

Einlaufstelle des Amts-
gerichts Mühldorf a. Inn

Eing. 13. Okt. 2025

.....fachAnt.Akt
Scheck EUR

HERBERT RIES

Dipl.-Ing.(FH)

Mitglied des Gutachterausschusses Altötting

Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau

Fischervorstadt 4

84524 Neuötting

Tel. 08671-3391

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: 84524 Neuötting
Ritter-Degenhart-Straße 3

**Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage,
Hofraum und Garten, Erbbaurecht**

Auftraggeber: Amtsgericht Mühldorf a.Inn
Innstr. 1
84453 Mühldorf a.Inn

Aktenzeichen: K 9/25

wegen Zwangsversteigerung

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 51 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon verbleibt die Ausfertigung Nr. 3 beim Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeines	3
2.	Wertrelevante Merkmale	
2.1	Lage	6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.3	Beschreibung des Grundstücks	9
2.4	Bauliche Anlagen	10
2.5	Sonstiges	15
3.	Wertermittlung	
3.1	Verfahrenswahl	16
3.2	Vorläufige Sachwerte	17
3.2.1	Grundstück	17
3.2.2	Einfamilienwohnhaus	21
3.2.3	Doppelgarage	24
3.2.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	27
3.2.5	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte	27
3.3	Marktanpassung	28
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
3.5	marktangepasster Sachwert	30
4.	Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen	31
5.	Verkehrswert	32
6.	Verzeichnis der Anlagen	33

1. Allgemeines

Zweck des Gutachtens	Für die Zwangsversteigerung am Amtsgericht Mühldorf a.Inn Az. K 9/25 ist der aktuelle Verkehrswert zu ermitteln.
Bewertungsobjekt	Zu bewerten ist das Grundstück in 84524 Neuötting, Ritter-Degenhart-Straße 3 (Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Hofraum und Garten, Erbbaurecht).
Grundbuchrechtliche Angaben	<u>Erste Abteilung:</u> - Amtsgericht Altötting - Grundbuch (Erbbaugrundbuch) von Neuötting - Blatt 3848 - Gemarkung Neuötting - Flurstück: 1178/6 - Lage: Ritter-Degenhart-Straße 3 - Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche - Grundstücksgröße: 1.002 m² <u>Zweite Abteilung:</u> lfd-Nr. 1: Erbbauzins in Höhe von dreihundertsiebenundfünfzig 48/100 Euro jährlich – wertgesichert – für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks; das Bestehenbleiben des Hauptanspruchs in der Zwangsversteigerung wurde vereinbart lfd-Nr. 2: gelöscht lfd-Nr. 3: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1178/6 lfd-Nr. 4: gelöscht lfd-Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a.Inn, AZ: K 9/25)
Auftrag	Mit Beschluss vom 06.05.2025 des Amtsgerichts Mühldorf a.Inn Az. K 9/25 wurde dem Sachverständigen der Auftrag erteilt, für die Zwangsversteigerung den aktuellen Verkehrswert zu ermitteln.
Kontaktaufnahme	Nach zweimaligem Anschreiben des Eigentümers konnte ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 18.09.2025 statt. Hierbei konnten sämtliche Gebäude und Räumlichkeiten sowie die Außenanlagen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin	Beim Ortstermin war neben dem Sachverständigen der Eigentümer sowie dessen Ehefrau vor Ort.
Abschluss der Recherche	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 04.10.2025 abgeschlossen.
Qualitätsstichtag	Die Wertermittlung wird aktuell vorgenommen.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Altötting vom 07.04.2025 - Eingabeplan "Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage" vom 14.11.1995, BV-Nr. 1996/0021F LRA Altötting - Grundrisse, Ansichten, Schnitte - Digitales Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung - Digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung - Ortsplan und Übersichtskarte von Neuötting - Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zum 01.01.2024 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses - Flächennutzungsplan der Stadt Neuötting - Bebauungsplan Nr. 26 "St.-Anna-Straße" der Stadt Neuötting - Erbbaurechtsvertrag vom 10.07.1995 - Schreiben des Bischöflichen Ordinariats vom 01.03.2021 bzgl. der Erhöhung des Erbbauzinses - Ortsbesichtigung mit den dabei gemachten Feststellungen und Fotos - einschlägige Fachliteratur - Statistische Berichte / Preisindizes für Bauwerke des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung
Angaben	Sämtliche Angaben in diesem Gutachten beruhen auf den vorhandenen Unterlagen, den Angaben der Teilnehmer der Ortsbesichtigung sowie auf den vom Sachverständigen erhobenen Recherchen.

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich u. a. in den folgenden Rechtsnormen in den jeweils aktuellen Fassungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

u.a. verw. Literatur

- Holzner, Renner
Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und
des Wertes baulicher Anlagen
25. Auflage
Isernhagen, 2005
- Sommer, Kröll
Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung
München, 2005
- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10. Auflage
Köln, 2023
- Sandner, Weber
Lexikon der Immobilienwertermittlung
2. Auflage
Köln, 2007
- Kleiber, Tillmann
Grundstückswertermittlung
1. Auflage
Köln, 2007
- Püschel, Harreiter
Handbuch zu Grundbuch und Liegenschaftskataster
Stuttgart, 2008
- Hildebrandt
Grundstückswertermittlung
4. Auflage
Stuttgart, 2001
- Olesen, Günter
Bauleistungen und Baupreise für schlüsselfertige
Wohnhausbauten
3. Auflage
Berlin, 2003

2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Makrolage

Das Grundstück liegt im westlichen Bereich der Stadt Neuötting (ca. 9.100 Einwohner) im zentralen Bereich des Landkreises Altötting, Südostoberbayern.

Mikrolage/ Charakter der Ortsgegend

Die unmittelbare Umgebung ist ein Wohngebiet mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern in Einzel- und Doppelhausbebauung bis E+1+D, vereinzelt Baulücken, nach Westen unbebaut (geschützter Feuchtbereich und Grünflächen), ca. 65 m südöstlich befindet sich eine Kirche.

Entfernungen

- Zentrum und Stadtplatz von Neuötting: ca. 700 m
- Rathaus: ca. 950 m
- Bushaltestelle an der Bahnhofstraße/Staatsstraße 2107: ca. 500 m
- Bahnhof Eisenfelden (Bahnlinie Mühldorf a.Inn - Simbach a.Inn): ca. 2,7 km
- Staatsstraße 2107 (Neuötting - Burgkirchen a.d.Alz): ca. 450 m
- Bundesstraße B 299 (Altenmarkt - Landshut): ca. 1,6 km
- Bundesstraße B 588 (Neuötting - Eggenfelden): ca. 2,3 km
- nächste Anschlussstelle zur Autobahn A 94 / B 12 (München - Passau): ca. 2,5 km
- Zentrum der Kreisstadt Altötting: ca. 3 km
- Zentrum der Landeshauptstadt München: ca. 93 km

Infrastruktur

Die Stadt Neuötting bietet alle Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf. Grund- und Mittelschule, Förderschulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Seniorenheime sind vorhanden, die unmittelbar angrenzende Kreisstadt Altötting bietet Kreisklinikum, Realschulen, Gymnasien, Berufsschulen und sonstige weiterführende Schulen. Für die Freizeitbeschäftigung stehen ein Hallenbad, sonstige Sportmöglichkeiten und in Altötting ein Freibad zur Verfügung.

Immissionen

Wertrelevante Geruchs- und/oder Lärmbelästigungen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Nutzung	Das Wohnhaus ist aktuell bewohnt.
Baurecht	Das Grundstück liegt im Flächennutzungsplan der Stadt Neuötting in einem als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellten Bereich. Planungsrechtlich liegt das Grundstück im Bebauungsplan Nr. 26 "St.-Anna-Straße" in einem Allgemeinen Wohngebiet. Das Grundstück hat die Qualität von Wohnbauland. Das Baurecht auf dem Grundstück ist weitestgehend ausgeschöpft. Die Nutzung beeinträchtigende Bauauflagen bzw. baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. Für das Wohnhaus und die Doppelgarage liegt eine Baugenehmigung vor; soweit bei der Besichtigung erkennbar, stimmen die Baukörper mit der Planung überein. Für den Anbau an die Garage liegt keine Baugenehmigung vor.
Straßenlandabtretungen	Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Straßenlandabtretungen zu erwarten.
Erschließung	Nach Aussage sind die Erschließungskosten im augenblicklichen Erschließungszustand vollständig bezahlt.
Baulasten	Beim Ortstermin und beim Studium der Bewertungsunterlagen konnten keine Hinweise auf wertrelevante Baulasten entdeckt werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass auch keine derartigen Baulasten vorhanden sind.
Lasten und Beschränkungen laut Grundbuch	siehe 1. Zwischenzeitlich eventuell in der Abteilung II eingetragene Lasten und Beschränkungen sowie die eventuell in Abteilung III eingetragenen Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Rechte	keine Eintragung

Überbau

Bei einem Nebengebäude des nördlichen Nachbargrundstücks ist eine Grenzüberbauung feststellbar. Soweit auf der Digitalen Flurkarte erkennbar, ist das Nebengebäude auf dem Flst. 1178/5 Gmkg. Neuötting über die gesamte Länge von 6,13 m zwischen 2 cm und 5 cm auf das Bewertungsgrundstück überbaut. Die überbaute Fläche beträgt 0,21 m².

