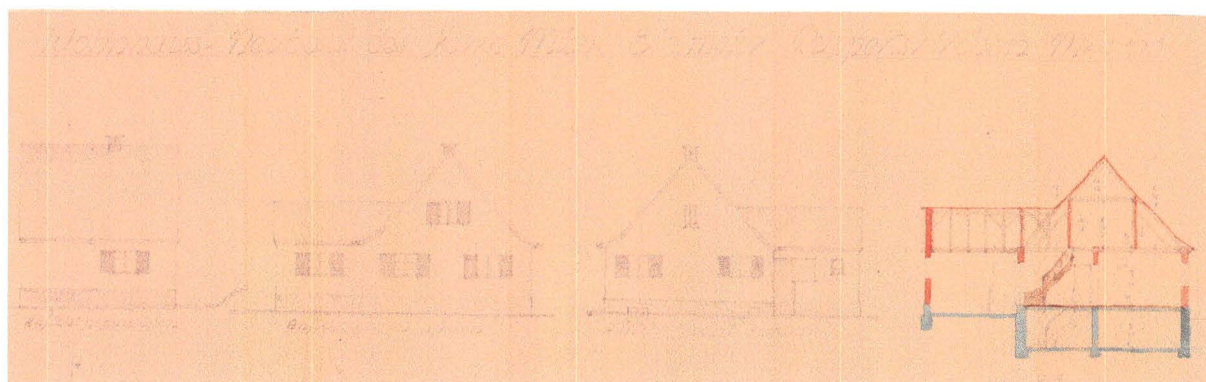
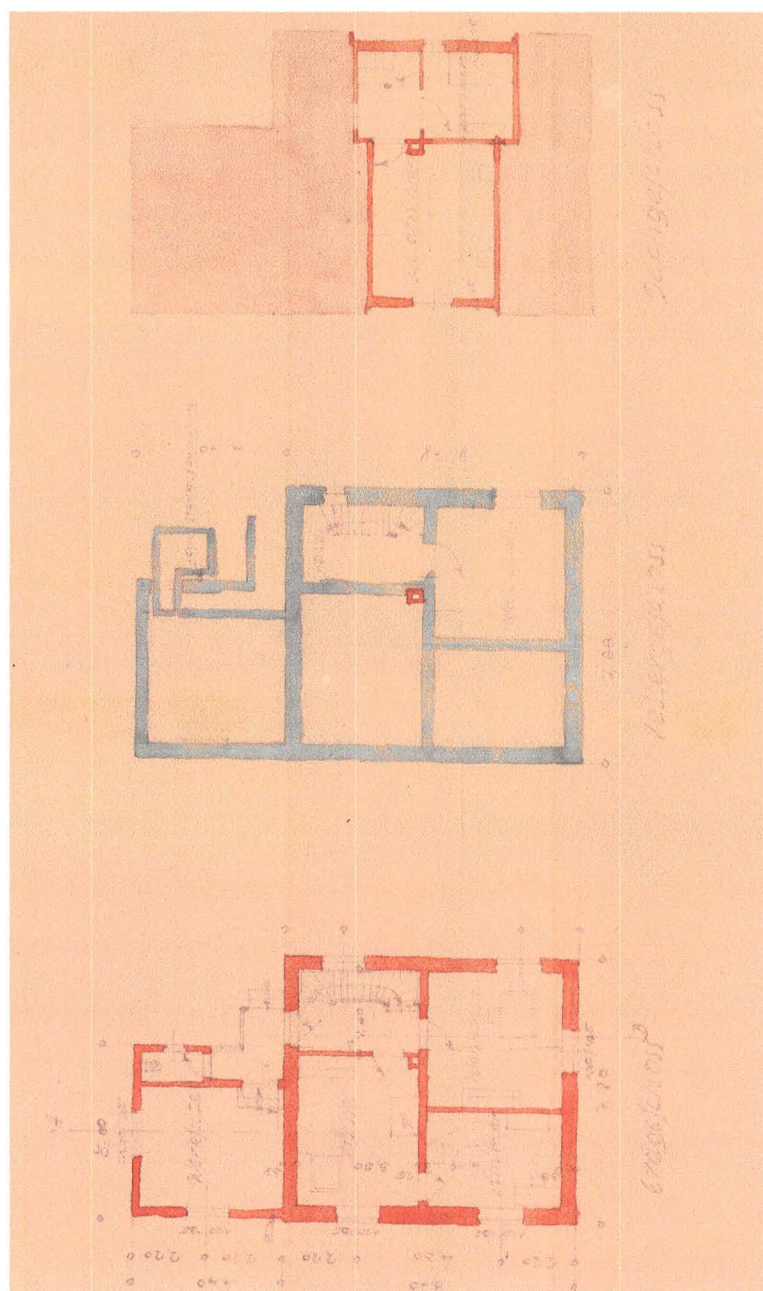
0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 12.11.2024 08:38
<https://v.bayern.de/STbRf>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

