



B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
🌐 fk-sachverstaendiger.de
☎ 0851/75663894
📍 Brunecker Str. 6, 94036 Passau

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

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

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

Gutachten

Aktenzeichen 3 K 71/24

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes
Flurnummer 2044/2 der Gemarkung Huldessen,
unter der Anschrift Volksdorf 22, 84326 Falkenberg

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 29.01.2025

120.000,00 €

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 12.02.2025

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	
4.2 Nebengebäude	
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	25
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Wohnfläche	
Anlagen	26
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Grundrisskizzen	
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	23.10.2024
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem älteren Einfamilienhaus samt Nebengebäude bebaute Grundstück Flurnummer 2044/2 der Gemarkung Huldessen, unter der Anschrift Volksdorf 22, 84326 Falkenberg. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wertermittlungstichtag	29.01.2025
Qualitätsstichtag	29.01.2025

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 (notigenfalls 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 23.10.2024 - Grundbuchauszug, Ausdruck vom 16.09.2024 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 21.08.2024
Vom Staatsarchiv Landshut	- Bauplan zum Wohnhausumbau aus 1962 - Jahresangaben zu den Baugenehmigungsakten
Vom Schuldner	- Mietvertrag vom 03.03.2024
Recherchen	- Bei der Verwaltungsgemeinschaft Falkenberg - Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Rottal-Inn und des benachbarten Landkreises Altötting
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	29.01.2025
Teilnehmer	Der Schuldner, die Mieterin und der Unterzeichner.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte einwandfrei besichtigt werden. Alle Räumlichkeiten waren zugänglich.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (21 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Eggenfelden von Huldessen, Blatt 1442

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	2044/2	Volksdorf 22, Gebäude- und Frei- Fläche, Landwirtschaftsfläche	1.610

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 ist seit dem 01.11.2023 für monatlich 700,00 € nettokalt zzgl. 100,00 € Nebenkostenvorauszahlung vermietet.

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 03.02.2025 nicht unter Denkmalschutz.

Gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus für Naturgefahren vom 03.02.2025, befindet sich das Objekt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das betroffene Grundstück ist nach Auskunft der Gemeinde bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Der betroffene Bereich ist nach Auskunft des Bauamtes im Flächennutzungsplan als „MD“ (Mischgebiet Dorf) 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 in der Gemeinde Falkenberg, im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn.

Gebietslage Bayern

Gemeindegliederung 106 Gemeindeteile

Einwohner 3.958 (Stand 31.12.2023)

Höhe ca. 487 Meter über Normalnull

Infrastruktur Im Gemeindeteil Volksdorf sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden. Kindergarten und Gasthaus sind im ca. 2 km entfernten Ortsteil Taufkirchen eingerichtet. Im ca. 6,5 km entfernten Gemeindezentrum von Falkenberg sind Supermarkt, Grundschule und eine Bankfiliale vorhanden. Sämtliche weitere infrastrukturelle Einrichtungen wie u. a. Klinik, Gymnasium, Realschule, Ärzte, Zahnärzte, Supermärkte, Discounter etc. sind in der ca. 7,5 km entfernten Stadt Eggenfelden eingerichtet. Die Hochschulstadt Landshut ist ca. 53 km, die Universitätsstadt Passau ist ca. 74 km entfernt.

Überregionale Anbindung Die Gemeinde Falkenberg ist über die nahe gelegenen Bundesstraßen B20 und B388 durchschnittlich an das überregionale Straßenwegenetz angeschlossen. Der Anschluss an die Bundesautobahn A94 (nächste Auffahrt ca. 24 km entfernt) ist als unterdurchschnittlich einzustufen.

3.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich ca. 6 km südwestlich des Gemeindezentrums von Falkenberg, im Ortsteil Volksdorf.

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse	Orts- bzw. Ortsverbindungsstraße führt südlich an der gegenständlichen Flurnummer vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Eine öffentliche Busverbindung, jedoch nur mit eingeschränkter Anbindung befindet sich im näheren Umfeld. Der Bahnhof Eggenfelden mit Regionalbahnanschluss in Richtung Mühldorf und Passau ist ca. 8 km vom Wertermittlungsobjekt entfernt. Der nächste Hauptbahnhof mit Regionalbahnanschluss u. a. nach München, Regensburg und Passau befindet sich in ca. 53 km Entfernung in Landshut.
Umgebungsbebauung	Einzelne Wohnhäuser bzw. landwirtschaftliche Betriebe.
Immissionen	Leichte Lärmimmissionen, durch die unmittelbar südlich am Wohnhaus vorbeilaufende Straße.
Lagebeurteilung	Einfache, ländliche Lage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	1.610 m ² .
Zuschnitt	Trapezförmiger 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 Nebengebäude.
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 Ortsstraße 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 (31.12.2023)	124.911	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2022 bis 2042)	+5,8 %	

Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2023)	3,5 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2023)	41.996	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	10.708	↻
▪ Baugewerbe	4.459	↻
▪ Handel	6.725	↻
▪ Gastgewerbe	1.361	↻
▪ Verkehr & Lagerei	1.353	↻
▪ Sonstige Dienstleister	16.272	↻
Einpendler (30.06.2023)	10.088	↻
Auspendler (30.06.2023)	20.916	↻
IHK-Auszubildende (31.12.2023)	854	↻
▪ Neueintragungen	382	↻

Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2022	27.157 EUR	↻
Kaufkraft 2024 (Index Deutschland=100)	98,2	↻
Bruttoinlandsprodukt 2022	5.174 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2022	4.684 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	184 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	1.873 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	2.627 Mio. EUR	↻

Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2023		
IHK-Mitgliedsunternehmen	10.429	↻
Gewerbeanmeldungen	1.122	↻
Unternehmensinsolvenzen	13	↻

Verarbeitendes Gewerbe 2023		
Betriebe	104	↻
Umsatz (in 1.000)	2.303.865 EUR	↻
Exportquote	23,0 %	↻

Stand: Dezember 2024; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research
Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

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

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Altes, größtenteils nicht unterkellertes Wohnhaus, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr	Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt; letztmalige größere Umbauten erfolgten vermutlich um 1962.
Nutzung	Wohnen

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Vermutlich Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppe zum OG, Holzeinschubtreppe zum Speicher
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dachdeckung: Ziegeldeckung
Fassade	Wandputz mit Anstrich, an der Westseite (vermutlich asbesthaltige) Eternitverkleidung
Balkon	In Holzkonstruktion
Spenglerarbeiten	In Kupferblechdurchführung

Abdichtungen	Nicht bekannt
Fenster	Tlw. isolierverglaste Kunststofffenster (Baujahr 2014), tlw. alte, einfachverglaste Holz- bzw. Holzverbundfenster
Türen	Holzhaustüre mit Glasauslass

4.1.3 Ausbau

Innenputz	Wand-/Deckenflächen verputzt oder verspachtelt
Fußböden	Laminat, Fliesen, PVC, Holzdielen etc.
Wand- / Decken- behandlungen	Anstrich, Wandfliesen in den Nasszellen, Holzdecken
Türen	Ältere Holzinrentüren in Holzumfassungszargen
Heizung	Lediglich einzelne Räume sind über Holzöfen beheizt
Warmwasser	Über Elektroboiler
Elektroausstattung	In älterer Standardausführung
Sanitäreinrichtung	Dusche (EG) Dusche mit Duschkabine, Waschbecken WC (EG) Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken Objekte in älterer Standardausführung, Farbe weiß
Küche	Wertunbedeutende Einbauküche mit Edelstahl- spülbecken, Glaskeramikkochfeld, Backofen, Ober- und Unterschränken etc.
Bes. Einrichtungen	Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.

4.2 Nebengebäude

Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein einfaches, älteres Nebengebäude in Holz- und Massivbauweise mit Satteldach in Holzkonstruktion und Pfannendeckung. Das Gebäude wird zum Stichtag im Wesentlichen als Holzlager-/Lagerfläche benutzt.

4.3 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

- vereinzelt gebrochene Eternitverkleidung an der Westfassade
- leichte Putzabplatzungen im Sockelbereich der Fassade
- Farb-/Beschichtungsabplatzungen im Bereich der Holzkonstruktion des Daches und des Balkons
- Einzelne, kleinerer Feuchtigkeiterscheinungen im Innenbereich
- Keine zeitgemäße Beheizung
- Tlw. noch einfachverglaste Holz- bzw. Holzverbundfenster

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Einfacher Grundriss, tlw. mit Durchgangszimmern und normalen Raumhöhen.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Das Grundstück ist im Wesentlichen nach Norden orientiert. Die Terrasse ist nach Norden, der Balkon im Obergeschoss ist nach Osten ausgerichtet.

Energetische Eigenschaften

Mit Ausnahme der tlw. um 2014 erneuerten Kunststofffenster wurden am Gebäude bis dato keine energetischen Sanierungen durchgeführt. Eine zeitgemäße Beheizung ist nicht vorhanden.

Energieausweis

Ein aktueller Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Einfach ausgestattetes, altes Einfamilienhaus ohne zeitgemäße Beheizung in einfacher, ländlicher Wohnlage.

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, der schlechten energetischen Eigenschaften und dem überschaubarem Investitionsvolumen als leicht 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. Holzzaun.

Bodenbefestigungen

Gepflasterte Stellplätze, geflieste Terrasse, kleinere Betontreppen.

Gartengestaltung

Tlw. verwildertes Gartengrundstück mit umfangreichem Baumbestand im nordwestlichen Grundstücksbereich.

Sonstige Außenanlagen

Entfällt.

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.

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

5.2.1 Bodenrichtwert

Eine ausreichende Anzahl an Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, sodass zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen wird. Der Gutachterausschuss des Landkreises Rottal-Inn hat für die gegenständliche Bodenrichtwertzone für gemischte Bauflächen zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 37,00 €/m² ermittelt.

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 29.01.2025 nicht nennenswert verändert, sodass dahingehend keine Anpassung erfolgt.