Denkmalschutz

keine Eintragung

2.3 Beschreibung des Grundstücks

Grundstücksform

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen, annähernd quadratischen Zuschnitt. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 29 m, die Grundstückstiefe variiert zwischen ca. 32 m und ca. 34 m. Die Grundstücksgröße beträgt 1.002 m². Die Grundstücksform ist dem Lageplan zu entnehmen.

Topographie, Untergrund

Das Grundstück ist im bebauten Bereich weitestgehend eben, danach zur östlichen Grundstücksgrenze hin ansteigend. Der Höhenunterschied auf dem Grundstück beträgt ca. 1 m. Gemäß der digitalen Höhenlinienkarte der Vermessungsverwaltung liegt die ebene Teilfläche im Bereich der Bebauung bei ca. 369 m NHN. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 1 m unter der Oberfläche.

Straße, Zufahrt

Das Bewertungsgrundstück ist von Osten über die Ritter-Degenhart-Straße erreichbar. Die Ritter-Degenhart-Straße ist eine ausgebaut, asphaltierte und öffentliche Siedlungsstraße, 30 km/h-Zone, grundstücksseitiger asphaltierter Parkstreifen und einem auf der gegenüberliegenden Straßenseite verlaufenden asphaltierten Gehweg. Die Ritter-Degenhart-Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Neuötting.

Ver- und Entsorgung

Leitungen für Wasserversorgung, Abwasser, Strom, Telefon, Kabel-TV und Erdgas sind vorhanden. Das Wohnhausgrundstück ist an sämtliche verfügbaren Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Parkplätze

Im Bereich des Hofraums sind vor der Doppelgarage zwei Kfz-Stellplätze vorhanden. Weitere drei bis vier Kfz-Stellplätze stehen südlich der Garagenzufahrt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung. Im öffentlichen Straßenraum gibt es weitere Abstellflächen.

Nachbarschaft

In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist keine störende Nachbarschaft feststellbar.

**werterhöhende/
wertmindernde
Umstände**

- gute Erreichbarkeit der örtlichen und überörtlichen Verkehrswege
- Lage neben unbebaubaren Grünflächen
- Lage in der Nähe des Siedlungsrandes
- sehr hoher Grundwasserstand

2.4 Bauliche Anlagen

Baujahre

1996	Errichtung Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage
ca. 2017	Sanierung des Badezimmers
ca. 2022	Errichtung einer Terrassenüberdachung
2023	Erneuerung der Hauseingangstür
2024	Errichtung einer Photovoltaikanlage

Das Baujahr des nordseitigen Anbaus an die Doppelgarage ist nicht bekannt, die Errichtung dürfte aber wohl kurz nach dem Bau der Garage erfolgt sein.

Historie/Nutzung

Das Wohnhaus ist wohl seit der Errichtung bewohnt. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist das Wohnhaus aktuell bewohnt.

Gebäudebauart

Wohnhaus:	Massivbauweise, E+1, nicht unterkellert, Satteldach
Doppelgarage:	Massivbauweise, erdgeschossig, nicht unterkellert, Satteldach

**Bauausführung
und wesentliche
Ausstattungs-
merkmale gemäß
Baubeschreibung**

Wohnhaus:

Fundamente und Bodenplatte Beton;
Außenwände 25 cm Thermostein (mit Beton ausgegossener Styroporsystemstein) mit Verputz, Innenwände 11,5 cm Ziegelmauerwerk und 25 cm Thermostein mit Verputz, teilweise Strukturputz;
Stahlbetondecken über den Geschossen;
zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach, mit Einschalung und Dämmung, Holzverkleidung, naturrote Betonpfannendeckung, Kaminkehrerleiter und -tritt, Dachflächenfenster;
vom Erdgeschoss zum Obergeschoss Betonpodesttreppe mit Bodenfliesen und Holzgeländer, vom Obergeschoss zum Dachgeschoss Betonpodesttreppe mit Holztrittstufen und teilweise Holzsetzstufen und Holzgeländer;
Balkon über Betonplatte, Holzgeländer;
in den Wohnräumen Fenster und Fenstertüren aus Holz mit Isolierverglasung;
Hauseingangstüre und -zarge in Aluminium mit Glaseinsatz;
einstufiges Eingangspodest mit Granitsteinfassung und Betonsteinfüllung;
Innentüren mit Holzzargen und Holztürblättern, teilweise mit Glasausschnitt;
Bodenbeläge in den Wohnräumen mit Fliesen, Laminat und Kork, im Anschlussraum Estrich mit Anstrich, in den Sanitärräumen mit Fliesen;
Wandbeläge in den Wohnräumen Verputz mit Anstrich, Wandbeläge in den Sanitärräumen mit Fliesen (WC Erdgeschoss halbhoch, Bad im Obergeschoss raumhoch);
Betondecken unterseitig weitestgehend mit Anstrich.

Doppelgarage:

Fundamente und Bodenplatte aus Beton;
Außenwände 24 cm Ziegelmauerwerk mit Verputz;
zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach, naturrote Betonpfannendeckung;
Zwischendecke mit Holzdielen über Balkenlager, Zugtreppe zum Dachraum;
Holzfenster mit Isolierverglasung;
Türe mit Stahlblechrahmen und Holzverkleidung;
Schwingtore mit Stahlblechrahmen und Holzverkleidung;
am Ostgiebel Holzluke zum Dachraum;
Wände Verputz mit Anstrich;
Boden Estrich.

Ausstattung

Das Wohngebäude ist nach Aussage an sämtliche verfügbaren Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Beheizung der Räumlichkeiten und die Warmwasserversorgung erfolgen mit einer Erdgas-Zentralheizung, Flachheizkörper in den Wohnräumen, zusätzlich gibt es einen Holzherd im Esszimmer, wohl Fußbodenheizung im Bad Obergeschoss.

Waschmaschinenanschluss im Anschlussraum EG;

WC Erdgeschoss mit Toilette und Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser;

Bad Obergeschoss mit Toilette, Urinal, Dusche und Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser;

Küche mit Kalt- und Warmwasseranschlüssen;

Gartenwasseranschluss;

in den Räumen gibt es ausreichend Lichtaustritte und Steckdosen, die Leitungen in den Wohnbereichen sind weitestgehend unter Putz verlegt;

Photovoltaikanlage ca. 11 kWp, Batteriespeicher, Baujahr 2024.

Die Doppelgarage ist an die Stromversorgung angeschlossen.

Raumaufteilung

Wohnhaus:

EG: Windfang, Garderobe, WC, Diele, Anschlussraum, Wohnzimmer, Esszimmer/Küche, Hauswirtschaftsraum, Terrasse

OG: Gang, Bad, 3 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Balkon

DG: Dachraum

Doppelgarage:

EG: 2 Kfz-Stellplätze

DG: Dachraum

Dächer

An den Dächern des Wohnhauses und der Doppelgarage sind keine Beschädigungen erkennbar, hier sind aufgrund des relativ geringen Alters mittelfristig wohl auch keine Schäden zu erwarten.

Außenanlagen

Im Bereich der Zufahrt Einfriedung mit Holzlattenzaun, einflügeliges Zugangstor aus Holz, gartenseitige Einfriedung mit Maschendrahtzaun, nach Westen mit Zauntor; der Zugangs- und Zufahrtsbereich ist mit Betonsteinpflaster befestigt, sonstige Wegeführung mit Betonsteinpflaster und teilweise Klinkerpflaster, Terrasse mit Betonsteinpflaster, zwischen Wohnhaus und Doppelgarage mit Entwässerungsrinne;

die gärtnerischen Anlagen bestehen im Wesentlichen aus Rasen- und Wiesenflächen, Pflanzbeeten, Ziersträuchern, Laubbäumen und Obstbäumen;

gekieste Parkfläche, Terrassenüberdachung, Sickerschacht; nördlich der Doppelgarage Anbau eines Schuppens in leichter Holzbauweise, gekiester Boden, Profilblechdeckung als Pultdach über Balkenlager.

