

# JÜRGEN HUBER

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stethaimerstraße 51 · 84034 Landshut · Telefon: 0871 / 95 34 34 54

---

## G U T A C H T E N

**im Auftrag des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: K 9/24)**

**über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)**

**des Anwesens  
Elsenbacher Straße 2 in 84494 Neumarkt-St. Veit**  
Grundstücke Flurstück-Nrn. 97/3 und 97/4, Gemarkung Neumarkt

**zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 23.10.2024**



Gutachten erstellt von Jürgen Huber

Landshut, den 26.02.2025

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens .....	4
1.2 Ortsbesichtigung .....	4
1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte .....	4
1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen.....	6
1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB .....	7
<b>2. Hinweise und Annahmen.....</b>	<b>8</b>
2.1 Zustand des Grund und Bodens .....	8
2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen .....	8
2.4 Flächen- und Raummaße .....	8
2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs .....	9
2.6 Mietvertragliche Vereinbarungen .....	9
<b>3. Beschreibung und Beurteilung.....</b>	<b>10</b>
3.1 Standort und Lage .....	10
3.2 Grundbuch.....	14
3.3 Grund und Boden .....	15
3.4 Planungsrechtliche Situation.....	17
3.5 Tatsächliche bauliche Nutzung .....	18
3.6 Mögliche bauliche Nutzung .....	19
3.7 Entwicklungszustand der Grundstücke .....	20
3.8 Bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	20
3.8.1 Wohngebäude.....	20
3.8.2 Nebengebäude.....	25
3.8.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	27
3.9 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation .....	27
3.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt .....	28
<b>4. Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>30</b>
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	30
4.2 Verfahrenssystematik des Sachwertverfahrens.....	30
4.3 Bewertung des Grundstücks Flst.-Nr. 97/3 im Sachwertverfahren .....	31
4.3.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	31
4.3.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	35
4.3.3 Bodenwertermittlung des Grundstücks Flst.-Nr. 97/3 .....	35
4.3.4 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 97/3.....	37
4.3.5 Marktanpassung.....	38
4.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	41
4.3.7 Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 97/3 .....	41

---

4.4	Bewertung des Grundstücks Flst.-Nr. 97/4 im Sachwertverfahren .....	42
4.4.1	<i>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</i> .....	42
4.4.2	<i>Bodenwertermittlung des Grundstücks Flst.-Nr. 97/4</i> .....	42
4.4.3	<i>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 97/4</i> .....	43
4.4.4	<i>Marktanpassung</i> .....	43
4.4.5	<i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i> .....	44
4.4.6	<i>Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 97/4</i> .....	44
4.5	Verkehrswerte .....	45
4.5.1	<i>Vorbemerkung</i> .....	45
4.5.2	<i>Verkehrswert Flst.-Nr. 97/3</i> .....	45
4.5.3	<i>Verkehrswert Flst.-Nr. 97/4</i> .....	45
<b>5.</b>	<b>Zeitwert der Photovoltaikanlage (Flst.-Nr. 97/3) .....</b>	<b>46</b>
<b>6.</b>	<b>Schlusswort.....</b>	<b>49</b>

## Anlagen

Planunterlagen, Berechnungen, Fotoaufnahmen

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens**

Mit Beschluss vom 21.06.2024 beauftragte das Amtsgericht Mühldorf a. Inn – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: K 9/24) – die Verkehrswertermittlung des Anwesens Elsenbacher Straße 2 in 84494 Neumarkt-St. Veit. Der Bewertungsgegenstand setzt sich aus dem mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebauten Grundstück Flst.-Nr. 97/3, Gmk. Neumarkt und dem mit einem Nebengebäude bebauten Grundstück Flst.-Nr. 97/4, Gmk. Neumarkt zusammen.

Das Gutachten dient im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG. Dieser wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 23.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.<sup>1</sup> Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB).

Die beiden rechtlich selbstständigen Grundstücke sind unabhängig voneinander einzeln zu bewerten (§ 63 Abs. 1 Satz 1 ZVG). Die Ermittlung eines Gesamtwertes wurde nicht beauftragt.

Zusätzlich zu bestimmen und gesondert auszuweisen ist der Wert beweglicher Gegenstände (Bestandteile sowie Grundstücks- und Gebäudezubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG).

### **1.2 Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 23.10.2024 durch den Unterzeichner unter Teilnahme des Schuldners. Die unterirdische Lagerfläche beim Wohnhaus und das Nebengebäude waren nicht zugänglich. Im Übrigen ist die Inaugenscheinnahme in einem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang durchgeführt worden.

### **1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte**

Die nachfolgend dargestellten objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünfte sind Grundlage der Bearbeitung:

- Arbeitsunterlagen des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn:
  - beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Neumarkt, Blatt 1561, Ausdruck des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn vom 28.05.2024
- Arbeitsunterlagen des Schuldners:
  - Wohnungsmietvertrag vom 09.07.2024, am Ortstermin im Original eingesehen

---

<sup>1</sup> Zur Definition des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtages siehe § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV.

- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen:
  - Eingabeplanung „Vergrößerung des Wohnhauses“ vom 22.05.1906, mit Grundrissen über das EG, OG sowie einem Querschnitt und Ansichten im Maßstab 1: 100, übersandt durch das Staatsarchiv München mit Schreiben vom 28.01.2025, als jpg-Datei
  - Baubeginns- und Bauvollendungsanzeige zum o.g. Bauvorhaben vom 31.10.1912, übersandt durch das Staatsarchiv München mit Schreiben vom 28.01.2025, als jpg-Datei
  - Bauplan „Dachstuhländerung des Nebengebäudes“ vom 16.01.1975, mit Grundriss und Gebäudeschnitt im Maßstab 1: 100, übersandt durch die örtliche Bauverwaltung mit E-Mail vom 25.11.2024, als pdf-Datei
  - Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1: 1.000, gefertigt durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn, Online-Abruf vom 23.10.2024
  - Einspeisevergütungen der Jahre 2022 und 2023 zu der bestehenden PV-Anlage, übersandt durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 11.11.2024
- durch den Unterzeichner eingeholte Auskünfte und Recherchen:
  - am 10.02.2025 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn betreffend den Bodenrichtwert, vergleichsgerechte Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung
  - schriftliche Anfrage beim örtlichen Bauamt am 29.10.2024 und beim Staatsarchiv München am 10.01.2025 zu Grundrissplänen, Gebäudeschnitten, bautechnischen Berechnungen und Baugenehmigungen der auf dem gegenständlichen Grundbesitz vorhandenen baulichen Anlagen
  - schriftliche Auskunft des örtlichen Bauamtes vom 25.11.2024 zur bauplanungsrechtlichen Situation, Bodenordnung, dem besonderen Städtebaurecht, zu den erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserver- und Wasserentsorgung sowie zur Erschließungsbeitragssituation und Widmung der Elsenbacher Straße
  - schriftliche Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS vom 29.10.2024, übersandt durch das Landratsamt Mühldorf a. Inn, Fachbereich Staatl. Abfallrecht
  - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 23.10.2024 betreffend die denkmalschutzrechtliche Situation (Online-Recherche)
  - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt am 23.10.2024 betreffend den Natur- und Landschaftsschutz sowie die Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken (Online-Recherche)

Die Erhebungen wurden am 26.02.2025 abgeschlossen.

#### **1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen**

Folgende Gesetze, Verordnungen und Normen werden zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25.06.1973
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897
- Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG) vom 25.10.2008
- Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993
- Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1991 (BewG)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) vom 25.11.2003
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020
- Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) vom 27.04.2002
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

## 1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

*„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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.*

Der Verkehrswert stellt den am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussichtlich erzielbaren Kaufpreis am Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung dar. Dabei ist davon auszugehen, dass weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Besondere Beziehungen zwischen den Vertragspartnern, wie z.B. Verwandtschaftsverhältnisse oder wirtschaftliche Verflechtungen, bleiben außer Acht.

## **2. Hinweise und Annahmen**

### **2.1 Zustand des Grund und Bodens**

Die Baugrundverhältnisse der gegenständlichen Grundstücke wurden nicht untersucht. Gemäß Auskunft des Landratsamtes Mühldorf a. Inn ist der Grundbesitz nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst und es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen vor. Die Wertableitung unterstellt altlastenfreie Grundstücke und eine Beschaffenheit, die im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert.

### **2.2 Zustand der baulichen Anlagen**

Bei den baulichen Anlagen erfolgte nur eine äußere zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme. Es fanden keine Untersuchungen auf bauliche oder sonstige technische Schäden und Mängel, zu bauphysikalischen Sachverhalten sowie zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften und auf vorgelegten Unterlagen. Fehlende Informationen werden durch Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr ergänzt.

Die Wertermittlung unterstellt die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, technischer Ausstattungen und Installationen. Es wird davon ausgegangen, dass die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt ist und keine Gefahr für die Nutzer besteht (in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Wärme-, Schall- und Trinkwasserschutz, Schädlingsbefall sowie Schadstoffbelastungen). Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor. Sofern sich aus den objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünften wertbeeinflussende Sachverhalte ergeben, werden diese gesondert dargestellt.

### **2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen**

Beim Wohngebäude liegen für die nach dem Jahr 1906 durchgeführten Umbaumaßnahmen in der Bauakte des örtlichen Bauamtes und beim Staatsarchiv München keine Baugenehmigungspläne vor. Vorbehaltlich einer juristischen Überprüfung geht die Wertableitung von der formellen und materiellen Legalität der existierenden baulichen Anlagen aus.

### **2.4 Flächen- und Raummaße**

Die Berechnungen über die Brutto-Grundflächen (BGF) und den Brutto-Rauminhalt (BRI) der baulichen Anlagen erfolgen in Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 und die Wohnfläche (WFL) basiert auf den Flächendefinitionen der WoFIV.

Grundlage sind beim **Wohngebäude** die in Anlage 1 dargestellten Auszüge aus dem Eingabeplan aus dem Jahr 1906 sowie die darin enthaltenen Maßketten. Bei fehlenden Maßangaben erfolgte eine planimetrische bzw. überschlägige Ermittlung. Gegenüber

jüngeren Plandarstellungen bestehen bei Unterlagen aus dem Jahr 1906 größere Unwägbarkeiten hinsichtlich der Maßstäblichkeit.

Für das DG und den nicht besichtigten unterirdischen Lagerraum lagen keine Grundrisse vor. Der Lagerraum wird bei der BGF und des BRI nicht angerechnet, da es sich nach den vorliegenden Informationen um ein untergeordnetes Bauteil handelt. Die Wohnfläche des DG ist auf Basis der Wohnfläche des darunterliegenden Geschosses (OG) und einem in der Fachliteratur<sup>2</sup> veröffentlichten Verhältnisfaktor ermittelt worden.

Bei der Flächen- und Volumenermittlung des **Nebengebäudes** wurden die Planunterlagen in Anlage 1/4 herangezogen.

Die Berechnungen mit ergänzenden Hinweisen sind im Detail aus den Anlagen 2/2 ff des Gutachtens ersichtlich. Ein Aufmaß ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung und wurde nicht durchgeführt.

## 2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs

Der in Abteilung II unter der lfd. Nr. 4 vorgetragene Versteigerungsvermerk wird nicht erfasst, weil er im Zwangsversteigerungsverfahren nach rechtskräftigem Zuschlag lösungsfähig ist.

Die mit dem Eigentum an der zu bewertenden Immobilie gegebenenfalls verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden) in Abteilung III des Grundbuchs werden in der Fachliteratur und Rechtsprechung als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst. Sie bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

## 2.6 Mietvertragliche Vereinbarungen

Die Wertableitung unterstellt die wirksame Vereinbarung des vorgelegten Mietvertrages unter Berücksichtigung der ergänzenden mündlichen Angaben des Schuldners. Informationen zu rechtlichen Störungen (z.B. Mietminderungen, Mieteinbehalt) und Leistungsstörungen (z.B. Zahlungsverzug, Mietrückstände) liegen nicht vor. Im Übrigen wird auf das Sonderkündigungsrechts nach § 57a ZVG verwiesen.

---

<sup>2</sup> vgl. M. Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. überarbeitete Auflage; Wiesbaden, Berlin: 1996; Seite 22

### 3. Beschreibung und Beurteilung

Die Ausführungen in Abschnitt 3 beschränken sich auf die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien.

#### 3.1 Standort und Lage

##### Makrolage

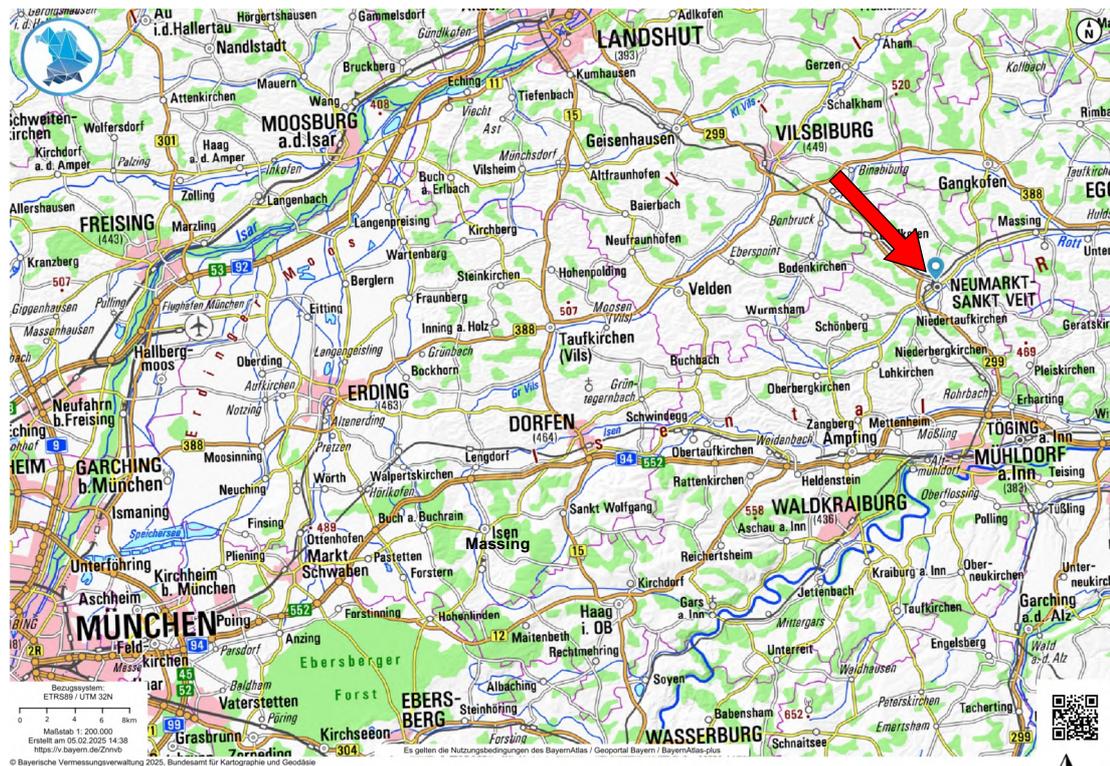


Abbildung 1: Überregionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Einwohnerzahl im Landkreis:	rd. 120.000 Einwohner (Stand 31.12.2023), in den letzten 10 Jahren um rd. 10,5 % gestiegen
Entfernung überregionale Städte:	Landshut (rd. 40 km nordwestlich), Passau (rd. 90 km östlich), München (rd. 90 km südwestlich)
Entfernung umliegende Städte:	Vilsbiburg (rd. 16 km nordwestlich), Mühldorf a. Inn (rd. 18 km südlich), Eggenfelden (rd. 22 km östlich), Altötting (rd. 27 km südöstlich)
Wirtschaftsstruktur:	stabile Wirtschaftsregion mit geringer Arbeitslosenquote, die im September 2024 bei 3,5 % lag

Kaufkraft:	im Landkreis Mühldorf a. Inn mit 102,8 unter dem Landesdurchschnitt von 108,8, aber über dem bundesdeutschen Schnitt von 100 (MB-Research, Stand 2024)
überregionale Straßenanbindung:	Autobahn A 94, Bundesstraßen B 299 und B 388 sowie diverse Staats- und Kreisstraßen
ÖPNV:	Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn sowie an das Busnetz der Regionalbus Ostbayern GmbH und der Verkehrsgemeinschaft Mühldorf (VLMÜ)
Flughafen:	Flughafen München im Erdinger Moos rd. 65 km westlich entfernt