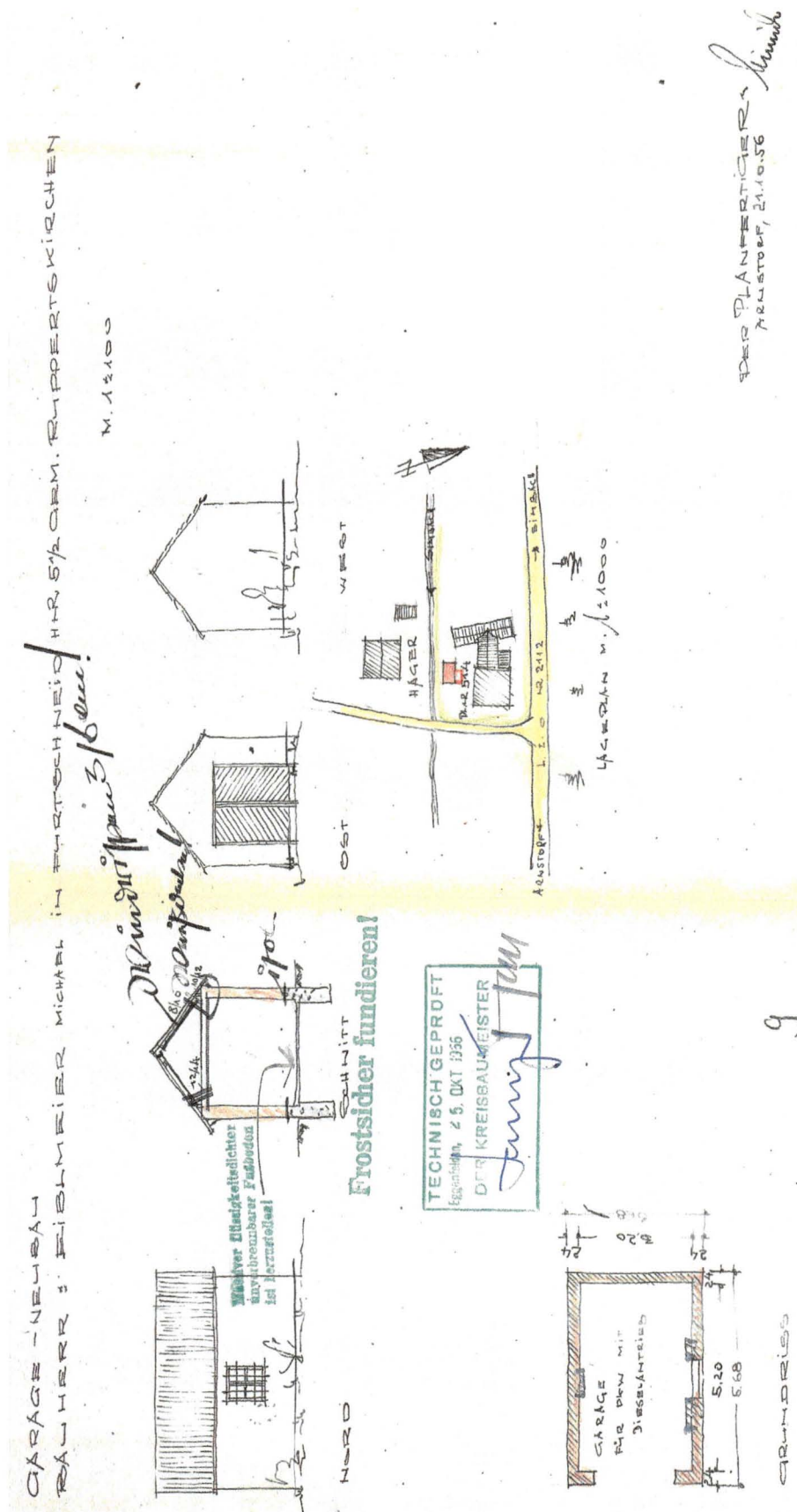
Anlage 5

Planunterlagen



Bauplan Wohnhausneubau aus 1931 (ohne Maßstab)

Bauplan Erweiterung der Schreinerwerkstatt aus 1956 (Grundriss Erdgeschoss, Gebäudeschnitt sowie Nord- und Südansicht, jeweils ohne Maßstab)



Bauplan Garagenneubau aus 1956 (ohne Maßstab)

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 04.11.2024



Südostansicht



Südansicht



Südansicht Wohnhaus



Südansicht (Weitwinkelaufnahme)



Südostansicht mit Nebengebäude



Nordwestansicht (Weitwinkelaufnahme)



Nordwestansicht



Nebengebäude im nordwestlichen Grundstücksbereich



Nordansicht (Weitwinkelaufnahme)



Nordostfassade Verbindungsbau



Nordostfassade Wohnhaus



Ostansicht Wohnhaus