**Gebäudezustand,
erforderliche
Reparaturen,
Mängel**

Folgender Zustand, erforderliche Reparaturen und Mängel wurden festgestellt:

- sämtliche Deckenuntersichten nur mit Anstrich, Fugen grob gespachtelt, fehlender Verputz
- Anschlussraum im Rohbauzustand ohne Verputz
- Bodenbeläge mit beschädigten und/oder fehlenden Sockelleisten sowie unfachmännisch ausgeführten Übergängen/Anschlüssen
- massive Putzschäden innen an den westlichen Außenwänden von Esszimmer/Küche und Wohnzimmer unterhalb der Decke
- vielfach beschädigte Putzkanten
- vereinzelt unfertige Laibungsanschlüsse
- vielfach schadhafte Laminatböden
- vereinzelt beschädigte Bodenfliesen
- Kabelführungen teilweise nicht unter Putz
- Elektroleitungen vereinzelt auf Putz
- Treppenuntersichten nicht verputzt
- in den Zimmerecken im Obergeschoss vereinzelt leichte Anzeichen von Stockflecken, unter Umständen Schimmel
- Fenster und Fenstertüren aus Holz teilweise verwittert
- Balkon ohne Bodenbelag und vermoost
- Holzgeländer des Balkons verwittert
- fehlender Anstrich im Treppenhaus zum Dachgeschoss
- Holzverkleidung der Treppe zum Dachgeschoss nur teilweise fertiggestellt
- Boden im Dachgeschoss ohne Estrich
- Holzverkleidung des Dachstuhls nicht fertiggestellt
- Innenwände im Dachgeschoss ohne Verputz
- Holzbauteile im Außenbereich teilweise verwittert, benötigen mindestens Renovierungsanstrich
- Renovierungsanstriche der Putzflächen innen und außen erforderlich
- dunkelgrauer Fassadenanstrich des Wohnhauses, außer Nordfassade
- Nordfassade der Doppelgarage ohne Außenputz

- für den Anbau an die Doppelgarage liegt keine Baugenehmigung vor
- Erdgas-Zentralheizung aus dem Baujahr des Wohnhauses
- Hauseingangstüre und Bad im Obergeschoss bereits erneuert
- die Außenanlagen und die gärtnerischen Anlagen machen einen einfachen, unterdurchschnittlich gepflegten Zustand

Gesamtbeurteilung

Unter Berücksichtigung des Gebäudezustands, der erforderlichen Reparaturen und der genannten Mängel sowie der bereits durchgeführten Renovierungen und Erneuerungen machen die Gebäude einen dem Baujahr und der Nutzung entsprechenden unterdurchschnittlichen Gesamteindruck.

2.5 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die evtl. festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten worden sind.

3. Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Begründung

Die Wahl des Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objekts unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück und Gebäude.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Hofraum und Garten. Solche Liegenschaften werden regelmäßig nach dem Sachwertverfahren bewertet, eine Wertfindung über das Vergleichswertverfahren oder das Ertragswertverfahren ist nicht zielführend. Das Sachwertverfahren nach § 35 ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und besondere Bauteile, besondere Betriebseinrichtungen und Einbauten sowie Außenanlagen) ermittelt. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind.

Aus Plausibilitätsgründen könnte zusätzlich eine Ertragswertberechnung nach § 27 ImmoWertV durchgeführt werden. Erwartungsgemäß wird der Ertragswert niedriger sein als der Sachwert, dies trifft bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern regelmäßig zu und verdeutlicht die geringe Rendite solcher Objekte. Eine Ertragswertberechnung scheidet somit aus.

Ebenso nicht sachgerecht wäre eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV. Soweit möglich, werden dennoch einzelne Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses mitbetrachtet.

Da es sich um ein Grundstück mit Erbbaurecht handelt, wird zur Wertermittlung der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ermittelt.

3.2 Vorläufige Sachwerte

3.2.1 Grundstück

Erbbaurecht

Der Bodenwert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks entspricht dem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts. Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums. Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweiligen über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

Bodenwertermittlung

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Nach § 40 Abs. 2 kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwert Definition

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszuschnitt (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte für baureifes und bebautes Land abgeleitet. Die Bodenrichtwerte im Landkreis Altötting wurden zum Stichtag grundsätzlich einschließlich Erschließungskosten, also erschließungsbeitragsfrei, und altlastenfrei ausgewiesen.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücks-

gestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

In der aktuellen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Altötting zum Stichtag 01.01.2024 wird für Bauflächen in der Stadt Neuötting in der Richtwertzone 140023 "Unterstadt - westlich der Bahnhofstraße" ein Bodenrichtwert von 360,- €/m² für erschließungsbeitragsfreies baureifes Wohnbauland genannt. Informationen aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss lassen auf eine zum Stichtag unveränderte Wertentwicklung schließen, eine Anpassung ist deshalb nicht nötig. Somit wird in der weiteren Berechnung der unveränderte Bodenrichtwert mit 360,- €/m² verwendet.

Bodenwert

Das Grundstück liegt im Flächennutzungsplan der Stadt Neuötting in einem als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellten Bereich. Planungsrechtlich liegt das Grundstück im Bebauungsplan Nr. 26 "St.-Anna-Straße" in einem Allgemeinen Wohngebiet. Das Grundstück hat die Qualität von Wohnbauland. Das Baurecht auf dem Grundstück ist weitestgehend ausgeschöpft. Aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks ist keine Anpassung notwendig.

Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen. Laut Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024 sind unabhängig vom Alter der Erschließungsanlagen durchschnittliche Erschließungskosten in Höhe von 30,- €/m² angerechnet. Bei der Bewertung einzelner Grundstücke sind die tatsächlichen Erschließungskosten im Rahmen der Untersuchung der Qualitätsmerkmale zu hinterfragen. Aufgrund des Baujahrs sowie der vorhandenen straßen- und abwassermäßigen Erschließung ist diese Erschließungskostenpauschale nicht anzupassen.

Anpassung an wertbeeinflussende Merkmale

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. In Vergleich mit der betreffenden Richtwertzone weist das Grundstück nach

Abwägung der unter 2.3 genannten wertmindernden sowie werterhöhenden Umstände in der Summe wohl durchschnittliche Qualitätsmerkmale auf, eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

**angepasster
Bodenwert**

-/-

Grundstückswert

$360,- \text{ €/m}^2 \times 1.002 \text{ m}^2 = 360.720,- \text{ €}$, rd. 360.700,- €

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich somit unter Berücksichtigung der Lage und der Erschließungskosten ein aktueller Bodenwert von rd. 360.700,- € (fiktiver marktangepasster vorläufiger Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks; Volleigentum).

**finanzmathematischer
Wert des Erbbaurechts**

Die Erschließungskosten wurden mit 30,- €/m² angesetzt. Somit ergibt sich folgender Erschließungskostenanteil:

$30,- \text{ €/m}^2 \times 1.002 \text{ m}^2 = 30.060,- \text{ €}$, rd. 30.100,- €

Für das unbelastete, unbebaute Grundstück ohne Erschließungskosten ergibt sich folgender Wert:

$360.700,- \text{ €} - 30.100,- \text{ €} = 330.600,- \text{ €}$

Die Bodenwertverzinsung orientiert sich am aktuellen Liegenschaftszinssatz für Einfamilienwohnhäuser:

$330.600,- \text{ €} \times 0,02 = 6.612,- \text{ €}$

Laut Erbbaurechtsvertrag beginnt das Erbbaurecht am 01.07.1995 und endet am 30.06.2094. Demnach beträgt die Gesamtlaufzeit 2094 - 1995 = 99 Jahre.

Die Restlaufzeit beträgt 2094 - 2025 = 69 Jahre.

Laut Schreiben des Bischöflichen Ordinariats wurde der Erbbauzins zuletzt ab 01.01.2021 angepasst auf nunmehr 4.028,04 € jährlich.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts bzw. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Erbbauzins beträgt:

$(\text{Bodenwertverzinsung} - \text{Erbbauzins}/a) \times \text{Ertragsvervielfältiger} =$
 $(6.612,- \text{ €} - 4.028,04 \text{ €}) \times 37,25 = 96.252,51 \text{ €}$

rd. 96.300,- €

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts einschließlich der bereits bezahlten Erschließungskosten beträgt:

$$96.300,- \text{ €} + 30.100,- \text{ €} = 126.400,- \text{ €}$$

Laut Erbbaurechtvertrag ist der Gebäudeanteil nach Ablauf des Erbbaurechts zu entschädigen, somit entfällt die Ermittlung des Wertanteils der baulichen Anlagen.