## Mikrolage



**Abbildung 2: Regionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken**

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, [geoportal.bayern.de](https://geoportal.bayern.de), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Stadt / Einwohnerzahl:	Neumarkt-St. Veit, im Norden des Landkreises Mühldorf a. Inn gelegen, angrenzend an die niederbayerischen Landkreise Rottal-Inn und Landshut rd. 6.500 Einwohner (Stand 31.12.2023), in den letzten 10 Jahren um ca. 8,1 % gestiegen
------------------------	---

raumordnerische Bedeutung:	Grundzentrum, zentralörtliche Versorgungsfunktion für die Bewohner der Stadt Neumarkt-St. Veit und für die umliegenden Gemeinden, Angebot an Waren und Dienstleistungen zur Deckung des täglichen und teilweise aperiodischen Bedarfs, Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, allgemein- und fachärztliche Versorgung
Wirtschaftsstruktur:	geprägt von Kleingewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben
Bevölkerungsentwicklung:	die regionalisierte Bevölkerungsprognoseberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung erwartet für Neumarkt-St. Veit – ausgehend vom Jahr 2019 – einen Bevölkerungsanstieg von 5,7 % bis zum Jahr 2039
Beschäftigungsstruktur:	geringe Arbeitslosenquote, für die örtliche Bevölkerung sind Beschäftigungsmöglichkeiten auch außerhalb der Stadt Neumarkt-St. Veit von Bedeutung
Lage im Stadtgebiet:	im Hauptort Neumarkt-St. Veit, rd. 200 m nördlich des Stadtplatzes, am östlichen Verlauf der Elsenbacher Straße, unmittelbar an der Bahnunterführung
Bevölkerungsstruktur:	weitestgehend mittelständisch
Straßenanbindung:	über die Elsenbacher Straße, zweispurige asphaltierte Kreisstraße mit Durchgangsverkehr, beidseitig asphaltierte Gehwege, ortsüblich ausgebaut Staatsstraße St 2086 rd. 50 m und B 299 rd. 1,2 km entfernt, Anschlussstelle Mühldorf Nord der A 94 in rd. 13 km erreichbar
Schienenverkehr:	über den rd. 500 m entfernten Bahnhof Anschluss an das Regionalbahnnetz, mit direkten Verbindungen nach Mühldorf a. Inn und Passau die Fahrzeit in die Kreisstadt Mühldorf a. Inn beträgt rd. 11 Minuten
ÖPNV:	fußläufige Anbindung an das örtliche Busnetz, direkter Anschluss in das Stadtzentrum von Mühldorf a. Inn
ruhender Verkehr:	südlich in 100 m entlang der Adlsteiner Straße öffentliche Parkmöglichkeiten

Umgebung:	ungeordnetes Bebauungsumfeld mit Wohnnutzungen sowie Gewerbebetrieben in offener Bauweise und mit Gebäuden unterschiedlichem Baualters, Höhenentwicklung von bis zu zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss
Nahversorgung:	innerhalb von 500 m Nahversorgungsangebote mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs, insbesondere am Stadtplatz und im Gewerbegebiet an der Landshuter Straße  weitere Angebote im rd. 1,4 km entfernten Gewerbegebiet an der Ampfinger Straße, Güter des periodischen und aperiodischen Bedarfs im Mittelzentrum Vilsbiburg und im Oberzentrum Mühldorf a. Inn erhältlich
Bildungseinrichtungen:	städtischer Hort sowie Grund- und Mittelschule nur rd. 400 m entfernt, weitere Kindertagesstätten und Kindergärten im Stadtgebiet ansässig, weiterführende Schulen in Vilsbiburg und Mühldorf a. Inn
Immissionsbelastungen:	aufgrund der benachbarten Bahntrasse und der unmittelbar vorbeiführenden Kreisstraße ist mit überdurchschnittlichen Lärmimmissionen zu rechnen
Freizeitgestaltung:	Vereine mit sportlicher, geselliger und kultureller Ausrichtung
Grünanlagen / Freizeitflächen:	Rad- und Wanderwege im Umfeld

### **Beurteilung der Lage**

Das zu bewertende Anwesen befindet sich im Hauptort der Stadt Neumarkt-St. Veit. Es handelt sich um einen zentrumsnahen Standort. Das direkte Bebauungsumfeld ist von einfacher Prägung und funktionsgemischt. Die Stadt hat bezogen auf ihre Größe eine durchschnittliche Infrastruktur, die im fußläufigen bis radmobilen Entfernungsbereich liegt.

Die regionalen und überregionalen Anbindungen des privaten Individualverkehrs sind bezogen auf den Landkreis Mühldorf a. Inn durchschnittlich. Vorteile ergeben sich durch den Regionalbahnanschluss. Üblich ist die geringe Taktfrequenz der Bahn- und Buslinien. Daher dominiert der Pkw als Verkehrsmittel.

Von Nachteil sind die möglichen Immissionsbelastungen der benachbarten Bahntrasse und der unmittelbar vorbeiführenden Kreisstraße.

Innerhalb des Hauptortes Neumarkt-St. Veit handelt es sich um eine **unterdurchschnittliche Wohnlage**.

## 3.2 Grundbuch

### Grundbuchstelle

Die gegenständlichen Grundstücke sind in dem am Amtsgericht Mühldorf a. Inn geführten Grundbuch von Neumarkt Blatt 1561 vorgetragen.

### Bestandsverzeichnis

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Wirtschaftsart und Lage</b>	<b>Größe</b>
3	Neumarkt	97/3	Elsenbacher Straße 2, Gebäude- und Freifläche	106 m <sup>2</sup>
4	Neumarkt	97/4	An der Elsenbacher Straße, Gebäudefläche	13 m <sup>2</sup>

Im Bestandsverzeichnis sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vorgetragen.

### Erste Abteilung / Eigentümer

Personenbezogene Daten werden aus Gründen des Datenschutzes nicht dargestellt.

### Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks bestehen keine Eintragungen in Abteilung II.

### Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten bleiben unberücksichtigt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.5).

### Nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es liegen keine Informationen über nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen vor.

### 3.3 Grund und Boden



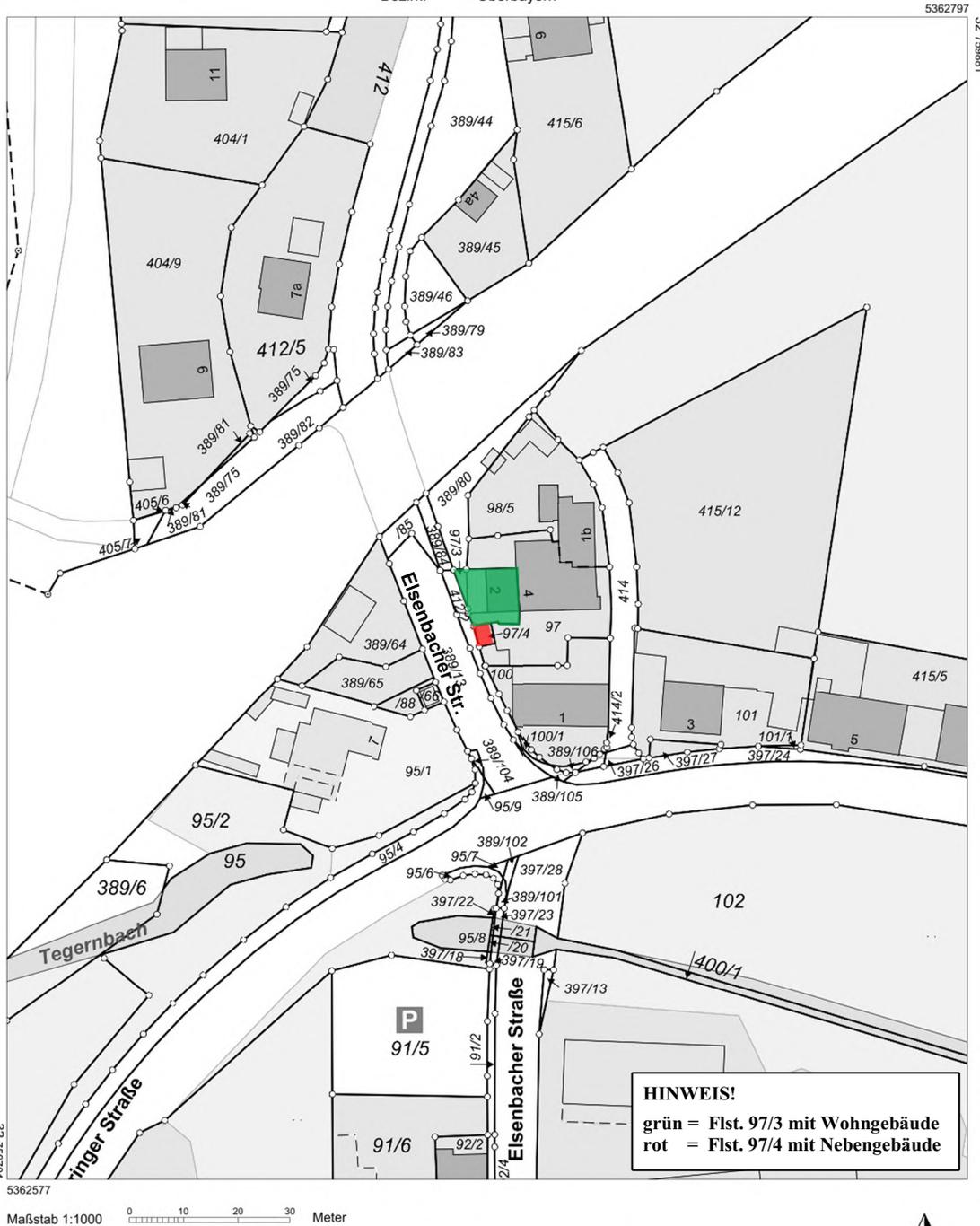
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**  
Mühldorf a. Inn  
Stadtplatz 48  
84453 Mühldorf a. Inn

**Auszug aus dem**  
**Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 23.10.2024

Flurstück: 97/3  
Gemarkung: Neumarkt

Gemeinde: Neumarkt-Sankt Veit  
Landkreis: Mühldorf a. Inn  
Bezirk: Oberbayern



**Abbildung 3: verkleinerter Auszug aus der digitalen Flurkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken, © Geodatenbasis: Bayerische Vermessungsverwaltung (verfasserseits ergänzt)**

Zuschnitt:	Flst.-Nr. 97/3 mit unregelmäßigem Zuschnitt, mittlere Breite ca. 8,0 m, mittlere Tiefe ca. 10,5 m, Straßenfrontlänge ca. 8,90 m  Flst.-Nr. 97/4 mit viereckigem Zuschnitt, mittlere Breite ca. 4,0 m, mittlere Tiefe ca. 3,2 m, Straßenfrontlänge ca. 4,0 m  im Detail siehe Abbildung 3
Größe (lt. Grundbuch):	Flst.-Nr. 97/3: 106 m <sup>2</sup> Flst.-Nr. 97/4: 13 m <sup>2</sup>
prägende Ausrichtung:	Flst.-Nr. 97/3: von Osten nach Westen Flst.-Nr. 97/4: von Südosten nach Nordwesten
Untergrundbeschaffenheit:	ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt
Altlasten:	die Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst  dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und dem Unterzeichner liegen keine weiteren Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor
Topographie:	der Grundbesitz ist in sich weitestgehend eben
Bebauung:	Flst.-Nr. 97/3: Wohngebäude (als Anbau ausgeführt)  Flst.-Nr. 97/4: Nebengebäude (zu Lagerzwecken genutzt)
Erschließungssituation:	die beiden Grundstücke sind verkehrsmäßig über die Elsenbacher Straße erschlossen, diese ist nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz öffentlich gewidmet, Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB werden nicht geschuldet  es bestehen Anschlüsse an die regionale Elektrizitätsversorgung sowie an das örtliche Kanal- und Wassernetz  für das Grundstück Flst.-Nr. 97/3 und für den Gebäudebestand sind für die Wasserver- und Wasserentsorgungsanlagen keine Herstellungsbeiträge nach KAG offen

### **Beurteilung des Grund und Bodens**

Das Flst.-Nr. 97/3 ist mit einem Wohngebäude bebaut und damit baulich nutzbar. Mit 106 m<sup>2</sup> ist die Größe für individuelle Wohnbauflächen am örtlichen Grundstücksmarkt sehr gering und die Nutzungsmöglichkeiten sind eingeschränkt. Der Grundbesitz ist ortsüblich erschlossen und bezogen auf die Bestandssituation ergibt sich ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand nach BauGB und KAG.

Die Beschaffenheitsmerkmale des Grundstück Flst.-Nr. 97/4 ermöglichen lediglich eine Bebauung entsprechend der tatsächlichen Nutzungssituation (Nebengebäude zu Lagerzwecken).

## **3.4 Planungsrechtliche Situation**

### **Bauplanungsrecht**

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt-St. Veit ist der Grundbesitz nach § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) dargestellt. Das Anwesen liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.

Die Grundstücke sind nach Auskunft des örtlichen Bauamtes bauplanungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Bauliche Vorhaben werden für zulässig erachtet, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### **Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht**

Die Grundstücke liegen nicht in einem Bereich, für den ein Umlegungsbeschluss existiert. Darüber hinaus befindet sich das Anwesen weder in einem Stadtumbaugebiet noch im Bereich einer Erhaltungssatzung oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Die Grundstücke sind innerhalb des nach § 142 BauGB förmlich festgelegten **Sanierungsgebiets** „Neumarkt-St. Veit – Ortskern I“. Der Stadtrat hat zuletzt in seiner Sitzung am 25.11.2021 auf Grundlage des § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB die Verlängerung des Durchführungszeitraumes der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bis zum 31.12.2031 beschlossen.

Demnach steht der Stadt Neumarkt-St. Veit ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu. Das Vorkaufsrecht ist kraft Gesetzes ausgeschlossen bei den in § 26 BauGB genannten Sachverhalten. Darüber hinaus können Erwerber die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn sie sich gegenüber der Stadt verpflichten, das Grundstück entsprechend den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken zu nutzen (vgl. § 27 BauGB).

Die Sanierung wird im sog. vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 und 156 BauGB ist ausgeschlossen. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

Aufgrund des Ausschlusses der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften erfolgt keine Kaufpreisprüfung und es werden keine Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme erhoben. Ein separater Werteeinfluss aus der Lage im Sanierungsgebiet ist nicht ableitbar.

### **Denkmalschutzrechtliche Situation**

Es besteht keine denkmalschutzrechtliche Ausweisung (Bau-/ Bodendenkmal) im Bereich der gegenständlichen Grundstücke und sie liegen nicht in unmittelbarer Nähe von Baudenkmalern gem. Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayDSchG.

### **Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz**

Der Grundbesitz ist nicht im Abschnitt eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes und auch nicht in einem wasserwirtschaftlichen Schutzgebiet.

Die Hinweiskarte<sup>3</sup> im UmweltAtlas Bayern zeigt im Umfeld des zu bewertenden Anwesens eine mögliche Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Bei Starkregenereignissen kann sich ein starker Abfluss nördlich des Flst. 97/3 und westlich entlang der Elsenheimer Straße ergeben. Tatsächliche Überschwemmungsereignisse im Abschnitt des zu bewertenden Grundbesitzes sind nicht bekannt.

## **3.5 Tatsächliche bauliche Nutzung**

Auf dem **Flst.-Nr. 97/3** existiert ein als Anbau ausgeführtes **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**. Es hat eine Höhenentwicklung von EG, OG, ein (überwiegend) ausgebautes DG und ist nach Angabe mit einem untergeordneten Lagerraum unterkellert.

Das Grundstück mit der **Flst.-Nr. 97/4** ist mit einem eingeschossigen, nicht unterkellertem und zu Lagerzwecken genutzten **Nebengebäude** bebaut. Es schließt an der Südseite kommun an das benachbarte Anwesen an.