Grundstücksgröße

Das Grundstück mit einer Fläche von 1.610 m² ist deutlich größer als das Durchschnitts-Einfamilienhausgrundstück im Landkreis Rottal-Inn. Das Grundstück wird auch unter Berücksichtigung der Modellkonformität zu den herangezogenen Sachwertfaktoren aufgeteilt, in eine der Bebauung zuzuordnende Hausumgriffsfläche (hier angenommen mit 1.000 m²) sowie die Restfläche (610 m²), die als Gartenland eingestuft wird. Gartenlandflächen werden gemäß einschlägiger Fachliteratur zu ca. 10 bis 20 % des Bodenwerts der angrenzenden Baulandflächen gehandelt. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung des niedrigen Bodenwertniveaus sowie des vorhandenen Baumbestands ein Ansatz von 20 v.H. als angemessen erachtet, somit:

$$37,00 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = \text{rd. } 7,00 \text{ €/m}^2$$

Die Gartenlandfläche wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich, sodass folgende objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte in Ansatz gebracht werden:

Hausumgriffsfläche 37,00 €/m²

Gartenlandfläche 7,00 €/m²

Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:

Hausumgriffsfläche 37,00 €/m² x 1.000 m² = 37.000,00 €

Gartenlandfläche 7,00 €/m² x 610 m² = 4.270,00 €

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 Recherchen des Staatsarchiv Landshut erfolgte im Jahr 1947 ein Kaminumbau am Hauptgebäude. Weiter liegt ein Bauplan zum Wohnhausumbau aus dem Jahr 1962 vor. Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus vor 1947 errichtet wurde. In den letzten Jahrzehnten wurden mit Ausnahme der tlw. um 2014 erneuerten Kunststofffenster sowie einzelner, kleinerer Renovierungsarbeiten im Innenbereich keine größeren Modernisierungen durchgeführt.

Das Nebengebäude wurde laut Recherchen des Staatsarchivs vermutlich um 1961 als „Schuppenbau mit Waschhaus und Hühnerstall“ errichtet.

Die Restnutzungsdauer wird zum Stichtag sachverständig sowohl für das Wohnhaus als auch das Nebengebäude (wirtschaftliche Einheit) mit 15 Jahren geschätzt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird ein Alterswertminderungsfaktor von $15/80 = 0,1875$ 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

Einfamilienhaus

Typ und Art: 1.32: Freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.32					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		620 €/m²	690 €/m²	790 €/m²	955 €/m²	1190 €/m²	
Außenwände	23,00%	0,5	0,5				150,65 €
Dächer	15,00%		1				103,50 €
Außentüren und Fenster	11,00%	0,5		0,5			77,55 €
Innenwände und -türen	11,00%		1				75,90 €
Deckenkonst. und Treppen	11,00%		1				75,90 €
Fußböden	5,00%		0,5	0,5			37,00 €
Sanitäreinrichtungen	9,00%		1				62,10 €
Heizung	9,00%	1					55,80 €
Sonst. tech. Ausstattung	6,00%		1				41,40 €
Standardstufe							
Kostenkennwert							679,80 €

Für das Wohnhaus wurden Normalherstellungskosten von ca. 680,00 €/m² Bruttogrundfläche ermittelt. Dies entspricht in etwa der Standardstufe 1,9.

Nebengebäude

Typ und Art Für das alte Nebengebäude in Massiv- und Holzbauweise wird nach sachverständigem Ermessen 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 Gutachterausschuss hat einen Regionalfaktor von 1,0 veröffentlicht.

5.3.3 Herstellungskosten Wohnhaus

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.1)	rd. 204 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	680,00 €/m ²
Baupreisindex (IV 2024)	184,7
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	1.256,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 204,00 m ² x 1.256,00 €/m ² =	256.224,00 €
---	--------------

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor 256.224,00 € x 0,1875 =	48.042,00 €
--	-------------

5.3.4 Herstellungskosten Nebengebäude

Bruttogrundfläche (s. Ziffer 6.1.2)	rd. 32 m ²
Normalherstellungskosten (s. Ziffer 5.3.2) im Basisjahr 2010	245,00 €/m ²
Baupreisindex (IV 2024)	184,7
Baupreisindex 2010 (Basisjahr)	100,0
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag (inkl. 17 % Baunebenkosten)	453,00 €/m ²

Durchschnittliche Herstellungskosten des Gebäudes
am Wertermittlungsstichtag:

Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 32,00 m ² x 453,00 €/m ² =	14.496,00 €
--	-------------

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Nebengebäude:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor 14.496,00 € x 0,1875 =	2.718,00 €
---	------------

5.3.5 Zusammenstellung

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	48.042,00 €
Alterswertgeminderte Herstellungskosten Nebengebäude	2.718,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	50.760,00 €
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)	+ 37.000,00 €
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	89.760,00 €
	rd. 90.000,00 €

5.4 Verkehrswert

5.4.1 Verkehrswertdefinition

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

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

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

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

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

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Rottal-Inn werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Der Gutachterausschuss des benachbarten Landkreises Altötting hat kürzlich Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, die aus Kaufpreisen aus den Jahren 2022 und 2023 abgeleitet wurden. Hierbei wurde ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,09 (Spanne 0,36 – 1,78) ermittelt. Aus dem Streudiagramm ist ersichtlich, dass lediglich zwei Objekt mit einem vorläufigen Sachwert von unter 200.000,00 € ausgewertet wurden, sodass die Auswertungen des Gutachterausschusses Altötting nur hilfsweise herangezogen werden können. Für diese beiden Objekte wurde ein Sachwertfaktor von etwas unter 1,00 bzw. etwas unter 1,20 abgeleitet. Anzumerken ist, dass in v. a. Auswertung tlw. noch Kaufpreise aus der Hochpreisphase am Immobilienmarkt (1. Jahreshälfte 2022) eingeflossen sind. Seit dem 3. Quartal 2022 sind u. a. wegen der deutlich angestiegenen Finanzierungskosten vor allem bei energetisch weniger effizienten Gebäuden deutliche Kaufpreisabschläge zu verzeichnen.