3.2.2 Einfamilienwohnhaus

Baujahr 1996

Normalherstellungskosten NHK 2010

Laut § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung der Herstellungskosten die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu vervielfachen. Normalherstellungskosten sind standardisierte, aus gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitete Herstellungskosten, die bei Gebäuden der jeweiligen Nutzung, Bauart und Ausstattung - unter Ausschluss ungewöhnlicher Mehr- oder Minderkosten - durchschnittlich anfallen. Im vorliegenden Fall werden als Berechnungsgrundlage die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV zugrunde gelegt.

Kostenkennwerte

Laut NHK 2010 werden für Häuser des entsprechenden Gebäudetyps 1.32 in Abhängigkeit des Gebäudestandards Kostenkennwerte von 620,- €/m² BGF bis 1.190,- €/m² BGF inklusive Baunebenkosten in Höhe von 17 % angegeben. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (m² BGF). Nachfolgend werden nach sachverständiger Würdigung den angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet und mit den vorgegebenen Wägungsanteilen die anteiligen Kostenkennwerte ermittelt. Die Summe aller anteiligen Kostenkennwerte ergibt den vorläufigen Kostenkennwert des Gebäudes. Die Standardmerkmale beziehen sich auf den Ausbauzustand zum Qualitätsstichtag:

	Standardstufe					Wägungs- anteil [%]	anteiliger Kosten- kennwert [€/m² BGF]
	[€/m² BGF]						
	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,5	0,5			23	170
Dach		0,5	0,5			15	111
Fenster und Außentüren		0,7	0,3			11	79
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	81
Deckenkonstr. u. Treppen			1,0			11	87
Fußböden		0,5	0,5			5	37
Sanitäreinrichtungen		0,1	0,9			9	70
Heizung		0,5	0,5			9	67
sonstige techn. Ausstattung			1,0			6	47
Kostenkennwerte Gebäudetyp 1.32 [€/m² BGF]	620	690	790	955	1.190		749
vorläufiger Kostenkennwert							

Korrekturfaktor

Laut ImmoWertV sind keine Korrekturfaktoren anzubringen.

Baukostenindex

Der ermittelte vorläufige korrigierte Kostenkennwert basiert auf den Baukosten des Jahres 2010 und ist mit dem zum Qualitätsstichtag relevanten Baukostenindex (Bundesindex) zu korrigieren. Das Statistische Bundesamt hatte im Mai 2025 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 188,6 festgesetzt:

$$749,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,886 = 1.412,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF,}$$

$$\text{rd. } 1.413,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Bruttogrundfläche

EG:	10,50 x 8,10	=	85,05 m²
OG:	10,50 x 8,10	=	85,05 m²
DG:	10,50 x 8,10	=	85,05 m²
gesamt:			<u>255,15 m²</u>

rd. 255 m²

Neuherstellungskosten	Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten zum Qualitätsstichtag sind die mit dem Baukostenindex korrigierten Normalherstellungskosten 2010 mit der ermittelten Bruttogrundfläche zu vervielfachen: $1.413,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 255 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 360.315,- \text{ €},$ rd. 360.300,- € Die Neuherstellungskosten des Normgebäudes zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 360.300,- €.
Zuschlag	Die Neuherstellungskosten für die vorhandenen, aber nicht in der Sachwertberechnung enthaltenen Bauteile, wie z.B. Balkon, Terrassenüberdachung und Holzherd, werden geschätzt auf rd. 16.000,- €.
Abschlag	Neuherstellungskosten für nicht vorhandene, aber in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.
korrigierte Neuherstellungskosten	In der Summe betragen die Neuherstellungskosten für das Wohnhaus: $360.300,- \text{ €} + 16.000,- \text{ €} - 0,- \text{ €} = 376.300,- \text{ €}$
Regionalfaktor	Laut § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Vom Gutachterausschuss wird kein Regionalfaktor veröffentlicht, es ist somit der Regionalfaktor mit 1,0 anzunehmen.
Gesamtnutzungsdauer	Laut ImmoWertV Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser 80 Jahre.
Restnutzungsdauer	Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren und einem Alter von 2025 - 1996 = 29 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer (RND): $\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 80 - 29 = 51 \text{ Jahre}$

Alterswertminderungsfaktor Laut § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer:

$$51 / 80 = 0,6375$$

vorläufiger Sachwert

vorläufiger Sachwert Wohnhaus =
durchschnittliche Herstellungskosten x Regionalfaktor x
Alterswertminderungsfaktor =
376.300,- € x 1,0 x 0,6375 = 239.891,25 €,
rd. 239.900,- €

3.2.3 Doppelgarage

Baujahr 1996

Normalherstellungskosten NHK 2010

Laut § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung der Herstellungskosten die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu vervielfachen. Normalherstellungskosten sind standardisierte, aus gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitete Herstellungskosten, die bei Gebäuden der jeweiligen Nutzung, Bauart und Ausstattung - unter Ausschluss ungewöhnlicher Mehr- oder Minderkosten - durchschnittlich anfallen. Im vorliegenden Fall werden als Berechnungsgrundlage die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV zugrunde gelegt.

Kostenkennwerte

Laut NHK 2010 wird für Einzelgaragen/Mehrfachgaragen des entsprechenden Gebäudetyps 14.1 in Abhängigkeit des Gebäudestandards Kostenkennwerte von 245,- €/m² BGF bis 780,- €/m² BGF inklusive Baunebenkosten in Höhe von 12 % angegeben. Für die Standardstufe 4 (Garagen in Massivbauweise) wird ein Kostenkennwert von 485,- €/m² BGF angegeben. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (m² BGF).

Korrekturfaktor Laut NHK 2010 sind keine Korrekturfaktoren anzubringen.

Baukostenindex Der ermittelte vorläufige korrigierte Kostenkennwert basiert auf den Baukosten des Jahres 2010 und ist mit dem zum Qualitätsstichtag relevanten Baukostenindex (Bundesindex) zu korrigieren. Das Statistische Bundesamt hatte im Mai 2025 (letzter Baukostenindex vor dem Stichtag) den Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010, mit 188,6 festgesetzt:
 $485,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,886 = 914,71 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$,
 rd. 915,- €/m² BGF

Bruttogrundfläche

Erdgeschoss:	6,00 x 6,00	=	36,00 m ²
BGF gesamt:			36,00 m ²
			rd. 36 m ²

durchschnittliche Herstellungskosten Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten zum Qualitätsstichtag sind die mit dem Baukostenindex korrigierten Normalherstellungskosten 2010 mit der ermittelten Bruttogrundfläche zu vervielfachen:
 $915,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 36 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 32.940,- \text{ €}$, rd. 32.900,- €.
 Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes zum Qualitätsstichtag betragen somit rd. 32.900,- €.

Zuschlag Die Neuherstellungskosten für vorhandene, aber nicht in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile, wie z.B. der Dachaufbau mit Satteldach, werden geschätzt auf rd. 6.000,- €.

Abschlag Neuherstellungskosten für nicht vorhandene, aber in der Sachwertberechnung enthaltene Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.

korrigierte Neuherstellungskosten In der Summe betragen die Neuherstellungskosten für die Doppelgarage:
 $32.900,- \text{ €} + 6.000,- \text{ €} - 0,- \text{ €} = 38.900,- \text{ €}$

Regionalfaktor

Laut § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Vom Gutachterausschuss wird kein Regionalfaktor veröffentlicht, es ist somit der Regionalfaktor mit 1,0 anzunehmen.

Gesamtnutzungsdauer

Laut ImmoWertV Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für Garagen 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 Jahren und einem Alter von 2025 - 1996 = 29 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer (RND):

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 60 - 29 = 31 \text{ Jahre}$$

Alterswertminderungsfaktor

Laut § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer:

$$31 / 60 = 0,5167$$

vorläufiger Sachwert

vorläufiger Sachwert Doppelgarage =
durchschnittliche Herstellungskosten x Regionalfaktor x
Alterswertminderungsfaktor =
 $38.900,- \text{ €} \times 1,0 \times 0,5167 = 20.099,63 \text{ €},$
rd. 20.100,- €

3.2.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zeitwert der Außenanlagen

Der Zeitwert für die Leitungsführungen, die Einfriedungen, die gärtnerischen Anlagen, die Hofbefestigung und die sonstigen Wegeführungen auf dem Grundstück wird aufgrund des Standards und des Zustands erfahrungsgemäß mit einem pauschalen Ansatz von rd. 20,- €/m² nicht überbauter Grundstücksfläche geschätzt:

$$(1.002 \text{ m}^2 - 85 \text{ m}^2 - 36 \text{ m}^2) \times 20,- \text{ €/m}^2 = 881 \text{ m}^2 \times 20,- \text{ €/m}^2 = 17.620,- \text{ €, rd. } 17.600,- \text{ €}$$

Für den Anbau an die Doppelgarage wird aufgrund des Alters, des Baustandards und des Zustands der Zeitwert auf rd. 3.000,- € geschätzt.