---

<sup>3</sup> Die Hinweiskarten basieren auf einer technischen Auswertung vorhandener Vermessungs- und Bodendaten. Es liegen keine hydrologisch-/hydraulischen Modellierungen zugrunde. Die dargestellten Informationen geben daher lediglich Hinweise auf Bereiche, in denen sich der Oberflächenabfluss potentiell konzentrieren oder sammeln kann.

### Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Mittels der Messwerkzeuge des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung und bezogen auf die Grundstücksgrößen von 106 m<sup>2</sup> (Flst.-Nr. 97/3) bzw. 13 m<sup>2</sup> (Flst.-Nr. 97/4) ergeben sich nach § 19 BauNVO folgende **Grundflächenzahlen (GRZ)**:

- **Flst.-Nr. 97/3:** GRZ = ca. 97 m<sup>2</sup> / 106 m<sup>2</sup> = **0,92**
- **Flst.-Nr. 97/4:** GRZ = ca. 13 m<sup>2</sup> / 13 m<sup>2</sup> = **1,00**

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind Nebengebäude und befestigte Zuwegungen angerechnet. Zu den Berechnungen siehe Anlage 2/1.

### Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

Für das **Flst.-Nr. 97/3** ermittelt sich nach § 20 BauNVO eine Geschossfläche von rd. 153 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 2/1). Grundlage der Berechnung sind die in Anlage 1 dargestellten Planunterlagen. Bezogen auf die Grundstücksgröße von 106 m<sup>2</sup> führt dies zu einer **Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. 1,44** (= 153 m<sup>2</sup> / 106 m<sup>2</sup>).

Das auf dem **Flst.-Nr. 97/4** existierende Nebengebäude ist nach § 20 Abs. 4 BauNVO nicht GFZ-relevant.

## 3.6 Mögliche bauliche Nutzung<sup>4</sup>

Bei beiden Grundstücken ist die bestehende Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Mischgebiet zulässig. Die zwei Gebäude nutzen das Höchstmaß der Höhenentwicklung aus und es ergibt sich jeweils eine überdurchschnittlich überbaute Grundfläche. Bei beiden Flurstücken lassen sich bei Erhalt der baulichen Anlagen keine wertrelevanten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten ableiten.

Im Falle einer Ersatzbebauung wäre ein Baukörper im Umfang der Bestandsbebauung insbesondere bei der Flst.-Nr. 97/3 vermutlich nicht mehr genehmigungsfähig, weil nach Art. 6 BayBO Abstandsflächen nachzuweisen und nach Art. 47 Abs. 1 BayBO Stellplätze herzustellen sind. Hinzu kommen die bezogen auf das Bodenwertniveau vergleichsweise hohen Kosten für Freilegungsmaßnahmen. Die Marktteilnehmer stellen bei ihren Wertüberlegungen gewöhnlich auf einen dauerhaften Erhalt der tatsächlich vorhandenen Bausubstanz ab.

Bei der Wertableitung wird bei beiden Grundstücken die Bestandssituation zugrunde gelegt.

---

<sup>4</sup> Hinweis: Im Bereich des § 34 BauGB lassen sich im Hinblick auf den Beurteilungsspielraum der Genehmigungsbehörde ohne Bauvorbescheid (Art. 71 BayBO) oder einem Antrag auf Baugenehmigung (Bauantrag, Art. 64 BayBO) endgültige Aussagen über die exakte Ausgestaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung nicht formulieren.

### 3.7 Entwicklungszustand der Grundstücke

§ 3 ImmoWertV definiert für die Verkehrswertermittlung bundeseinheitlich Entwicklungszustände des Grund und Bodens. Bei der Qualifizierung sind alle physischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Merkmale des Grundstücks, insbesondere die Lage, Beschaffenheit, Erschließungssituation sowie die tatsächliche und planungsrechtlich mögliche Nutzung zu berücksichtigen.

Die beiden gegenständlichen Grundstücke liegt im Innenbereich. Das **Flst.-Nr. 97/3** ist mit einem Wohngebäude bebaut und damit eine bauliche Nutzung gegeben. Die Erschließung ist gesichert, weil der Grundbesitz direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straßenfläche hat und die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen existieren. Somit ist das Flst. 97/3 nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es wird nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV in den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“ eingestuft.

Das **Flst.-Nr. 97/4** wird nach der tatsächlichen Nutzungssituation (Bebauung mit Nebengebäude) als **Baulandteilfläche** beurteilt.

### 3.8 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

#### 3.8.1 Wohngebäude

##### 3.8.1.1 Allgemeine Gebäudedaten des Wohngebäudes

Das konkrete Baujahr des Wohngebäudes ist nicht bekannt. Vom Staatsarchiv München steht aus dem Jahr 1906 ein genehmigter Bauplan zur Verfügung. Er umfasst die tatsächlich ausgeführte westliche Wohnhauserweiterung mit einer Gebäudetiefe von ca. 3,70 m. Der restliche Gebäudebestand ist vermutlich älteren Baualters.

Etwa ab den 1990er Jahren wurden folgende wesentlichen wertrelevanten Maßnahmen durchgeführt:

- vmtl. Anfang der 1990er Jahre: Modernisierung der Sanitärbereiche und z.T. des Innenausbau (Deckenbeläge, Innentüren) in einfachem Standard
- vmtl. Anfang der 1990er Jahre: Erneuerung der Elektroinstallationen mit Elektrohauptabsicherung
- ca. 1993: Einbau der Heizungsanlage
- 2000er Jahre: Austausch der Fenster
- vmtl. Ende der 2000er Jahre: Erneuerung der Dacheindeckung, vmtl. mit Zwischensparrendämmung
- vmtl. 2010er Jahre: teilweise Erneuerung der Bodenbeläge

Im Einzelnen ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnung siehe Anlage 2/2 ff):

Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 230 m <sup>2</sup>
Brutto-Rauminhalt (BRI):	ca. 600 m <sup>3</sup>

Ausbauverhältnis (BRI/BGF):	rd. 2,61 m (= 600 m <sup>3</sup> / 230 m <sup>2</sup> )
Wohnfläche (WFL):	Einliegerwohnung: rd. 36 m <sup>2</sup>
	Hauptwohnung: rd. 104 m <sup>2</sup>
	Summe: rd. 140 m <sup>2</sup>
BGF/WFL:	rd. 1,64 (= 230 m <sup>2</sup> / 140 m <sup>2</sup> )
lichte Raumhöhen <sup>5</sup> :	ca. 2,10 m (EG), ca. 2,40 m (OG), bis zu ca. 2,10 m (DG)

Bezogen auf vergleichbare Objekttypen ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche. Das Ausbauverhältnis ist unterdurchschnittlich. Dies ist auf die geringen Höhen im EG und DG zurückzuführen.

### 3.8.1.2 Grundrissgestaltung des Wohngebäudes

Es existieren zwei räumlich abgeschlossene Wohnungen. Der Hauptwohnbereich erstreckt sich über das EG, OG und DG. Die Einliegerwohnung liegt ausschließlich im EG und orientiert sich zur Elsenbacher Straße. Beide Wohnungszugänge befinden sich im EG an der Südfassade.

Bei der **Hauptwohnung** folgt nach dem Eingang das zentrale Treppenhaus. Darüber ist im EG der Heizraum und die Bodenklappe zum untergeordneten Lagerkeller erreichbar. Das OG teilt sich in einen Flur, in eine Küche mit einem anschließenden Wohnzimmer, in ein Badezimmer und in ein separates WC auf. Im DG sind zwei Schlafzimmer, ein Lagerraum und eine Diele. Darüber ist mittels einer Einschubtreppe der Dachspitz zugänglich. Von der Diele sollte ein weiteres Zimmer abgetrennt werden. Bisher ist nur die Metallständerkonstruktion der Leichtbauwand ausgeführt.

Nach dem Eingang **Einliegerwohnung** folgt ein Flur. Rechts befindet sich ein Duschbad und in gerader Richtung folgt die Küche mit Durchgang zum Wohnbereich.

Die Raum- und Flächenaufteilung zeigen im Detail die Grundrisse in den Anlagen 1/1 ff und die Wohnflächenberechnung in Anlage 2/2.

### 3.8.1.3 Baukonstruktion des Wohngebäudes

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	Streifenfundamente und Bodenplatte in Stampf- und Stahlbeton
Außenwände:	vmtl. Vollziegelmauerwerk
Innenwände:	vmtl. Vollziegelmauerwerk
Decken:	vmtl. Holzbalken- bzw. Betondecken

---

<sup>5</sup> Raumhöhen auf Basis der örtlichen Eindrücke ermittelt

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach aus dem Ursprungsbaujahr mit ca. 40°-Neigung und Dachvorsprung, als Pfettendach mit zweifach stehendem Stuhl in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	erneuerte Betonflachdachpfannen, Unterkonstruktion mit Trag- und Konterlattung, Unterspannbahn auf Holzschalung
Regenableitung:	Regenrinnen aus Kupfer, Fallrohre in gestrichener Metallkonstruktion

### 3.8.1.4 Ausbau des Wohngebäudes

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Außenputz, abgesetzter Sockelbereich, gestrichen  an der Westfassade Faserzementplatten auf Holzunterkonstruktion  Hinweis: ältere Faserzementplatten sind i.d.R. asbesthaltig, nach herrschender Meinung geht von festgebundenem Asbest im unbeschadeten Zustand keine Gefahr aus, eine Rückbau- oder Sanierungspflicht besteht nicht  bei bauteileingreifenden Maßnahmen oder Rückbau sind wegen der Schadschadstoffbelastung spezielle Vorkehrungen erforderlich, aus denen sich Kostensteigerungen ergeben
Fenster / Fenstertüren:	überwiegend ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, z.T. Kunststoffrollläden mit Gurtzug  im DG erneuertes Dachflächenfenster mit Holzrahmen und Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüren in Holzkonstruktion mit Holzrahmen, älteren Baualters  Innentüren mit glatten leichten Türblättern, in Holz- und Stahlrahmen, z.T. mit Glasausschnitt  beim Heizraum Brandschutztüre in Metallkonstruktion mit gefalztem Türblatt und Zarge
Bodenbeläge:	Fliesenbelag in den Sanitärbereichen, im EG im Treppenhaus der Hauptwohnung sowie im Flur und in der Küche der Einliegerwohnung  PVC-Belag im OG im Treppenhaus und in der Küche der Hauptwohnung

Bodenbeläge (Fortsetzung):	im Übrigen in den Hauptwohnbereichen Laminatboden Dachspitz mit Holzbrettern, Grobspannplatten bei dem im DG zusätzlich geplantes Zimmer, beim Heizraum Betonboden
Wandbehandlung:	überwiegend verputzt und gestrichen, bei den Küchen Fliesenspiegel Sanitärbereiche umlaufend raumhoch gefliest
Deckenuntersichten:	überwiegend verputzt und gestrichen, bei der Einliegerwohnung Profilholzbretter im Dachspitz unbearbeitete Gipskartonplatten Dachschrägen vermutlich mit Zwischensparrendämmung
Treppen:	zwischen EG und OG einläufige gerade Treppe und zwischen OG und DG einläufige U-Treppe, vmtl. aus dem Baujahr Beide Treppen in gestemmter Ausführung, Tritt- und Setzstufen sowie Geländer in Holzkonstruktion, bei den Trittstufen PVC-Belag zum Dachspitz Bodentreppe in Holzkonstruktion Bodenklappe in Holzkonstruktion zur untergeordneten Lagerfläche im KG

### 3.8.1.5 Gebäudetechnik des Wohngebäudes

Sanitärausstattung:	Bad der Einliegerwohnung im EG mit Waschbecken, WC und Einbauduschwanne mit Aufputz-Duscharmatur WC der Hauptwohnung im OG mit Toilette und Handwaschbecken Bad der Hauptwohnung im OG mit Waschbecken, WC, Einbaubade- und Einbauduschwanne mit Aufputz-Armaturen, Waschmaschinenanschluss Toiletten jeweils als Stand-WCs mit vorwandmontiertem Kunststoffspülkasten
Heizung / Warmwasser:	Öl-Zentralheizung, Heizkessel mit 130 l Warmwasserspeicher des Herstellers Fröling (Typ Thermocell, Serie 02) aus dem Herstelljahr 1993, Nennleistung 16 kW, Abgasführung über Dach

Heizung / Warmwasser( Forts.):	2 Kunststoffheizöltank mit Fassungsvermögen von 2 × 1.000 Litern Wärmeabgabe über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	bei der Hauptwohnung Zählerschrank mit Wechsel- und Drehstromzähler und Kippsicherungen Elektrounterverteilung mit Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen
TV/Audio:	über Satellitenschüssel

### 3.8.1.6 Beurteilung des Wohngebäudes

Die Außenarchitektur und die Gebäudekonzeption sind einfach. Im Rahmen der Instandhaltung wurden nach Erfordernis einzelne Modernisierungen durchgeführt. Dennoch werden die konstruktiven Bauteile und die Ausstattung nur noch einfachsten und nicht mehr zeitgemäßen Wohnraumanforderungen gerecht.

Bei den Baumaßnahmen ab den 1990er Jahren ist die Qualität der verwendeten Baustoffe einfach und die Ausführung entspricht teilweise nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Optische Mängel zeigten sich u.a. bei den Fliesen- und Bodenbelägen.

Bei den Schall- und Wärmeschutzeigenschaften bestehen deutliche Schwachstellen. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Im Falle eines Verkaufs hat der Verkäufer bzw. Immobilienmakler nach § 80 Abs. 4 GEG einen Energieausweis vorzulegen bzw. nach Abschluss des Kaufvertrages zu übergeben. Die Regelungen sind nach § 80 Abs. 5 GEG auch bei der Vermietung anzuwenden. Es ist ein Endenergiebedarf nur im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude zu erwarten. Durch die Nutzung eines fossilen Brennstoffes ergibt sich eine negative CO<sub>2</sub>-Bilanz. Unabhängig von den gesetzlichen Regelungen des § 72 Abs. 1 und 2 GEG steht aus energetischen Gründen alsbald ein Austausch der aus dem Jahr 1993 stammenden Heizung an.

Die Gebäudekonzeption und die Raumaufteilung ermöglichen eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Die Hauptwohnung ist für Familien mit bis zu drei Personen zweckmäßig. Die separate Eigentumswohnung im EG eignet sich für 1- und 2-Personen-Haushalte. Die anrechenbare Wohnfläche von rd. 140 m<sup>2</sup> ist für den Objekttyp freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung durchschnittlich. Nachteile bestehen bei der Einliegerwohnung aufgrund des unmittelbar vorbeiführenden Gehwegs. Dadurch ist der Wohnbereich einsehbar und die Privatsphäre eingeschränkt.

Aus der Bauzeit um 1900 resultieren die einfache Grundrissituation, die unterdurchschnittlichen Raumhöhen im EG und DG sowie die steilen Treppen, die den Wohnwert deutlich einschränken. Die Belichtungs- und Belüftungssituation wurde durch den Austausch der Fenster verbessert, ist aber bezogen auf aktuelle Anforderungen unterdurchschnittlich. Lagermöglichkeiten bestehen innerhalb des Wohnhauses beim nicht ausgebautem Dachspitz. Üblich für Wohngebäude der gegenständlichen Baujahrs-

klasse sind das Fehlen einer Terrasse bzw. eines Balkons sowie die fehlende Barrierefreiheit nach § 4 BGG.

Der Erhaltungs- und Pflegezustand ist unterdurchschnittlich. Im Falle eines Nutzerwechsels sind Schönheitsreparaturen i.S.v. § 28 Abs. 4 der II. BV durchzuführen. Es zeigten sich baualterstypische Bauschäden bzw. -mängel, u.a.

- Feuchtigkeit im Sockelbereich und Durchfeuchtung der Mauerwerkswände
- Putzschäden in Form von Rissen, Hohlstellen, Abplatzung
- schadhafte Fallrohre und beschädigte Faserzementplatten
- Dachundichtigkeiten beim Dachflächenfenster sowie
- diverse Kleinmängel und -schäden.

Derartige Sachverhalte sind bei Gebäuden der vorliegenden Baujahrsklasse durchaus zu erwarten. Es ist nur ein geringer bis kein Einfluss auf die Kaufpreisbildung ableitbar.