Im vorliegenden Fall ist aus Sicht des Unterzeichners ein Marktanpassungszuschlag erforderlich. Unter Berücksichtigung des fortgeschrittenen Gebäudealters, der nicht vorhandenen Heizung sowie des sehr niedrigen vorläufigen Sachwerts wird dieser sachverständig mit + 30 % geschätzt.

Der Sachwertfaktor wird somit mit 1,30 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 marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

An dieser Stelle wird der Bodenwert der Gartenlandfläche i. H. v. 4.270,00 € (vgl. Ziffer 5.2.2) werterhöhend berücksichtigt.

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

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

Vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.3.5)	90.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (s. Ziffer 5.4.2)	
90.000,00 € x 1,30	117.000,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>+ 4.270,00 €</u>
Sachwert	121.270,00 €
	rd. 120.000,00 €

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktorientierten Gesichtspunkte wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den Grundbesitz mit baulichen Anlagen auf Flurnummer 2044/2 der Gemarkung Huldessen, unter der Anschrift Volksdorf 22, 84326 Falkenberg zum Wertermittlungstichtag 29.01.2025 aus dem Sachwert gerundet mit

120.000,00 €

in Worten **ehnhundertzwanzig 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 29.01.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 12.02.2025.

Passau, 12.02.2025

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 Bruttogrundfläche wurde mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aus dem BayernAtlas gemessen. Die vom Staatsarchiv übersendeten Grundrisse stimmen nicht mit der tatsächlichen Ausführung überein, sodass seitens des Unterzeichners skizzenhafte Schemagrundrisse (vgl. Anlage 5) angefertigt wurden.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Wohnhaus

Erdgeschoss	6,70 m x 10,15 m =	68,00 m ²
Obergeschoss	6,70 m x 10,15 m =	68,00 m ²
Dachgeschoss	6,70 m x 10,15 m =	68,00 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus		204,00 m²

6.1.2 Nebengebäude

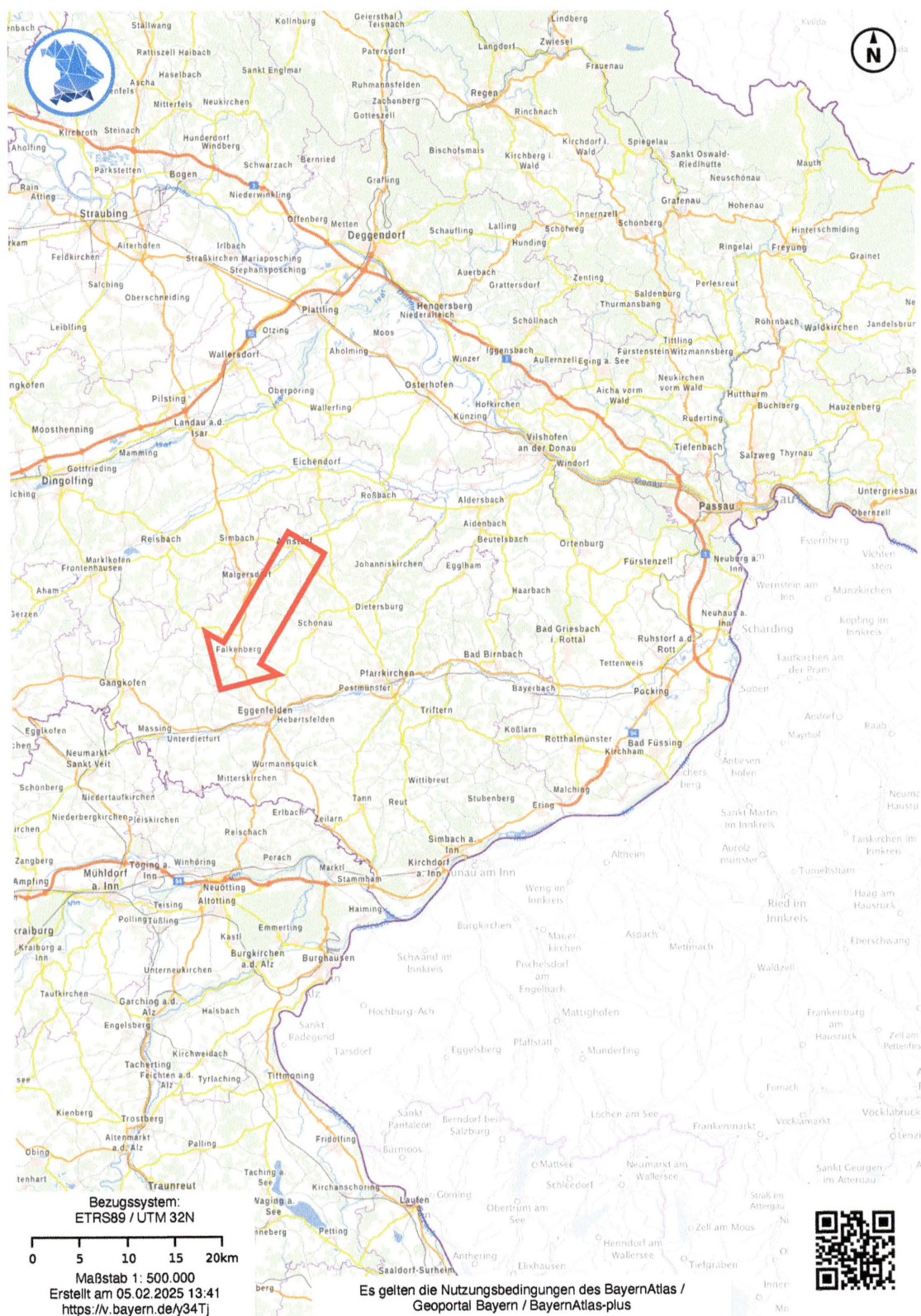
Erdgeschoss	4,00 m x 8,00 m =	ca. 32,00 m²
-------------	-------------------	--------------------------------