Somit ergibt sich für die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ein Zeitwert in Höhe von:

$$17.600,- \text{ €} + 3.000,- \text{ €} = 20.600,- \text{ €}$$

3.2.5 Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

Sachwert

Bodenwert:	126.400,- €
Einfamilienwohnhaus:	239.900,- €
Doppelgarage:	20.100,- €
Außenanlagen und sonstige Anlagen:	20.600,- €
	407.000,- €

Der Grundstückssachwert ohne objektspezifische Merkmale ergibt sich aus den altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert und errechnet sich auf rd. 407.000,- €. Er ist noch unbeeinflusst von objektspezifischen Merkmalen.

3.3 Marktanpassung

Marktanpassung/ Sachwertfaktor

Der Grundstückssachwert entspricht nicht immer dem Verkehrs- bzw. Marktwert. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebend. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ergibt sich aus der Angebots- und Nachfragesituation. Diese wird beeinflusst durch die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftliche und demographische Entwicklung des Gebiets. Auf der Nachfrageseite sind von Bedeutung, welche Marktteilnehmer als Käufergruppen für das zu bewertende Objekt in Frage kommen und ob es sich um ein marktgängiges Objekt handelt oder nicht. Die Angebotsseite wird durch die Anzahl und die Eigenschaften vergleichbarer Objekte in der Region beeinflusst. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen. Das nach dem Sachwertverfahren errechnete Ergebnis ist zunächst durch eine Marktanpassung (Sachwertfaktor) zum marktangepassten Grundstückssachwert zu korrigieren. Vom örtlichen Gutachterausschuss werden zum Bewertungsstichtag folgende Sachwertfaktoren veröffentlicht:

- Durchschnitt über alle Verkäufe: 1,09

- Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert:

400.000,- € 1,13

425.000,- € 1,11

Interpolation:

$(1,11 - 1,13) / (425.000 - 400.000) \times$

$(407.000 - 400.000) + 1,13 = 1,12$

407.000,- € interpoliert 1,12

Nach Würdigung dieser Werte wird nach sachverständigem Ermessen der hier anzuwendende Sachwertfaktor über den Mittelwert ermittelt:

$(1,09 + 1,12) / 2 = 1,11$

Die vorliegenden Sachwertfaktoren 2024 wurden auf Basis der Kaufpreissammlung 2022/2023 ermittelt. In Kenntnis der Kaufpreissammlung 2023 bis zum aktuellen Bewertungsstichtag wird keine davon abweichende Marktanpassung geschätzt.

Unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors von 1,11 beträgt der marktangepasste Sachwert ohne Berücksichtigung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen somit:

$$407.000,- \text{ €} \times 1,11 = 451.770,- \text{ €}, \quad \text{rd. } 451.800,- \text{ €}$$

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG

Ausgehend vom marktangepassten Grundstückswert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale sind die jeweiligen objektspezifischen Merkmale wie Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und sonstige wertbestimmende Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, Architektur und Gestaltung durch Zu- bzw. Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Renovierungsstau/ Reparaturen

Aufgrund des beschriebenen Gebäudezustands, der Schäden sowie der kurzfristig erforderlichen Reparaturen wird eine Wertminderung geschätzt. Diese ist in Relation zu einem vergleichbaren Gebäude in einem durchschnittlichen baulichen Zustand zu sehen und entspricht nicht den tatsächlich aufzuwendenden Kosten, sondern einer geschätzten, durch stellenweise unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen entstandenen Werteinbuße. Dieser Abschlag wird geschätzt auf rd. 120.000,- €. Die Defizite der Gebäudeausstattung wurden bereits bei der Ermittlung der Standardstufen entsprechend gewürdigt.

Überbauung

Durch die in 2.2 beschriebene Überbauung sowie auf Basis des Bodenpreises einschließlich der Erschließungskosten und der betroffenen Fläche ergibt sich folgende Wertminderung:

$$360,- \text{ €/m}^2 \times 0,21 \text{ m}^2 = 75,60 \text{ €}, \text{ aufgerundet rd. } 100,- \text{ €}$$

Photovoltaikanlage

Auf der südlichen Dachhälfte des Wohnhauses ist eine Photovoltaikanlage installiert. Die Anlage wurde 2024 in Betrieb genommen. Die Leistung der Anlage beträgt nach Angabe ca. 11–12 kWp, ein Batteriespeicher ist vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Konstellation (Speicher, Eigenverbrauch) sowie des sehr geringen Alters der Anlage wird der Wert der Photovoltaikanlage nicht wie sonst üblich über den Ertrag ermittelt. Die Wertermittlung orientiert sich am Kaufpreis (nach Angabe ca. 22.000,- €) unter Berücksichtigung des Alters und der Nutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer: 20 Jahre

Alter zum Stichtag: 1 Jahr

Restnutzungsdauer: $20 - 1 = 19$ Jahre

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer:

$$19 / 20 = 0,95$$

$$22.000,- € \times 0,95 = 20.900,- €, \quad \text{rd. } 21.000,- €$$

Der Wert der Photovoltaikanlage beträgt rd. 21.000,- €.

BoG Summe

Die Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit:

$$- 120.000,- € - 100,- € + 21.000,- € = - 99.100,- €$$

3.5 marktangepasster Sachwert

Marktanpassung

Die Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist beim marktangepassten Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen:

$$451.800,- € - 99.100,- € = 352.700,- €$$

Der marktangepasste Sachwert mit Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen beträgt somit rd. 353.000,- €.

4. Bewertung der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen

Im Grundbuch von Neuötting Blatt 3848 sind die unten aufgeführten Lasten und Beschränkungen eingetragen. Nachfolgend wird ermittelt, in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch diese Lasten und Beschränkungen gemindert wird. Die Werte dieser Lasten und Beschränkungen werden nachrichtlich in diesem Verkehrswertgutachten wiedergegeben, bleiben aber bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.

- | | |
|--------------------|---|
| Abt. II lfd-Nr. 1: | Erbbauzins in Höhe von dreihundertsiebenundfünfzig 48/100 Euro jährlich – wertgesichert – für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks; das Bestehenbleiben des Hauptanspruchs in der Zwangsversteigerung wurde vereinbart.
Die Eintragung des Erbbauzinses ist monetär nicht zu bewerten. |
| Abt. II lfd-Nr. 2: | gelöscht |
| Abt. II lfd-Nr. 3: | Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1178/6.
Die Eintragung des Vorkaufsrechts ist monetär nicht zu bewerten. |
| Abt. II lfd-Nr. 4: | gelöscht |
| Abt. II lfd-Nr. 5: | Die Anordnung der Zwangsversteigerung ist nicht zu bewerten. |

5. Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Verkehrswert

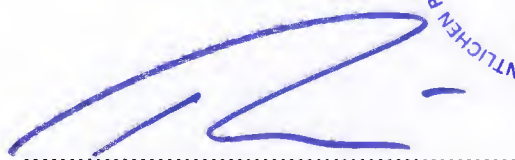
Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert der Liegenschaft in 84524 Neuötting, Ritter-Degenhart-Straße 3, Flst. 1178/6 Gmkg. Neuötting (Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Hofraum und Garten, Erbbaurecht) aktuell geschätzt auf rd.:

353.000,- €

(in Worten: Dreihundertdreißigtausend Euro)

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Neuötting, 10.10.2025


.....
Dipl.-Ing.(FH) Herbert Ries



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Berechnung der Wohnfläche	34
Anlage 2: Eingabeplan	35
Anlage 3: Grundriss Erdgeschoss	36
Anlage 4: Grundriss Obergeschoss	37
Anlage 5: Schnitte	38
Anlage 6: Fotos vom Bewertungsobjekt	39
Anlage 7: Karten	49