Nicht üblich ist dagegen das Schadensbild beim Badezimmer im OG. Im Bereich der Bade- und Duschwanne zeigten sich Risse in den Fliesenfugen und beim Boden haben sich die Fliesen großflächig gelöst. Es existieren Feuchtigkeitsschäden in großflächiger Ausdehnung. Sie waren bei der Deckenuntersicht des darunter liegenden Heizraumes sowie an der anliegenden westlichen Außenwand sichtbar. Die Schadensursache ist unbekannt. Soweit nach äußerem Augenschein feststellbar, sind vermutlich eine mangelhafte Abdichtung bzw. Schäden an den Abwasserleitungen ursächlich. Es besteht dringender Handlungsbedarf. Vor der Sanierung werden bauteiluntersuchende Maßnahmen durch einen qualifizierten Sachverständigen für Baumängel und Bauschäden empfohlen.

An der Südfassade existiert ein Brandschaden aus dem Jahr 2023. Dieser wurde durch den Ladevorgang eines E-Rollers verursacht. Es sind die beschädigte Eingangstür und das Badfenster der Einliegerwohnung sowie die zerbrochene Scheibe des darüber liegenden Küchenfensters zu erneuern und die Rußschäden an der Fassade zu entfernen.

Beim DG ergibt sich für die Abtrennung des zusätzlichen Zimmers, das zu einfachen Lagerzwecken nutzbar ist, ein Investitionsbedarf für die Fertigstellung der begonnenen Baumaßnahmen (u.a. Fertigstellung der Trockenbauwand mit Zugang).

## **3.8.2 Nebengebäude**

### **3.8.2.1 Allgemeine Daten des Nebengebäudes**

Das nicht unterkellerte Nebengebäude mit Pultdach auf dem Flst.-Nr. 97/4 wurde vermutlich zeitgleich mit dem Wohngebäude errichtet, das konkrete Baujahr ist nicht bekannt. Etwa um 1975 erfolgte eine Änderung der Dachkonstruktion. Im Übrigen liegen keine Informationen zu wertsignifikanten Baumaßnahmen vor.

Das Gebäude teilt sich in einen Abstellplatz für die Mülltonne und einen Lagerraum auf. Die beiden Türen sind von Westen über das Wohnhausgrundstück mit der Flst.-Nr. 97/3 zugänglich.

Es ergibt sich eine Brutto-Grundfläche (BGF) von 13 m<sup>2</sup> und ein Brutto-Rauminhalt von 41 m<sup>3</sup> (Berechnung siehe Anlagen 2/3 und 2/4). Auf Basis des vorliegenden Gebäudeschnittes beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,45 m.

### 3.8.2.2 Baubeschreibung des Nebengebäudes

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	Streifenfundamente und Bodenplatte in Stampfbeton
Umfassungswände:	Mauerwerksbauweise, verputzt und gestrichen an der West- und Nordfassade Faserzementplatten auf Holzunterkonstruktion
Decken:	in Holzkonstruktion, Deckenuntersicht verputzt
Dachkonstruktion:	Pultdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Faserzement-Wellplatten, Regenrinnen und Fallrohre in Metallkonstruktion
Türen / Fenster:	Zugangstüren in Holzkonstruktion mit Holz-zargen, bei den Türblättern Glasausschnitt, Glasbausteine
Bodenbelag:	Betonboden
Haustechnik:	Stromanschluss vmtl. über das Wohngebäude

### 3.8.2.3 Beurteilung des Nebengebäudes

Die konstruktiven Bauteile und die Gebäudeausstattung entsprechen einem einfachen Standard. Das Nebengebäude eignet sich zu einfachen Lagerzwecken. Es ergibt sich ein unterdurchschnittlicher Erhaltungs- und Pflegezustand. Die Faserzementplatten an der Fassade und am Dach sind vmtl. asbesthaltig (siehe hierzu Hinweis in Abschnitt 3.8.1.4).

Es zeigten sich baualterstypische Bauschäden bzw. -mängel (u.a. Feuchtigkeit im Sockelbereich, Durchfeuchtung der Mauerwerkswände, Putzschäden in Form von Rissen, Hohlstellen, Abplatzungen, Witterungsschäden an den Zugangstüren). Bei Nebengebäuden der gegenständlichen Baujahrsklasse erwarten die Marktteilnehmer durchaus derartige Sachverhalte. Daher wird tendenziell kein separater Wertabschlag bei der Kaufpreisbildung angesetzt.

### 3.8.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Flst.-Nr. 97/3:	keine Einfriedungen, westlich des Wohngebäudes kleine Grünfläche, Zugang südlich des Wohngebäudes mit Plattenbelag befestigt  geringer Freiflächenanteil in einfacher Ausführung und Gestaltung, durchschnittlicher Erhaltungs- und Pflegezustand  von Nachteil sind die fehlenden grundstückseigenen Parkmöglichkeiten für einen Pkw
Flst.-Nr. 97/4:	vollständig mit Nebengebäude überbaut

### 3.9 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Es existiert seit 07.07.2024 ein Mietverhältnis zu Wohnzwecken auf unbestimmte Zeit. Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen sind für 2 Jahre ausgeschlossen.

Am Ortstermin wurde mündlich mitgeteilt, dass sich die Vereinbarungen – entgegen den Darstellungen im Vertrag – auf das gesamte gegenständliche Anwesen beziehen. Der Mietzins beträgt 700,- € je Monat, dies entspricht bei der anrechenbaren Wohnfläche von rd. 140 m<sup>2</sup> einer Miete von rd. 5,00 €/m<sup>2</sup>. Die Heizungskosten übernimmt der Mieter, im Übrigen sind keine Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV umlagefähig. Es wurde keine Kautionsvereinbarung vereinbart. Stattdessen hat der Mieter die Wohnung eigenständig auf eigene Kosten zu renovieren.

#### Beurteilung der mietvertraglichen Vereinbarungen und der Nutzungssituation

Die Bestandsmiete von 5,00 €/m<sup>2</sup> WFL (inkl. anteiliger NK) ist unter Berücksichtigung des unterdurchschnittlichen Erhaltungszustandes als noch marktüblich zu beurteilen. Zum Nachteil des Eigentümers wurden keine Regelungen zur Übernahme der Betriebskosten und der Kosten für die kleinen Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen (vgl. § 28 Abs. 3 und 4 II. BV) getroffen. Im Regelfall kommt der Mieter hierfür auf.

Im Falle einer beabsichtigten Eigennutzung kann das Mietverhältnis im Zwangsversteigerungsverfahren, wenn die Zuschlagserteilung zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erfolgt, nach § 57a Satz 1 ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (§ 573d BGB) gekündigt werden. Es muss allerdings ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses (§ 573 Abs. 1 BGB) vorliegen (z.B. Eigenbedarf des Ersteigerers). Der Ausübung des Sonderkündigungsrechts des Erstehers nach § 57a ZVG stehen i.d.R. Kündigungsbeschränkungen, wie vorliegend der Ausschluss der Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung, die zwischen dem Mieter und dem vormaligen Eigentümer (Schuldner) vereinbart worden sind, nicht entgegen.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Vgl. hierzu BGH-Urteil vom 15.09.2021, Az.: VII ZR 76/20

Aus der bestehenden Vermietungs-/ Nutzungssituation ist kein signifikanter Werteinfluss bei der Kaufpreisbildung ableitbar.

### 3.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt

#### Makroökonomie mit Schwerpunkt Immobilienmarkt

Im Landkreis Mühldorf a. Inn ist in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung sowohl am Kaufmarkt von unbebauten Wohnbaulandflächen wie auch im Teilmarkt von bebauten Ein- und Zweifamilienhauseigentümern feststellbar gewesen. Ursächlich waren neben dem anhaltenden Bevölkerungswachstum die günstigen Finanzierungsbedingungen. Durch die erhöhte Nachfrage verteuerten sich die Kaufpreise erheblich.

Ab dem zweiten Halbjahr 2022 zeichnete sich durch die stark gestiegenen Finanzierungs-, Energie- und Lebenshaltungskosten sowie durch die weiterhin hohen Baukosten ein Rückgang bei der Kaufnachfrage und Preisdynamik ab. Es folgte eine spürbare Zurückhaltung bei Kaufinteressenten und eine Preisfindungsphase. Das Angebot der zum Verkauf stehenden Grundstücke sowie die Vermarktungsdauer nahm zu. Durch den Anstieg der Energiekosten hat die Energieeffizienz an Bedeutung gewonnen. Insbesondere bei älteren Bestandsobjekten mit einer schlechten Energiebilanz und Sanierungsbedarf waren deutliche Preisrückgänge feststellbar.

Im laufenden Jahr 2024 schwächten sich die Inflation und die Finanzierungszinsen ab. Dennoch hält die Zurückhaltung bei Kaufinteressenten an.

#### Grundstücksmarkt

Für den Landkreis Mühldorf a. Inn stehen zum Wertermittlungsstichtag für das letzte Berichtsjahr 2023 Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zur Verfügung.<sup>7</sup>

Insgesamt wurden rd. 857 Immobilientransaktionen im Landkreis registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte rd. 17 % unter dem Vorjahresniveau mit 1.032 Stück. Der Geldumsatz erreichte im Jahr 2023 eine Gesamtsumme von rd. 293,6 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahresergebnis von 383,2 Mio. € entspricht dies einem Rückgang von 23,4 %.

Für **individuelle Wohnbaulandflächen** nennt der Marktbericht auf Kreisebene einen mittleren Kaufpreis von 417 €/m<sup>2</sup> (- 9,7 % gegenüber 2022). Bei 33 ausgewerteten Kauffällen leitet sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 731 m<sup>2</sup> ab. Für Neumarkt-St. Veit ergibt sich auf Basis von acht Kauffällen ein durchschnittliches Kaufpreisniveau von 316 €/m<sup>2</sup>.

---

<sup>7</sup> Immobilienmarktbericht 2024 für den Landkreis Mühldorf a. Inn, herausgegeben durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn im Juli 2024

Im Teilmarkt von bebauten Grundstücken entfielen im Jahr 2023 rd. 23,6 % der Verträge auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit 65 Verträgen (+ 10 % gegenüber 2022) wurde ein Geldumsatz von 36,0 Mio. € (- 5,4 % gegenüber 2022) erzielt.

Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** in Neumarkt-St. Veit veröffentlicht der Marktbericht für das Jahr 2023 im Mittel einen Kaufpreis von rd. 284.000 € (- 55 % gegenüber 2022). Bezogen auf die Wohnfläche ergibt sich ein Preisniveau von 2.161 €/m<sup>2</sup> (2022: 3.340 €/m<sup>2</sup>). Auf Kreisebene leitet sich auf Basis von 83 Kauffällen ein Ansatz von 3.346 €/m<sup>2</sup> WFL ab (-7,6 % gegenüber 2022).

Das Angebot an Wohnbaugrundstücken innerhalb von Neumarkt-St. Veit war im Verlauf des Jahr 2024 gering. Die inserierten Preise am freien Markt lagen z.T. über den letzten Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024, konnten aber aufgrund der schwierigen Marktsituation nicht durchgesetzt werden.

Im Marktsegment von bebauten Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand sind aus Neumarkt-St. Veit 15 Objekte bekannt, die zuletzt zum Verkauf angeboten wurden. Deren kaufpreisbestimmenden Merkmale weichen untereinander teilweise deutlich ab. Daraus resultiert auch die große Streuung bei den Angebotspreisen, die absolut zwischen rd. 240.000 € und 895.000 € liegen. Bezogen auf die angegebenen Wohnflächen von 90 m<sup>2</sup> bis 280 m<sup>2</sup> leitet sich eine Spanne von rd. 1.570 bis 4.960 €/m<sup>2</sup> WFL ab.

Bei den genannten Angebotspreisen sind mitverkauftes Inventar und weitere mögliche Preiskorrekturen zu berücksichtigen.

Für Baulandteilflächen mit untergeordneten Nebengebäuden sind keine Kaufpreisdaten aus Neumarkt-St. Veit oder aus den umliegenden Kommunen vorhanden.

### **Marktpositionierung**

Bei dem Wohnhauseanwesen mit der **Flst.-Nr. 97/3** dominieren die Eigennutzer als Kaufinteressenten. Die Immobilie zielt vorrangig auf kaufkraftschwache Familien ab, die sich an den Lagenachteilen und an dem unzeitgemäßen Wohnraumstandard nicht stören. Im Zuge der schrittweise erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird zumeist ein hoher Anteil an Eigenleistung erbracht, wodurch sich der finanzielle Aufwand reduziert.

Das Anwesen ordnet sich im unteren örtlichen Kaufpreissegment ein. In dem schwieriger gewordenen Marktumfeld ist das absolute Kaufpreisniveau ein wesentliches Entscheidungskriterium. Dadurch verbessert sich die Vermarktungssituation.

Die besten Vermarktungschancen des mit dem Nebengebäude bebauten Grundstücks **Flst.-Nr. 97/4** sind zusammen mit dem gegenständlichen Wohngebäude gegeben. Im Übrigen kommen als Kaufinteressenten vorrangig Ortsansässige Eigennutzer in Betracht.

## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren für die Verkehrswertermittlung sind in der ImmoWertV normiert. Zur Verfügung stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV). Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Für die Bewertung des Flst. 97/3 liegen vom örtlichen Gutachterausschuss 3 Kauffälle von freistehenden Einfamilienhausanwesen aus der nach § 193 Abs. 5 BauGB geführten Kaufpreissammlung vor. Die wertbildenden Merkmale sind nicht vollständig bekannt und es existieren Abweichungen, die sich nicht in sachgerechter Weise anpassen lassen. Wegen der nicht eindeutigen und zuverlässigen Aussagekraft ist daher das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar. Die Daten können aber zur Plausibilitätsprüfung anderer Bewertungsverfahrensergebnisse herangezogen werden.

Beim Flst. 97/4 stehen vom örtlichen Gutachterausschuss keine Kauffälle für die Durchführung des Vergleichswertverfahrens zur Verfügung.<sup>8</sup>

Im gegenständlichen Marktsegment ist nicht erkennbar, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und die Verkaufsabschlüsse anhand von Rendite- bzw. Ertragswertüberlegungen erfolgen. Vielmehr sind der Sachwert der nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen ausschlaggebend. Dies lässt sich anhand des Sachwertverfahrens abbilden. Für die Durchführung dieses Verfahrens liegen geeignete Daten vor.

Die **Verkehrswertermittlung** erfolgt bei beiden Grundstücken auf Grundlage des **Sachwertverfahrens**.

### 4.2 Verfahrenssystematik des Sachwertverfahrens

Nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV ermittelt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV) sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Durch Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert. Zusätzlich ist zu prüfen, ob Werteeinflüsse aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) vorliegen. Das Ergebnis ist der Sachwert des Grundstücks.

---

<sup>8</sup> Die Auswahlkriterien beschränkten sich auf Lagergebäude mit einer NFL bis 25 m<sup>2</sup>, die in Neumarkt-St. Veit und in den umliegenden Gemeinden (Egglkofen, Schönberg, Lohkirchen, Niederbergkirchen, Niedertaufkirchen) liegen und im Zeitraum 01.01.2023 bis zum Wertermittlungstichtag 23.10.2024 notariell beurkundet wurden.

Soweit geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen, ist der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV bei den einzelnen Ansätzen zu beachten. Abweichungen vom Modell oder Referenzobjekt werden i.d.R. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale subsidiär berücksichtigt. Alternativ kann es sachgerecht sein, die Abweichungen verfahrensimmanent durch eine objektspezifische Anpassung von Daten im vorläufigen Sachwert zu erfassen, wenn sich dadurch die Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung verbessert.

### **4.3 Bewertung des Grundstücks Flst.-Nr. 97/3 im Sachwertverfahren**

#### **4.3.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

##### **4.3.1.1 Erläuterung zum vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind nach § 36 Abs. 1 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regional- und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

#### **Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)**

Die Ableitung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Kostenkennwerte der **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** nach Anlage 4 Nummer II der ImmoWertV. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276-1: 2006-11), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Höhe der eingerechneten Baunebenkosten ist zusätzlich veröffentlicht.