6.2 Berechnung der Wohnfläche

Das Gebäude weist laut Mietvertrag eine Wohnfläche von ca. 104 m² auf. Dies entspricht in Bezug auf das Erd- und Obergeschoss (Bruttogrundfläche ca. 136 m²) einem Ausbaufaktor von ca. 0,76, was als plausibel erachtet wird.

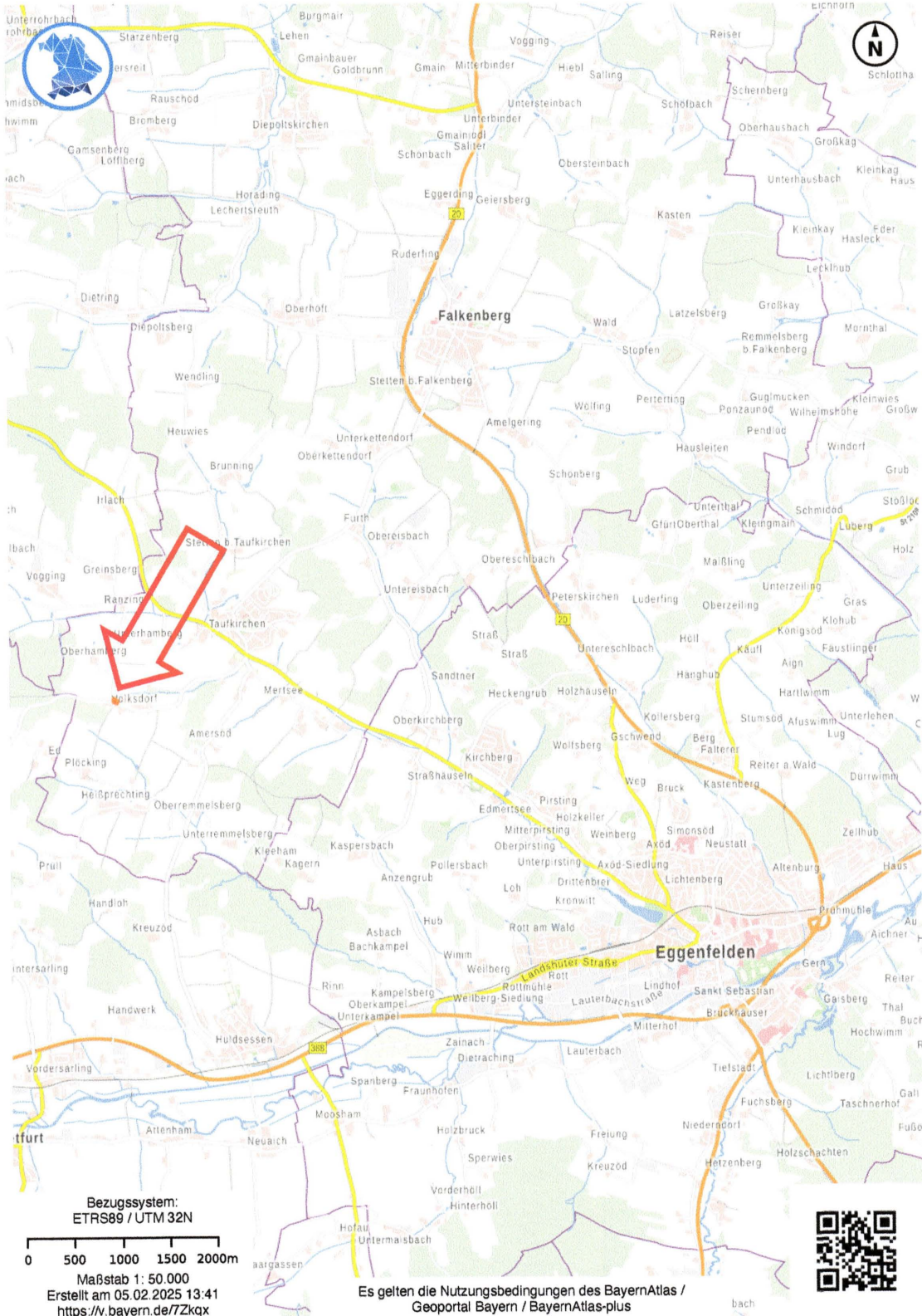
Anlage 1

Generalkarte



Anlage 2

Ortsplan



Anlage 3

Flurkarte



Anlage 4

Luftbild



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