Anlage 1: Berechnung der Wohnfläche

nach vorliegenden Plänen

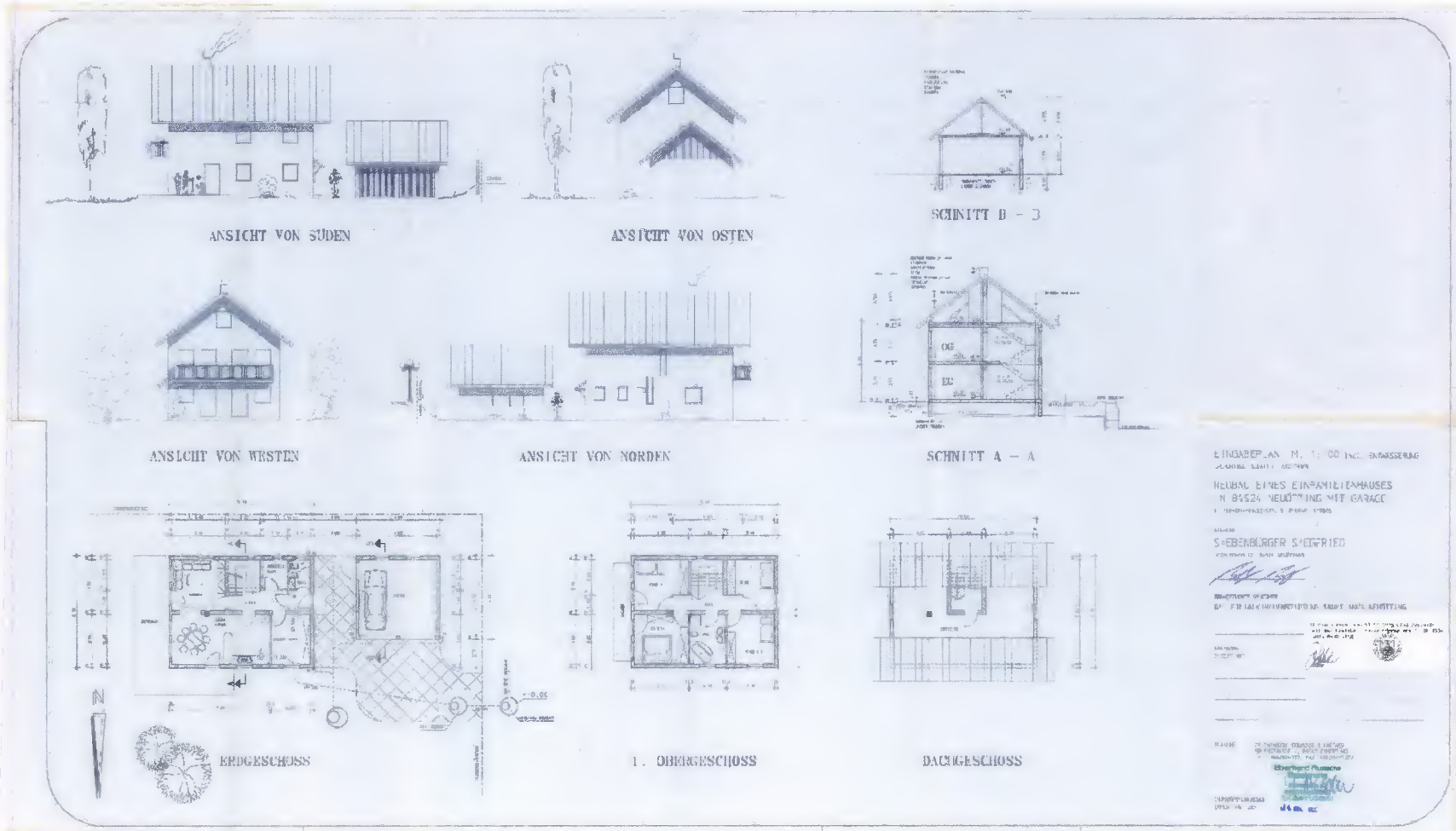
Erdgeschoss:	Windfang	1,51 x 1,47	=	2,22 m ²
	Garderobe	1,51 x 0,74	=	1,12 m ²
	WC	1,51 x 1,26	=	1,90 m ²
	Diele	4,24 x 1,47	=	6,23 m ²
	Anschlussraum	1,74 x 2,115	=	3,68 m ²
	Wohnzimmer	3,85 x 3,70	=	14,25 m ²
	Esszim./Küche	7,01 x 3,65	=	25,59 m ²
	HWR	2,875 x 3,65	=	10,49 m ²
				<u>65,48 m²</u>

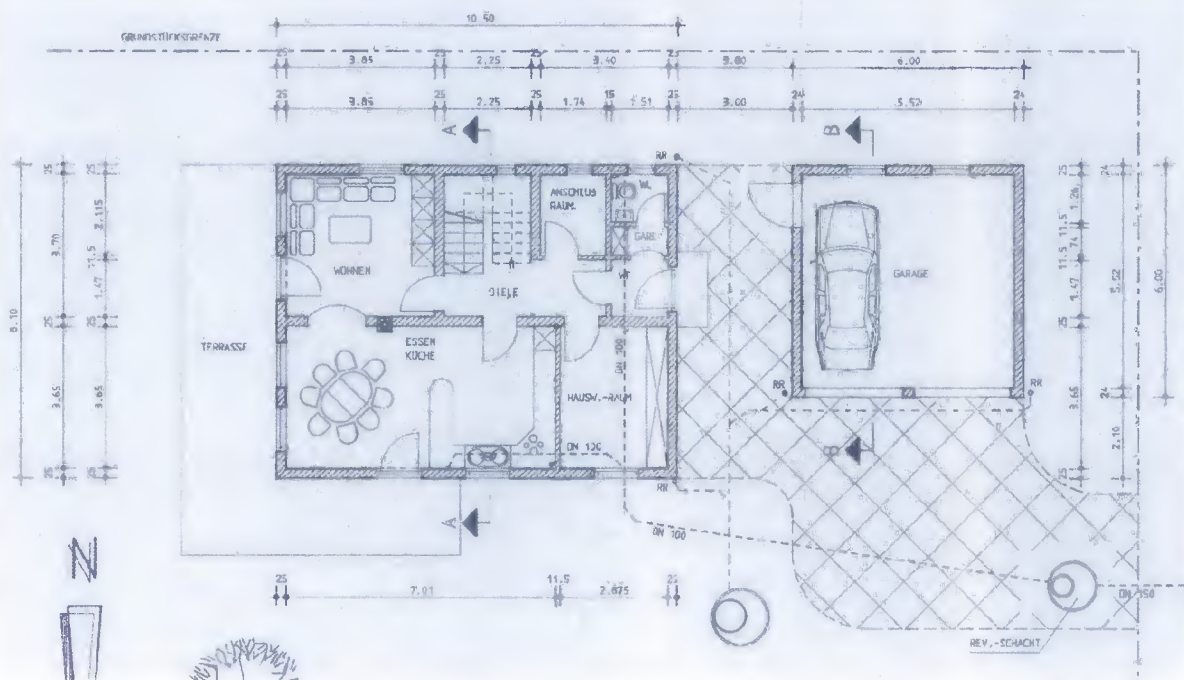
Obergeschoss:	Gang	5,02 x 1,135	=	5,70 m ²
	Bad	2,52 x 3,65	=	9,20 m ²
	Kind 1	3,85 x 2,44 + 2,59 x 1,26	=	12,66 m ²
	Kind 2	3,40 x 2,44 + 2,14 x 1,26	=	10,99 m ²
	Kind 3	3,40 x 3,65	=	12,41 m ²
	Eltern	3,85 x 3,65	=	14,05 m ²
	Balkon	1,20 x 7,20 x 1/2	=	4,32 m ²
				<u>69,33 m²</u>

Erdgeschoss	65,48 m ²
Obergeschoss	<u>69,33 m²</u>
	134,81 m ²
3 % Putzabzug:	<u>- 4,04 m²</u>
	130,77 m ²