Die Kostenkennwerte sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277-1: 2005-02) angegeben, beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe und stellen auf den Kostenstand im Jahresdurchschnitt 2010 ab.

Die Zuordnung des Wertermittlungsobjektes zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Standardstufe wird auf Basis der Standardmerkmale der jeweiligen baulichen Anlage und nach den in Anlage 4 Nr. III der ImmoWertV veröffentlichten Gebäudestandards ermittelt. Die Einordnung des Gebäudestandards ist insbesondere vom Stand der technischen Entwicklung und von den bestehenden rechtlichen Anforderungen abhängig und hat unter Berücksichtigung der relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Der auf diese Weise ermittelte Ausgangswert ist mit der BGF der baulichen Anlage zu multiplizieren. Gegebenenfalls nicht von den Normalherstellungskosten erfasste Sachverhalte sind gesondert zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der 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 Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor erfasst den altersbedingten bzw. wirtschaftlichen Wertverzehr baulicher Anlagen. Er stellt auf eine lineare Alterswertminderung ab und ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

#### 4.3.1.2 Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes

##### Durchschnittliche Herstellungskosten des Wohngebäudes

Für das gegenständliche Wohngebäude kommt die **Gebäudeart-Nr. 1.31 der NHK 2010** (freistehendes Einfamilienhaus mit EG, OG, DG voll ausgebaut, nicht unterkellert) zur Anwendung:

Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	755	875	1060	1345	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1060	1325

<sup>1</sup> einschließlich Baumenkosten in Höhe von 17%

<sup>2</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Abbildung 4: Kostenkennwerte für Ein-/ Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser gemäß Anlage 4 Abschnitt II. Nr. 1. der ImmoWertV

Auf der Grundlage der unter Nr. 1 veröffentlichten Gebäudestandards in Anlage 4 Abschnitt III. der ImmoWertV und der in Abschnitt 3.8.1 des Gutachtens dargestellten Merkmale des zu bewertenden Wohngebäudes leitet sich folgende Gebäudestandardstufe ab:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %	Standardstufe
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,00					23%	0,23
Dach		0,50	0,50			15%	0,38
Fenster und Außentüren		0,25	0,75			11%	0,30
Innenwände und -türen		0,50	0,50			11%	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	0,22
Fußböden		1,00				5%	0,10
Sanitäreinrichtungen		1,00				9%	0,18
Heizung		1,00				9%	0,18
sonstige technische Ausstattung		0,50	0,50			6%	0,15
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup> BGF gemäß NHK 2010 für gegenständl. Gebäudeart	720	800	920	1.105	1.385		
<b>Gebäudestandardstufe (Summe):</b>							<b>2,02</b>

Der **Kostenkennwert** wird als gewogener Wert in der Weise abgeleitet, dass man den jeweiligen Anteil einer Standardstufe mit dem jeweiligen Wägungsanteil und den jeweiligen Kostenkennwert der jeweiligen Standardstufe multipliziert und aufaddiert. Somit ergibt sich für das Wohnhaus folgender Kostenkennwert:

Bauteil	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	NHK Kostenkennwert
Außenwände	1,00 ×	23% ×	720 €/m <sup>2</sup> BGF				= 166 €/m <sup>2</sup> BGF
Dach	0,50 ×	15% ×	800 €/m <sup>2</sup> BGF +	0,50 ×	15% ×	920 €/m <sup>2</sup> BGF	= 129 €/m <sup>2</sup> BGF
Fenster und Außentüren	0,25 ×	11% ×	800 €/m <sup>2</sup> BGF +	0,75 ×	11% ×	920 €/m <sup>2</sup> BGF	= 98 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	0,50 ×	11% ×	800 €/m <sup>2</sup> BGF +	0,50 ×	11% ×	920 €/m <sup>2</sup> BGF	= 95 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 ×	11% ×	800 €/m <sup>2</sup> BGF				= 88 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1,00 ×	5% ×	800 €/m <sup>2</sup> BGF				= 40 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1,00 ×	9% ×	800 €/m <sup>2</sup> BGF				= 72 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1,00 ×	9% ×	800 €/m <sup>2</sup> BGF				= 72 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige technische Ausstattung	0,50 ×	6% ×	800 €/m <sup>2</sup> BGF +	0,50 ×	6% ×	920 €/m <sup>2</sup> BGF	= 52 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenkennwert (Summe):</b>							<b>= 812 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

Die im Kostenkennwert enthaltenen Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind marktüblich. Eine weitere Anpassung entfällt.

Aufgrund der individuellen Merkmale des Wohngebäudes existieren zusätzlich Einflüsse, die der Kostenkennwert nicht erfasst. Die Konzeption als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wirkt sich kostenerhöhend aus. Die NHK 2010 nennen für freistehende Zweifamilienhäuser einen Korrekturfaktor von 1,05. Eine Steigerung der Kosten ergibt sich zudem aus der existierenden unterirdischen Lagerfläche.

Kostenmindernd sind dagegen die Bauausführung als Anbau sowie das Ausbauverhältnis von 2,61, weil es unter dem Ansatz von 2,97 der Gebäudeart-Nr. 1.31 liegt. Dies resultiert aus den z.T. geringen Raumhöhen. Für die sonstigen Merkmale veröffentlichten die NHK keine Korrekturfaktoren. Insgesamt gleichen sich nach sachverständiger Schätzung die Sachverhalte weitestgehend aus. Für die Sachwertermittlung leitet sich somit folgender **Ausgangswert** ab:

**812 €/m<sup>2</sup> BGF**

Unter Berücksichtigung der Brutto-Grundfläche von 230 m<sup>2</sup> (vgl. Abschnitt 3.8.1.1) ergeben sich für das **Wohngebäude absolut** folgende **durchschnittliche Herstellungskosten**:

$$230 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 812 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{186.760 \text{ €}}$$

Weitere Anpassungen für bisher nicht erfasste werthaltige Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.

### Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag

Die Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf die Preisverhältnisse des Jahres 2010. Dies erfordert eine Umrechnung auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag. Grundlage ist der **Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden** mit

Basisjahr 2021 = 100.<sup>9</sup> Der letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum dritten Quartal 2024 veröffentlichte Preisindex liegt bei 130,3 und für das Jahr 2010 durchschnittlich bei 70,8. Dies führt zu einem Umrechnungsfaktor von

$$130,3 / 70,8 = \text{rd. } \mathbf{1,840}.$$

Somit ergeben sich zum Wertermittlungsstichtag folgende durchschnittlichen Herstellungskosten:

$$186.760 \text{ €} \times 1,840 = \mathbf{343.638 \text{ €}}$$

### **Regionalfaktor**

Der örtliche Gutachterausschuss legt bei der Ableitung der Sachwertfaktoren keinen Regionalfaktor fest. Die Anpassung an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes erfolgt im Rahmen der Marktanpassung in Abschnitt 4.3.5. Es wird ein Ansatz von 1,00 gewählt:

$$343.638 \text{ €} \times 1,00 = \mathbf{343.638 \text{ €}}$$

Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Wohngebäudes entsprechen somit

- rd. 1.490 €/m<sup>2</sup> (bezogen auf die BGF des Wohngebäudes mit 230 m<sup>2</sup>)
- rd. 570 €/m<sup>3</sup> (bezogen auf den BRI des Wohngebäudes mit 600 m<sup>3</sup>)
- rd. 2.455 €/m<sup>2</sup> (bezogen auf die anrechenbare WFL von 140 m<sup>2</sup>).

Die Ansätze liegen innerhalb der marktüblichen Bandbreite vergleichbarer Wohnhäuser und werden als plausibel erachtet.

### **Alterswertminderungsfaktor**

Für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wird nach Anlage 1 der ImmoWertV eine **Gesamtnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) von **80 Jahren** gewählt.

Bezogen auf die Wohnhauserweiterung im Jahr 1906 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Baualter von rd. 118 Jahren (2024 – 1906). Die durchgeführten und in Abschnitt 3.8.1.1 genannten Baumaßnahmen führen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) von **20 Jahren** gewählt (Ansatz in 5-Jahres-Schritten).

Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ergibt sich ein **Alterswertminderungsfaktor** von

$$20 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = \mathbf{0,2500}.$$

---

<sup>9</sup> Quelle: Baupreisindizes für den Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (Destatis) in der Datenbank GENESIS-Online (Tabelle 61261-0002) am 10.10.2024

### **Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes**

Ausgehend von den Herstellungskosten des Wohngebäudes und unter Berücksichtigung des ermittelten Alterswertminderungsfaktors leitet sich der folgende vorläufige Sachwert ab:

$$343.638 \text{ €} \times 0,2500 = \mathbf{85.910 \text{ €}}$$

### **4.3.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, ausgehend vom vorläufigen Sachwert des Wohngebäudes, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet. Der jeweilige Ansatz ist sowohl durch Umfang und Qualität der baulichen Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe der Gebäudesachwerte beeinflusst.

Die NHK 2010 veröffentlichen keine Orientierungswerte. Der örtliche Gutachterausschuss setzt bei der Ableitung der Sachwertfaktoren pauschal 4,0 % an.

Aufgrund der in Abschnitt 3.8.3 dargestellten Merkmale (einfache Ausführung und Gestaltung sowie geringer Freiflächenanteil), die unter dem üblichen Umfang liegen, sowie der unterdurchschnittlichen absoluten Höhe des vorläufigen Gebäudesachwertes wird ein Ansatz von 2,0 % (Faktor 0,02) gewählt:

$$85.910 \text{ €} \times 0,02 = \mathbf{rd. 1.718 \text{ €}}$$

### **4.3.3 Bodenwertermittlung des Grundstücks Flst.-Nr. 97/3**

Für die Bodenwertermittlung kann nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) verwendet werden.

#### **4.3.3.1 Vergleichskauffälle**

Aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine Vergleichskaufpreise von unbebauten baureifen Grundstücken vor.

Die Auswahlkriterien beschränkten sich auf individuelle Wohnbaulandflächen im Hauptort Neumarkt-St. Veit mit Größen von 100 m<sup>2</sup> bis 250 m<sup>2</sup>, die im Zeitraum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungstichtag 23.10.2024 notariell beurkundet wurden.

#### **4.3.3.2 Bodenrichtwert**

Der vom örtlichen Gutachterausschuss für die gegenständliche Bodenrichtwertzone 16010 letztmalig veröffentlichte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 beträgt **380 €/m<sup>2</sup>** für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie gemischte Baulandflächen.

#### 4.3.3.3 Ausgangswert

Vergleichskauffälle von unbebauten Grundstücken stehen nicht zur Verfügung. Der vorliegende Bodenrichtwert ist geeignet, weil er eine gute Übereinstimmung in den wertbildenden Merkmalen aufweist und den gegenständlichen Grundstücksteilmarkt zutreffend abbildet. Die Abweichungen lassen sich in sachgerechter Weise anpassen. Er bezieht sich auf einen Stichtag, der in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag steht. Die Bodenwertableitung erfolgt ausschließlich auf Basis des Bodenrichtwertes.

#### 4.3.3.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bei der Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes ist der Ausgangswert an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks (Flst.-Nr. 97/3) anzupassen. Sofern keine geeigneten Umrechnungskoeffizienten oder Marktdaten vorliegen, erfolgt dies nach sachverständiger Schätzung. Im Einzelnen ergeben sich folgende wertbestimmende Sachverhalte:

- Der Bodenrichtwert stellt auf gemischte Baulandflächen ab. Die existierende und wertbildende Wohnnutzung des Bewertungsgrundstücks ist nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Mischgebiet zulässig. Ein Werteeinfluss aufgrund der **Art der baulichen Nutzung** ist nicht ableitbar.
- Eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom **Maß der baulichen Nutzung** konnte in vergleichbaren Lagen des Landkreises Mühldorf a. Inn bisher nicht nachgewiesen werden.
- Wie beim Ausgangswert ergibt sich beim gegenständlichen Grundstück hinsichtlich der **Erschließungskosten** ein erschließungskostenbeitragsfreier Zustand.
- Mit 106 m<sup>2</sup> ist die **Größe** des gegenständlichen Grundstücks sehr gering. Bei Wohnbaugrundstücken fallen die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche i.d.R. umso höher aus, je kleiner die Fläche ist. Der örtliche Gutachterausschuss und die benachbarten Gutachterausschüsse leiten keine Umrechnungskoeffizienten ab. Gemäß Anlage 36 des BewG ergibt sich bei Grundstücksgrößen  $\leq 250$  m<sup>2</sup> ein **Zuschlag von 24 %** (Faktor 1,24). Die Bodenwertermittlung legt aufgrund fehlender örtlicher Marktdaten diesen Ansatz zugrunde.

Im Übrigen lassen sich am örtlichen Grundstücksmarkt aus dem Zuschnitt, der Grundstücksausrichtung und der Topographie keine Einflüsse auf das erzielbare Bodenwertniveau ableiten, wenn wie vorliegend eine bauliche Nutzbarkeit gegeben ist.

- Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024, Wertermittlungstichtag ist dagegen der 23.10.2024. Auswertungen über die konjunkturelle Preisentwicklung liegen vom örtlichen Gutachterausschuss, den benachbarten Gutachterausschüssen oder Maklerhäusern nicht vor. Nach eigenen Marktbeobachtungen waren die Preisverhältnisse weitestgehend stabil. Aufgrund der **Stichtagsdifferenz** erfolgt keine Anpassung.

- Die **Lagewertigkeit** des zu bewertenden Grundbesitzes weicht wertsignifikant von den innerörtlichen Lageeigenschaften der gegenständlichen Bodenrichtwertzone ab. Aufgrund der benachbarten Bahntrasse und Durchgangsstraße existieren Immissionsbelastungen. Diese wirken sich bei Wohnnutzungen wertmindernd aus. Vom örtliche Gutachterausschuss oder den benachbarten Gutachterausschüssen liegen keine Auswertungen vor.

Für immissionsbelastete Lagen (z.B. an der Bahn bzw. an stark frequentierten Straßen) stehen überregional Daten vom Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises München zu Verfügung. Dieser nennt Abschläge von mindestens 15 %, wenn die Grundstücke in der ersten Bauzeile ohne aktiven Lärmschutz liegen.<sup>10</sup> Am gegenständlichen Standort ist das Bodenwertniveau deutlich niedriger. Hinzu kommt die geringe Taktfrequenz der verkehrenden Bahnlinie. Tendenziell haben Immissionsbelastungen in diesen Fällen weniger Relevanz auf die Kaufpreisbildung.

Nach sachverständiger Schätzung wird ein **Abschlag** von **10 %** (Faktor 0,90) zugrunde gelegt.

Weitere Sachverhalte sind nicht zu erfassen. Der **objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert** beträgt somit

$$380 \text{ €/m}^2 \times 1,24 \times 0,90 = \text{rd. } 424 \text{ €/m}^2.$$

#### 4.3.3.5 Absoluter Bodenwert

Aus dem zuvor abgeleiteten Bodenwertansatz und der Größe des Grundstücks **Flst.-Nr. 97/3** von 106 m<sup>2</sup> ermittelt sich folgender **absoluter Bodenwert**:

$$424 \text{ €/m}^2 \times 106 \text{ m}^2 = 44.944 \text{ €}$$

#### 4.3.4 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 97/3

Für das Grundstück Flst.-Nr. 97/3 ergibt nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV der folgende vorläufige Sachwert:

vorläufiger Sachwert Wohngebäude	=	85.910 €
vorläufiger Sachwert baul. Außenanlagen / sonstige Anlagen	=	1.718 €
<u>Bodenwert Flst.-Nr. 97/3</u>	=	<u>44.944 €</u>
<b><u>vorläufiger Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 97/3</u></b>	=	<b><u>132.572 €</u></b>

Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup> entspricht dies einem Ansatz von rd. 950 €/m<sup>2</sup> (= 132.572 € / 140 m<sup>2</sup>).

<sup>10</sup> vgl. hierzu Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München (Stichtag: 01.01.2024), Abschnitt 5.5, Seite 5

## 4.3.5 Marktanpassung

### 4.3.5.1 Ausgangsdaten

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) erfolgt i.d.R. durch den Ansatz der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren. Sie geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an.