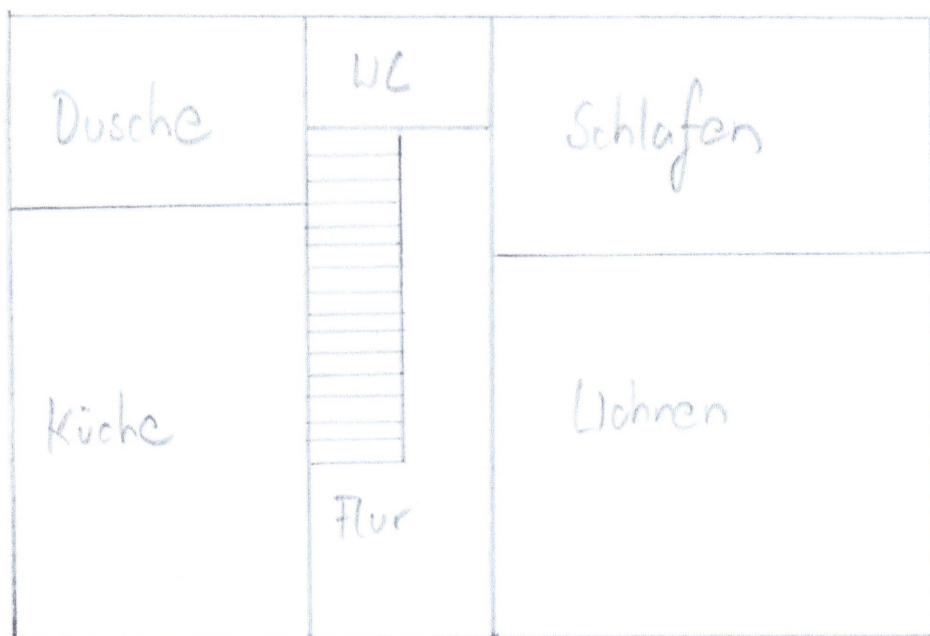
0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.000
Erstellt am 05.02.2025 13:40
<https://v.bayern.de/ksvID>

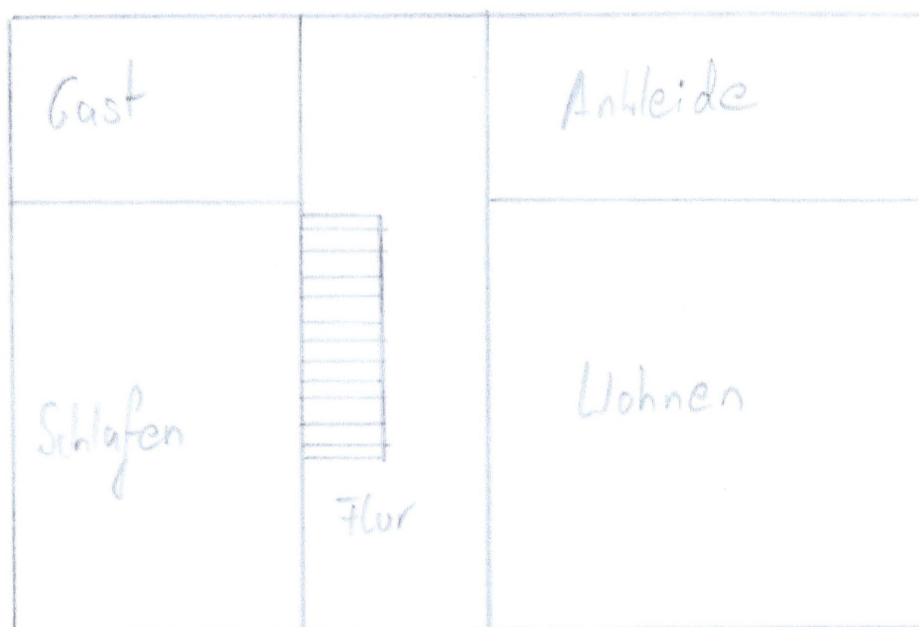
Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

Anlage 5

Grundrisskizzen



Grundrisskizze Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Grundrisskizze Obergeschoss (ohne Maßstab)