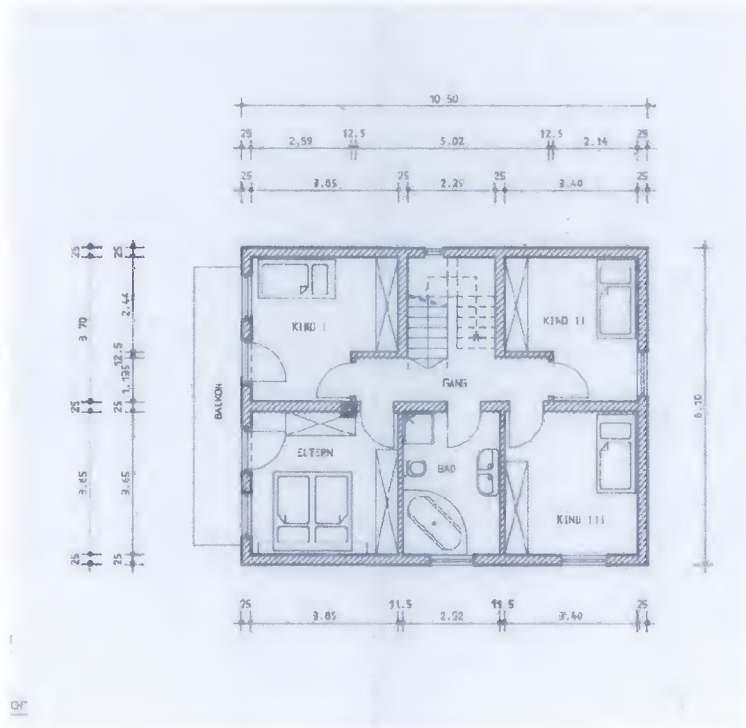
Wohnfläche rd. 131 m²

Anlage 2: Eingabeplan

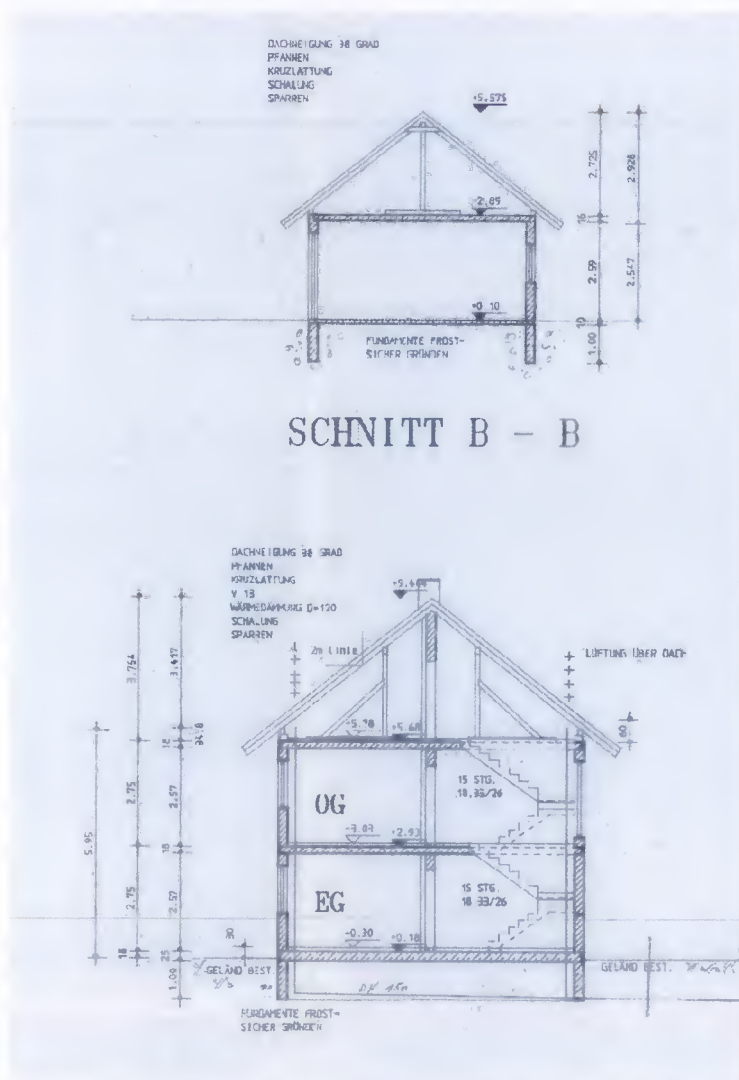




Anlage 4: Grundriss Obergeschoss



Anlage 5: Schnitte



Anlage 6: Fotos vom Bewertungsobjekt



Wohnhaus von Südosten



Wohnhaus von Süden



Wohnhaus von Südwesten



Wohnhaus von Westen



Wohnhaus von Nordosten



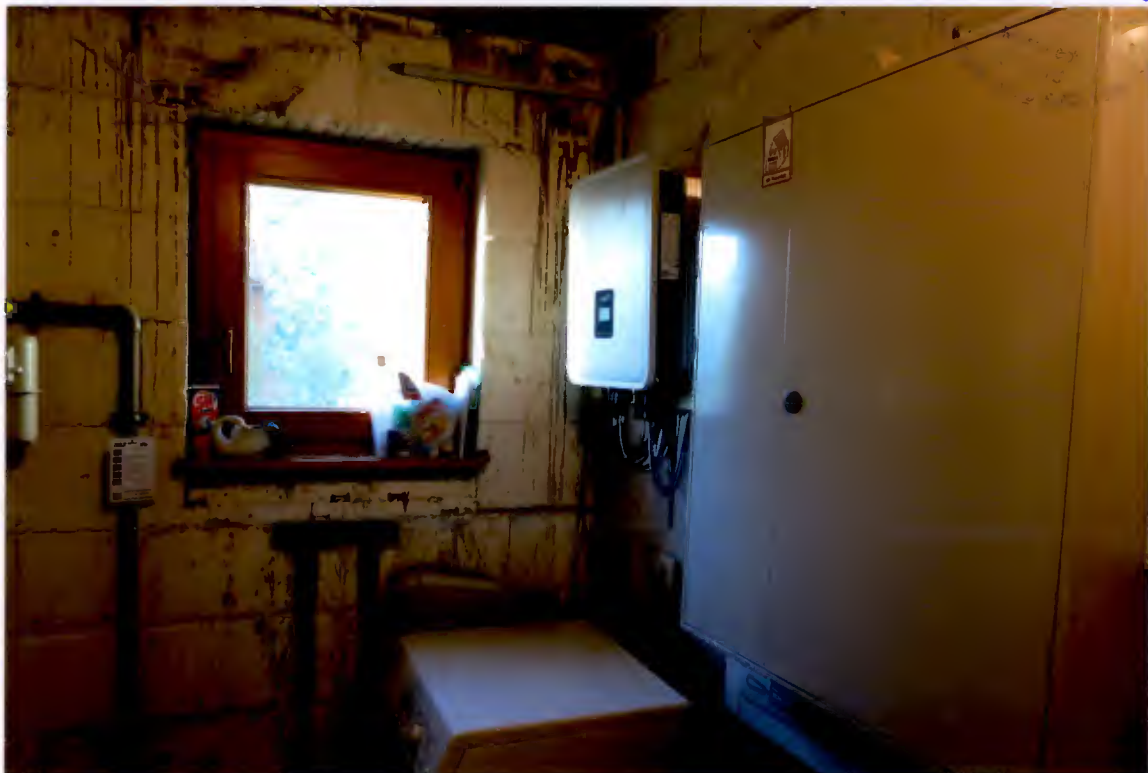
Doppelgarage von Südwesten



Doppelgarage samt Anbau von Westen



Wohnhaus, Doppelgarage und private Stellplätze von Südosten



Anschlussraum



Treppe Erdgeschoss - Obergeschoss

BaykaBau

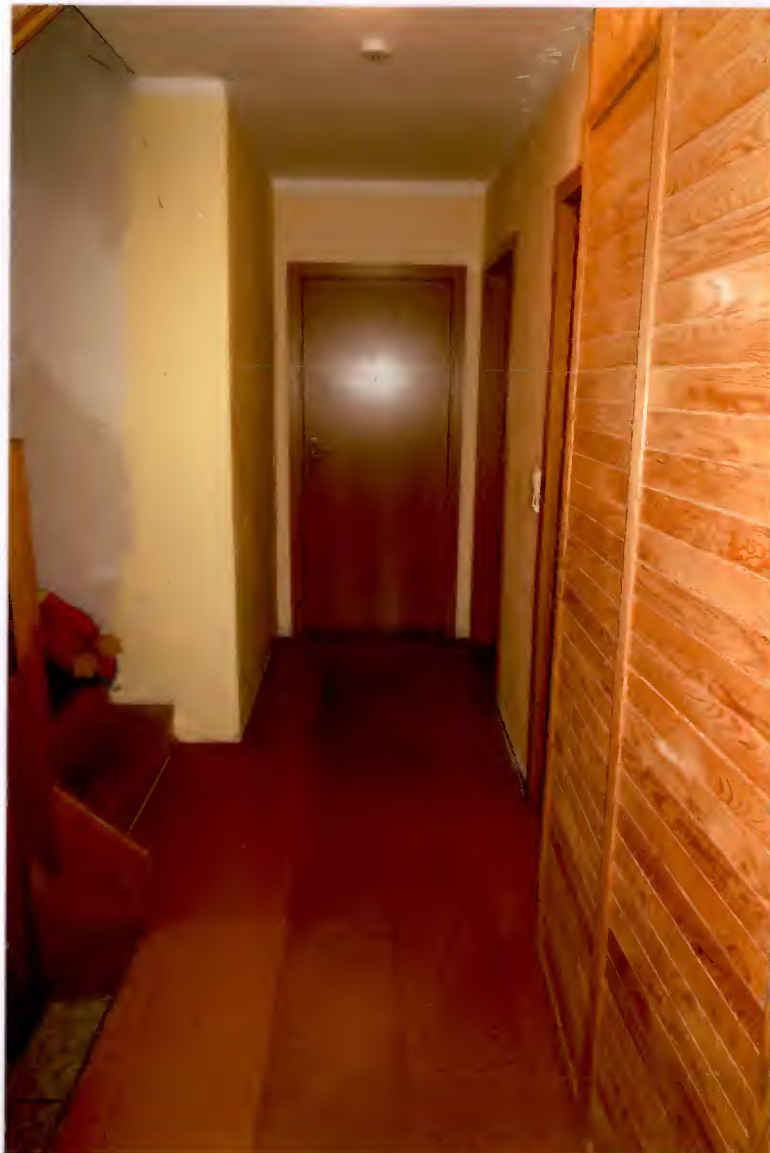


Esszimmer/Küche und Wohnzimmer



Schaden im Wohnzimmer

R-BAU KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN
Mitglied
31088
88046



Gang Obergeschoss

KAMMER-BAU
(FH)
es
ikaBau
Mitglied
34088
KORPERSCHAFT DES ÖFFENTLICH.



NEUREKAMMER-BAU
Ing. (FH)
ert Ries
BaylkaBau
glied
088
KORPERSCHAFT DES O

Bad Obergeschoss



RECHTS BAYERISCHE

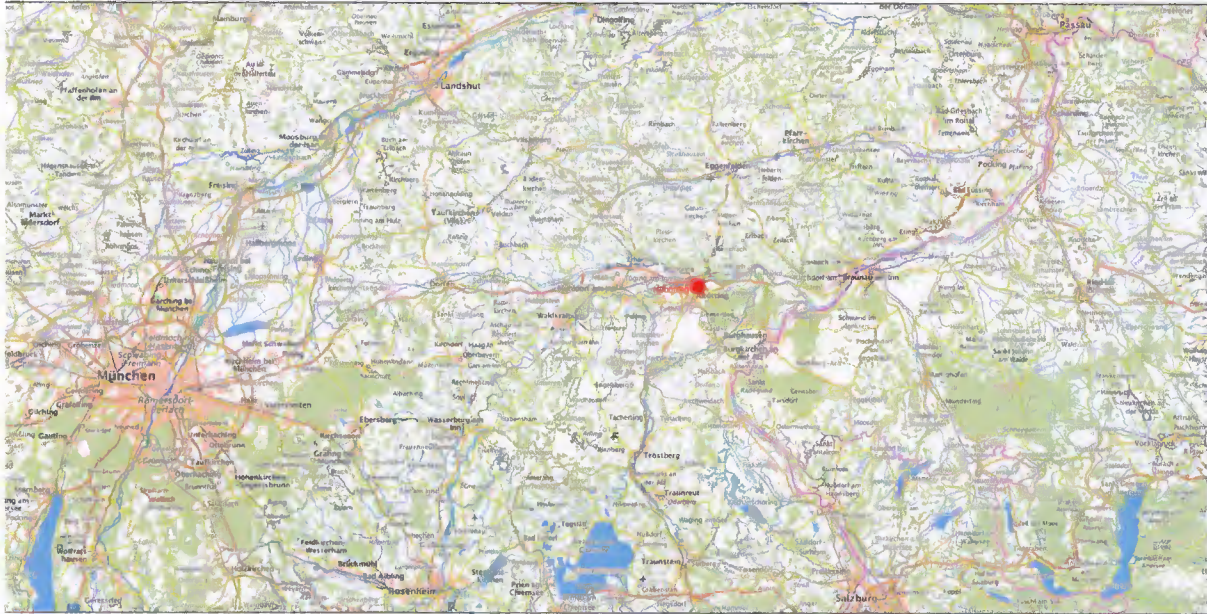


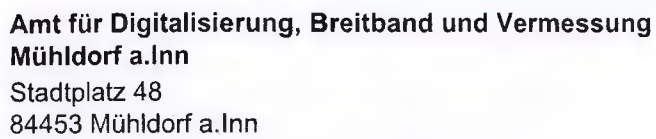
Treppenaufgang zum Dachgeschoss



Zentralheizung im Dachgeschoss

Anlage 7: Karten

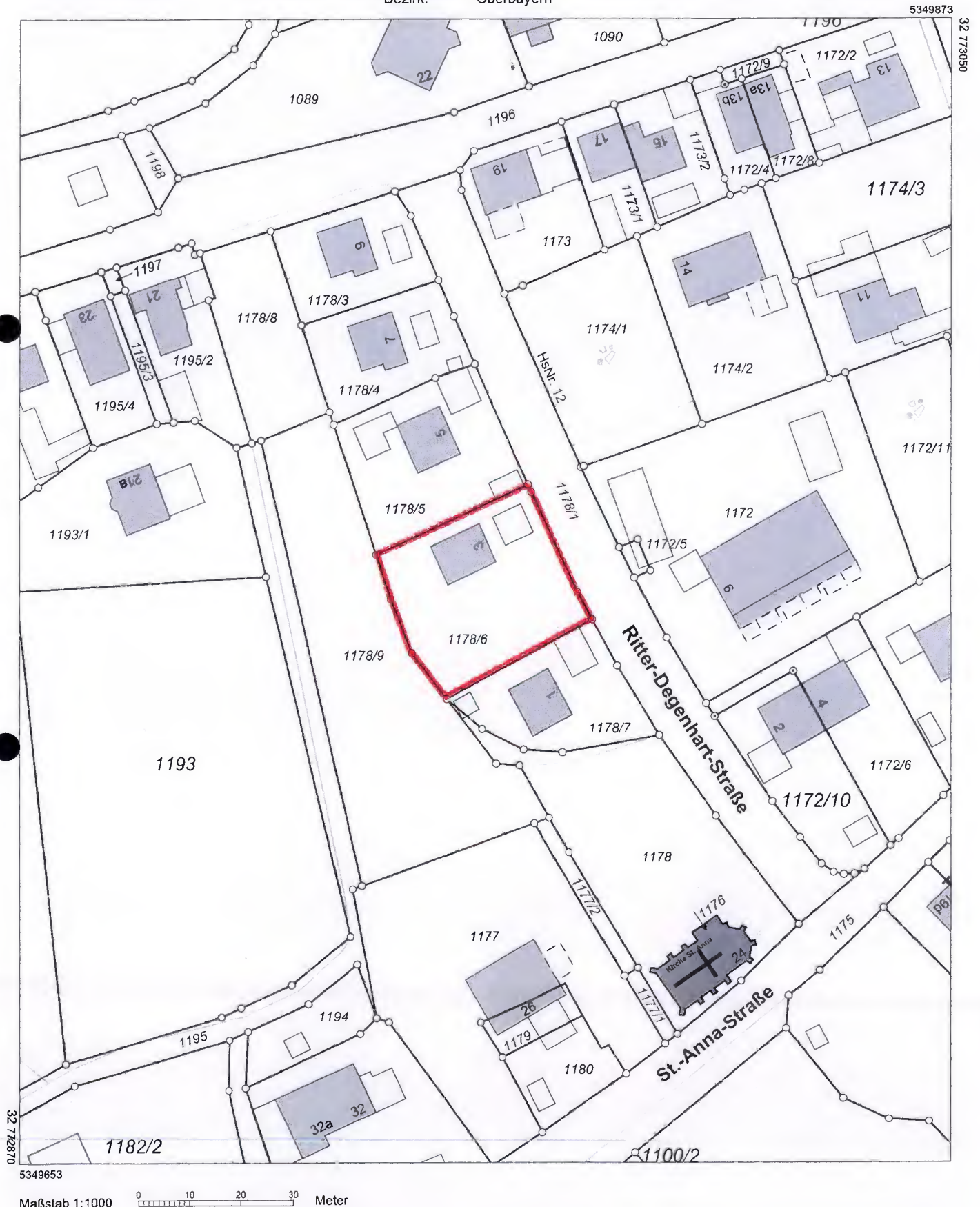




Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Flurstück: 1178/6
Gemarkung: Neuötting

Gemeinde: Neuötting
Landkreis: Altötting
Bezirk: Oberbayern



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000 mit Digitalem Orthophoto Erstellt am 04.09.2025

Flurstück: 1178/6
Gemarkung: Neuötting

Gemeinde: Neuötting
Landkreis: Altötting
Bezirk: Oberbayern



5349653

Maßstab 1:1000



Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Aufnahmedatum Luftbild: 15.07.2024