Vom örtlichen Gutachterausschuss stehen auf Kreisebene Sachwertfaktoren zur Verfügung.<sup>11</sup> Betrachtet wurden 91 Kaufverträge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (ggf. mit Einliegerwohnung) aus dem Zeitraum 2022 und 2023. Die Anwesen hatten Grundstücksgrößen von 344 m<sup>2</sup> bis 1.151 m<sup>2</sup>, Wohnflächen von 70 m<sup>2</sup> bis 370 m<sup>2</sup> und eine Restnutzungsdauer von 7 bis 74 Jahren. Objekte bis zu einem Alter von 5 Jahren blieben außer Acht. Die Kaufpreise streuten zwischen 225.000 € und 1.310.000 €. Es ergeben sich folgende Sachwertfaktoren:

- **Spanne Sachwertfaktoren: 0,54 bis 1,63**
- **mittlerer Sachwertfaktor: 1,03 (Standardabweichung ± 0,24)**

Für die Bestimmung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors werden diese Daten herangezogen, weil sie zeitnah zum Wertermittlungsstichtag liegen. Die Unterschiede bei den wertbildenden Merkmalen und die Abweichungen zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses lassen sich in sachgerechter Weise anpassen.

### 4.3.5.2 Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors

Die Auswertungen beziehen auch Kauffälle aus der 1. Hälfte des Jahres 2022 mit einer noch besseren Marktsituation ein. Nach eigenen Marktbeobachtungen sind seitdem die Sachwertfaktoren aufgrund des schwieriger gewordenen Marktumfeldes tendenziell gesunken.

Gemäß den Untersuchungen des Gutachterausschusses konnte statistisch ein wertrelevanter Zusammenhang zwischen dem Sachwertfaktor und der absoluten Höhe des vorläufigen Sachwertes sowie der Grundstücksfläche nachgewiesen werden. Je geringer der vorläufige Sachwert bzw. die Grundstücksgröße, desto höher waren die Marktanpassungszuschläge (durchschnittlich  $\geq 28$  % bei den gegenständlichen Merkmalen).

Eigene Marktbeobachtungen bestätigen, dass bei der Kaufpreisfindung insbesondere in dem schwieriger gewordenen Marktumfeld das absolute Kaufpreisniveau ein wesentliches Entscheidungskriterium ist. Dadurch verbessert sich die Vermarktungssituation des gegenständlichen Anwesens trotz der bestehenden Nachteile deutlich, da insbesondere im Kaufpreissegment unter 200.000 € nur sehr wenige Objekte angeboten werden.

---

<sup>11</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich Landkreis Mühldorf a. Inn, Sachwertfaktoren 2024, Auswertungszeitraum 2022/2023, Seite 12 ff

Unter Abwägung der existierenden Vor- und Nachteile und der alsbald notwendigen Investitionen insbesondere für die Erneuerung der Heizungsanlage wird ein **objekt-spezifisch angepasster Sachwertfaktor** von **1,15** gewählt. Dies führt zu einem **marktangepassten vorläufigen Sachwert** in Höhe von

$$132.572 \text{ €} \times 1,15 = \mathbf{152.458 \text{ €}}$$

Die Abweichungen zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses sind mit dem Ansatz berücksichtigt. Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Wert von rd. 1.090 €/m<sup>2</sup> WFL (= 159.086 € / 140 m<sup>2</sup> WFL).

Das Ergebnis liegt unterhalb der in Abschnitt 3.10 dargestellten Angebotsspanne von 1.570 €/m<sup>2</sup> WFL bis 4.960 €/m<sup>2</sup> WFL. Das gegenständliche Anwesen ist aufgrund der Standortnachteile sowie der Einschränkungen beim Grundstück und den baulichen Anlagen wesentlich weniger marktgängig als die Mehrheit der angebotenen Objekte. Wegen der zusätzlichen Vermarktungsnachteile ist eine Veräußerung nur mit einem deutlichen Preisabstand gegeben. Unter Berücksichtigung möglicher Preiskorrekturen bei den inserierten Angeboten wird der Ansatz von 1.090 €/m<sup>2</sup> WFL als plausibel erachtet.

#### 4.3.5.3 Plausibilitätsprüfung

##### Vergleichskauffälle

Zur weiteren Plausibilitätsprüfung wurden bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses aus der Kaufpreissammlung Vergleichskauffälle angefordert. Die Suchkriterien beschränkten sich auf Ein-/ Zweifamilienhäuser mit einem Kaufpreisniveau bis 225.000 €, die in Neumarkt-St. Veit und in den umliegenden Gemeinden (Egglkofen, Schönberg, Lohkirchen, Niederbergkirchen, Niedertaufkirchen) liegen und im Zeitraum 01.01.2023 bis zum Wertermittlungstichtag 23.10.2024 notariell beurkundet wurden.

Die Geschäftsstelle stellte folgende Kauffälle zur Verfügung:

Nr.	Lage	Datum	GS-Fläche*	Art	Baujahr	WFL	Standardstufe	BRW**	Kaufpreis	Kaufpreis je m <sup>2</sup> WFL
1	Neumarkt-St. Veit	Mai 2023	370 m <sup>2</sup>	EFH	1950	70 m <sup>2</sup>	2,0	320 €/m <sup>2</sup>	225.000 €	3.214 €/m <sup>2</sup>
2	Neumarkt-St. Veit	Mai 2024	530 m <sup>2</sup>	EFH	1934	110 m <sup>2</sup>	1,3	k.a.	120.000 €	1.091 €/m <sup>2</sup>
3	Neumarkt-St. Veit	Juni 2024	340 m <sup>2</sup>	EFH	1971	97 m <sup>2</sup>	1,8	320 €/m <sup>2</sup>	213.000 €	2.196 €/m <sup>2</sup>
								<b>Mittelwert:</b>	<b>186.000 €</b>	<b>2.167 €/m<sup>2</sup></b>
								<b>Median:</b>	<b>213.000 €</b>	<b>2.196 €/m<sup>2</sup></b>
								<b>Min:</b>	<b>120.000 €</b>	<b>1.091 €/m<sup>2</sup></b>
								<b>Max:</b>	<b>225.000 €</b>	<b>3.214 €/m<sup>2</sup></b>
								<b>Standardabweichung:</b>	<b>57.472 €</b>	<b>1.062 €/m<sup>2</sup></b>
								<b>Variationskoeffizient:</b>	<b>30,9%</b>	<b>49,0%</b>

##### Anmerkungen

zu 1) freistehendes EFH mit Nebengebäude, Satteldach, DG nicht ausgebaut, nicht unterkellert

zu 2) freistehendes EFH, Satteldach, DG nicht ausgebaut

zu 3) freistehendes EFH, vollständig unterkellert, Satteldach, DG nicht ausgebaut und nur eingeschränkt nutzbar, Kellergarage

Die Vergleichsobjekte wurde von außen besichtigt und mit den Erhebungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgeglichen. Die o.g. Daten entstammen direkt der Auskunft der Kaufpreissammlung. Die Grundstücksflächen sind gerundet und die Adressen bekannt. Aufgrund datenschutzrechtlicher Gründe erfolgt nur eine anonymisierte Darstellung. Beim Kauffall 3 liegt zusätzlich das Inserat mit Fotoaufnahmen und weiteren Objektangaben vor.

### **Analyse der Vergleichskauffälle**

Im Vergleich zur gegenständlichen Immobilie sind folgende Sachverhalte bei den Kauffällen zu berücksichtigen:

- Die Nrn. 1 und 3 liegen übereinstimmend im Hauptort Neumarkt-St. Veit, die Nr. 2 im Außenbereich des Stadtgebiets. Bei der Nr. 1 existieren vergleichbare und bei der Nr. 2 höhere Straßenverkehrsimmissionen. Anders als bei dem gegenständlichen Anwesen bestehen bei keinem Kauffall Einflüsse aus dem Bahnverkehr. Bei der Nr. 1 und insbesondere bei der Nr. 3 ergibt sich eine bessere und bei der Nr. 2 eine einfachere Wohnlage.
- Die Immobilien wurden zwischen Mai 2023 und Juni 2024 und nach der in Abschnitt 3.10 dargestellten Zinswende notariell beurkundet. Das Marktumfeld bis zum Wertermittlungsstichtag ist weiterhin schwierig.
- Die Grundstücksflächen streuen zwischen rd. 340 m<sup>2</sup> und 530 m<sup>2</sup> und liegen insbesondere bei der Nr. 2 deutlich über den 106 m<sup>2</sup> des gegenständlichen Anwesens.
- Es handelt sich um von Eigennutzern nachgefragte freistehende Einfamilienhäuser, die den gegenständlichen Teilmarkt von Wohnimmobilien abbilden.
- Die Immobilien stammen aus den Baujahren 1934 bis 1971 und sind z.T. deutlich jünger als das gegenständliche Wohngebäude aus der Zeit vor 1906.
- Der Erhaltungs- und Pflegezustand bei den Kauffällen 1 und 3 ist deutlich besser, bei der Nr. 1 sind zudem Modernisierungen erfolgt. Die Ausstattung der Nr. 2 ist nach äußerem Augenschein sehr einfach und veraltet. Dies drückt sich auch in der Standardstufe von 1,3 aus. Bei den Nrn. 1 und 3 ergibt sich mit Standardstufen von 1,80 und 2,00 eine gute Übereinstimmung mit den 2,02 des zu bewertenden Wohngebäudes.
- Die Wohnflächen streuen zwischen 70 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup> und liegen z.T. deutlich unter den 140 m<sup>2</sup> der gegenständlichen Immobilie. Bei der Nr. 2 existieren im EG zusätzlich Nutzflächen in größerem Umfang.

Das absolute Kaufpreisniveau der Kauffälle 1 und 3 liegt mit rd. 225.000 € bzw. 213.000 € aufgrund der abweichenden Objekteigenschaften über dem marktangepassten vorläufigen Sachwert von 152.458 €. Neben dem besseren Erhaltungs- und Pflegezustand ist dies bei der Nr. 1 insbesondere im höheren Modernisierungsgrad und bei der Nr. 3 im jüngeren Baualter begründet. Bei der Nr. 2 ergibt sich dagegen mit 120.000 € ein geringerer absoluter Kaufpreis. Dies ist im Hinblick auf die geringe

Wohnfläche, der einfacheren Wohnlage und der sehr einfachen und veralteten Ausstattung plausibel.

Bezogen auf die WFL streuen die Kauffälle zwischen rd. 1.090 und 3.200 €/m<sup>2</sup>. Der Ansatz der gegenständlichen Immobilie von 1.090 €/m<sup>2</sup> ordnet sich im unteren Ende der Spanne ein. Dies wird aufgrund der unterdurchschnittlichen Objektmerkmale als sachgerecht erachtet.

#### 4.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Sachverhalte, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen der wertrelevanten Daten abweichen.

Die Abweichungen von den Modellansätzen der Sachwertfaktoren wurden aus Gründen der Nachvollziehbarkeit verfahrensimmanent berücksichtigt. Zu erfassen sind aber die Werteeinflüsse aus den in Abschnitt 3.8.1.6 genannten wertmindernden Aspekten (Schäden beim Badezimmer im OG, Brandschaden, Restarbeiten beim DG).

Bauteiluntersuchende Maßnahmen sowie Kostenschätzungen liegen nicht vor. Es ergeben sich Unwägbarkeiten, die zu tolerierenden Abweichungen bei der Ermittlung des Werteeinflusses führen. Auf eine Einzelkostenaufstellung wird verzichtet und stattdessen eine **Pauschale** von **10 %** (Faktor 0,10) des marktangepassten vorläufigen Sachwertes in Abzug gebracht:

$$152.458 \text{ €} \times 0,10 = \mathbf{15.246 \text{ €}}$$

Es ist ein Werteeinfluss und kein kostenbasierter Abschlag, der den Anteil an Eigenleistungen und die Marktgegebenheiten berücksichtigt. Er erfasst nur Sachverhalte, die über das üblich zu erwartende Maß vergleichbarer Bestandsgebäude hinausgehen.

Im Übrigen sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu erfassen.

#### 4.3.7 Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 97/3

Für das Grundstück Flst.-Nr. 97/3 ergibt sich der folgende Sachwert:

marktangepasster vorläufiger Sachwert Flst.-Nr. 97/3	=	152.458 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10%	= -15.246 €
<b>Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 97/3</b>	=	<b>137.212 €</b>

#### 4.4 Bewertung des Grundstücks Flst.-Nr. 97/4 im Sachwertverfahren

##### 4.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Für das **Nebengebäude** ist von den zur Verfügung stehenden Daten der NHK 2010 am ehesten die Gebäudeart-Nr. 14.1 (Einzel-/ Mehrfachgaragen) geeignet. Demnach lassen sich Normalherstellungskosten in einer Spanne von 245 bis 780 €/m<sup>2</sup> BGF ableiten.

Die Ausführung in Massivbauweise wirkt sich kostenerhöhend aus. Kostenmindernd zu erfassen sind dagegen die einfache Dachkonstruktion sowie der nicht mehr zeitgemäße einfache Standard. Unter Berücksichtigung der sonstigen in Abschnitt 3.8.2 dargestellten Merkmale wird ein Ansatz im unteren Bereich der Ausgangsspanne von 245 €/m<sup>2</sup> BGF gewählt. Die darin enthaltenen Baunebenkosten von 12 % sind marktüblich, so dass eine weitere Anpassung entfällt. Bei einer BGF von 13 m<sup>2</sup> ergeben sich **absolut folgende durchschnittlichen Herstellungskosten:**

$$13 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 245 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{3.185 \text{ €}}$$

Bei den nachfolgenden Parametern werden aufgrund hinreichend vergleichbarer Merkmale unverändert die Ansätze des Wohngebäudes gewählt:

- Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag mit einem Faktor von 1,840
- Regionalfaktor von 1,00
- Alterswertminderungsfaktor von 0,2500

Dies führt für das **Nebengebäude** zu folgendem **vorläufigen Sachwert:**

$$3.185 \text{ €} \times 1,840 \times 1,00 \times 0,2500 = \mathbf{1.465 \text{ €}}$$

Das Grundstück Flst.-Nr. 97/4 ist vollständig überbaut. Es wird **kein separater Ansatz** für die **baulichen Außenanlagen** berücksichtigt.

##### 4.4.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks Flst.-Nr. 97/4

Für vergleichbare Baulandteilflächen liegen weder ein eigenständiger Bodenrichtwert noch geeignete Vergleichskauffälle des örtlichen Gutachterausschusses vor. Die Suchkriterien beschränkten sich auf Baulandteilflächen für Nebengebäude im Größensegment bis 25 m<sup>2</sup> in Neumarkt-St. Veit, die zwischen 01.01.2024 und dem Wertermittlungstichtag 23.10.2024 notariell beurkundet wurden. Auch von den benachbarten Gutachterausschüssen liegen keine geeigneten Daten vor.

Die Bewertung wird daher auf Basis von Ansätzen aus der Bewertungsliteratur durchgeführt. Derartige Flächen werden in einem prozentualen Ansatz, ausgehend vom Wert des nächstgelegenen Bodenrichtwertes bewertet. **Ausgangswert** ist der in Abschnitt 4.3.3.2 dargestellte **Bodenrichtwert** in Höhe von **380 €/m<sup>2</sup>**.

Die Fachliteratur veröffentlicht zum Preisniveau vergleichbarer Baulandteilflächen, die sich für Garagen- und Stellplätze eignen, eine Spanne von 30 % bis 90 % des Baulandwertes, im Durchschnitt von 60 %.<sup>12</sup> Für Nebengebäude mit untergeordneter Lagernutzung existieren keine Angaben.

Bei der Bestimmung des Prozentsatzes sind im Vergleich zu den Ausgangsdaten insbesondere die Lageunterschiede in der Stadt Neumarkt-St. Veit mit dem abweichenden örtlichen Bodenwertniveau zu berücksichtigen. Garagen- und Stellplatzflächen weisen i.d.R. vergleichbare geringe Größen auf. Die existierenden Immissionsbelastungen haben bei untergeordneten Lagernutzungen keinen signifikanten Einfluss auf die Kaufpreisbildung.