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 29.01.2025



Südostansicht



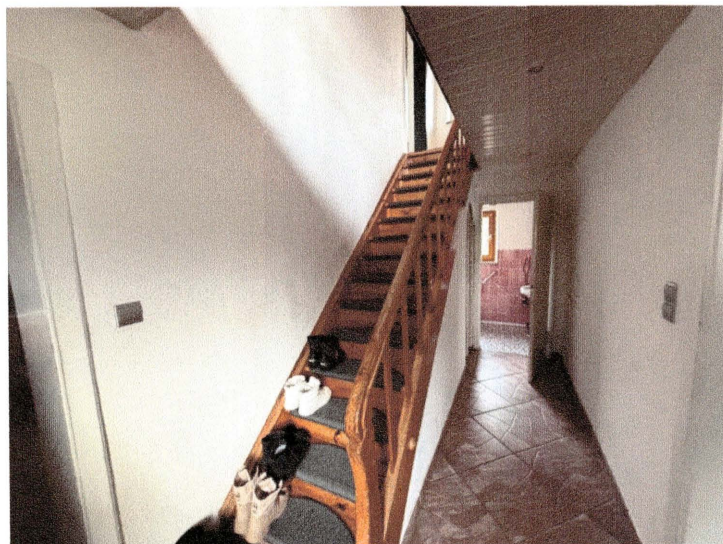
Südwestansicht



Nordwestansicht



Nordostansicht



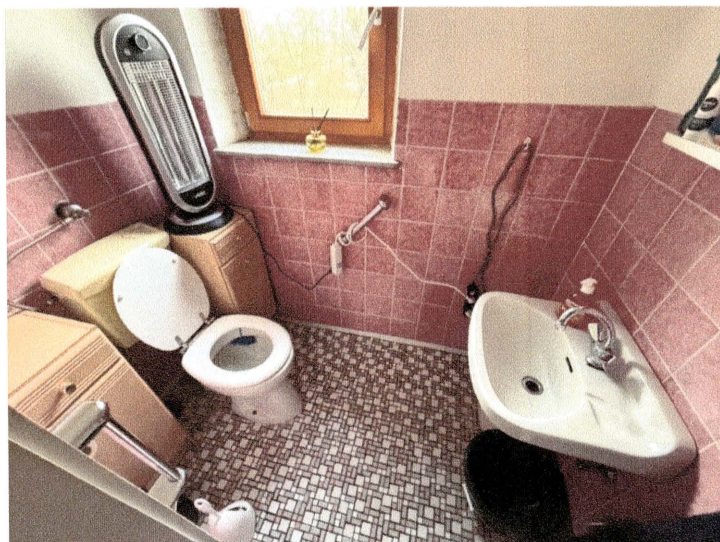
Eingangsbereich/Flur (EG)



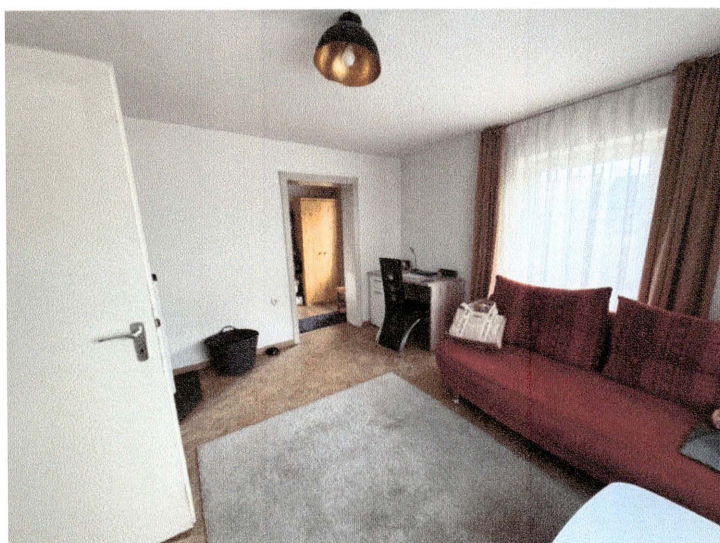
Küche (EG)



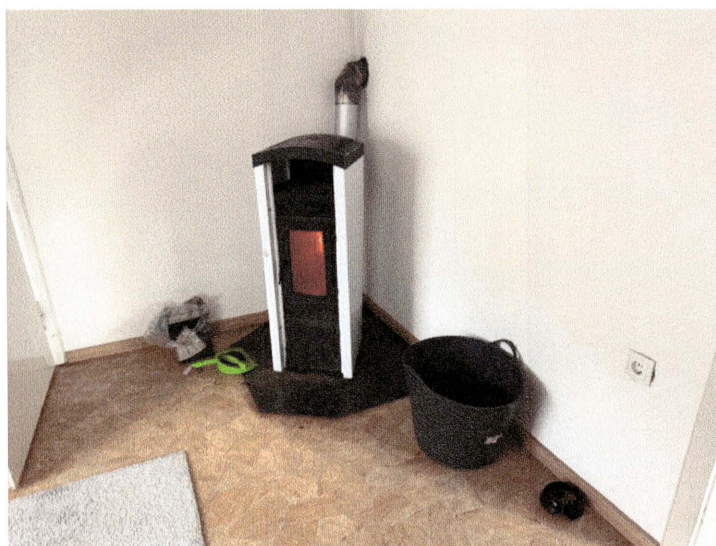
Dusche (EG)



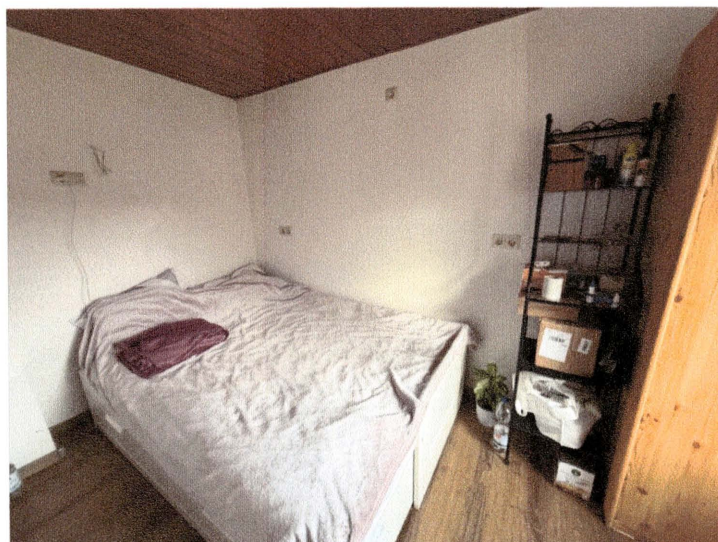
WC (EG)



Wohnen (EG)



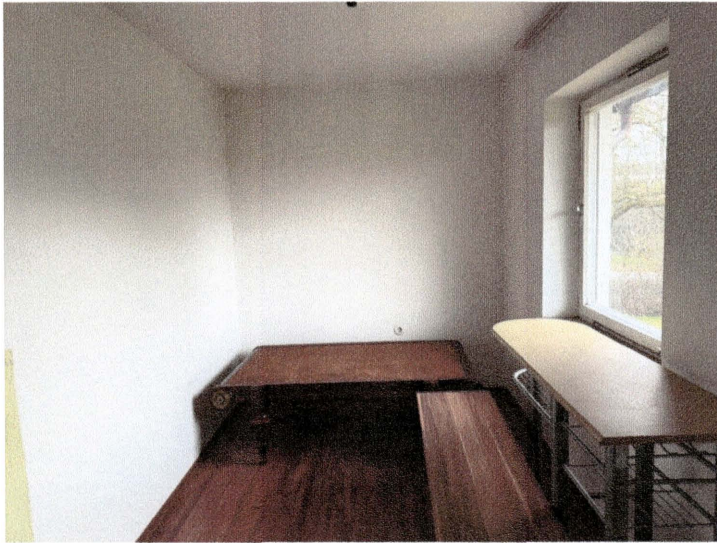
Holzofen Wohnen (EG)



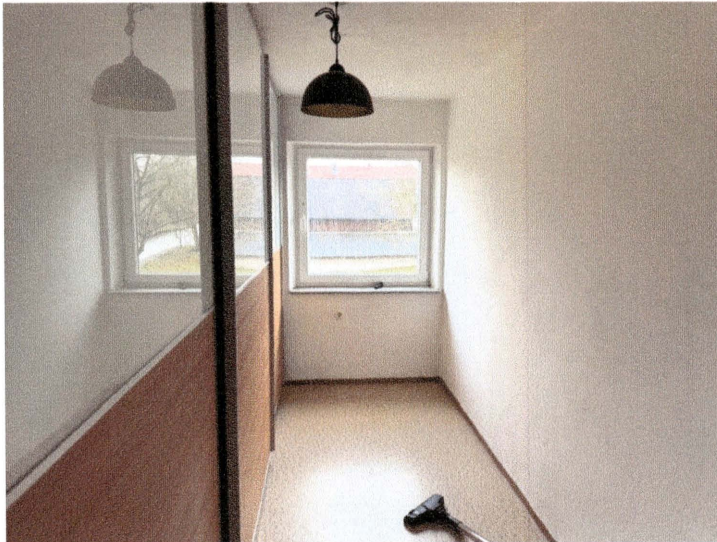
Schlafen (EG)



Flur (OG)



Gast (OG)



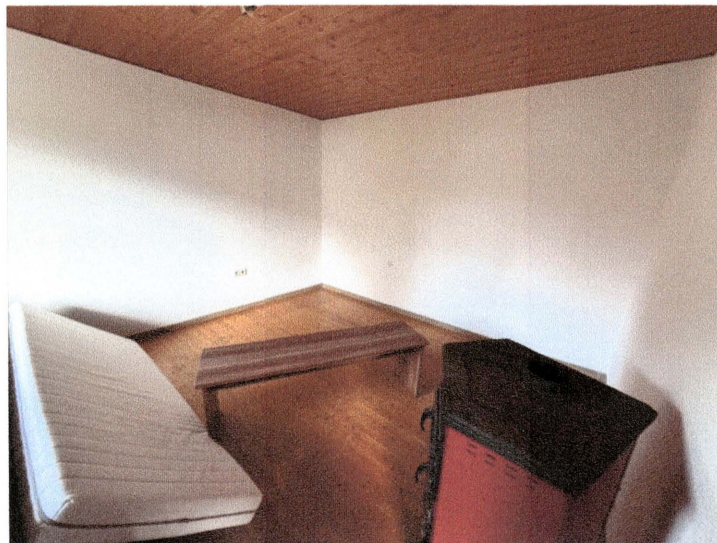
Ankleide (OG)



Wohnen (OG)



Wohnen (OG)



Schlafen (OG)



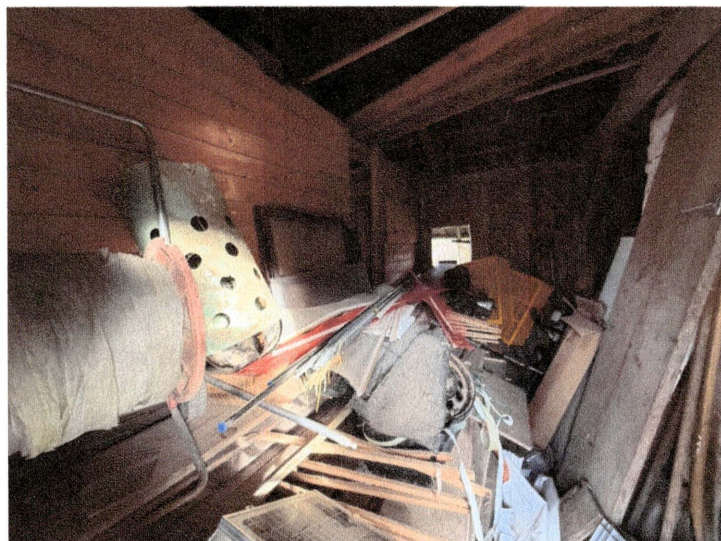
Nördlicher Grundstücksbereich



Südostansicht Nebengebäude



Innenaufnahme Nebengebäude



Innenaufnahme Nebengebäude