Die Wertableitung orientiert sich am mittleren Ansatz in Höhe von 60 %. Dies ergibt für das Grundstück Flst.-Nr. 97/4 einen **objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert** von

$$0,60 \times 380 \text{ €/m}^2 = \mathbf{228 \text{ €/m}^2}.$$

Aus dem abgeleiteten Bodenwertansatz und der Größe des Grundstücks **Flst.-Nr. 97/4** von 13 m<sup>2</sup> ermittelt sich folgender **absoluter Bodenwert**:

$$228 \text{ €/m}^2 \times 13 \text{ m}^2 = \mathbf{2.964 \text{ €}}$$

#### 4.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 97/4

Für das Grundstück Flst.-Nr. 97/4 ergibt nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV der folgende vorläufige Sachwert:

vorläufiger Sachwert Nebengebäude	=	1.465 €
vorläufiger Sachwert baul. Außenanlagen / sonstige Anlagen	=	0 €
Bodenwert Flst.-Nr. 97/4	=	2.964 €
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 97/4</b>	<b>=</b>	<b>4.429 €</b>

#### 4.4.4 Marktanpassung

Sachwertfaktoren für vergleichbare Nebengebäude liegen weder vom örtlichen Gutachterausschuss noch von den benachbarten Gutachterausschüssen vor. Hilfsweise werden die in Abschnitt 4.3.5.1 genannten Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen.

<sup>12</sup> Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstückswerten, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Reguvis, Seite 1486

Durch das vergleichsweise geringe absolute Wertniveau verbessert sich die Vermarktungssituation. Gegebenenfalls sind aber Maßnahmen bzw. Regelungen wegen der Stromversorgung und Zugangssituation zu treffen, falls nicht der Eigentümer des gegenständlichen Wohngebäudes, sondern ein Dritter das Nebengebäude erwirbt. Dies wirkt sich kaufpreismindernd aus.

Aufgrund der dargestellten Sachverhalte wird der vorläufige Sachwert als erzielbar erachtet und auf eine zusätzliche Marktanpassung verzichtet. Der **objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor** beträgt somit **1,00**. Dies führt zu einem **marktangepassten vorläufigen Sachwert** in Höhe von

$$4.429 \text{ €} \times 1,00 = \mathbf{4.429 \text{ €}}.$$

Das Ergebnis korrespondiert mit dem Ansatz von 5.000 €, den der örtliche Gutachterausschuss für Einzelgaragen bei seinen Auswertungen ansetzt.<sup>13</sup> In dem Preisabstand drückt sich die gegenüber Garagen eingeschränkte Marktgängigkeit der gegenständlichen Immobilie aus.

#### 4.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen keine zu berücksichtigenden Sachverhalte vor.

#### 4.4.6 Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 97/4

Für das Grundstück Flst.-Nr. 97/4 ergibt sich der folgende Sachwert:

marktangepasster vorläufiger Sachwert Flst.-Nr. 97/4	=	4.429 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	0 €
<b>Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 97/4</b>	=	<b>4.429 €</b>

---

<sup>13</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich Landkreis Mühldorf a. Inn, Sachwertfaktoren 2024, Auswertungszeitraum 2022/2023, Seite 10

## 4.5 Verkehrswerte

### 4.5.1 Vorbemerkung

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die beiden rechtlich selbstständigen Grundstücke Flurstück-Nrn. 97/3 und 97/4 wurden unabhängig voneinander einzeln bewertet (§ 63 Abs. 1 Satz 1 ZVG). Es wird für jedes Grundstück separat ein Verkehrswert ausgewiesen.

Das Wertableitung erfolgte jeweils auf Basis des Sachwertverfahrens. Es wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale und die Marktsituation erfasst. Der Verkehrswert leitet sich unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung aus dem jeweiligen Verfahrenswert ab.

### 4.5.2 Verkehrswert Flst.-Nr. 97/3

Aufgrund der dargestellten Wertableitungen und unter Verweis auf die **Hinweise in den Abschnitten 1 und 2** ergibt sich zum **Wertermittlungstichtag 23.10.2024** für das mit einem **Wohngebäude bebaute Grundstück Flst.-Nr. 97/3, Gemarkung Neumarkt** (Adresse: Elsenbacher Straße 2 in 84494 Neumarkt-St. Veit) ein **Verkehrswert** von

**140.000 €**

**(in Worten: einhundertvierzigtausend Euro).**

### 4.5.3 Verkehrswert Flst.-Nr. 97/4

Aufgrund der dargestellten Wertableitungen und unter Verweis auf die **Hinweise in den Abschnitten 1 und 2** ergibt sich zum **Wertermittlungstichtag 23.10.2024** für das mit einem **Nebengebäude bebaute Grundstück Flst.-Nr. 97/4, Gemarkung Neumarkt** ein **Verkehrswert** von

**4.400 €**

**(in Worten: viertausendvierhundert Euro).**

## 5. Zeitwert der Photovoltaikanlage (Flst.-Nr. 97/3)

### Allgemeine Angaben

Auf dem **Wohngebäude des Grundstücks Flst.-Nr. 97/3** existiert auf der nach Süden orientierten Dachfläche eine **Photovoltaikanlage (PVA)** als Aufdachanlage. Gemäß Einspeisevergütungen beträgt die **Modulleistung 6,84 kWp**. Angaben zum Hersteller, zu den Anschaffungs-/ Herstellungskosten, Instandhaltungsmaßnahmen sowie sonstige technische Daten liegen nicht vor.

Die PVA befindet sich im Eigentum des Grundstückseigentümers (Schuldners) und der erzeugte Strom wird vollständig in das öffentliche Stromnetz, in diesem Fall in das Elektrizitätsnetz der Bayernwerk Netz GmbH, eingespeist.

Grundlage für die Einspeisevergütung bildet das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), welches dem Eigentümer der PVA eine feste Einspeisungsvergütung für einen Zeitraum von 20 Jahren zzgl. des Inbetriebnahmejahres garantiert. Die gegenständliche PVA wurde am 28.09.2010 in Betrieb genommen. Die **gesetzlich garantierte Einspeisevergütung** für Anlagen mit einer Leistung bis einschließlich 30 kWp, deren Inbetriebnahme zwischen dem 01.07. und 30.09.2010 erfolgte, beträgt **34,05 Cent/kWh** (Netto – ohne MwSt).

Der **Stromertrag** beträgt gemäß vorliegender Einspeisevergütung für das **Jahr 2022** insgesamt **7.303 kWh**. Für das Jahr 2023 wurde kein Zählerstand übermittelt und daher keine Vergütung gewährt. Informationen zu Störungen der PVA-Anlage liegen nicht vor, die Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

### Wertermittlungsverfahren

Photovoltaikanlagen werden i.d.R. unter dem Aspekt der Renditeerzielung erworben. Der Wertanteil der PVA ist daher nicht am Substanzwert, sondern am Ertragswertpotenzial auszurichten. Diese Überlegungen lassen sich auf Basis einer Ertragswertberechnung darstellen. Für die Durchführung dieses Verfahrens liegen geeignete Daten vor.

Hierbei wird auf der Grundlage marktüblicher Erträge der Ertragswert aus dem kapitalisierten Reinertrag ermittelt. Der anzusetzende Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag nach Abzug der Bewirtschaftungskosten, die dem Eigentümer zuzurechnen sind.

### Rohrertrag

Bei Bestandsanlagen leitet der gewöhnliche Geschäftsverkehr den Solarertrag bzw. die Einspeisevergütung aus der Betriebshistorie ab. Gegenständlich liegen nur Daten für das Jahr 2022 vor. Der Stromertrag beträgt 7.303 kWh. Dies entspricht bei einer Modulleistung von 6,84 kWp einem Ansatz von 1.068 kWh pro kWp.

In Süddeutschland geht man bei einer gut ausgerichteten fest installierten Anlage pro 1 kWp Leistung durchschnittlich mit einem Jahresertrag von 1.000 kWh aus (eon

2024). Der Stromertrag hängt insbesondere von technischen Leistungsmerkmalen der PVA und der Energieeinstrahlung ab. Letztgenannte unterliegt witterungsbedingten Schwankungen. Unter Berücksichtigung dieser Unwägbarkeiten wird der überdurchschnittliche tatsächliche Stromertrag als noch plausibel erachtet und der Wertableitung zugrunde gelegt.

Der **jährliche Rohertrag** ergibt sich aus dem Produkt der gesetzlich garantierten Einspeisungsvergütung und dem jährlichen Stromertrag:

$$34,05 \text{ Cent/kWh} \times 7.303 \text{ kWh} = \text{rd. } 2.487 \text{ € p.a.}$$

Die im Zusammenhang mit der Einspeisungsvergütung bestehenden Unsicherheiten (Leistungsdegradation, Prognoseunsicherheit, Stillstandszeiten) werden bei der Bestimmung des Kapitalisierungszinssatzes erfasst.

### **Bewirtschaftungskosten**

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören i.d.R. Aufwendungen des Eigentümers für die Versicherung, Wartung, Instandhaltung (u.a. Rückstellungen für den Wechselrichter) sowie für Sonstiges (u.a. Verwaltung, Reinigung, Zählermiete). Informationen über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten liegen nicht vor. Die Ermittlung erfolgt auf Basis von Veröffentlichungen in der Fachliteratur in Abhängigkeit von der Anlagengröße.<sup>14</sup>

Demnach lassen sich kalkulatorisch jährliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von 24,00 bis 42,00 €/kWp, im Mittel von 33,00 €/kWp ableiten. Unter der Annahme mittlerer Sachverhalt wird ein Ansatz von 33,00 €/kWp gewählt. Dies führt insgesamt zu folgenden jährlichen Bewirtschaftungskosten:

$$6,84 \text{ kWp} \times 33,00 \text{ €/kWp} = \text{rd. } 226 \text{ € p.a.}$$

### **Reinertrag**

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten:

$$2.487 \text{ €} - 226 \text{ €} = 2.261 \text{ € p.a.}$$

### **Kapitalisierter Reinertrag**

Der Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Kapitalisierungszinssatzes zu kapitalisieren.

---

<sup>14</sup> HypZert Fachgruppe Energie und Umwelt: Photovoltaik im Fokus der Immobilienbewertung, Studie, Januar 2022, Seite 53

Bei PVA bestimmt die Vergütung nach EEG die Wirtschaftlichkeit. Die Gesamtnutzungsdauer orientiert sich daher an der Laufzeit der garantierten Einspeisevergütung von 20 Jahren zzgl. des Inbetriebnahmejahres. Ausgehend vom Wertermittlungstichtag 23.10.2024 beträgt die **Restlaufzeit rd. 6 Jahre**.

PVA sind eigenständige wirtschaftliche Anlagen ohne immobilienpezifischen Bezug. Anstatt des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes kommt daher ein Kapitalisierungszinssatz zur Anwendung, mit dem sich die Erwartungen an die Eigenkapitalrendite und die Risiken ausdrücken.

Aktuelle Veröffentlichungen der HypZert zeigen eine Abhängigkeit in Bezug auf die Restlaufzeiten der noch laufenden EEG-Vergütungen. Für „ältere“ Anlagen mit Vergütungszeiträumen von 5 bis < 15 Jahren werden Kapitalisierungszinssätze zwischen 4,0 % bis 10 % veröffentlicht (Stand 2021).<sup>15</sup>

Vorliegend sind insbesondere die Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Prognose der Einspeisevergütung überdurchschnittlich, da für das letzte Betriebsjahr 2023 keine Angaben zum tatsächlichen Stromertrag vorliegen. Hinzu kommen die fehlenden technische Informationen. Den überdurchschnittlichen Risiken wird mit einem **Kapitalisierungszinssatz von 8,0 %** Rechnung getragen.

Nach § 34 Abs. 2 ImmoWertV ergibt sich ein **Barwertfaktor für die Kapitalisierung** von

$$\frac{1,08^6 - 1}{1,08^6 \times (1,08 - 1)} = 4,62.$$

Für die Photovoltaikanlage leitet sich folgender **Ertragswert** ab:

$$2.261 \text{ €} \times 4,62 = \text{rd. } 10.446 \text{ €}.$$

### **Zeitwert der Photovoltaikanlage (Flst.-Nr. 97/3)**

Die Marktgegebenheiten sind mit den bisherigen Ansätzen berücksichtigt. Sonstige zu berücksichtigende Sachverhalte liegen nicht vor.

Der **Zeitwert der Photovoltaikanlage** auf dem Dach des Wohngebäudes des Grundstückes Flst.-Nr. 97/3 wird unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung aus dem Ertragswert abgeleitet und beträgt zum **Wertermittlungstichtag 23.10.2024**

**10.500 €**

**(in Worten: zehntausendfünfhundert Euro).**

Im Übrigen existiert keine werthaltiges Zubehör gemäß § 97 BGB.

---

<sup>15</sup> HypZert Fachgruppe Energie und Umwelt: Photovoltaik im Fokus der Immobilienbewertung, Studie, Januar 2022, Seite 55

## 6. Schlusswort

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Landshut, den 26.02.2025



Jürgen Huber

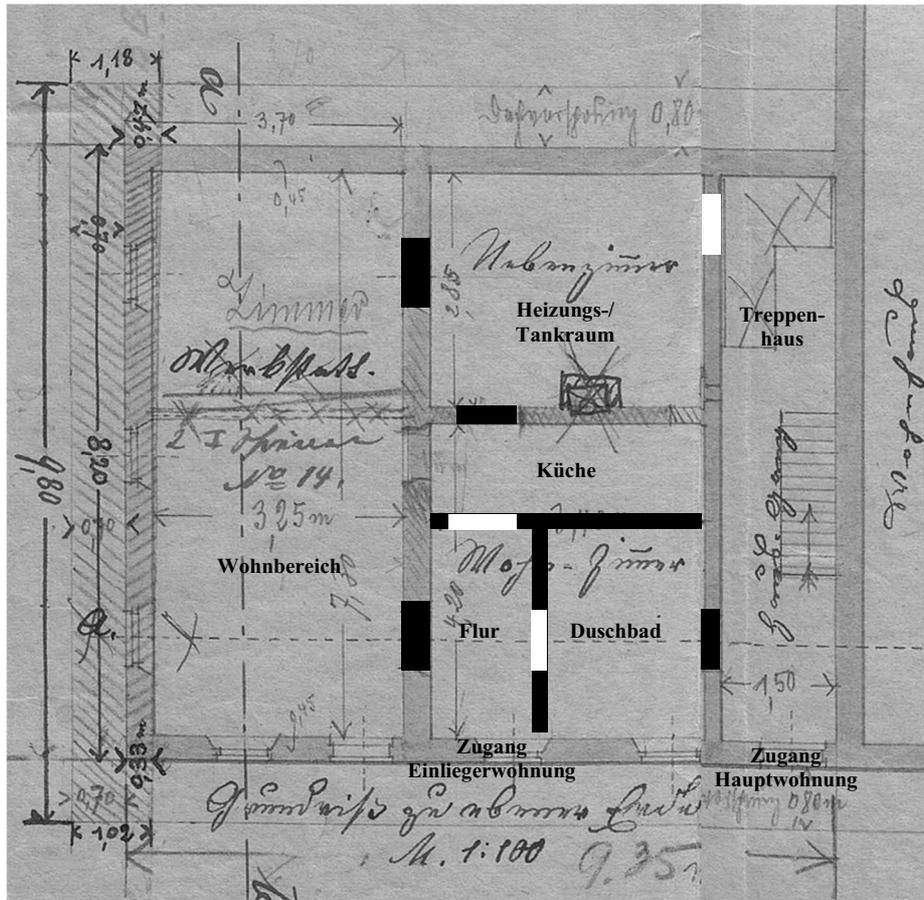
Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Das vorliegende Gutachten besteht aus 67 Seiten einschließlich Anlagen.

Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Verteilung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen gestattet.

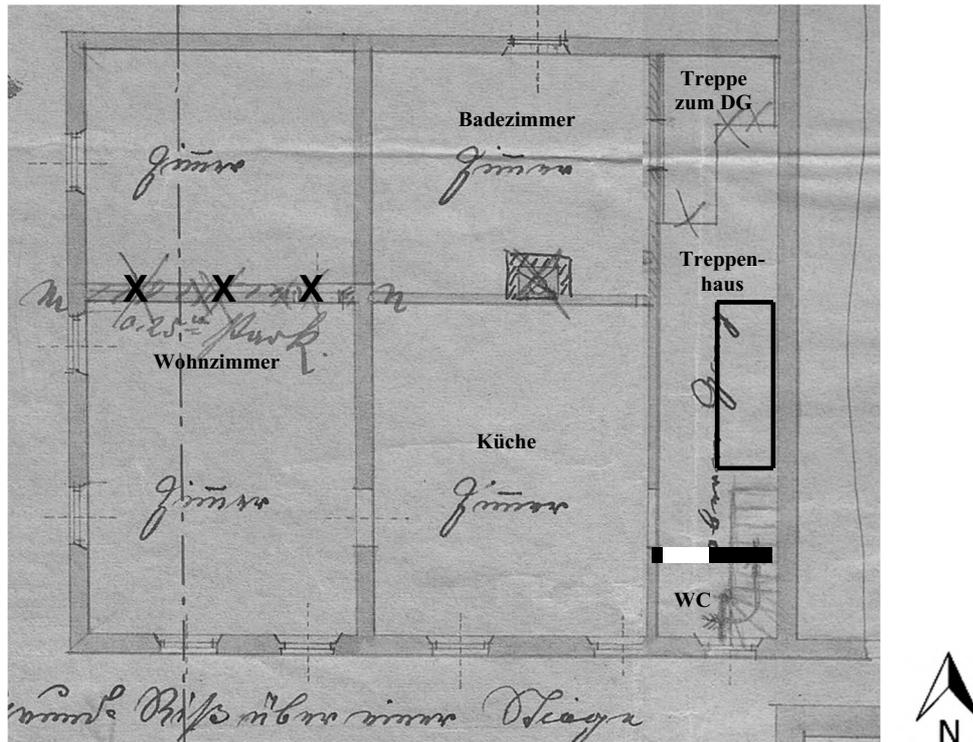
**Anlage 1/1: Auszug Eingabeplan – Grundriss EG des Wohngebäudes, Maßstab ca. 1:100**

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (wesentlichen Änderungen verfasserseits ergänzt).



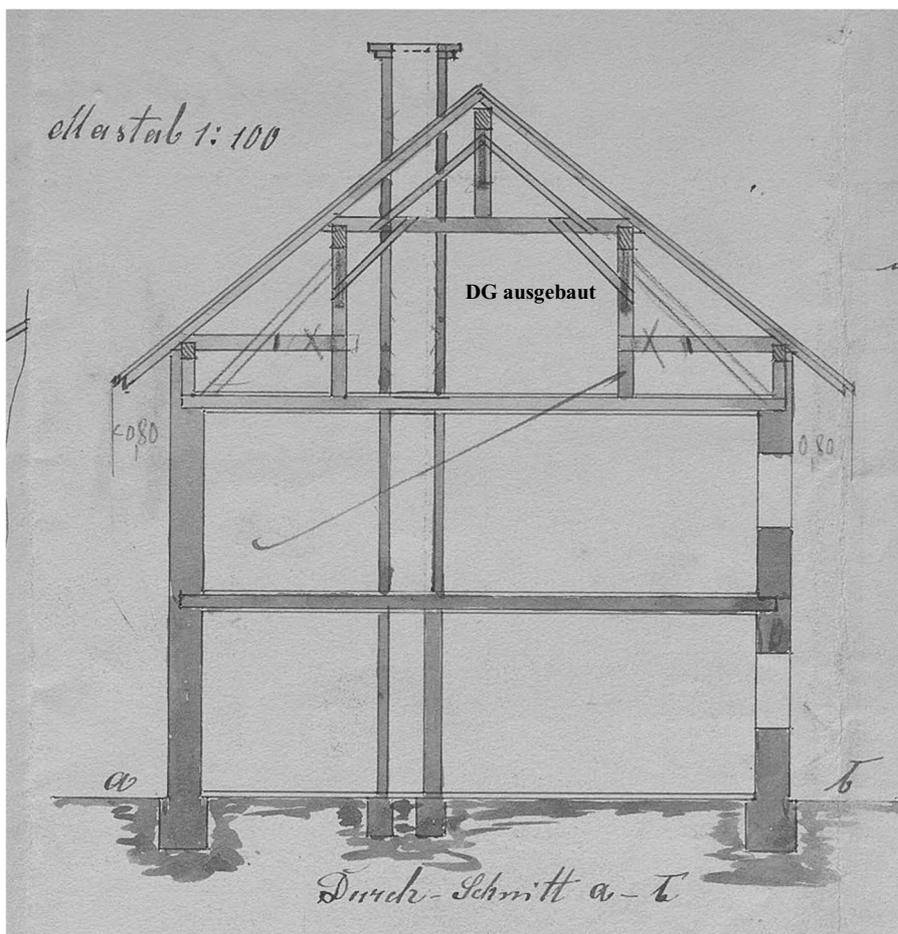
**Anlage 1/2: Auszug Eingabeplan – Grundriss OG des Wohngebäudes, Maßstab ca. 1: 100**

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (wesentlichen Änderungen verfasserseits ergänzt).

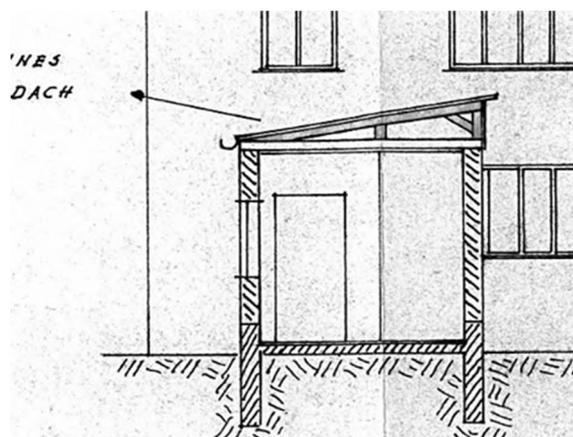
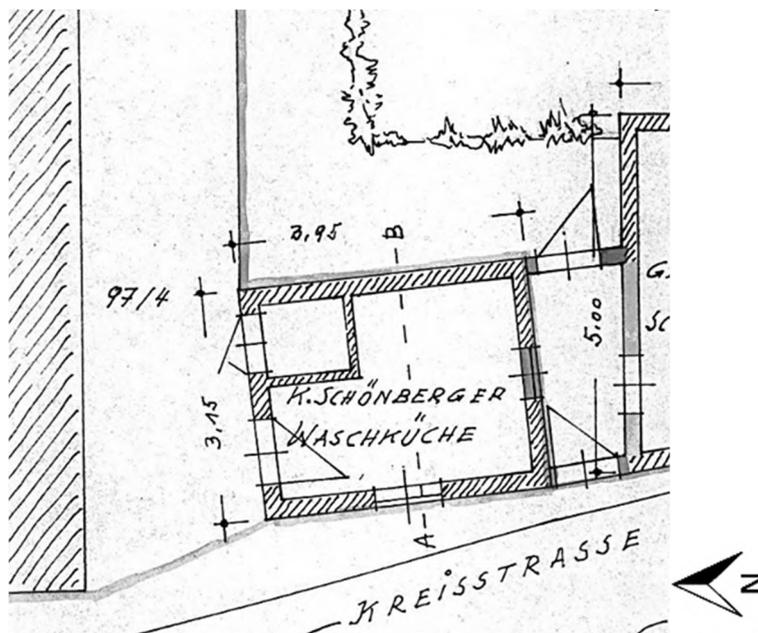


**Anlage 1/3: Auszug Eingabeplan – Gebäudeschnitt des Wohngebäudes, Maßstab ca. 1: 100**

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (siehe Darstellungen in Abschnitt 2.3).



**Anlage 1/4: Auszug Eingabeplan – Grundriss EG und Gebäudeschnitt des Nebengebäudes, Maßstab ca. 1: 100**



**Anlage 2/1: Berechnungen – Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

siehe Hinweis in Abschnitt 3.5, nur für Verkehrswertermittlung

**Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO**

**Grundstück Flst.-Nr. 97/3 (Wohngebäude)** Grundfläche: 97,00 m<sup>2</sup> <sup>1)</sup>  
Grundstücksgröße: 106 m<sup>2</sup>

**vorhandene GRZ (Flst.-Nr. 97/3), gerundet:** 0,92

**Grundstück Flst.-Nr. 97/4 (Nebengebäude)** Grundfläche: 13,00 m<sup>2</sup> <sup>1)</sup>  
Grundstücksgröße: 13 m<sup>2</sup>

**vorhandene GRZ (Flst.-Nr. 97/4), gerundet:** 1,00

**Anmerkung:**

zu 1) überschlägig mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt

**Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO**

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	8,200 m	9,350 m	76,67 m <sup>2</sup>	1,0	76,67 m <sup>2</sup>	76,67 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	8,200 m	9,350 m	76,67 m <sup>2</sup>	1,0	76,67 m <sup>2</sup>	76,67 m <sup>2</sup>
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO:						153,34 m <sup>2</sup>
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO, rd.:						153,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße (Flst.-Nr. 97/3):						106 m <sup>2</sup>

**vorhandene GFZ, rd.:** 1,44

**Anlage 2/2: Berechnungen – Wohnfläche (WFL)**

nach WoFIV, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

**Einliegerwohnung (EG)**

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor <sup>1)</sup>	Nettofläche	Gesamt
Flur	1,300 m	2,700 m	3,51 m <sup>2</sup>	0,970	3,40 m <sup>2</sup>	3,40 m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>
Duschbad	1,900 m	2,700 m	5,13 m <sup>2</sup>	0,970	4,98 m <sup>2</sup>	4,98 m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>
Küche	3,400 m	1,300 m	4,42 m <sup>2</sup>	0,970	4,29 m <sup>2</sup>	4,29 m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>
Wohnbereich	3,250 m	7,300 m	23,73 m <sup>2</sup>	0,970	23,02 m <sup>2</sup>	23,02 m <sup>2</sup>
WFL-Einliegerwohnung:						35,69 m <sup>2</sup>
<b>WFL-Einliegerwohnung, rd.:</b>						<b><u>36,00 m<sup>2</sup></u></b>

**Hauptwohnung (EG bis DG)**

Bezeichnung (lt. Plan)	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor <sup>8)</sup>	Nettofläche	Gesamt
<b>Erdgeschoss</b>						
Treppenhaus (EG)	1,500 m	7,300 m	10,95 m <sup>2</sup>	0,970	10,62 m <sup>2</sup>	
abzgl. Treppe	0,750 m	1,100 m	0,83 m <sup>2</sup>	-0,970	-0,81 m <sup>2</sup>	9,81 m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>
Zwischensumme EG:						9,81 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>						
Treppenhaus (OG)	1,500 m	5,450 m	8,18 m <sup>2</sup>	0,970	7,93 m <sup>2</sup>	2)
abzgl. Treppe	0,750 m	2,200 m	1,65 m <sup>2</sup>	-0,970	-1,60 m <sup>2</sup>	6,33 m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>
WC	1,500 m	1,000 m	1,50 m <sup>2</sup>	0,970	1,46 m <sup>2</sup>	1,46 m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>
Küche	3,400 m	4,200 m	14,28 m <sup>2</sup>	0,970	13,85 m <sup>2</sup>	13,85 m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>
Wohnzimmer	3,250 m	7,300 m	23,73 m <sup>2</sup>	0,970	23,02 m <sup>2</sup>	23,02 m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>
Bad	3,400 m	2,850 m	9,69 m <sup>2</sup>	0,970	9,40 m <sup>2</sup>	9,40 m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>
abzgl. Kamin	0,500 m	0,500 m	0,25 m <sup>2</sup>	-0,970	-0,24 m <sup>2</sup>	9,16 m <sup>2</sup> <sup>4)</sup>
Zwischensumme OG:						53,82 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>						
Wohnfläche des darunterliegenden Geschosses (OG)						53,82 m <sup>2</sup>
×						×
Verhältnissfaktor (bei 8,20 m Breite, Kniestock ca. 0,70 m und DN 40 Grad)						0,75 m <sup>2</sup> <sup>5)</sup>
Zwischensumme DG:						40,37 m <sup>2</sup>
WFL-Hauptwohnung:						104,00 m <sup>2</sup>
<b>WFL-Hauptwohnung, rd.:</b>						<b><u>104,00 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Wohnfläche gesamt, rd.:</b>						<b><u>140 m<sup>2</sup></u></b>

**Anmerkungen zur Wohnflächenberechnung:**

- zu 1) Faktor 0,970: 3,0 % Putzabzug; keine lichten Maße i.S.v. § 3 Abs. 1 WoFIV angegeben, daher Grundfläche nach Rohbaumaßen ermittelt; WoFIV nennt keinen Ansatz für Putzabzug, Rückgriff auf § 43 Abs. 3 II. BV
- zu 2) abweichende Bauausführung wird berücksichtigt, Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben überschlägig ermittelt
- zu 3) aufgrund fehlender Maßangaben überschlägig ermittelt
- zu 4) Kamin nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV abzugsfähig, da Grundfläche > 0,1 m<sup>2</sup>; Breite/Tiefe wegen abweichender Bauausführung und fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 5) zum Verhältnissfaktor siehe Angaben in M. Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Seite 22, Tab. 1.6

**Anlage 2/3: Berechnungen – Brutto-Grundfläche (BGF)**

in Anlehnung an DIN 277 (2005), siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

**Wohngebäude (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)**

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	8,200 m	9,350 m	1,0	76,67 m <sup>2</sup>	76,67 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	8,200 m	9,350 m	1,0	76,67 m <sup>2</sup>	76,67 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	8,200 m	9,350 m	1,0	76,67 m <sup>2</sup>	76,67 m <sup>2</sup>
BGF-Wohngebäude:					230,01 m <sup>2</sup>
<b>BGF-Wohngebäude, rd.:</b>					<b>230 m<sup>2</sup></b>

**Nebengebäude (Lager)**

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	4,000 m	3,200 m	1,0	12,80 m <sup>2</sup>	12,80 m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>
BGF-Nebengebäude:					12,80 m <sup>2</sup>
<b>BGF-Nebengebäude, rd.:</b>					<b>13 m<sup>2</sup></b>

**Anmerkung:**

zu 1) Breite und Tiefe gerundet

**Anlage 2/4: Berechnungen – Brutto- Rauminhalt (BRI)**

in Anlehnung an DIN 277 (2005), siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

**Wohngebäude (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)**

Geschoss	Breite	Tiefe	Höhe	Faktor	Brutto- Rauminhalt	Gesamt
Erdgeschoss	8,200 m	9,350 m	2,700 m	1,0	207,01 m <sup>3</sup>	207,01 m <sup>3</sup> <sup>1)</sup>
Obergeschoss	8,200 m	9,350 m	2,700 m	1,0	207,01 m <sup>3</sup>	207,01 m <sup>3</sup> <sup>1)</sup>
DG / Kniestock	8,200 m	9,350 m	0,700 m	1,0	53,67 m <sup>3</sup>	<sup>1)</sup>
DG / Rest	8,200 m	9,350 m	3,400 m	0,5	130,34 m <sup>3</sup>	184,01 m <sup>3</sup> <sup>1)</sup>
BRI-Wohngebäude:						<u>598,03 m<sup>3</sup></u>
<b>BRI-Wohngebäude, rd.:</b>						<b><u>600 m<sup>3</sup></u></b>

**Nebengebäude (Lager)**

Geschoss	Breite	Tiefe	Höhe	Faktor	Brutto- Rauminhalt	Gesamt
Erdgeschoss	4,000 m	3,200 m	3,200 m	1,0	40,96 m <sup>3</sup>	40,96 m <sup>3</sup> <sup>2)</sup>
BRI-Nebengebäude:						<u>40,96 m<sup>3</sup></u>
<b>BRI-Nebengebäude, rd.:</b>						<b><u>41 m<sup>3</sup></u></b>

**Anmerkungen:**

zu 1) Höhe wegen fehlender Maßangabe planimetrisch ermittelt

zu 2) Breite und Tiefe gerundet, Höhe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt